

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO | 09 IMÓVEIS

09 municípios | 05 estados

Brasil

P.VAL.RJK.529/21

A/C Sr. Guilherme Testa

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO – FII

CBRE



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

09 municípios | 05 estados – Brasil

Portfólio Imobiliário

Data do relatório:

14 de setembro de 2021

Preparado para:

CSHG RENDA URBANA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Representado por:

Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de
Valores S.A.

ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
PARTE 1 CONDIÇÕES DE MERCADO	19
1. INDICADORES MACROECONÔMICOS	20
1.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS	21
2. O MERCADO IMOBILIÁRIO DE VAREJO	24
2.1 TIPOS DE LOJAS	25
2.2 OCUPAÇÃO DE HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS	26
3. O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	29
3.1 PRINCIPAIS GRUPOS ATUANTES	30
3.2 TRANSAÇÕES POR SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIOS	33
PARTE 2 RELATÓRIOS DE VALORAÇÃO	35
4. VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS	36
4.1 LOJA 04 - CONTEGEM/MG	37
4.2 LOJA 19 – UBERLÂNDIA/MG	55
4.3 LOJA 20 – CAMBÉ/PR	68
4.4 LOJA 29 – NATAL/RN	83
4.5 LOJA 38 – JOÃO PESSOA/PB	98
4.6 LOJA 45 – JUIZ DE FORA/MG	112
4.7 LOJA 59 - FOZ DO IGUAÇU/PR	126
4.8 LOJA 80 – UBERABA/MG	141
4.9 LOJA 84 – SÃO CARLOS/SP	154

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	14 de setembro de 2021;
Avaliadora	CBRE Consultoria do Brasil Ltda. A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje, a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba. O departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente muitos imóveis varejistas dos tipos mini mercados, hiper/supermercados e atacarejos, incluindo empreendimentos de muitos dos principais players do país.
Destinatário	CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ: 29.641.226/0001-53; Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., CNPJ: 61.809.182/0001-30;
Objetivo	Determinação do valor de mercado
Finalidade	Transação/Aquisição de imóveis através de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;
Instrução	Conforme PROPOSTA P.VAL.RJK.529/21 de 18/05/2021;
Objeto	09 (nove) imóveis listados na página 7 deste relatório que compõem um portfólio imobiliário.
Tipologia	Lojas de varejo/big box prontos e alugados
Localização	Lojas localizadas nos municípios de Contagem, Uberlândia, Cambé, Natal, João Pessoa, Juiz de Fora, Foz do Iguaçu, Uberaba e São Carlos.
Descrição do Portfólio	Portfólio imobiliário composto por lojas de varejo dos tipos supermercados e atacarejos de grande porte.
Áreas	Vide “TABELA RESUMO DE VALORES” na página 7.
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda dos imóveis ou influenciar os seus valores de mercado.

Condições de Valoração

Considerando os imóveis no estado em que se encontravam na data de valoração.

A pedido do cliente, a avaliação do imóvel localizado em Foz do Iguaçu foi realizada considerando a condição hipotética de que, na data base de valoração, estaria firmado contrato de locação atípico do tipo *Built-to-Suit* (BTS) com o ocupante Assaí Atacadista, com as condições contratuais especificadas pelo cliente e descritas no relatório do respectivo imóvel. Caso tal condição não se concretize, a avaliação deste imóvel e suas conclusões deverão ser revistas.

Data de Valoração Anterior

Não realizamos avaliação anterior destes imóveis para este destinatário.

Data de Valoração

30 de junho de 2021;

Opinião de Valor

Vide “TABELA RESUMO DE VALORES” na página a seguir.

TABELA RESUMO DE VALORES

Imóvel	Ocupante	Endereço Principal	Cidade	Estado	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área de Loja (m²)	Valor de Mercado (R\$)
Loja 4	Mineirão Atacarejo	Rod. BR-381, 3700 – Km 3,5	Contagem	MG	51.834,00	15.740,00	6.351,72	35.090.000
Loja 19	Mineirão Atacarejo	Rodovia BR-050 – Sentido Uberaba, 7085	Uberlândia	MG	30.000,00	6.698,00	4.836,00	15.430.000
Loja 20	Atacadão	Rodovia Melo Peixoto, 1314	Cambé	PR	18.728,00	6.585,00	4.000,00	20.020.000
Loja 29	Mineirão Atacarejo	Avenida Lucia Viveros,4511	Natal	RN	38.462,24	8.613,00	6.229,00	19.460.000
Loja 38	Mineirão Atacarejo.	Rodovia BR- 230 – km 27	João Pessoa	PB	34.572,00	8.508,00	5.756,00	17.450.000
Loja 45	Mineirão Atacarejo	Avenida Garcia Rodrigues Paes, 12001	Juiz de Fora	MG	18.324,00	7.692,00	5.570,00	17.370.000
Loja 59	Assaí - Foz do Iguaçu	Avenida Paraná, nº 4.195	Foz do Iguaçu	PR	19.130,00	10.266,00	5.383,00	25.570.000
Loja 80	Mineirão Atacarejo	Rua Coronel Cacildo Arantes, 50	Uberaba	MG	21.147,00	7.972,00	4.523,00	14.750.000
Loja 84	Atacadão	Rua Miguel Petroni, 5170	São Carlos	SP	19.055,06	8.336,00	5.081,00	19.220.000

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, este relatório visa atender também as exigências do ANEXO 12 da Instrução CVM Nº 472, de 31 de outubro de 2008.

Valor de Mercado

A avaliação foi preparada com base no “Valor de Mercado” o qual é definido como:

“O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais.”

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que refletem de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em razão das características dos imóveis e do mercado, utilizamos os seguintes procedimentos para a formação de nossa opinião do valor de mercado do imóvel:

- Análise do mercado geral e local dos segmentos que compõem os imóveis;
- Análise dos imóveis e de sua situação atual;
- Análise da perspectiva futura do empreendimento.

Partindo dos procedimentos mencionados acima, estimamos o desempenho do empreendimento, de modo a determinar seu valor de mercado para a venda.

Utilizamos os métodos apontados a seguir para a determinação de valor de mercado.

Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Em alguns casos, para uma melhor equidade entre os elementos, consideram-se as respectivas áreas equivalentes.

Na falta de elementos comparáveis, adotam-se também os demais métodos para a definição do valor.

Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

Por este método, projetamos a receita de aluguel com base nas condições previstas no contrato vigente, por um período de 10 anos.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 11º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores deste método, podemos salientar:

Taxa de Desconto e Perpetuidade: Aplicamos taxa de desconto coerente com a prática do mercado, levando em conta o risco/desempenho provável do cenário, e aplicamos o fator de capitalização no 11º (perpetuidade) ano com base em valores originados do desempenho do empreendimento.

Para estimar as taxas de desconto, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda e entrevistas com *players* de cada segmento, observando também as perspectivas gerais do mercado analisando resultados parciais de transações de venda em curso. A CBRE está envolvida em transações, quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou foi a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir, além das questões de mercado citadas anteriormente, os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local, características dos contratos de locação etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação. Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos melhor posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

Análise dos Resultados

Os resultados obtidos através dos diferentes métodos são comparados para, então, se chegar à conclusão final de valor.

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“CLIENTE”), de acordo com os termos da Proposta P.VAL.RJK.529/21 de 18 de maio de 2021, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Incertezas sobre a Valoração em Função do Novo Coronavírus

A Declaração de “Pandemia Global”, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), em função da proliferação do agente patogênico “Novo Coronavírus” (COVID-19), vem causando enormes incertezas nas condições dos mercados, local e global. O mercado financeiro global registrou significativa queda desde o final de fevereiro, consequência das preocupações com as interrupções nos setores de comércio, indústria e serviços, além de outros e consequente queda na demanda. Muitos países implementaram restrições de deslocamento e viagens de seus cidadãos, fechamentos de fronteiras e várias outras medidas, além de quarentena e distanciamento social.

A maioria dos setores econômicos está sendo afetada e o segmento imobiliário não ficou imune aos acontecimentos. Em função disto, na data da avaliação, temos que ser mais conservadores ao analisarmos as evidências e dados de mercados pretéritos ao início da “pandemia global” para fins de comparação e formação da convicção de nossas opiniões de valores. De fato, as respostas atuais do mercado imobiliário ao COVID-19 significam que estamos diante de um conjunto de circunstâncias sem precedentes para embasar um julgamento mais assertivo.

Nossas avaliações imobiliárias foram e são, assim, relatadas com base em “incertezas nas avaliações materiais”. Consequentemente, tais incertezas - e maior cautela - devem ser atribuídas às nossas avaliações que normalmente seria o caso. Os valores expressos podem mudar mais rápida e significativamente do que em condições normais de mercado. Dada às incertezas e ao impacto futuro desconhecido que o COVID-19 possa ter sobre o mercado imobiliário, **recomendamos que mantenham o presente relatório/laudo de avaliação sob constante e frequente revisão.**

A incerteza em torno do COVID-19 está tendo um impacto direto sobre o mercado imobiliário, particularmente no segmento de Shopping Center. Tal impacto é atualmente desconhecido e de difícil mensuração e dependerá diretamente da escala e da duração desta pandemia.

Nossas análises de valores foram e são baseadas em informações disponíveis na data da avaliação. Embora tenhamos tomado todas as medidas razoáveis para estimar os efeitos sobre a propriedade, as significativas incertezas sobre os mercados de capitais e os rápidos desdobramentos desses eventos, torna-se difícil avaliar e quantificar os impactos que esta pandemia teve sobre o valor de mercado para este tipo de imóvel. **Recomendamos também cautela ao se basear nesta avaliação para tomada de decisões.**

A fim de evitar dúvidas, a inclusão deste Alerta de Incerteza não significa que esta avaliação não possa ser invocada. O objetivo deste Alerta é garantir a transparência para o fato que, nas atuais e extraordinárias circunstâncias, pode ser atribuído grau de precisão inferior ao comumente auferido em nossas análises. Portanto, tal Alerta não invalida a presente avaliação.

Condições Gerais

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a locação das áreas e gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s), ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas do(s) imóvel(is) e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. Este relatório não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do(s) imóvel(is) avaliado(s).
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação do(s) imóvel(is). Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o(s) imóvel(is), sejam em termos de principal ou dos juros relativos aos mesmos.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o(s) imóvel(is) cumpre(m) os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.

9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário do(s) imóvel(is), pelo gestor do FII; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial investidor a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do(s) imóvel(is);
 - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção do(s) imóvel(is);
 - (c) Os imóveis possuem título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;
 - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda do(s) imóvel(is) avaliado(s), seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda do imóvel e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
14. A elaboração do laudo de avaliação não deve ser considerada como uma recomendação de investimento no FII sendo formatado.

15. Ao realizar o laudo de avaliação, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade dos envolvidos com o FII (Estruturador do FII, Coordenadores, Construtora, Administrador do FII, Administrador do Empreendimento, Auditor etc.) em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme a projeção do fluxo de caixa do imóvel e/ou projeção do FII por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da estruturação do FII ou da entrega dos imóveis avaliados e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração do laudo de avaliação, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições informadas neste laudo.
16. Recomendamos ao estruturador do FII que tome todas as medidas necessárias para mitigar os riscos imobiliários envolvidos na transação de compra e venda dos imóveis, inclusive prevendo mecanismos de defesa para o FII e seus cotistas.
17. Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita neste relatório, previamente acordado com o cliente.

Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração de ambos os documentos apresentados.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do FII e dos empreendimentos em que investir. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do FII e seus empreendimentos podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores de risco descritos no prospecto ou no regulamento do FII. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação. O Gestor do FII, bem como os demais responsáveis, não estão vinculados às conclusões da CBRE para tomar suas decisões com relação ao FII.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento em cotas do FII.
6. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no laudo de avaliação, efetuada pelo FII, representado por seu administrador e/ou gestor, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição do FII, pelo Coordenador Líder e pelos potenciais investidores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos imóveis objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os imóveis aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Autorização de Uso do Relatório

Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:

- (i) Destinatário listado nesse relatório;
- (ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Análises do Mercado

Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.

Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.

Elaboração do Relatório

Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, declaração, prospecto e ofertas públicas de FII, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

A publicação de parte deste relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.

Fica o cliente (CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM¹ para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,



Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Kleber Benedeti Peres
Engenheiro Civil

Consultor

T: + 55 11 2110 9189

E: kleber.peres@cbre.com

¹ Comissão de Valores Mobiliários

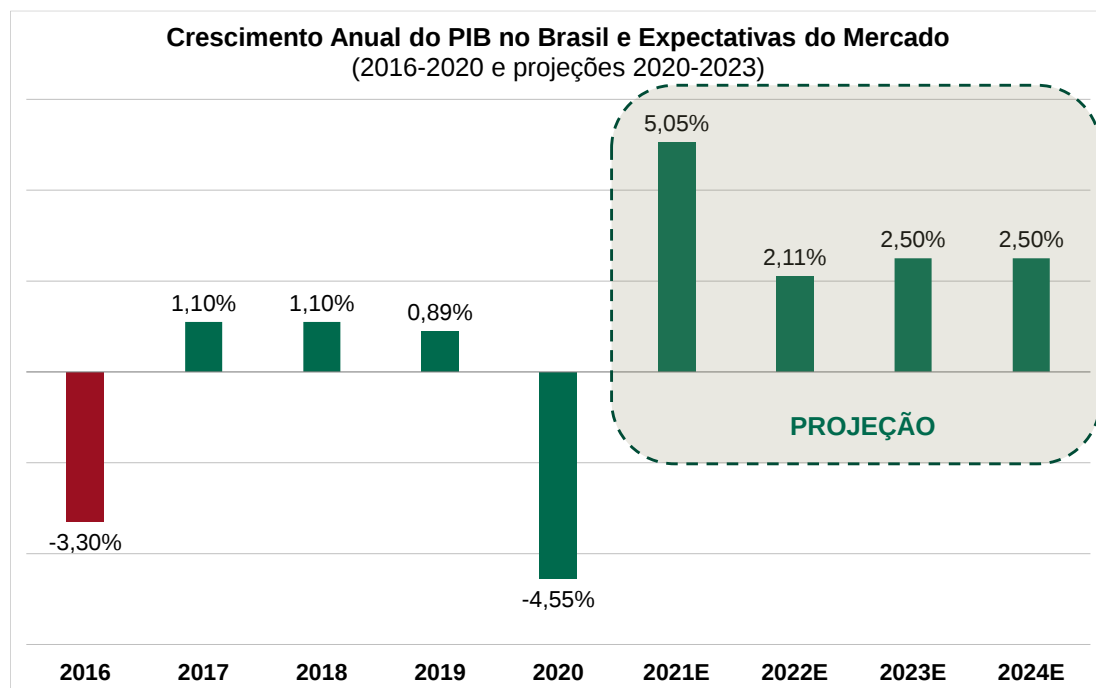
PARTE 1 | CONDIÇÕES DE MERCADO

1

INDICADORES MACROECONÔMICOS

1.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS

1.1.1 Crescimento Econômico



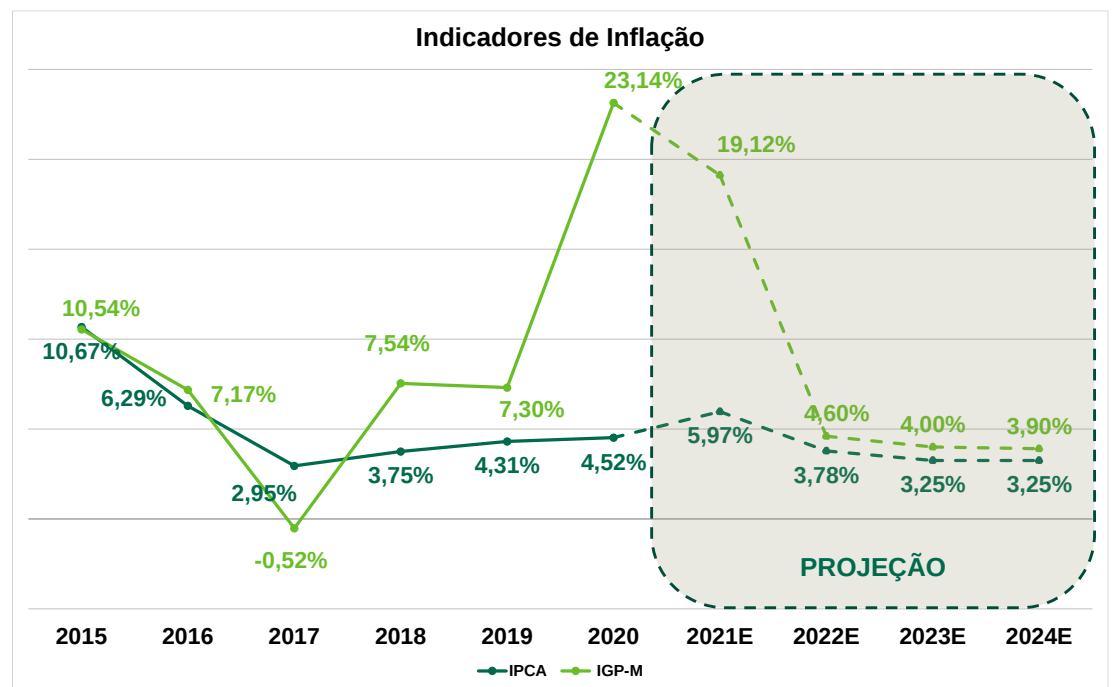
Fonte: Relatório FOCUS de 25 de junho de 2021

1.1.2 Taxa de Desemprego



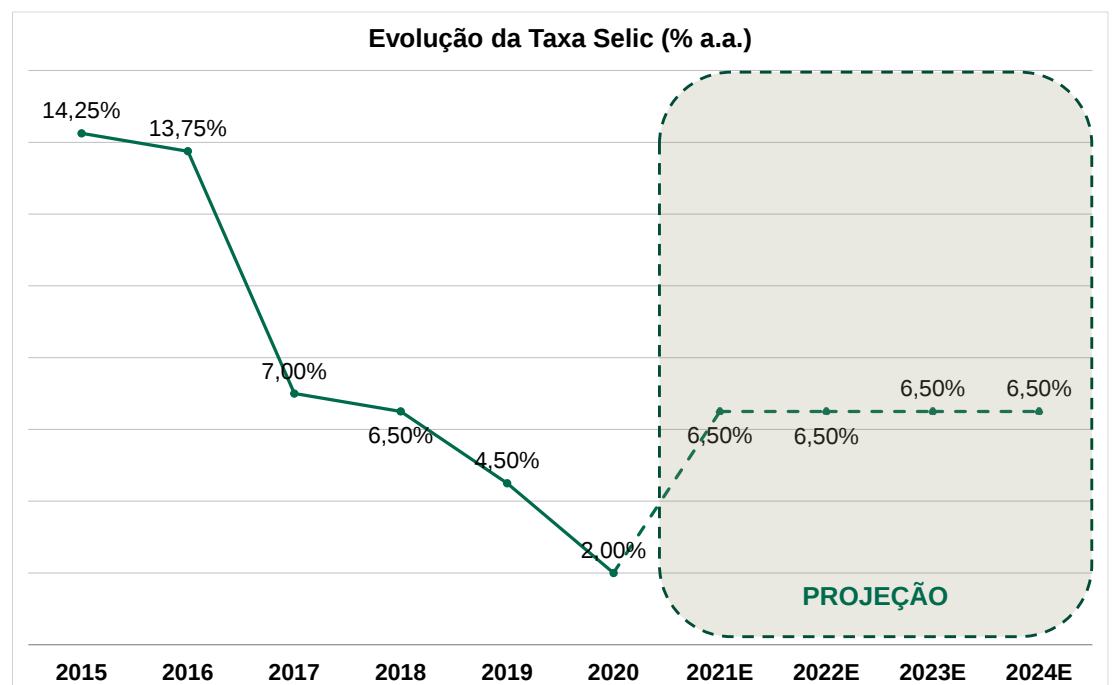
Fonte: PNAD Contínua - IBGE

1.1.3 Indicadores de Inflação



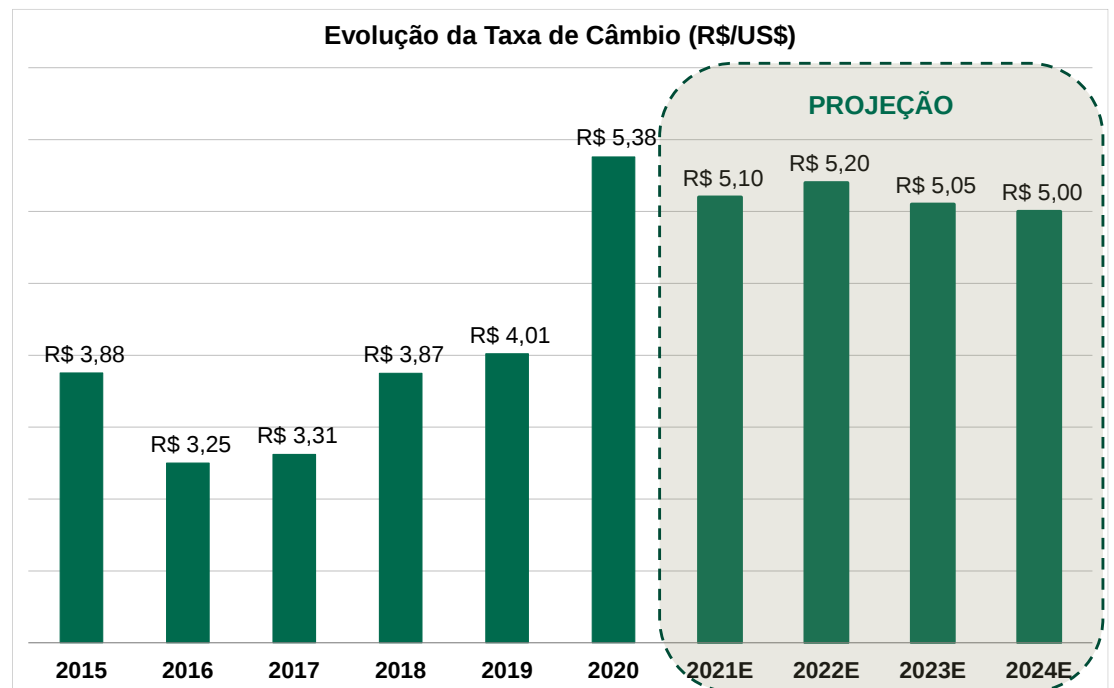
Fonte: Relatório FOCUS de 25 de junho de 2021

1.1.4 Taxa de Juros (Selic)



Fonte: Relatório FOCUS de 25 de junho de 2021

1.1.5 Taxa de Câmbio



Fonte: Relatório FOCUS de 25 de junho de 2021

2

O MERCADO IMOBILIÁRIO DE VAREJO

2.1 TIPOS DE LOJAS

Os imóveis ocupados por operações de varejo podem ser classificados da seguinte forma:

a. Lojas sob medida (big box)

Englobam construções para grandes varejistas, como hipermercados, supermercados, home centers, grandes lojas de departamento, concessionárias de automóveis e outras operações que necessitam de grandes áreas de venda ou exposição. Nesta categoria incluem-se os imóveis aqui avaliados.

b. Lojas de rua

Trata-se de imóveis localizados no embasamento de edifícios comerciais ou imóveis de pequeno e médio porte, com ampla variação de ocupantes, que englobam desde lojas de departamento (locais, nacionais e internacionais), a lojas de especialidades.

Seja na região central, em ruas de comércio especializado, ou pulverizado por toda a cidade, esta tipologia aproveita-se da proximidade com o consumidor e cresce ou diminui acompanhando a dinâmica da cidade.

Normalmente, as lojas de rua atendem a um público que se utiliza dos passeios e transportes públicos em contraposição ao automóvel, representando a maioria dos passantes, público-alvo das lojas de rua.

c. Galerias

Englobam galerias que podem ou não estar instaladas no embasamento de edifícios, com diversidade de ramos atuantes, normalmente ligados a comércio e serviços locais. Geralmente, estão localizados nas praças mais promocionais da cidade e em vias com grande fluxo de automóveis, permitindo fácil acesso.

Ao mesmo tempo, temos também os centros de conveniência, que atendem a todos os tipos de público, comportando normalmente operações de comércio e serviços locais.

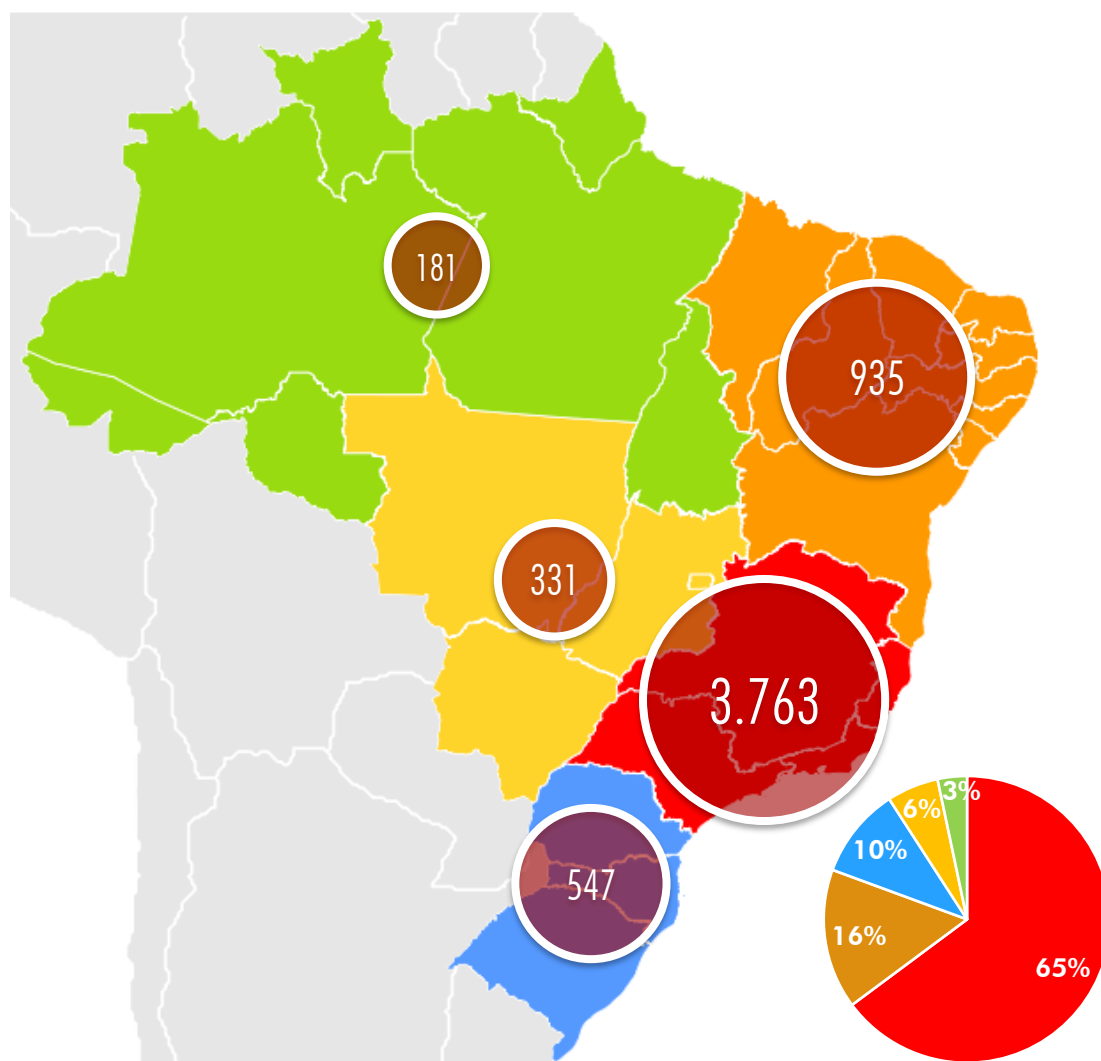
d. Centros de compras planejados

Esta categoria é composta principalmente pelos shoppings centers que oferecem a vantagem de reunir grande número variado de operações de varejo, serviços e lazer, em um *mix* planejado para o perfil do público-alvo.

2.2 OCUPAÇÃO DE HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS

a. Distribuição Geográfica

Em junho de 2021, conforme dados coletados pela plataforma OnMaps da Geofusion, existiam no Brasil 5.757 imóveis ocupados por hipermercados, supermercados e atacarejos. Tais imóveis estavam distribuídos nacionalmente da seguinte forma:



Fonte: OnMaps, Geofusion, junho/2021

Com relação aos estados, os imóveis apresentam a seguinte distribuição:

Estado	Lojas	
	Número	%
SP	2.370	41%
MG	917	16%
RJ	369	6%
BA	319	6%
RS	222	4%
PR	220	4%
Outros	1.340	23%

Fonte: OnMaps, Geofusion, junho/2021

Os municípios que apresentam maior concentração de lojas são listados a seguir:

Município	Lojas	
	Número	%
São Paulo	993	17%
Belo Horizonte	238	4%
Rio de Janeiro	211	4%
Campinas	110	2%

Fonte: OnMaps, Geofusion, junho/2021

b. Principais Players

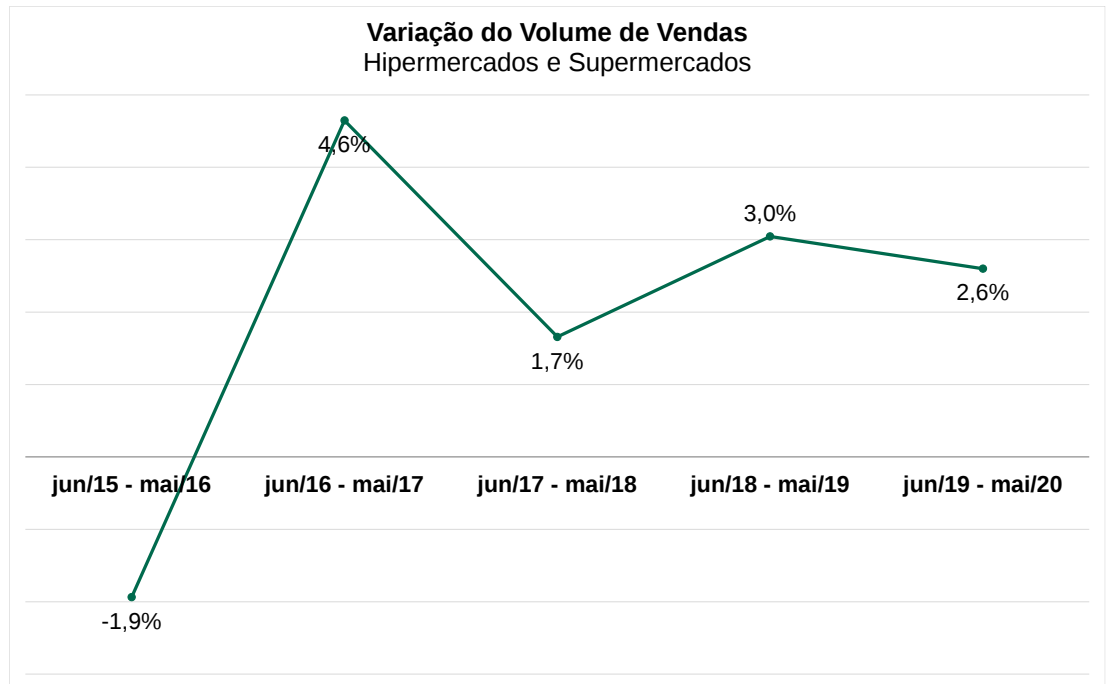
Os principais grupos atuantes são:

Grupo Varejista	Lojas	
	Número	%
Dia%	758	13%
Smart Supermercados	630	11%
Pão de Açúcar	270	5%
Supermercados Bh	244	4%
Atacadão	234	4%
Extra Supermercado	194	3%
Assai	191	3%
Outros	3.236	56%

Fonte: OnMaps, Geofusion, junho/2021

c. Vendas

De acordo com o IBGE, o gráfico a seguir ilustra a variação do volume de vendas para o setor de hipermercados e supermercados, para os últimos 5 anos:



Fonte: PMC - IBGE, junho/2021

3

O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

3.1 PRINCIPAIS GRUPOS ATUANTES

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

3.1.1 Investidores Nacionais

a. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos *built-to-suit* ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

Varejo: Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big, Carrefour e Dia %.

Escritórios: BR Properties, São Carlos e Barzel.

Logístico: GLP e Prologis.

Shopping Center: brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.

Híbridos: CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

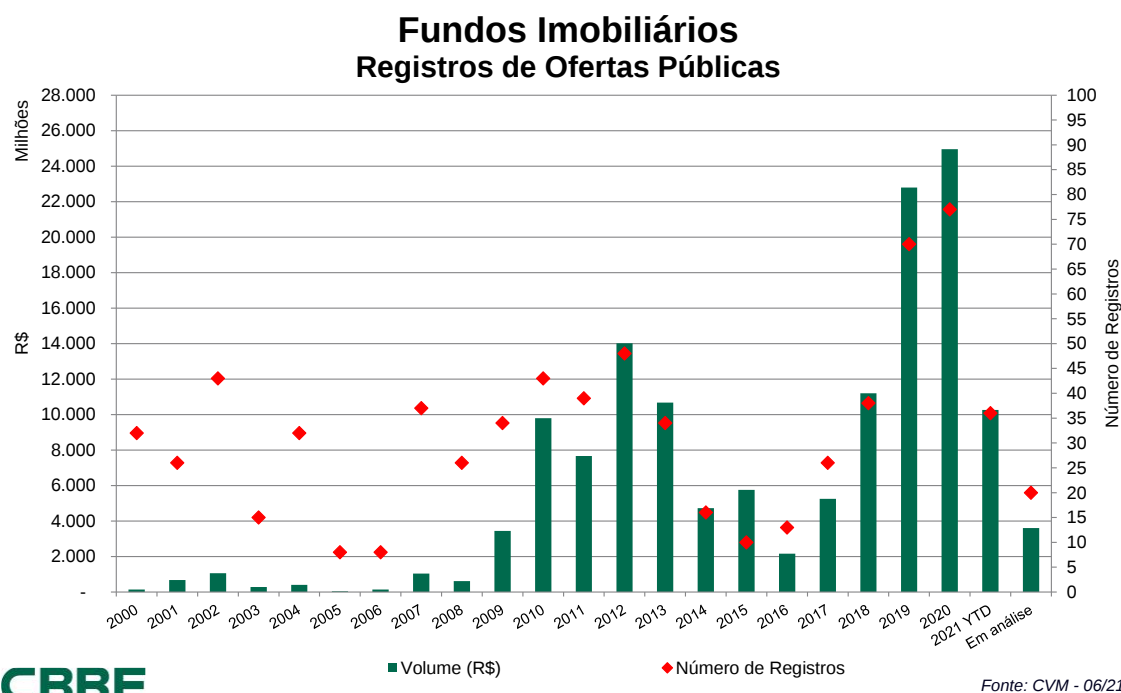
b. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



CBRE

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, 2019 e 2020, os volumes de ofertas foram recordes. No ano de 2020 foram realizados 77 registros que totalizam R\$ 24,9 Bilhões.

c. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

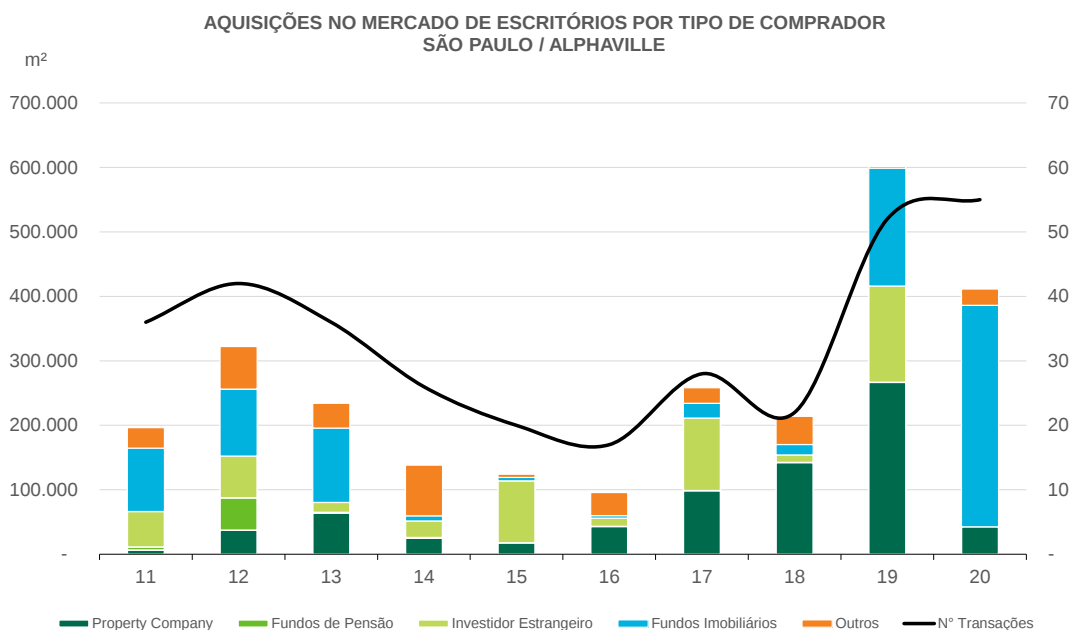
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

3.1.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.

**CBRE**

Atualizado em : 12 / 2020

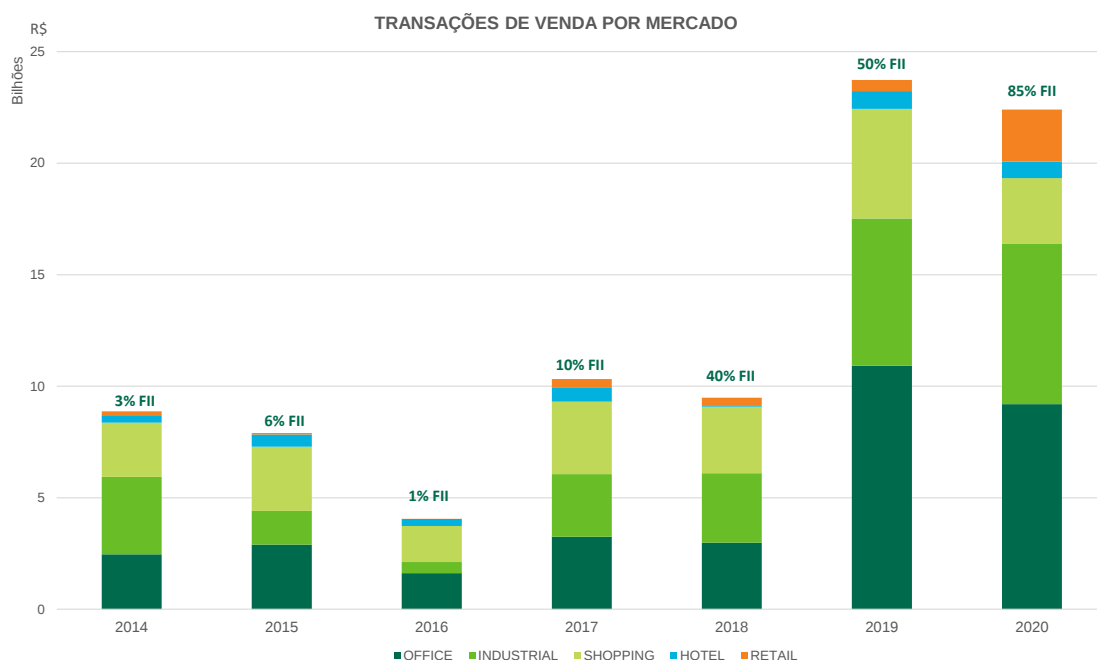
No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 600.000 m² transacionados.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

3.2 TRANSAÇÕES POR SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIOS

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



CBRE * Escritórios considerando São Paulo, Rio de Janeiro e Alphaville, com acc, transações acima de 250 m²

Atualizado: 12/2020

3.2.1 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

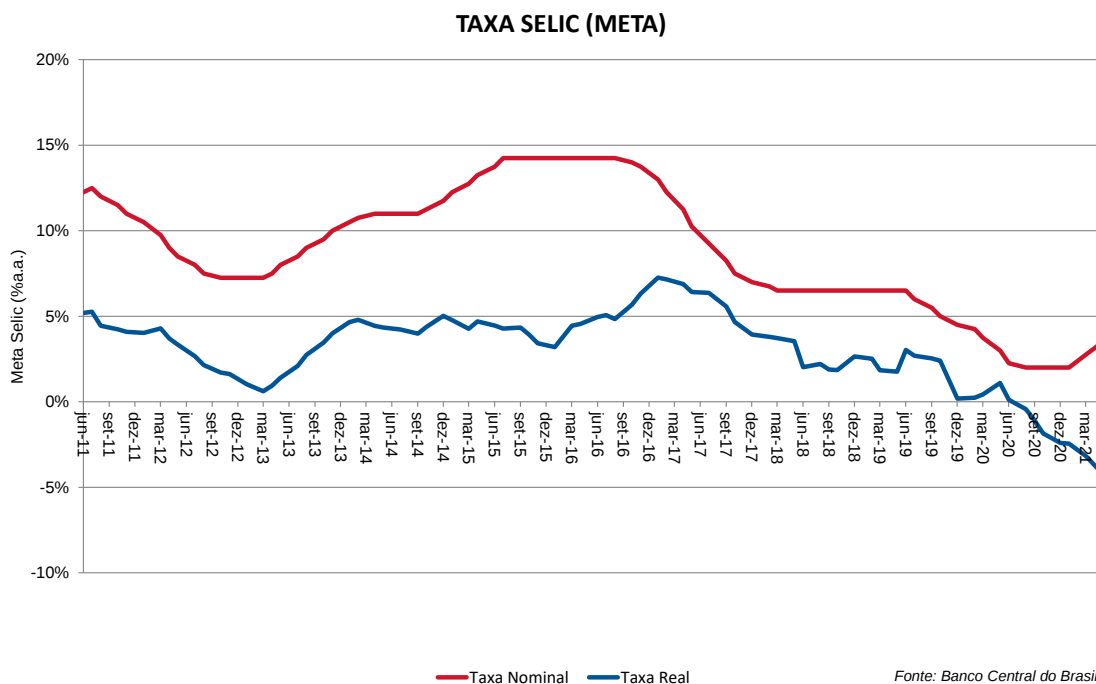
A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia do COVID-19. Em agosto de 2020 a Selic atingiu seu patamar mínimo histórico de 2,00%.

A partir de março de 2021 o BCB iniciou a elevação da Selic e atualmente encontra-se em 3,50% a.a.².

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic nos últimos 10 anos:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel:

Tipo de Imóvel	Rentabilidade Inicial
Shopping Center "Prime"	6,0% - 8,0%
Shopping Centers	7,5% - 10,0%
Varejo "Prime"	6,5% - 9,0%
Varejo	9,0% - 12,0%
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Para imóveis do tipo Shopping Center, os *yields* apresentados são aplicáveis aos resultados dos empreendimentos excluindo-se os efeitos da covid-19.

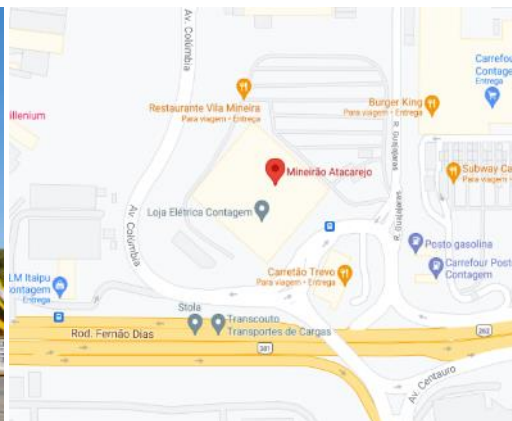
² Reunião Copom de 05 de maio 2021.

PARTE 2 | RELATÓRIOS DE VALORAÇÃO

4

VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 LOJA 04 - CONTEGEM/MG



4.1.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rod. BR-381, 3700 – Km 3,5	Bairro:	Riacho das Pedras
Município:	Contagem	Estado:	Minas Gerais
Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto (Residencial, Comercial e Industrial)
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Médio
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Não
Hospital / Posto de Saúde:	Não	Parque Público:	Não
Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	51.834,00	Situação:	Terreno de grandes proporções
Testada Principal (m):	Aprox. 160 m	Formato:	Poligonal
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	15.740,00 m²		
Área de Vendas:	6.352,00 m²		
Andares:	2 (1º e 2º pavimento)		
Formato:	Predominantemente retangular		
Pé direito livre:	Varia entre 4,00 m e 8,00 em função do ambiente		
Estacionamentos:	486 vagas		
Padrão de Acabamento	Médio		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	Escadaria metálica		
Sistema de Ar Condicionado:	n/i		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	n/i		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Gerador de Energia		
Sistema de Segurança Predial:	CFTV		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Concreto usinado polido / Granitina / Piso Vinílico	Alvenaria de blocos e telhas MK90 Tekno	Forrovid / PVC sob telhas Canalete 90 Eternit
Escritórios	Piso vinílico “Paviflex” / Cerâmica	Alvenaria de blocos e telhas MK90 Tekno	Telhas Canalete 90 Eternit
Depósito	Concreto usinado polido	Alvenaria de blocos e telhas MK90 Tekno	Telhas Canalete 90 Eternit
Restaurante	Piso cerâmico	Alvenaria de blocos e telhas MK90 Tekno	Laje impermeb. e telhas Canalete 90 Eternit

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	LC 248 de 11 de janeiro de 2018	
Zona:	ZUI 2 – Zona de Usos Incômodos 2	
Usos Permitidos:	Atividades de grande porte e/ou potencialmente incômodas em coexistência com o uso residencial	
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,0
	Máximo:	2,0
Taxa de Ocupação:	Máximo:	n/i
Gabarito de altura máxima (m):	n/i	

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas:	10.678
Cartório:	Registro Geral de Imóveis de Contagem – MG
Data de Emissão:	04/01/78
Proprietário:	SS Participações Ltda. (Makro Atacadista S/A)
Área de Terreno (m²):	54.730,00
Construção Averbada:	13.251,00 m², conforme Av.2 da Matrícula.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Entretanto é importante mencionar que falta uma matrícula.

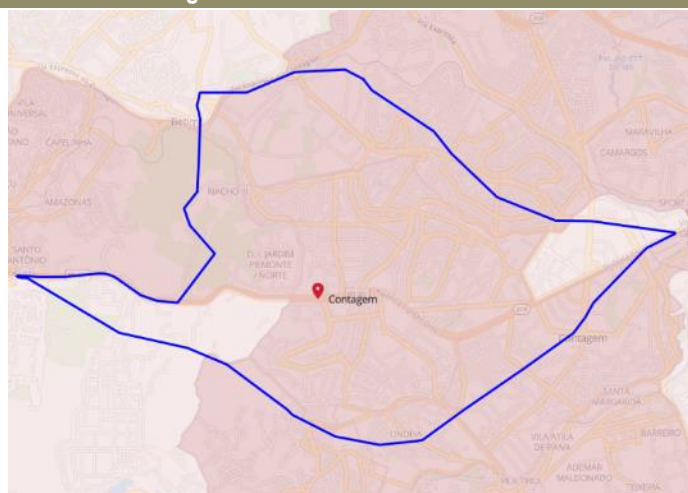
IPTU

Inscrição	051531300001
Área de Terreno (m²)	54.730,00
Área Construída (m²)	16.487,63
Valor Venal (R\$)	31.486.711,33
IPTU (R\$)	24.543,70

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

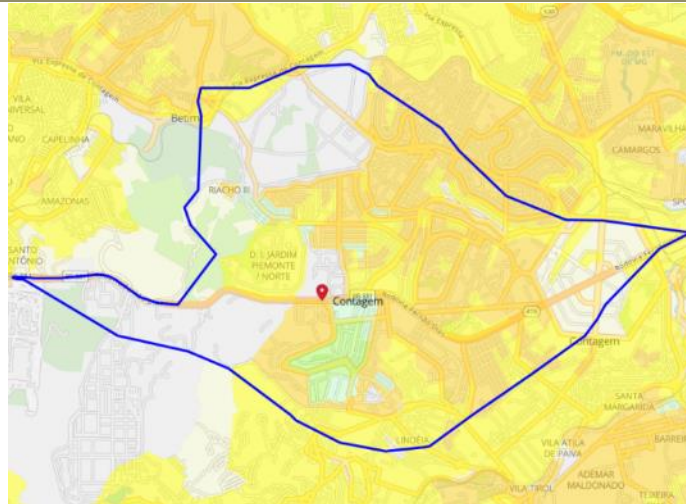
d. Ocupação Atual**Ocupação Atual - Principais condições contratuais**

Locatário:	DMA Distribuidora S.A.
Locador:	Makro Atacadista S.A.
Data de Celebração:	27/03/2019
Prazo Contratual:	20 anos
Aluguel Vigente (R\$/mês):	
Mês Base:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional:	

e. Zona Primária**Densidade Demográfica****Densidade Demográfica**

32.532,17	até	37.954,20
27.110,14	até	32.532,17
21.688,11	até	27.110,14
16.266,09	até	21.688,11
10.844,06	até	16.266,09
5.422,03	até	10.844,06
0,00	até	5.422,03

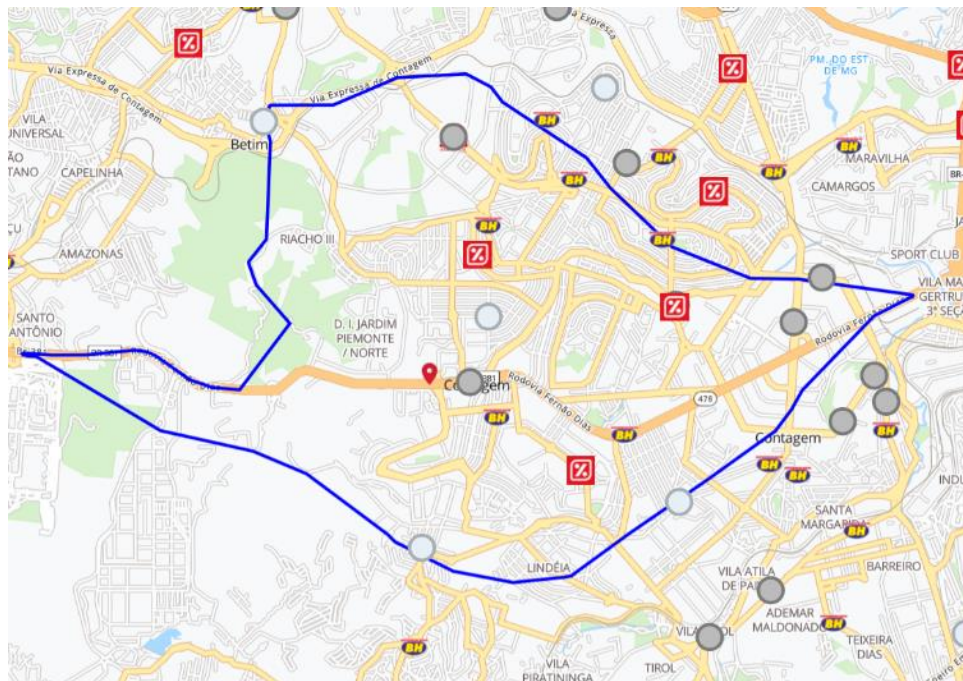
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

- A++ (mais de R\$ 28.770,01)
- A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
- B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
- B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
- C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
- C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
- D e E (até R\$ 1.303)
- Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.1.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Média	Demanda:	Baixa
Desempenho do Mercado:	Recessivo	Liquidez:	Baixa
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	10	Número de Transações:	0
Preços Praticados	Mínimo		Máximo
Áreas (m²):	2.100	a	9.500
Preços pedidos (R\$/m²):	2.141	a	4.339

Galpões para Locação			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Alta	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	12	Número de Transações:	0
Preços Praticados	Mínimo		Máximo
Áreas (m²):	3.710	a	12.104
Preços pedidos (R\$/m²):	15	a	29

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.1.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado em corredor viário de grande circulação da cidade de Contagem, a Rodovia BR-381, distante cerca de 6 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão médio, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel.
- Terreno de grande porte e formato irregular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo DMA Distribuidora S.A., com contrato de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em Contagem é elevada, porém composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte é escassa. Foram identificados 8 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

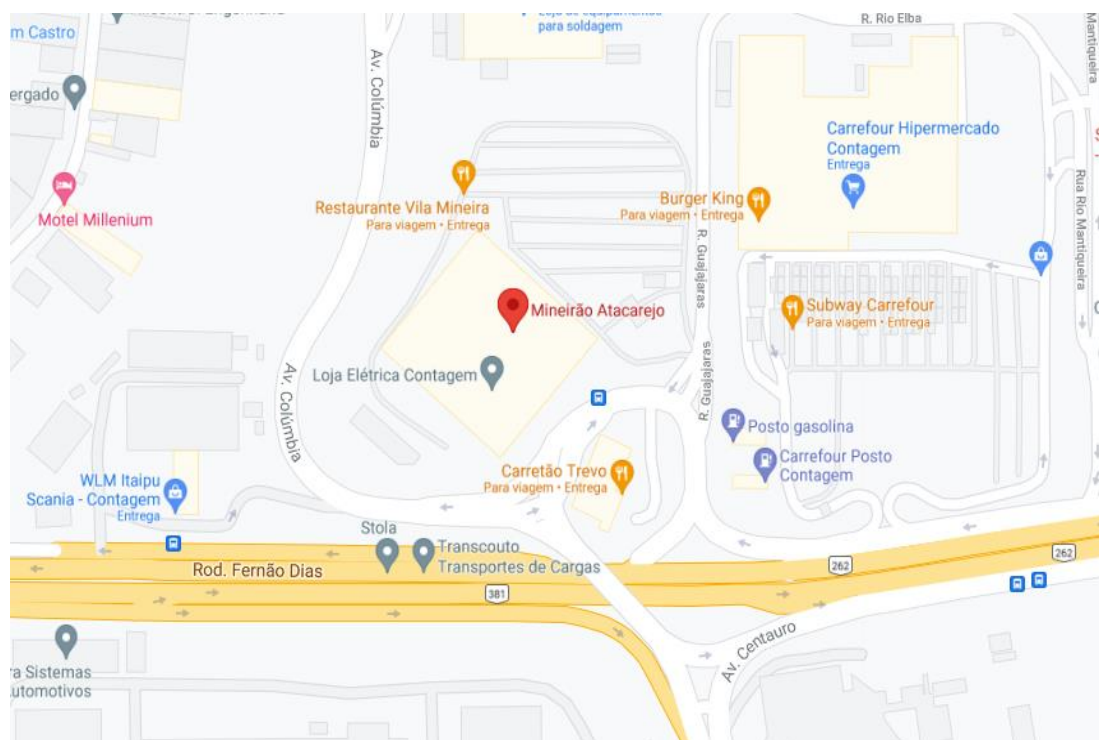
De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

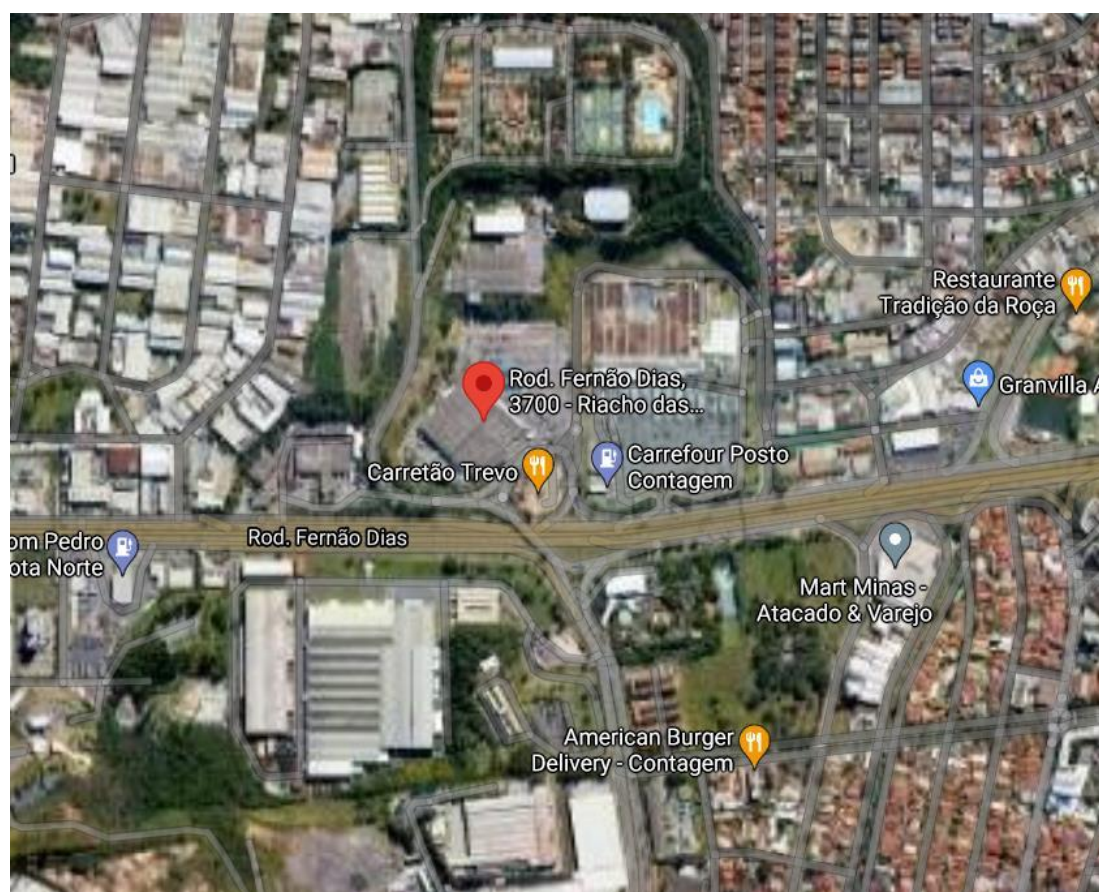
Valor de Venda para Investimento				
Aluguel Potencial Adotado nas Análises				
O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.				
	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	2.365.419		12,50	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	9,00% ± 0,5%	8,00% ± 0,5%	R\$ 33.040.000	R\$ 37.410.000

Valoração	
Data de Valoração:	30 de junho de 2021
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 35.090.000 (Trinta e Cinco Milhões e Noventa Mil Reais)

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



VISTA LATERAL DO IMÓVEL, A PARTIR DO VIADUTO COLUMBIA



VISTA LATERAL DO IMÓVEL, A PARTIR DA ROTATÓRIA DE ACESSO



VISTA PARCIAL DO ESTACIONAMENTO E FACHADA DA LOJA



AMPLO ESTACIONAMENTO



AMPLO ESTACIONAMENTO



RESTAURANTE



POSTO DE COMBUSTÍVEL



POSTO DE COMBUSTÍVEL



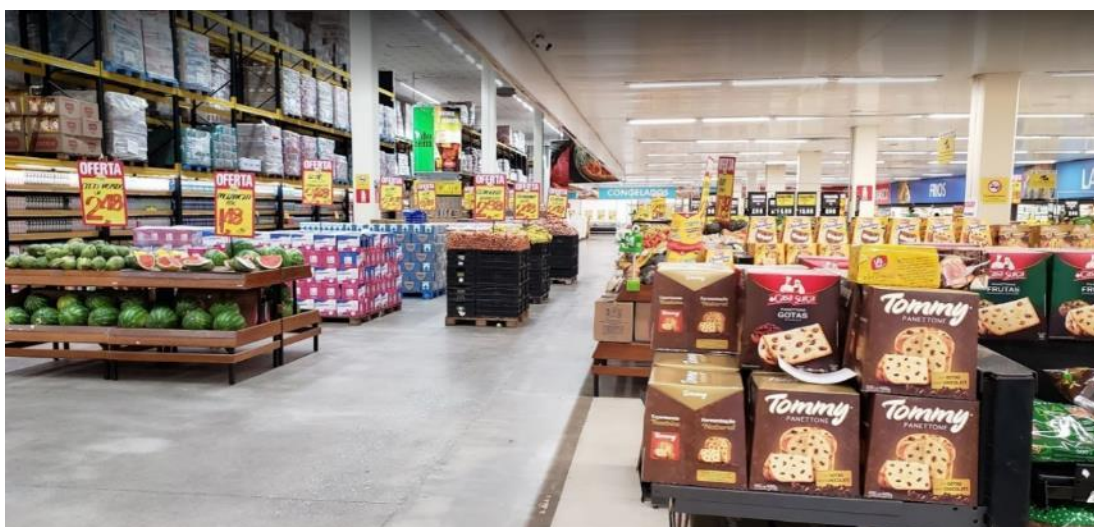
EDIFÍCIOS DE APOIO



VISTA PARCIAL DO PÁTIO DE ESTACIONAMENTO E FACHADA DA LOJA



VISTA PARCIAL DO PÁTIO DE ESTACIONAMENTO E FACHADA DA LOJA



VISTA GERAL DO SALÃO DE VENDAS



VISTA GERAL DO SALÃO DE VENDAS



VISTA GERAL DO SALÃO DE VENDAS, DE ONDE É POSSÍVEL OBSERVAR O 2º PAVTO.



VISTA PARCIAL DO ESCRITÓRIOS NO SEGUNDO PAVIMENTO/MEZANINO



VESTIÁRIOS



REFEITÓRIO



ÁREA DAS CÂMARAS FRIAS



ÁREAS TÉCNICAS/TUBULAÇÃO DE RECALQUE



RESERVATÓRIO DO GERADOR



TALUDES NOS FUNDOS DO TERRENO

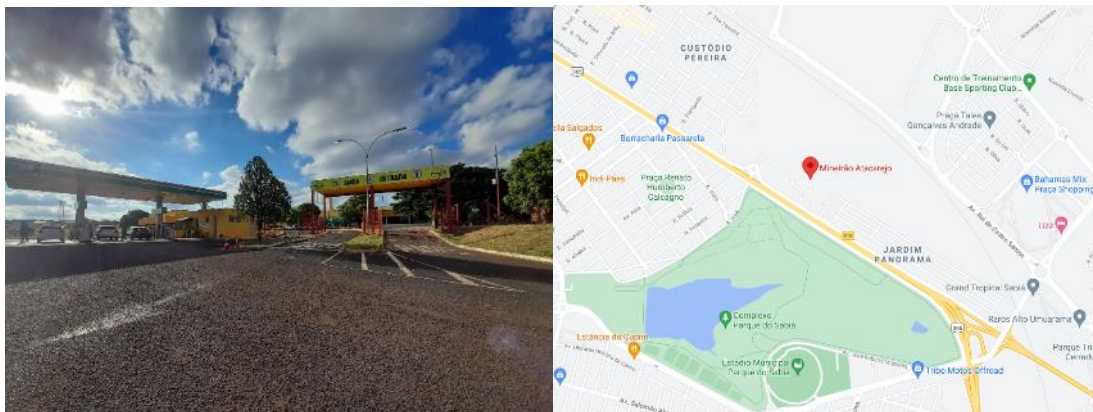
APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,50%	9,00%	9,50%
7,50%	37.410.000	36.160.000	34.970.000
8,00%	36.280.000	35.090.000	33.950.000
8,50%	35.290.000	34.140.000	33.040.000

4.2 LOJA 19 – UBERLÂNDIA/MG



4.2.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rodovia BR-050 – Sentido Uberaba, 7085	Bairro:	Jardim Panorama
Município:	Uberlândia	Estado:	Minas Gerais
Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Baixa	Usos Predominantes:	Uso misto (Residencial e Comercial)
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Baixo
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Não
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Sim
Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	30.000,00	Situação:	Meio de quadra
Testada Principal (m):	120,00	Formato:	Regular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	8.438,32 m²		
Área de Vendas:	5018,16 m²		
Andares:	2 (Térreo + Mezanino)		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	7,51 m		
Estacionamentos:	168		
Padrão de Acabamento	Médio		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	Escadas		
Sistema de Ar-Condicionado:	Ar-condicionado central		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de hidrantes, extintores, sprinklers		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Gerador		
Sistema de Segurança Predial:	CFTV, guarita.		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Concreto polido	Alvenaria	Treliça metálica
Escritórios	Concreto polido	Alvenaria	Forro PVC
Depósito	Concreto polido	Alvenaria	Treliça metálica

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	Lei Complementar nº 525, de 14 de abril de 2011	
Zona:	ZPA – Zona de Proteção do Aeroporto – Região B	
Usos Permitidos:	n/i	
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	2,5
	Máximo:	3,0
Taxa de Ocupação:	Máximo:	n/i
Gabarito de altura máxima (m):	n/i	

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas:	29.986
Cartório:	1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia-MG
Data de Emissão:	25/02/2021
Proprietário:	SS Participações LTDA
Área de Terreno (m²):	30.000,00
Construção Averbada:	6.698,37

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Entretanto é importante mencionar que acreditamos que falta uma matrícula.

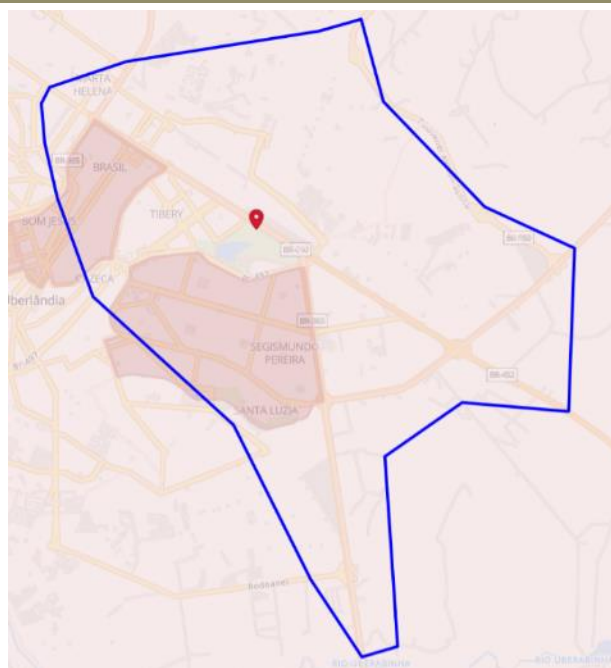
IPTU

Inscrição	00.02.0301.02.02.0001.0000
Área de Terreno (m²)	30.000,00
Área Construída (m²)	6.698,37
Valor Venal (R\$)	1.763.796,13
IPTU (R\$)	10.390,32

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

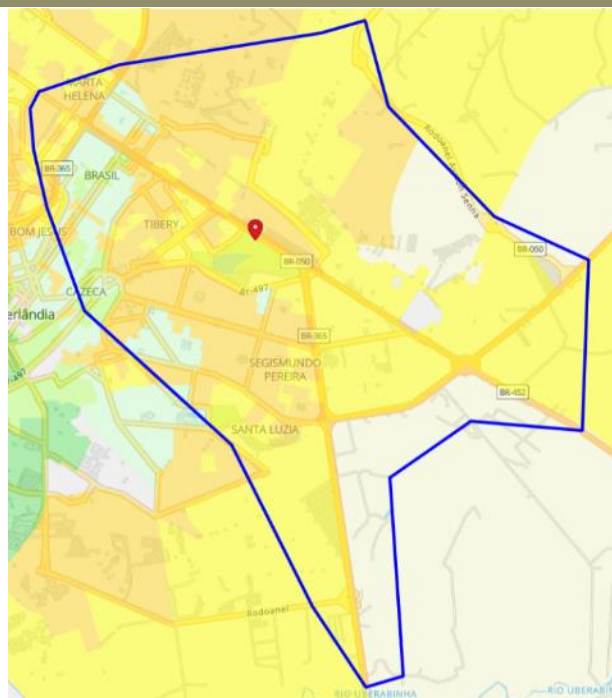
d. Ocupação Atual**Ocupação Atual - Principais condições contratuais**

Locatário:	DMA Distribuidora S.A.
Locador:	Makro Atacadista S.A.
Data de Celebração:	14/02/2020
Prazo Contratual:	20 anos
Aluguel Vigente (R\$/mês):	
Mês Base:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional:	

e. Zona Primária**Densidade Demográfica****Densidade Demográfica**

32.532,17	até	37.954,20
27.110,14	até	32.532,17
21.688,11	até	27.110,14
16.266,09	até	21.688,11
10.844,06	até	16.266,09
5.422,03	até	10.844,06
0,00	até	5.422,03

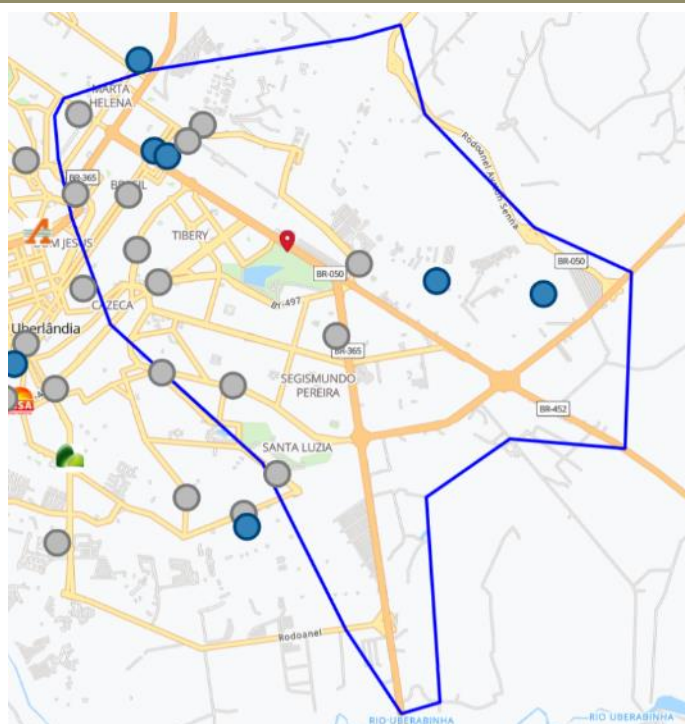
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

- A++ (mais de R\$ 28.770,01)
- A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
- B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
- B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
- C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
- C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
- D e E (até R\$ 1.303)
- Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.2.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda

Qualificação do Mercado

Oferta: Média **Demanda:** Média

Desempenho do Mercado: Estável **Liquidez:** Média

Evidências de Mercado

Número de Ofertas: 6 **Número de Transações:** 0

Preços Praticados Mínimo Máximo

Áreas (m²): 993 a 6.000

Preços pedidos (R\$/m²): 1.508 a 2.333

Galpões para Locação

Qualificação do Mercado

Oferta: Baixa **Demanda:** Baixa

Desempenho do Mercado: Recessivo **Liquidez:** Baixa

Evidências de Mercado

Número de Ofertas: 6 **Número de Transações:** 0

Preços Praticados Mínimo Máximo

Áreas (m²): 1.182 a 6.000

Preços pedidos (R\$/m²): 10 a 18

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.2.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na zona leste de Uberlândia, no bairro da Jardim Panorama, distante cerca de 7 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel. É importante destacar que nas proximidades do imóvel encontra-se a ocupação Fidel Castro.
- O Imóvel apresenta frente para a Rodovia BR-365, importante via que cruza o município e facilita o acesso ao mesmo.
- Terreno de grande porte e formato retangular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo DMA Distribuidora S.A., com contrato de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em Uberlândia é escassa, além de ser composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte é escassa. Foram identificados 11 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

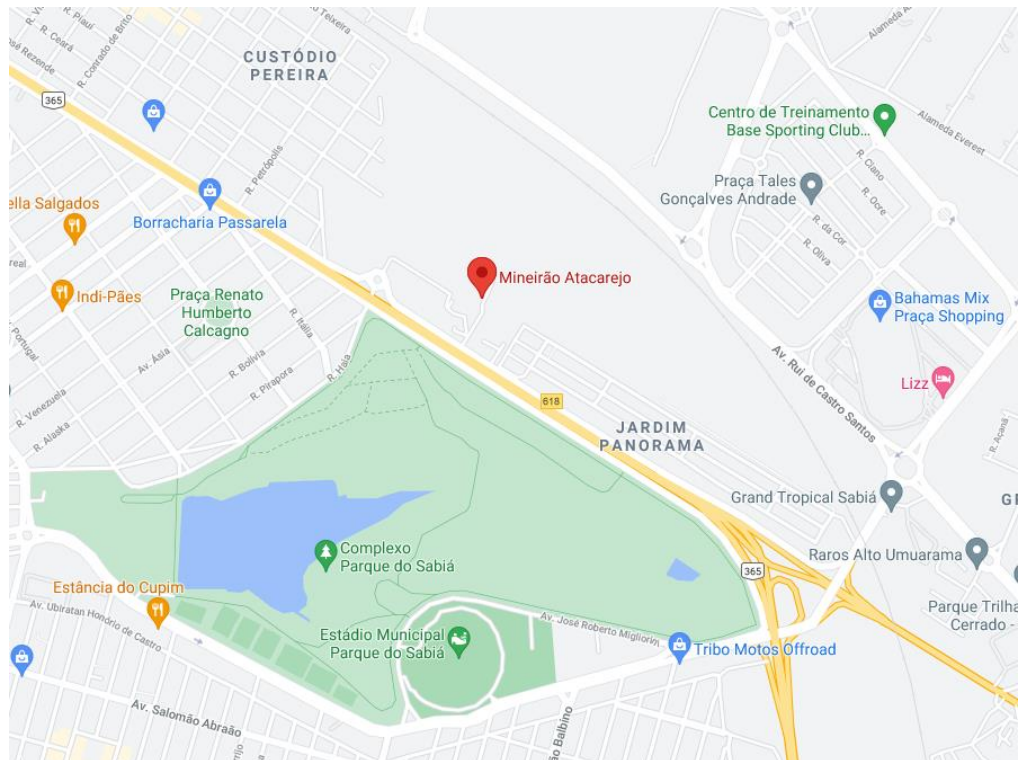
Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento				
Aluguel Potencial Adotado nas Análises				
O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.				
	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	1.294.369,00		16,10	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	9,25% ± 0,5%	8,25% ± 0,5%	R\$ 14.550.000	R\$ 16.420.000
Valoração				
Data de Valoração:	30 de junho de 2021			
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 15.430.000 (Quinze Milhões e Quatrocentos e Trinta Mil Reais)			

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO DO IMÓVEL



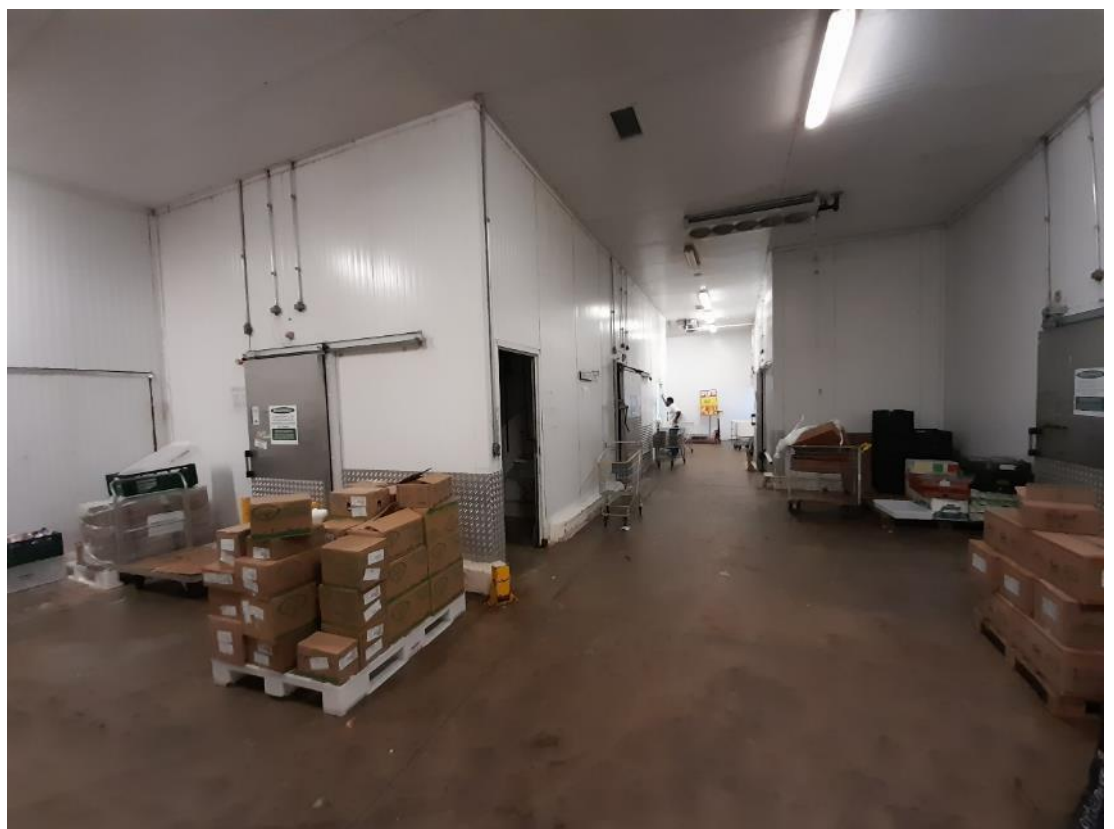
VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA

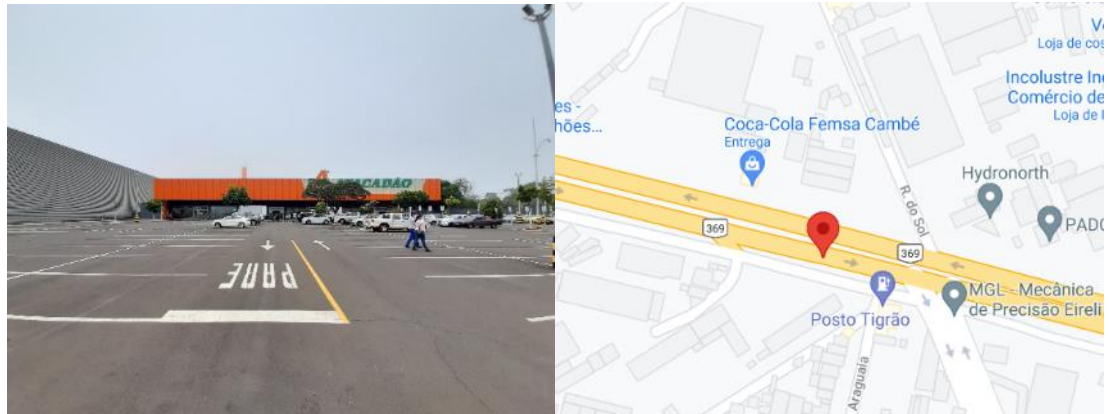
APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,75%	9,25%	9,75%
7,75%	16.420.000	15.880.000	15.360.000
8,25%	15.950.000	15.430.000	14.930.000
8,75%	15.530.000	15.030.000	14.550.000

4.3 LOJA 20 – CAMBÉ/PR



4.3.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rodovia Melo Peixoto, 1314	Bairro:	Parque Maracanã
Município:	Cambé	Estado:	Paraná

Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Média	Usos Predominantes:	Comercial e industrial
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Médio
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Não	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	28.728,24	Situação:	Esquina
Testada Principal (m):	134,40	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	6.368,73 m²		
Área de Vendas:	4.852,75 m²		
Andares:	2 (Térreo + Mezanino)		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	8,50 m		
Estacionamentos:	Sim (número de vagas não informado)		
Padrão de Acabamento	Médio		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	Escadas / Elevadores de carga		
Sistema de Ar Condicionado:	Ar condicionado central		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Gerador de Energia		
Sistema de Segurança Predial:	Lojas com entrada direta dos clientes/ CFTV / Cancela para estacionamento		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Granilite	Bloco de concreto aparente e telhas	Forro modular e telha
Escritórios	Cerâmico	Alvenaria com reboco	Gesso
Depósito	Cimentado	Bloco de concreto	Telhas de concreto

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	18/06/2019	
Zona:	ZI2 (Zona Industrial)	
Usos Permitidos:	Indústrias, comércio e serviços de baixa e média incomodidade	
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,4
	Máximo:	1,4
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	2 pavimentos	

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas:	15.769
Cartório:	Registro de Imóveis de Cambé/PR
Data de Emissão:	16 de janeiro de 1990
Proprietário:	SS Participações Ltda.
Área de Terreno (m²):	28.728,24
Construção Averbada:	6.404,83 m²

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

IPTU

Inscrição 03.016.084.0610.001

Área de Terreno (m²) 28.728,24

Área Construída (m²) 6.584,83

Valor Venal (R\$) n/i

IPTU (R\$) 28.613,22

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

d. Ocupação Atual**Ocupação Atual - Principais condições contratuais**

Locatário: Atacadão S.A.

Locador: SS Participações Ltda.

Data de Celebração: 17/12/2019

Prazo Contratual: 40 anos

Aluguel Vigente (R\$/mês):

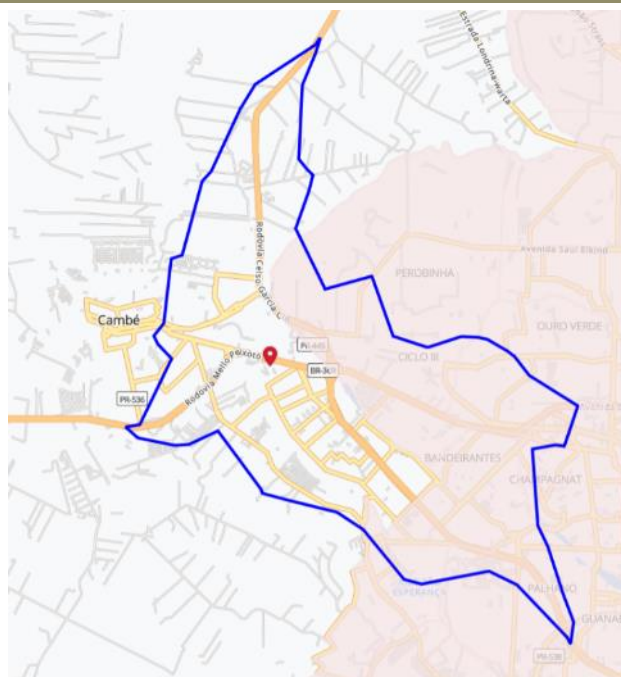
Mês Base:

Índice de Reajuste:

Multa por Rescisão Antecipada:

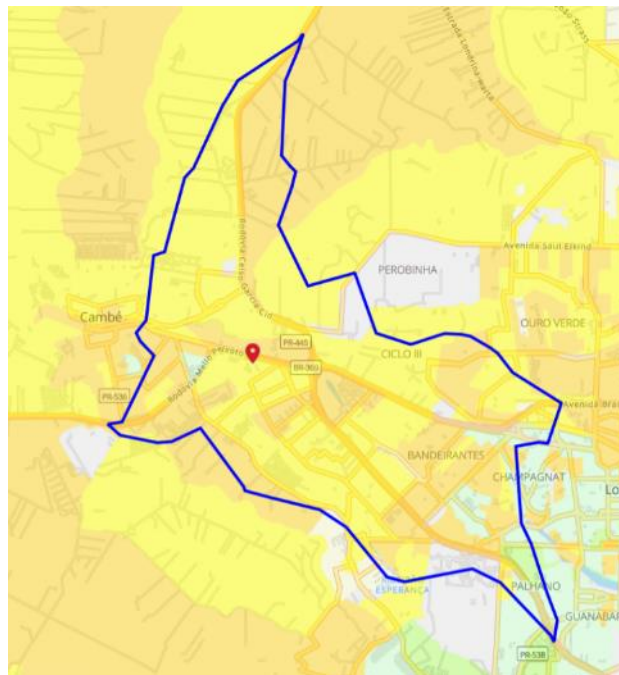
Revisional:

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.

e. Zona Primária**Densidade Demográfica****Densidade Demográfica**

32.532,17	até	37.954,20
27.110,14	até	32.532,17
21.688,11	até	27.110,14
16.266,09	até	21.688,11
10.844,06	até	16.266,09
5.422,03	até	10.844,06
0,00	até	5.422,03

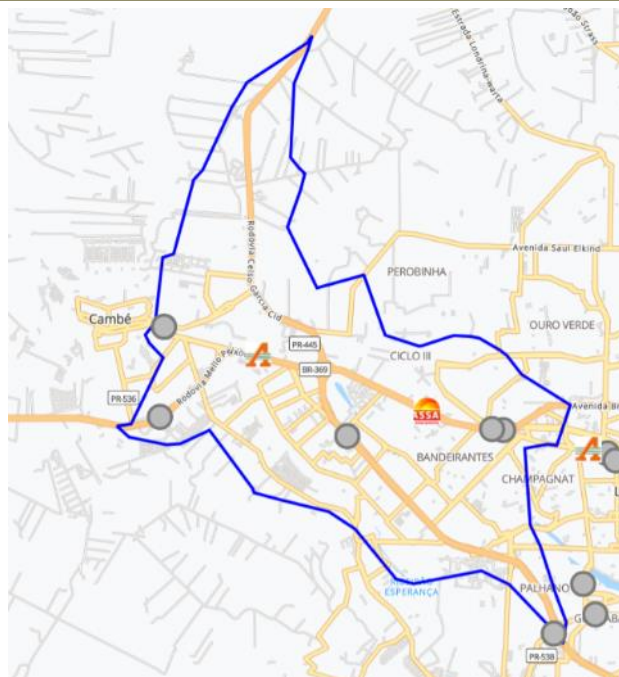
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

■	A++ (mais de R\$ 28.770,01)
■	A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
■	B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
■	B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
■	C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
■	C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
■	D e E (até R\$ 1.303)
■	Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.3.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Lojas de Varejo

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões para Locação

Qualificação do Mercado

Oferta:	Média	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média

Evidências de Mercado

Número de Ofertas:	8	Número de Transações:	0
Preços Praticados	Mínimo		Máximo
Áreas (m²):	2.442	a	6.500
Preços pedidos (R\$/m²):	9	a	15

Galpões à Venda

A pesquisa não identificou galpões à venda em oferta ou transacionados recentemente que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

De modo geral, o mercado local é formado por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.3.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na zona industrial, no bairro Parque Maracanã, distante cerca de 5,0 km do centro da cidade. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel – Atacadão;
- O imóvel apresenta frente para a Rodovia Melo Peixoto, sendo essa a principal via de ligação da região ao centro;
- Terreno de grande porte e formato irregular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante, além disso apresenta amplo estacionamento;
- Imóvel atualmente ocupado pelo Atacadão S.A., com contrato de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda em Cambé é escassa, não sendo possível encontrar elementos comparativos para a realização do trabalho. Em relação aos elementos comparativos de locação, a pesquisa é composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte também é escassa. Foram identificados 12 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

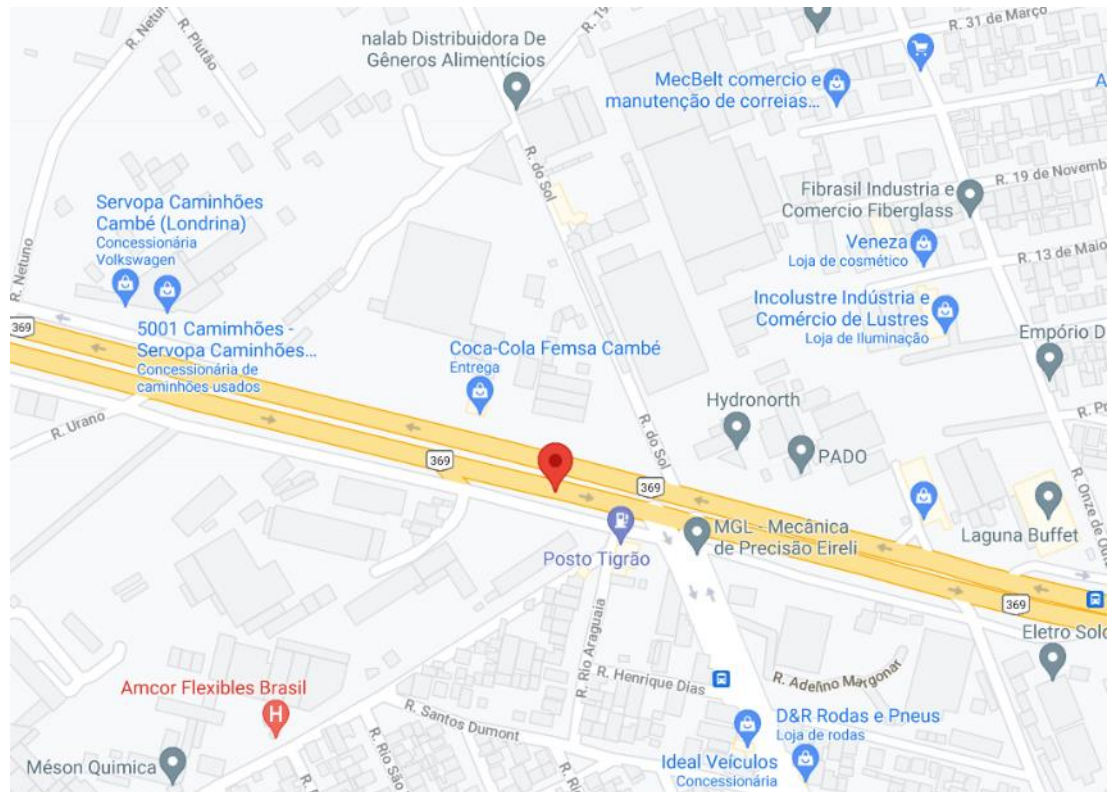
Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento				
Aluguel Potencial Adotado nas Análises				
O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.				
	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	85.600,00		13,00	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	8,50% ± 0,5%	8,25% ± 0,5%	R\$ 18.880.000	R\$ 21.310.000
Valoração				
Data de Valoração:	30 de junho de 2021			
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 20.020.000 (Vinte Milhões e Vinte Mil Reais)			

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA



ESTACIONAMENTO



FACHADA



ÁREA TÉCNICA



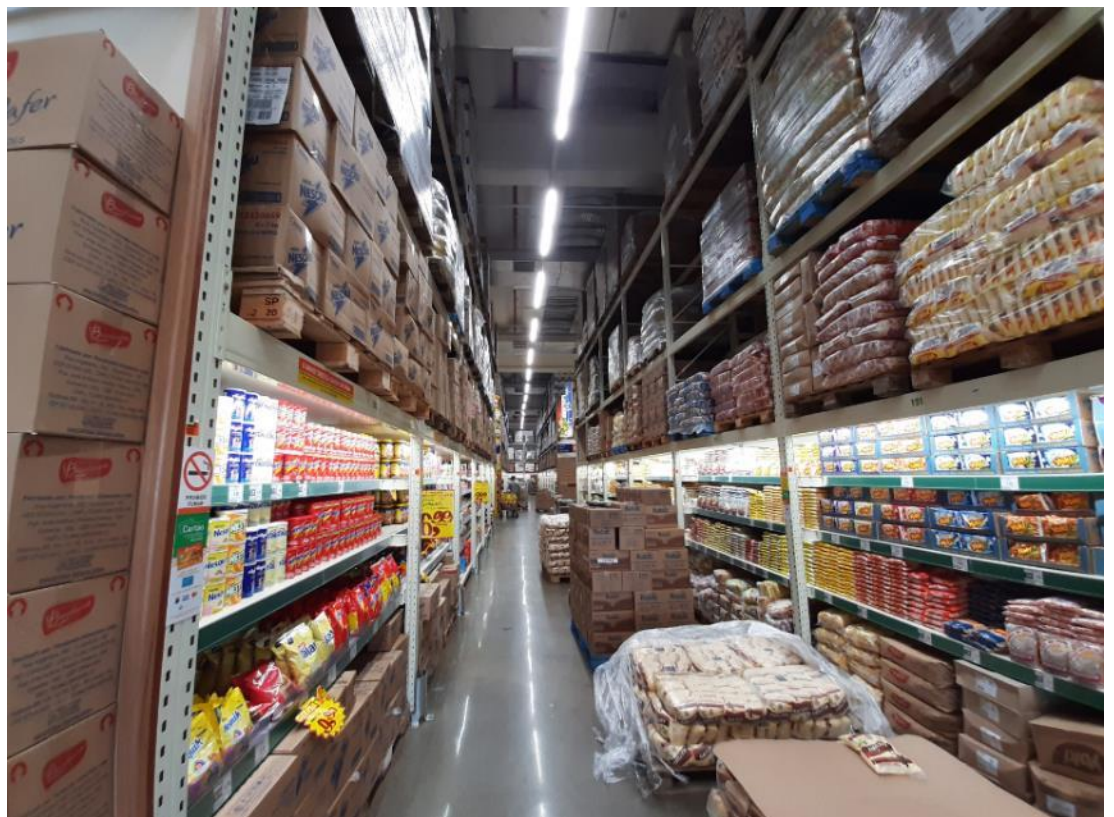
ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA

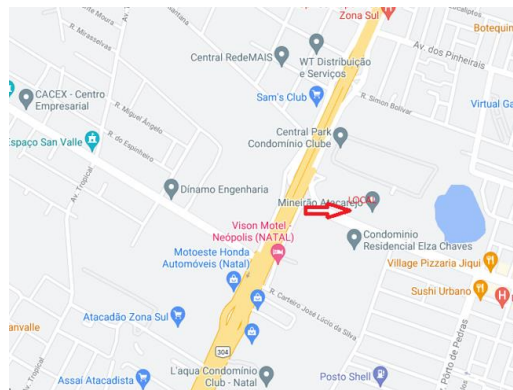
APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,00%	8,50%	9,00%
7,75%	21.310.000	20.600.000	19.930.000
8,25%	20.700.000	20.020.000	19.370.000
8,75%	20.160.000	19.500.000	18.880.000

4.4 LOJA 29 – NATAL/RN



4.4.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Avenida Lucia Viveros,4511	Bairro:	Neópolis
Município:	Natal	Estado:	Rio Grande do Norte
Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto (Residencial e Comercial)
Tipologia Predominante:	Horizontal/Vertical	Padrão Construtivo:	Médio
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Não
Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	38.462	Situação:	Meio de quadra
Testada Principal (m):	145,00	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	8.613,00 m²		
Área de Vendas:	6.229,00 m²		
Andares:	Térreo		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	6,00 m		
Estacionamentos:	Sim (número de vagas não informado)		
Padrão de Acabamento	Médio		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	Elevadores de carga		
Sistema de Ar-Condicionado:	Ar condicionado central		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Gerador de Energia		
Sistema de Segurança Predial:	Lojas com entrada direta dos clientes/ CFTV / Cancela para estacionamento		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Cerâmica	Alvenaria de blocos	Concreto/metálico
Escritórios	Cerâmica	Alvenaria de blocos	Forro gesso e PVC
Depósito	Cerâmica	Alvenaria de blocos	Concreto /metálico

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número: Lei 082- 21/06/2007

Zona: ZA

Usos Permitidos: Residencial/Comercial

Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	2,0
	Máximo:	3,0

Taxa de Ocupação: **Máximo:** 70%

Gabarito de altura máxima (m): 65

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas: 16.045

Cartório: Cartório:7° Ofício de Natal

Data de Emissão: 09/04/2021

Proprietário: Makro Atacadista S.A.

Área de Terreno (m²): 38.462,00

Construção Averbada: n/i

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Entretanto é importante mencionar que acreditamos que falta uma matrícula.

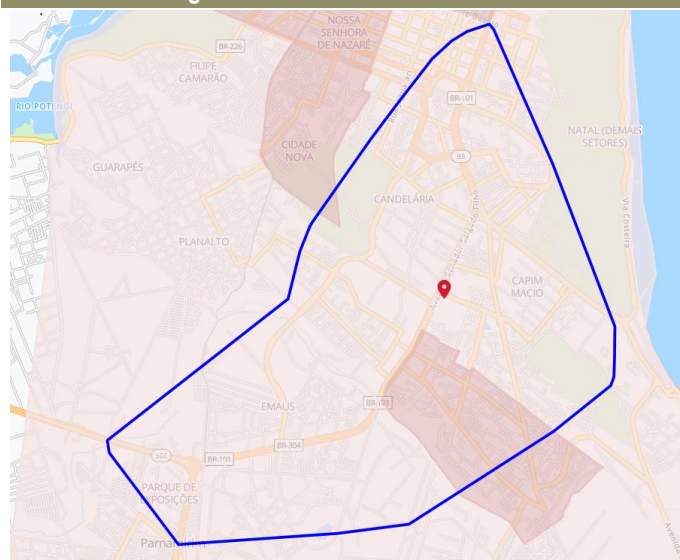
IPTU

Inscrição	2.034.0187.08.1755.0000.1
Área de Terreno (m²)	38.462,00
Área Construída (m²)	8.613,00
Valor Venal (R\$)	n/i
IPTU (R\$)	90.534,83

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

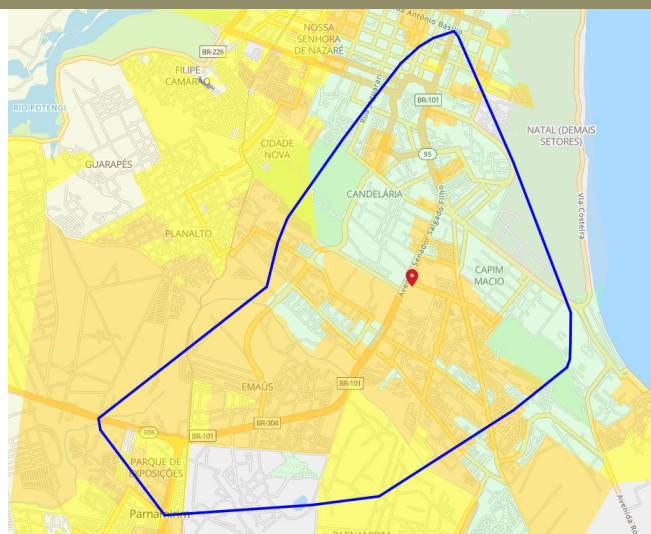
d. Ocupação Atual**Ocupação Atual - Principais condições contratuais**

Locatário:	DMA Distribuidora S.A.
Locador:	Makro Atacadista S.A.
Data de Celebração:	14/02/2020
Prazo Contratual:	20 anos
Aluguel Vigente (R\$/mês):	
Mês Base:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional:	

e. Zona Primária**Densidade Demográfica****Densidade Demográfica**

32.532,17	até	37.954,20
27.110,14	até	32.532,17
21.688,11	até	27.110,14
16.266,09	até	21.688,11
10.844,06	até	16.266,09
5.422,03	até	10.844,06
0,00	até	5.422,03

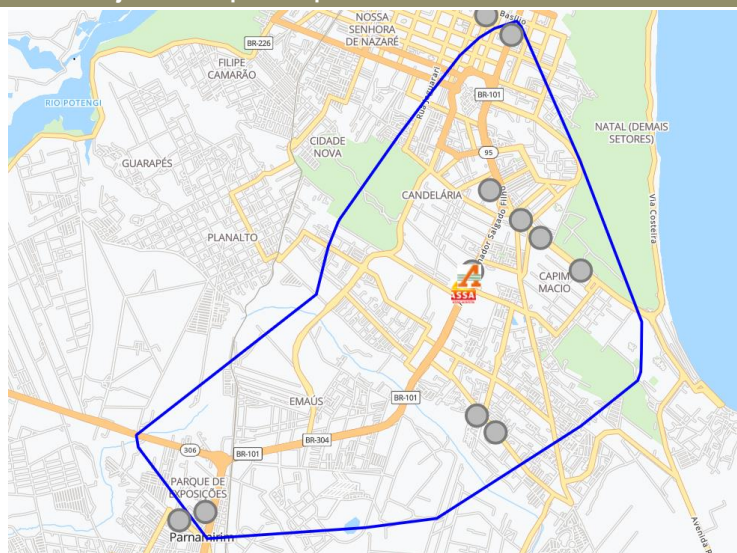
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

■	A++ (mais de R\$ 28.770,01)
■	A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
■	B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
■	B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
■	C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
■	C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
■	D e E (até R\$ 1.303)
■	Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.4.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Média	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	6	Número de Transações:	0
Preços Praticados		Mínimo Máximo	
Áreas (m²):	360	a	1.255
Preços pedidos (R\$/m²):	1.224	a	2.083

Galpões para Locação			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Média	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	6	Número de Transações:	0
Preços Praticados		Mínimo Máximo	
Áreas (m²):	250	a	7.541
Preços pedidos (R\$/m²):	9	a	20

Comentários Gerais Sobre os Mercados

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.4.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na zona sul de Natal, no bairro de Neópolis, distante cerca de 11 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de alto padrão a popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel.
- Trata-se de local em processo de desenvolvimento. Destacam-se como principais vias de acesso à região, a Av Senador Salgado Filho, Av Ayrton Senna e a Av. Engenheiro Roberto Freire
- Terreno de grande porte e formato retangular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo DMA Distribuidora S.A., com contrato de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em Natal é escassa, e composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte é escassa. Foram identificados 8 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento

Aluguel Potencial Adotado nas Análises

O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.

	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	1.779.757,00		17,20	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	9,50% ± 0,5%	8,50% ± 0,5%	R\$ 18.400.000	R\$ 20.670.000

Valoração

Data de Valoração: 30 de junho de 2021

Valor de Mercado para Venda: R\$ 19.460.000 (Dezenove Milhões Quatrocentos e Sessenta Mil Reais)

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA DO IMÓVEL



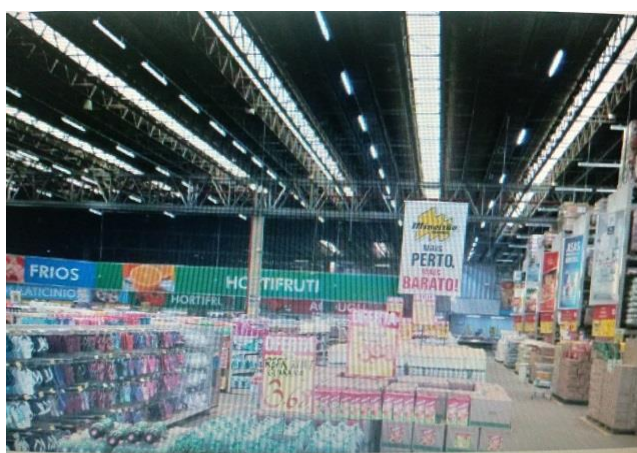
ASPECTO PARCIAL DA FACHADA



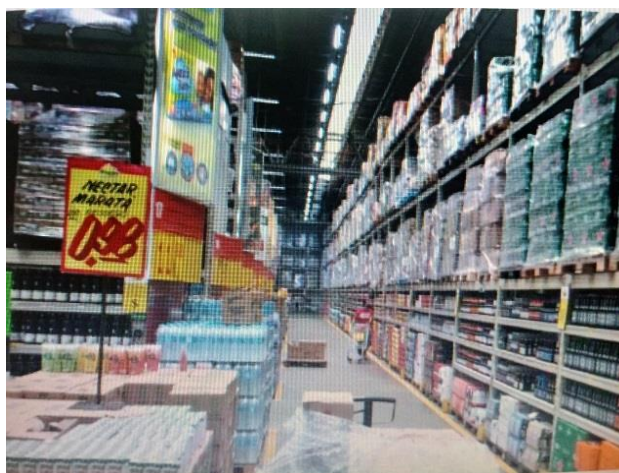
VISTA PARCIAL



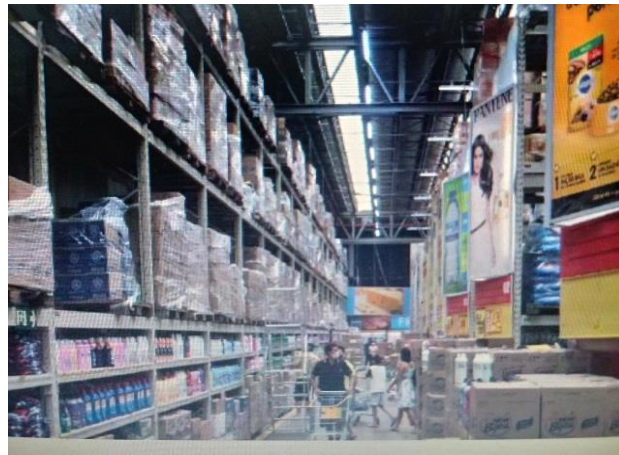
VISTA PARCIAL DA ENTRADA DO IMÓVEL



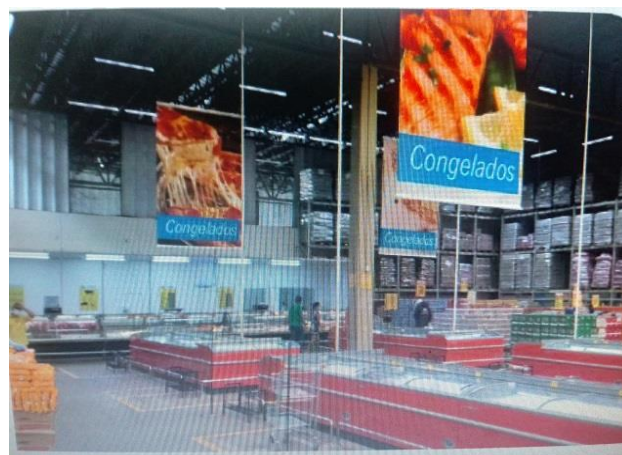
VISTA INTERNA DO MERCADO



ASPECTO PARCIAL INTERNO



OUTRA VISTA



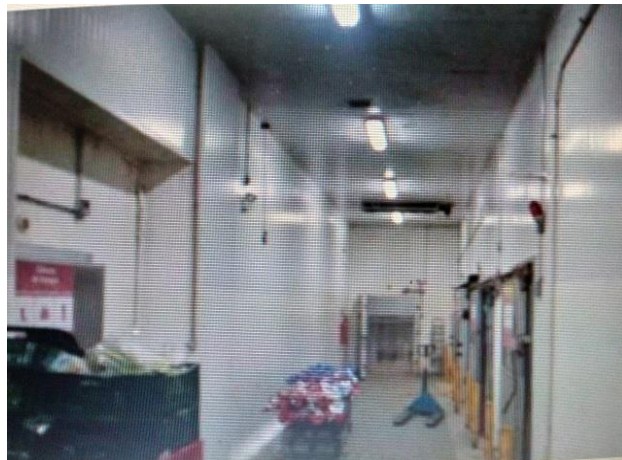
VISTA DO SETOR CONGELADOS



OUTRA VISTA



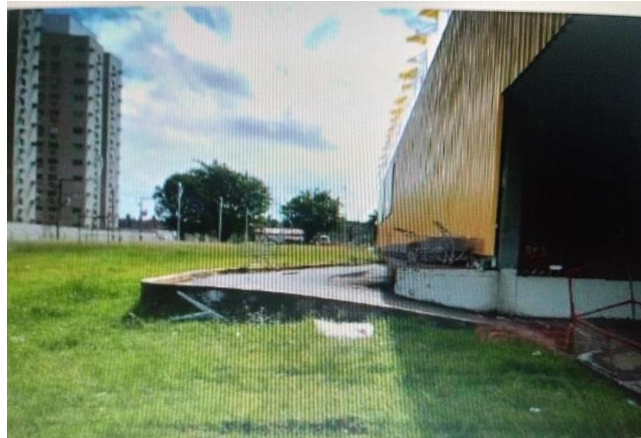
VISTA PARCIAL LATERAL



ASPECTO DE CÂMARA FRIA



OUTRA VISTA



OUTRA VISTA LATERAL E PARTE DO TERRENO



OUTRA VISTA LATERAL

APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	9,00%	9,50%	10,00%
8,00%	20.670.000	20.000.000	19.360.000
8,50%	20.110.000	19.460.000	18.850.000
9,00%	19.610.000	18.990.000	18.400.000

4.5 LOJA 38 – JOÃO PESSOA/PB



4.5.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rodovia BR- 230 – km 27	Bairro:	Esplanada
Município:	João Pessoa	Estado:	Paraíba

Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Média	Usos Predominantes:	Residencial
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Popular
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Sim

Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	34.572,00	Situação:	Esquina; 03 frentes
Testada Principal (m):	130,00	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	8.507,92 m²		
Área de Vendas:	7.705,97 m²		
Andares:	2 (Térreo + Mezanino)		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	4,00m / 6,94 m		
Estacionamentos:	228 vagas		
Padrão de Acabamento	Médio		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	n/i		
Sistema de Ar Condicionado:	n/i		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	n/i		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	n/i		
Sistema de Segurança Predial:	n/i		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Cimentado	Bloco de concreto	Sem forro
Escritórios	Cimentado	Alvenaria e divisórias	Forro PVC
Depósito	Cimentado	Bloco de concreto	Sem forro

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	Plano Diretor (Lei 03 / 92), Decreto 5.900 / 2.007 (Parâmetros Urbanísticos)	
Zona:	ZR- 2 (Macrozona Não Adensável)	
Usos Permitidos:	Residencial uni e multifamiliar, comércio de bairro, institucional, indústria urbana de pequeno porte e serviços	
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	n/i
	Máximo:	n/i
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	4 pavimentos	

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas:	76.759
Cartório:	Serviço de Registro de Imóveis – 1º Ofício
Data de Emissão:	14 de abril de 2021
Proprietário:	NNC Participações Ltda
Área de Terreno (m²):	34.572,00
Construção Averbada:	AV. 04- 8.507,92 m²

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

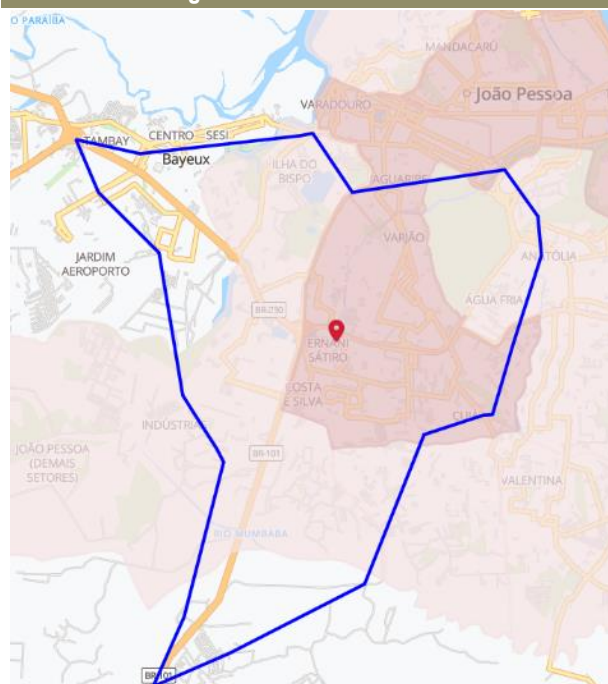
IPTU

Inscrição	272553
Área de Terreno (m²)	34.572,00
Área Construída (m²)	8.508,00
Valor Venal (R\$)	n/i
IPTU (R\$)	n/i

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

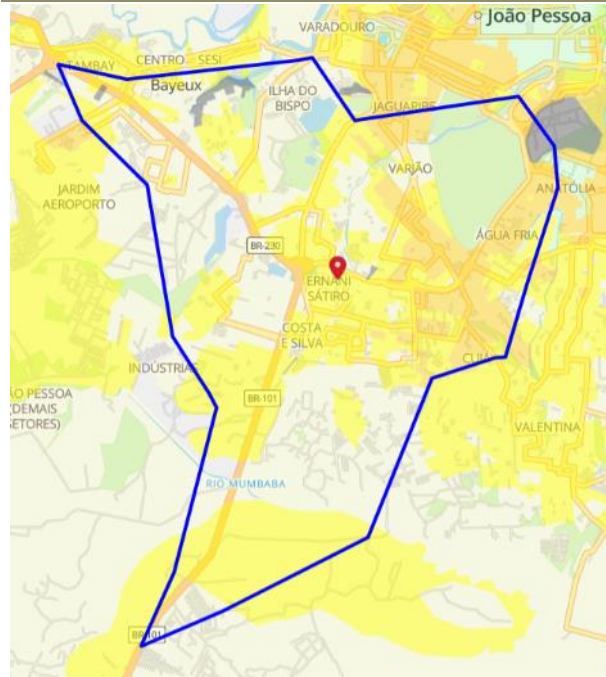
d. Ocupação Atual**Ocupação Atual - Principais condições contratuais**

Locatário:	DMA Distribuidora S.A.
Locador:	Makro Atacadista S.A.
Data de Celebração:	14/02/2020
Prazo Contratual:	20 anos
Aluguel Vigente (R\$/mês):	
Mês Base:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional:	

e. Zona Primária**Densidade Demográfica****Densidade Demográfica**

32.532,17	até	37.954,20
27.110,14	até	32.532,17
21.688,11	até	27.110,14
16.266,09	até	21.688,11
10.844,06	até	16.266,09
5.422,03	até	10.844,06
0,00	até	5.422,03

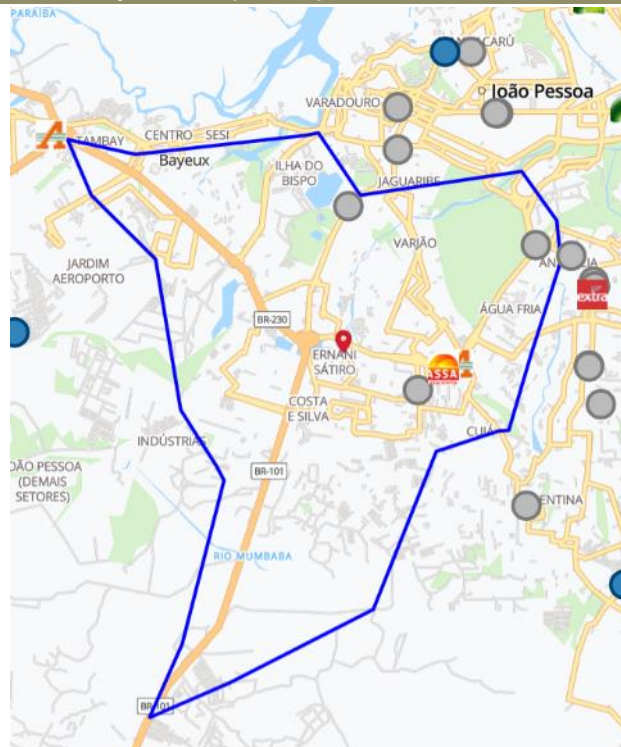
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

■	A++ (mais de R\$ 28.770,01)
■	A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
■	B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
■	B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
■	C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
■	C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
■	D e E (até R\$ 1.303)
■	Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.5.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Baixa	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Recessivo	Liquidez:	Média
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	5	Número de Transações:	1
Preços Praticados	Mínimo		Máximo
Áreas (m²):	1.271	a	11.513
Preços pedidos (R\$/m²):	2.488	a	2.979

Galpões para Locação			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Média	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	10	Número de Transações:	0
Preços Praticados	Mínimo		Máximo
Áreas (m²):	3.000	a	8.836
Preços pedidos (R\$/m²):	10	a	25

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.5.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na região norte sul de João Pessoa, distante cerca de 8 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão médio a popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel – Atacadão;
- A principal via de ligação da região ao centro é a Avenida Cruz das Armas. O Imóvel está localizado com frente para a Rodovia BR-230 (km 27), que apresenta intenso fluxo de veículos e baixo fluxo de pedestres. Além disso apresenta proximidade com o entroncamento com a Rodovia BR-101;
- Terreno de grande porte e formato irregular;
- Galpão de grande porte, em estado de conservação regular, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo DMA Distribuidora S.A., com contrato típico de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em João Pessoa é escassa, composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte também é escassa. Foram identificados 7 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento

Aluguel Potencial Adotado nas Análises

O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.

	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	1.294.369,00		12,7	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	9,50% ± 0,5%	8,50% ± 0,5%	R\$ 16.470.000	R\$ 18.560.000

Valoração

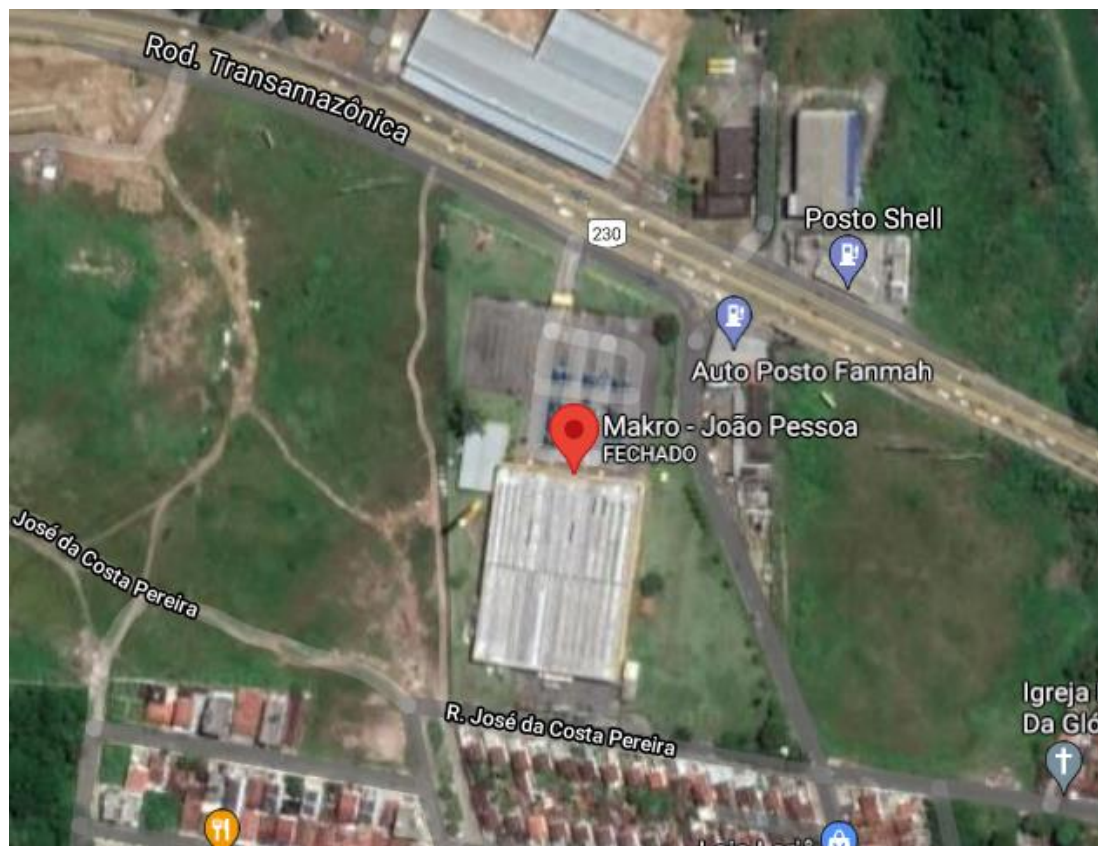
Data de Valoração: 30 de junho de 2021

Valor de Mercado para Venda: R\$ 17.450.000 (Dezessete Milhões e Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA DO IMÓVEL



ESTACIONAMENTO



FACHADA DA LOJA



DOCAS PARA DESCARGA



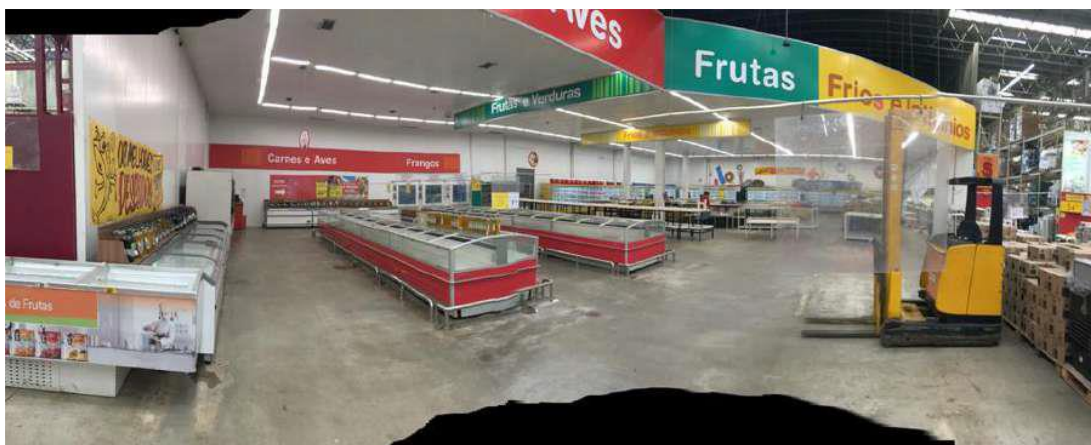
VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



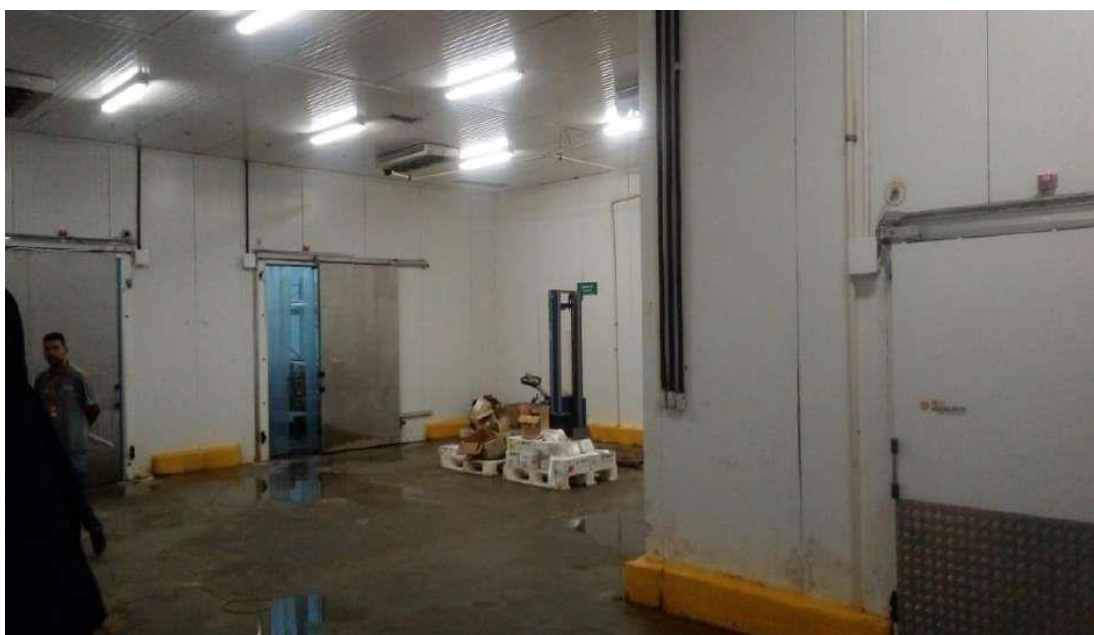
VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



ÁREA CLIMATIZADA – CÂMARAS FRIAS



ÁREA CLIMATIZADA – CÂMARAS FRIAS

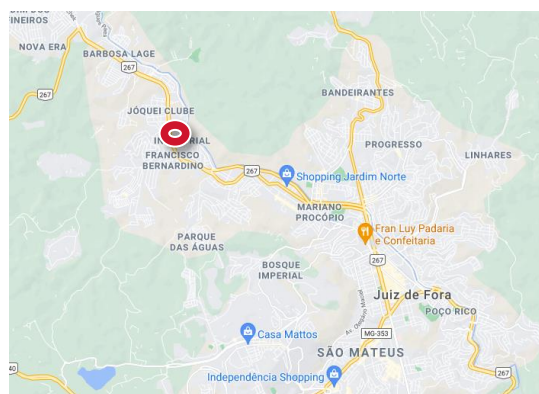
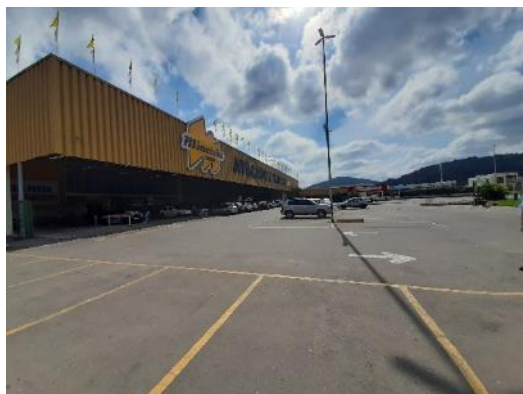
APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	9,00%	9,50%	10,00%
8,00%	18.560.000	17.950.000	17.360.000
8,50%	18.040.000	17.450.000	16.890.000
9,00%	17.590.000	17.010.000	16.470.000

4.6 LOJA 45 – JUIZ DE FORA/MG



4.6.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Avenida Garcia Rodrigues Paes, 12001	Bairro:	Industrial
Município:	Juiz de Fora	Estado:	Minas Gerais

Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto (Residencial e Comercial)
Tipologia Predominante:	Horizontal/Vertical	Padrão Construtivo:	Médio

Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Não	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	18.324,00	Situação:	Esquina
Testada Principal (m):	94,20	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	7.692,00 m²		
Área de Vendas:	5.570,00 m²		
Andares:	1		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	8,50 m		
Estacionamentos:	156 Vagas		
Padrão de Acabamento	Médio Superior		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	n/a		
Sistema de Ar Condicionado:	n/i		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	n/i		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	n/i		
Sistema de Segurança Predial:	n/i		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Concreto Polido	Alvenaria	Forro PVC
Escritórios	Piso Cerâmico	Alvenaria	Forro PVC
Galpão	Concreto Polido	Alvenaria	Treliças Metálicas
Banheiros	Piso Cerâmico	Cerâmica	Forro PVC
Depósito	Concreto Polido	Alvenaria	Treliças Metálicas

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número: 6910/86

Zona: Zona Urbana - Uso Múltiplo 1

Usos Permitidos: Residencial e Comercial

Parâmetros urbanísticos: Variam de acordo com o uso

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas: 48.562

Cartório: 3º Ofício – Zona A – Juiz de Fora - MG

Data de Emissão: 08/01/2004

Proprietário: Makro Atacadista S/A

Área de Terreno (m²): 18.324,00

Construção Averbada: n/i

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

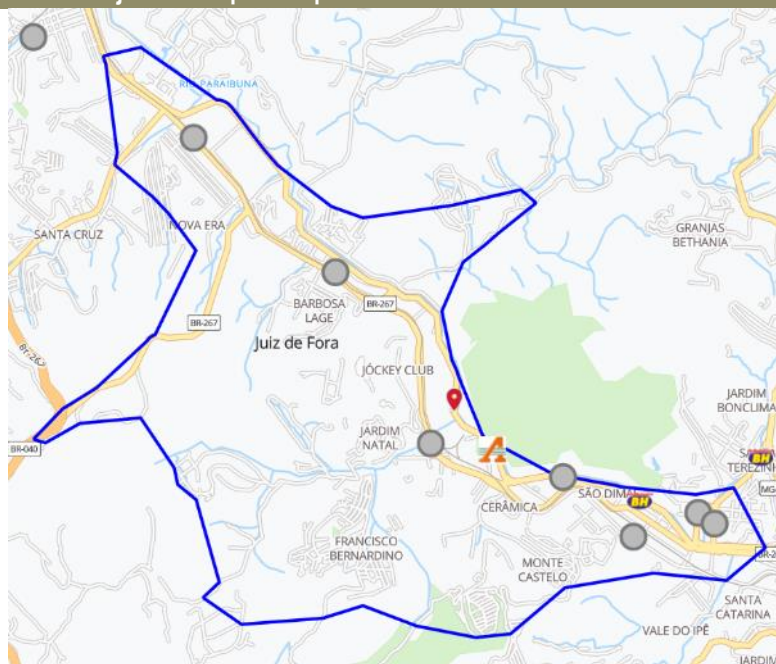
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

■	A++ (mais de R\$ 28.770,01)
■	A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
■	B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
■	B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
■	C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
■	C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
■	D e E (até R\$ 1.303)
■	Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.6.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda

Qualificação do Mercado

Oferta:	Média	Demanda:	Média
----------------	-------	-----------------	-------

Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
-------------------------------	---------	------------------	-------

Evidências de Mercado

Número de Ofertas:	10	Número de Transações:	0
---------------------------	----	------------------------------	---

Preços Praticados	Mínimo		Máximo
--------------------------	--------	--	--------

Áreas (m²):	604	a	2.680
--------------------	-----	---	-------

Preços pedidos (R\$/m²):	1.103	a	2.338
---------------------------------	-------	---	-------

Galpões para Locação

Qualificação do Mercado

Oferta:	Média	Demanda:	Média
----------------	-------	-----------------	-------

Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
-------------------------------	---------	------------------	-------

Evidências de Mercado

Número de Ofertas:	12	Número de Transações:	0
---------------------------	----	------------------------------	---

Preços Praticados	Mínimo		Máximo
--------------------------	--------	--	--------

Áreas (m²):	260	a	2.500
--------------------	-----	---	-------

Preços pedidos (R\$/m²):	7	a	18
---------------------------------	---	---	----

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.6.4 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na região norte de Juiz de Fora, no bairro Industrial, distante cerca de 6,0 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão médio a popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel - Mineirão Atacarejo - e o Atacadão.
- A principal via de ligação da região ao centro é a Avenida JK. O Imóvel está localizado com frente para a Avenida Brasil, paralela a Avenida JK, a qual, no trecho do imóvel, é uma via secundária e apresenta médio fluxo de veículos e baixo fluxo de pedestres;
- O acesso ao imóvel é impactado devido a linha férrea paralela a Avenida JK e que não possibilita acesso direto desta avenida a ruas secundárias, sendo necessário fazer retornos mais distantes;
- Terreno de grande porte e formato retangular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo Mineirão Atacarejo, com contrato típico de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em Juiz de Fora é elevada, porém composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte é escassa. Foram identificados 15 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

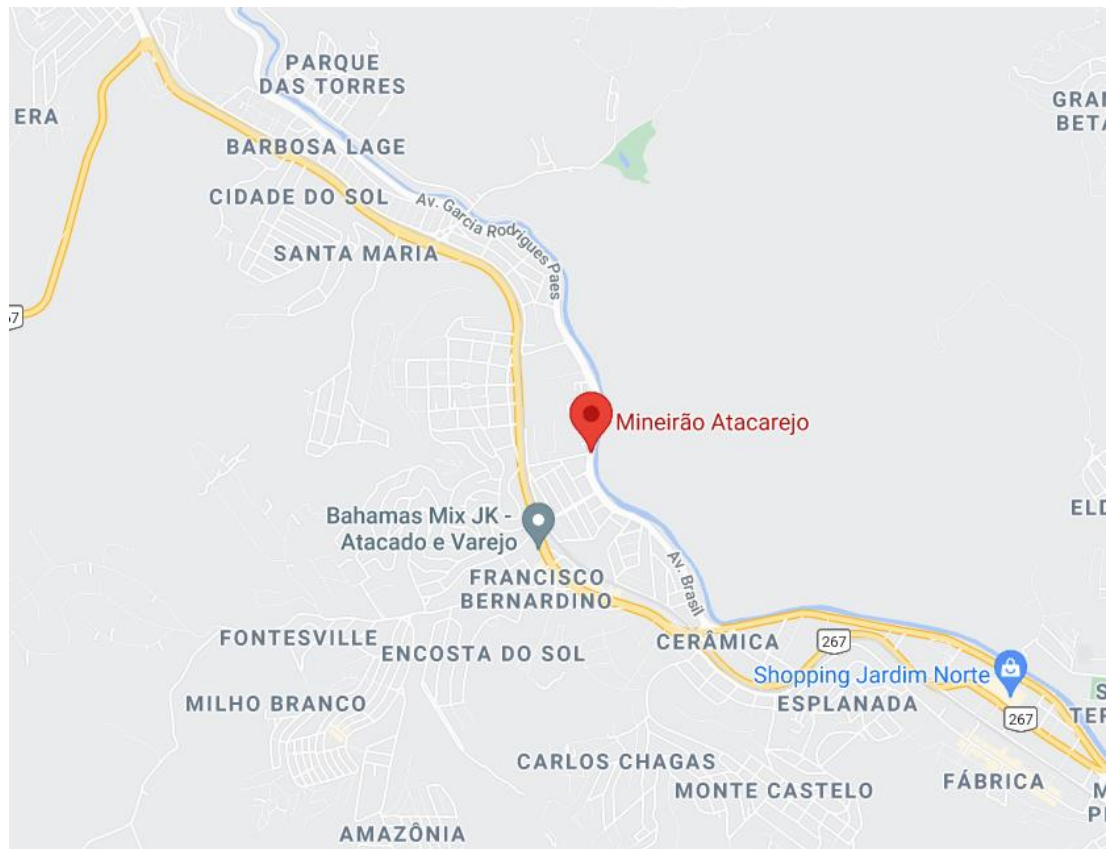
Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento				
Aluguel Potencial Adotado nas Análises				
O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.				
	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	1.228.254,00		13,30	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	9,25% ± 0,5%	8,25% ± 0,5%	R\$ 16.360.000	R\$ 18.510.000
Valoração				
Data de Valoração:		30 de junho de 2021		
Valor de Mercado para Venda:		R\$ 17.370.000 (Dezessete Milhões e Trezentos e Setenta Mil Reais)		

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA



ESTACIONAMENTO



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



DEPÓSITO

APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,75%	9,25%	9,75%
7,75%	18.510.000	17.890.000	17.300.000
8,25%	17.970.000	17.370.000	16.800.000
8,75%	17.490.000	16.910.000	16.360.000

4.7 LOJA 59 - FOZ DO IGUAÇU/PR



4.7.1 Análise do Imóvel

f. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Avenida Paraná, 4195	Bairro:	Conjunto A
Município:	Foz do Iguaçu	Estado:	Paraná
Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Média	Usos Predominantes:	Comercial
Tipologia Predominante:	Horizontal e vertical	Padrão Construtivo:	Médio
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Sim
Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

g. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia	Loja Comercial		
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	19.130,73	Situação:	Esquina
Testada Principal (m):	276,78	Formato:	Regular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja – Projeto Assaí Atacadista			
Conforme informado pelo cliente, o imóvel era ocupado anteriormente pelo Mineirão Atacarejo, e na data base desta avaliação, tal contrato foi rescindido e foi firmado novo contrato de locação atípico do tipo Built to Suit (BTS) com o ocupante Assaí Atacadista, o qual prevê que o imóvel será reformado com projeto específico para sua ocupação, com previsão de início das obras em novembro de 2021 e término em abril de 2022.			
Conforme o projeto de reforma enviado pelo cliente, o imóvel apresentará as características a seguir. ³			
Área Construída:	10.266,00 m²		
Área de Vendas:	5.383,00 m²		
Andares:	Térreo		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	n/i		
Estacionamentos:	Sim		
Padrão de Acabamento	n/i		
Instalações, Equipamentos e Acabamentos			
Não recebemos a relação prevista das instalações, equipamentos e acabamentos do imóvel após a reforma. Para fins de avaliação, assumimos que o imóvel apresentará características adequadas e suficientes para o seu pleno funcionamento e operação.			

³ Caso tais condições não se concretizem, esta avaliação e suas conclusões deverão ser revistas.

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

h. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	18/06/2019	
Zona:	ZI2 (Zona Industrial)	
Usos Permitidos:	Indústrias, comércio e serviços de baixa e média incomodidade	
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,4
	Máximo:	1,4
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	2 pavimentos	

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas:	67.225
Cartório:	Serviço de Registro de Imóveis – 1º ofício - de Foz do Iguaçu/PR
Data de Emissão:	14 de maio de 2008
Proprietário:	Makro Atacadista S.A.
Área de Terreno (m²):	19.130,73
Construção Averbada:	n/i

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Entretanto é importante mencionar que acreditamos que falta uma matrícula.

IPTU	
Inscrição	06562060900001
Área de Terreno (m²)	19.130,73
Área Construída (m²)	6.983,00
Valor Venal (R\$)	10.287.107,8876
IPTU (R\$)	129.309,26

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

i. Ocupação Atual

Ocupação Prevista - Principais condições contratuais

Conforme informado pelo cliente, o imóvel era ocupado anteriormente pelo Mineirão Atacarejo, e na data base desta avaliação, tal contrato foi rescindido e foi firmado novo contrato de locação atípico do tipo Built to Suit (BTS) com o ocupante Assaí Atacadista, o qual prevê as seguintes condições.⁴

Locatário:	Assaí Atacadista
Locador:	CSHG RENDA URBANA – FII
Data de Celebração:	01/10/2021
Prazo Contratual:	20 anos
Reforma:	O imóvel será reformado com base em projeto específico para ocupação do Locatário, e os custos da reforma serão arcados pelo Locador.

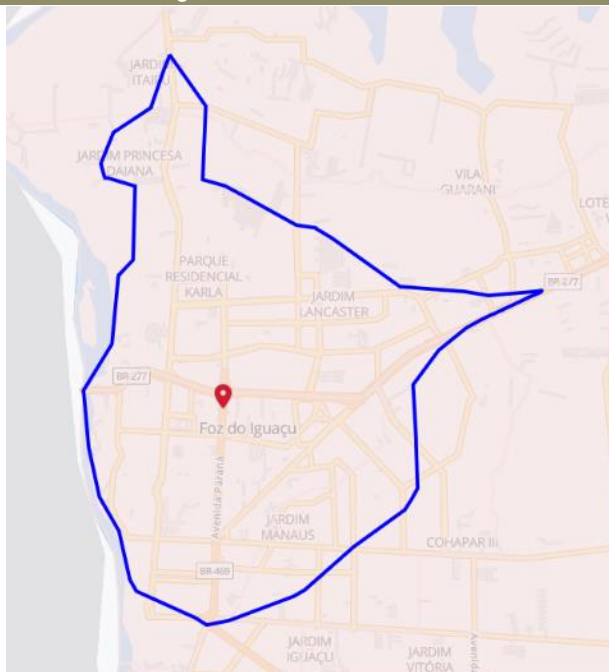
Custo Previsto para Reforma:

Aluguel Previsto:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Mês Base:	
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional*:	

⁴ Caso tais condições não se concretizem, esta avaliação e suas conclusões deverão ser revistas.

j. Zona Primária

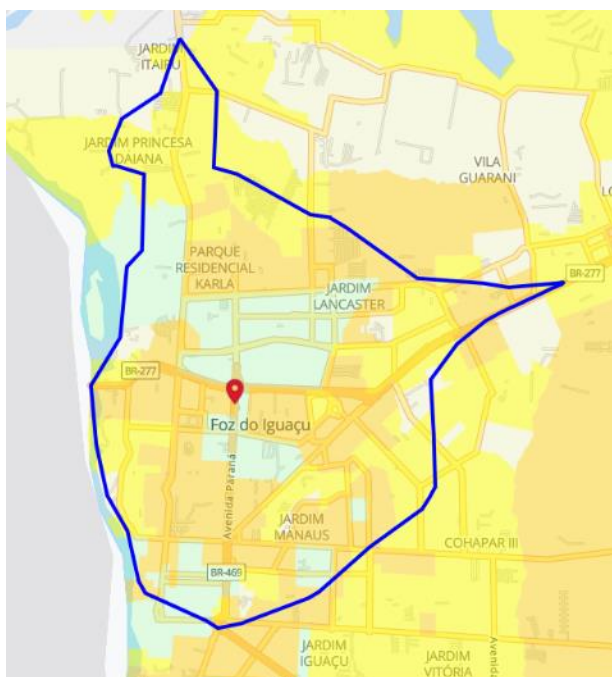
Densidade Demográfica



Densidade Demográfica

32.532,17 até 37.954,20
27.110,14 até 32.532,17
21.688,11 até 27.110,14
16.266,09 até 21.688,11
10.844,06 até 16.266,09
5.422,03 até 10.844,06
0,00 até 5.422,03

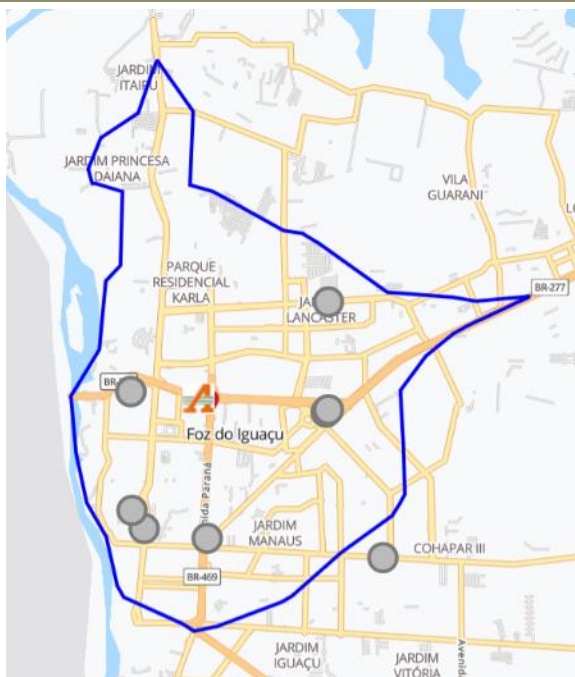
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

A++ (mais de R\$ 28.770,01)
A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
D e E (até R\$ 1.303)
Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.7.3 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões para Locação

Qualificação do Mercado

Oferta:	Média	Demanda:	Média
----------------	-------	-----------------	-------

Desempenho do Mercado:	Estável	Liquidez:	Média
-------------------------------	---------	------------------	-------

Evidências de Mercado

Número de Ofertas:	12	Número de Transações:	0
---------------------------	----	------------------------------	---

Preços Praticados	Mínimo		Máximo
--------------------------	--------	--	--------

Áreas (m²):	765	a	4.356
--------------------	-----	---	-------

Preços pedidos (R\$/m²):	6	a	19
---------------------------------	---	---	----

Galpões à Venda

A pesquisa não identificou galpões à venda em oferta ou transacionados recentemente que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

De modo geral, o mercado local é formado por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.7.4 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na região central da cidade de Foz do Iguaçu. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão médio, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel – Mineirão Atacado e Varejo.
- A localização do imóvel é privilegiada, pois por se tratar de um lote de esquina, apresenta acesso direto a BR -227 e para a Avenida Paraná, importantes vias da região que apresentam intenso fluxo de veículos.
- Terreno de grande porte e formato regular.
- Conforme informado pelo cliente, foi firmado contrato atípico do tipo BTS, de longo prazo e com um inquilino de primeira linha.⁵
- A oferta de galpões para venda em Cambé é escassa, não sendo possível encontrar elementos comparativos para a realização do trabalho. Em relação aos elementos comparativos de locação, a pesquisa é composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;
- A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

⁵ Caso tais condições não se concretizem, esta avaliação e suas conclusões deverão ser revistas.

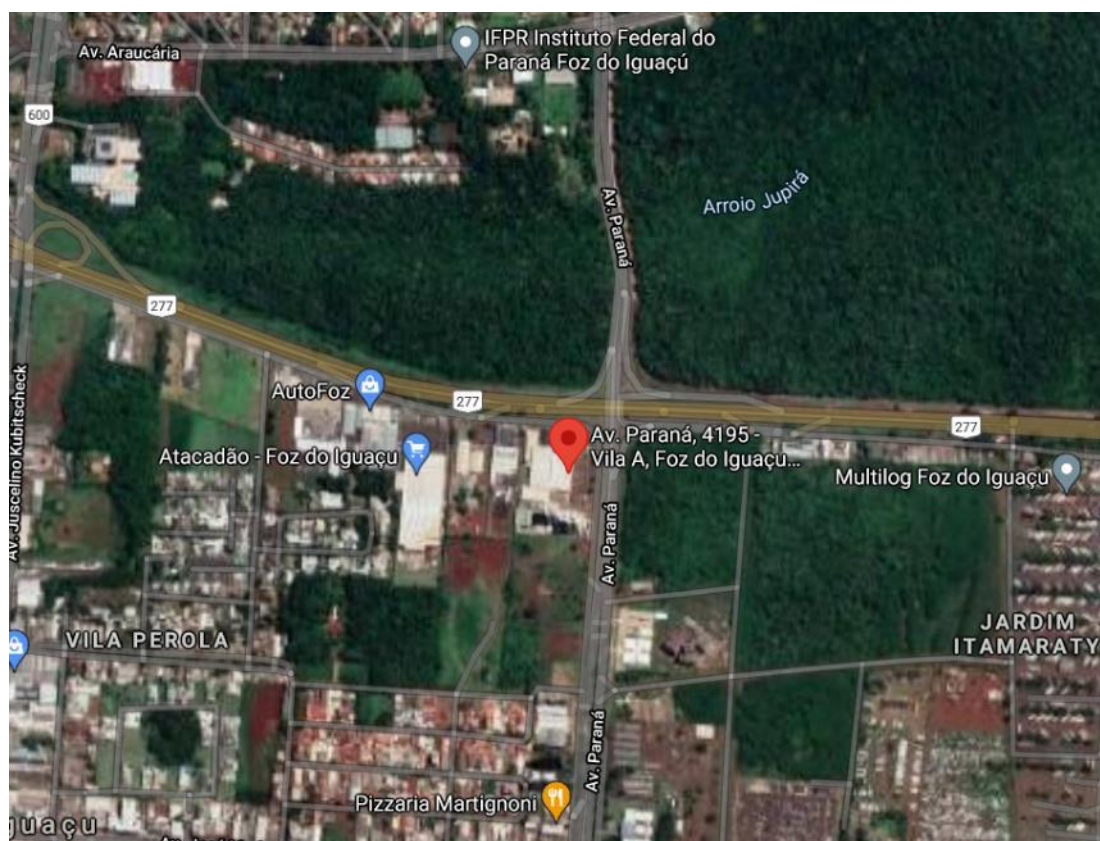
Valor de Venda para Investimento				
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	8,25% ± 0,5%	8,00% ± 0,5%	R\$ 22.180.000	R\$ 29.420.000

Valoração	
Data de Valoração:	30 de setembro de 2021
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 25.570.000 (Vinte e Cinco Milhões Quinhentos e Setenta Mil Reais)

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO DO IMÓVEL



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DO DEPÓSITO



VISTA INTERNA DO DEPÓSITO



VISTA DA ÁREA EXTERNA, GERADORES

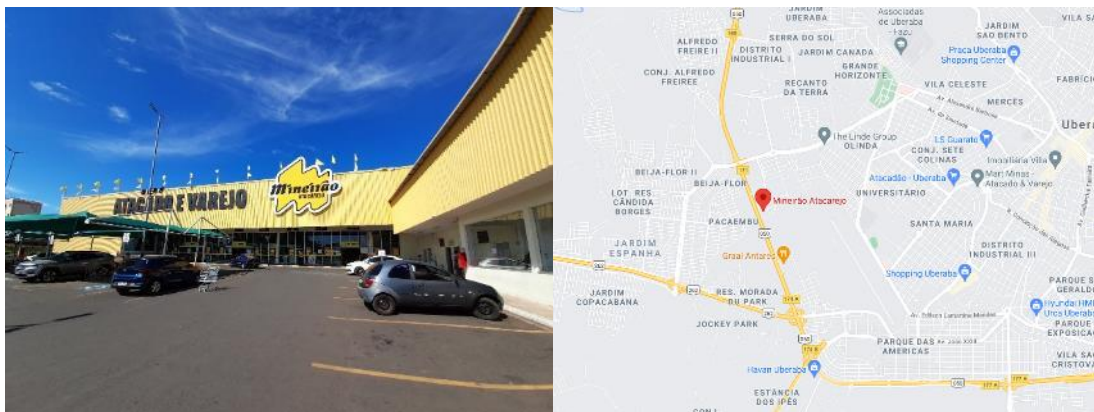
APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	7,75%	8,25%	8,75%
7,50%	29.420.000	27.430.000	25.530.000
8,00%	27.470.000	25.570.000	23.750.000
8,50%	25.750.000	23.930.000	22.180.000

4.8 LOJA 80 – UBERABA/MG



4.8.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rua Coronel Cacildo Arantes, 50	Bairro:	Hylea Parque
Município:	Uberaba	Estado:	Minas Gerais

Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Baixa	Usos Predominantes:	Uso misto
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Popular
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Não
Hospital / Posto de Saúde:	Não	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel			
Tipologia		Loja Comercial	
Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	18.541,28	Situação:	Esquina
Testada Principal (m):	83,99	Formato:	Regular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	6.912,84 m²		
Área de Vendas:	6.655,24 m²		
Andares:	1		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	12,50 m		
Estacionamentos:	231		
Padrão de Acabamento	Médio		
Instalações e Equipamentos			
Circulação Vertical:	n/a		
Sistema de Ar-Condicionado:	Ar-condicionado central		
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de hidrantes, extintores, sprinkler		
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Gerador		
Sistema de Segurança Predial:	CFTV, guarita		
Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Concreto polido	Alvenaria	Treliça metálica
Escritórios	Concreto polido	Alvenaria	Forro PVC
Depósito	Concreto polido	Alvenaria	Treliça metálica

Estado de Conservação

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano, Titulação e IPTU

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	Lei Complementar 376/2007	
Zona:	ZEMP6 - Zonas Empresariais	
Usos Permitidos:	n/i	
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,5
	Máximo:	n/i
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	n/i	

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas:	52458
Cartório:	1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG
Data de Emissão:	08/04/2021
Proprietário:	SS PARTICIPAÇÕES LTDA.
Área de Terreno (m²):	18.541,28
Construção Averbada:	n/i

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Entretanto é importante mencionar que acreditamos que falta uma matrícula.

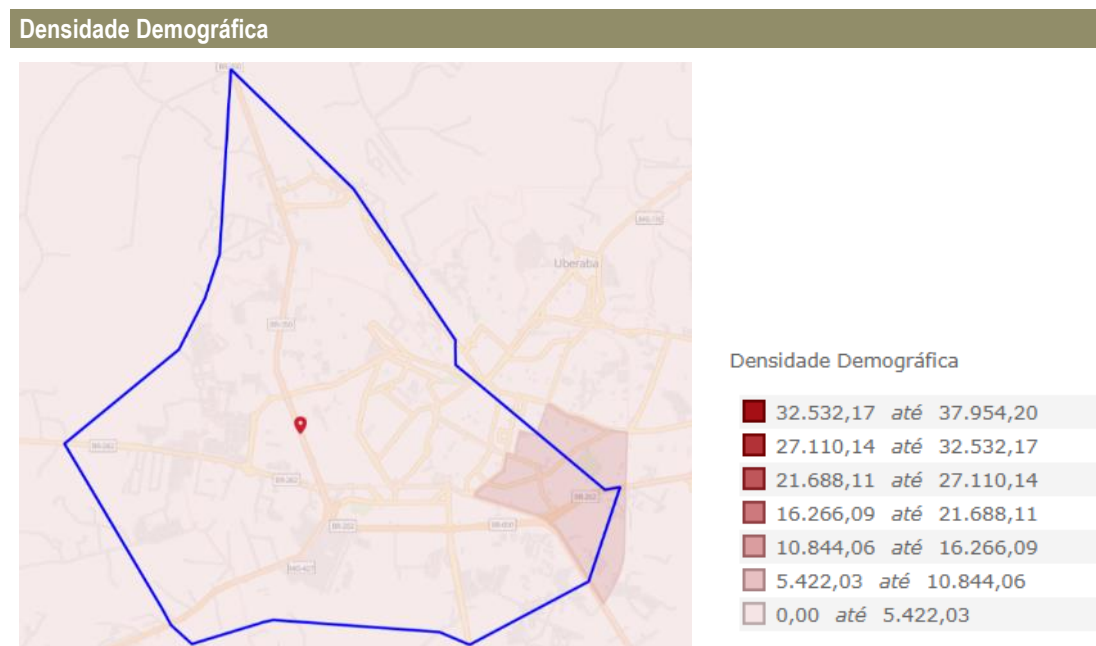
IPTU	
Inscrição	413.0804.0001.001
Área de Terreno (m²)	18.541,28
Área Construída (m²)	6.912,84
Valor Venal (R\$)	10.810.304,36
IPTU (R\$)	29.752,14

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

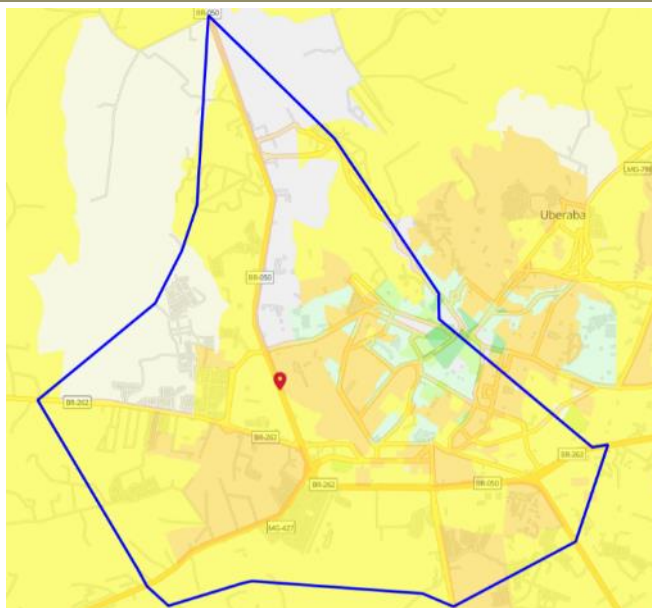
d. Ocupação Atual

Ocupação Atual - Principais condições contratuais	
Locatário:	DMA Distribuidora S.A.
Locador:	Makro Atacadista S.A.
Data de Celebração:	14/02/2020
Prazo Contratual:	20 anos
Aluguel Vigente (R\$/mês):	
Mês Base:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional:	

e. Zona Primária



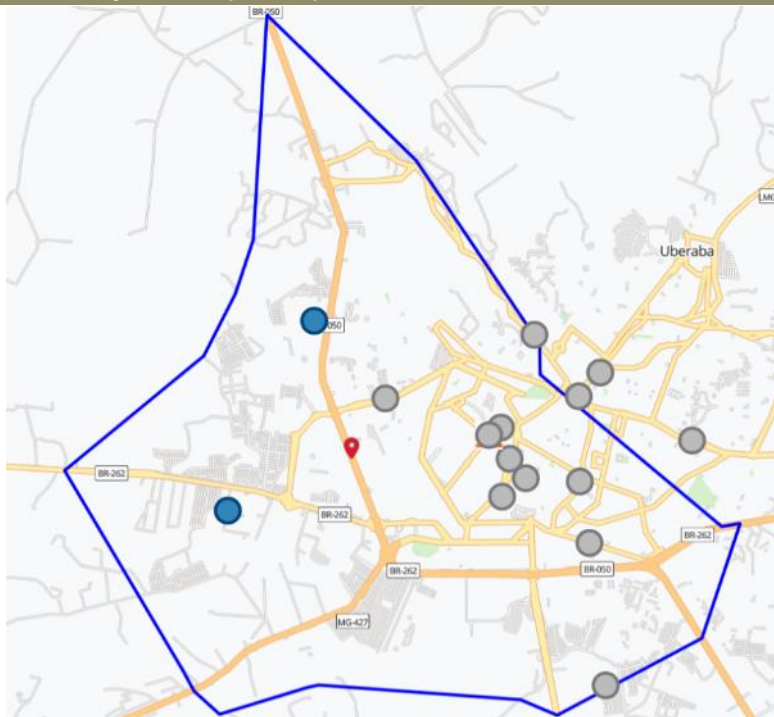
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

■ A++ (mais de R\$ 28.770,01)
■ A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
■ B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
■ B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
■ C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
■ C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
■ D e E (até R\$ 1.303)
■ Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.8.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Lojas de Varejo

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda

Qualificação do Mercado

Oferta: Média **Demanda:** Média

Desempenho do Mercado: Estável **Liquidez:** Média

Evidências de Mercado

Número de Ofertas: 9 **Número de Transações:** 0

Preços Praticados Mínimo Máximo

Áreas (m²): 389 a 39.000

Preços pedidos (R\$/m²): 1.111 a 4.774

Galpões para Locação

Qualificação do Mercado

Oferta: Média **Demanda:** Média

Desempenho do Mercado: Estável **Liquidez:** Média

Evidências de Mercado

Número de Ofertas: 10 **Número de Transações:** 0

Preços Praticados Mínimo Máximo

Áreas (m²): 220 a 3.500

Preços pedidos (R\$/m²): 7 a 25

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.8.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na zona oeste de Uberaba, no bairro da Parque Hylea, distante cerca de 7,5 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel.
- O imóvel possui frente para a Rua Coronel Cacildo, localizada nas margens da BR-050, importante via que cruza o município e facilita o acesso ao mesmo;
- Terreno de grande porte e formato retangular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo DMA Distribuidora S.A., com contrato de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em Uberaba é elevada, porém composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte é escassa. Foram identificados 11 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento				
Aluguel Potencial Adotado nas Análises				
O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.				
	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	1.294.369,00		13,5	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	9,25% ± 0,5%	8,25% ± 0,5%	R\$ 13.930.000	R\$ 15.680.000
Valoração				
Data de Valoração:	30 de junho de 2021			
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 14.750.000 (Quatorze Milhões e Setecentos e Cinquenta Mil Reais)			

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO DO IMÓVEL



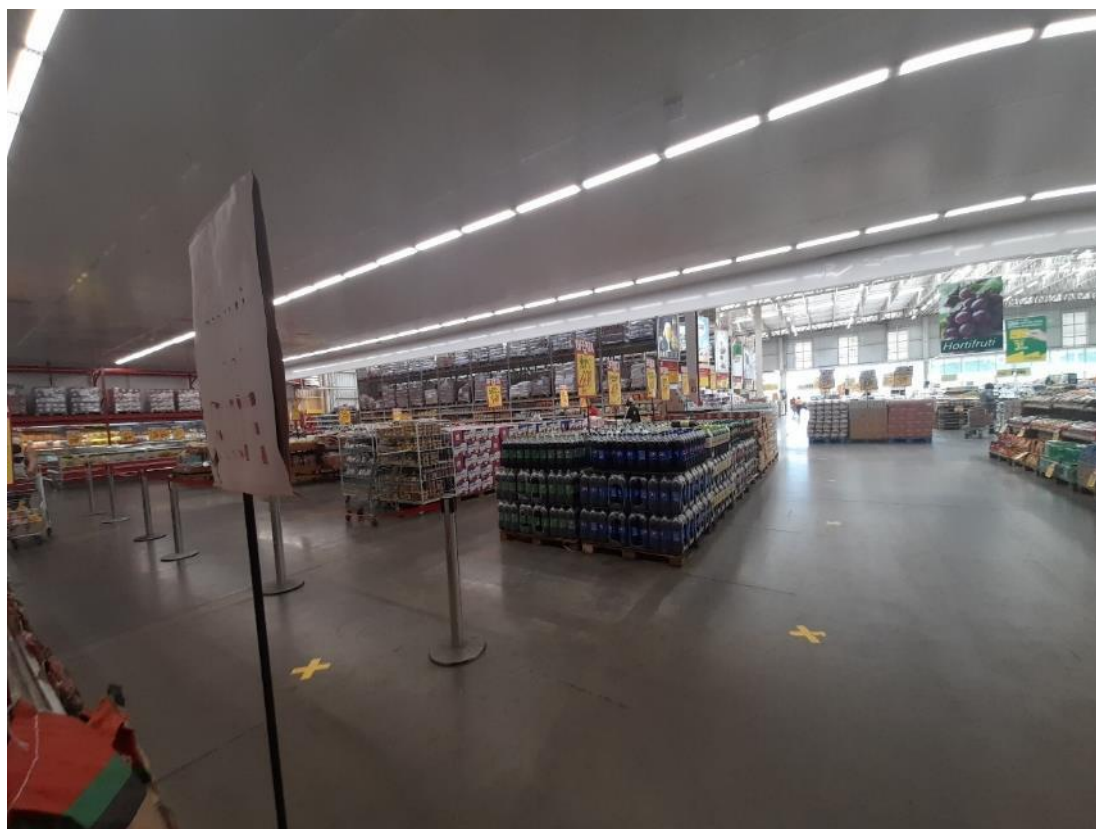
VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA

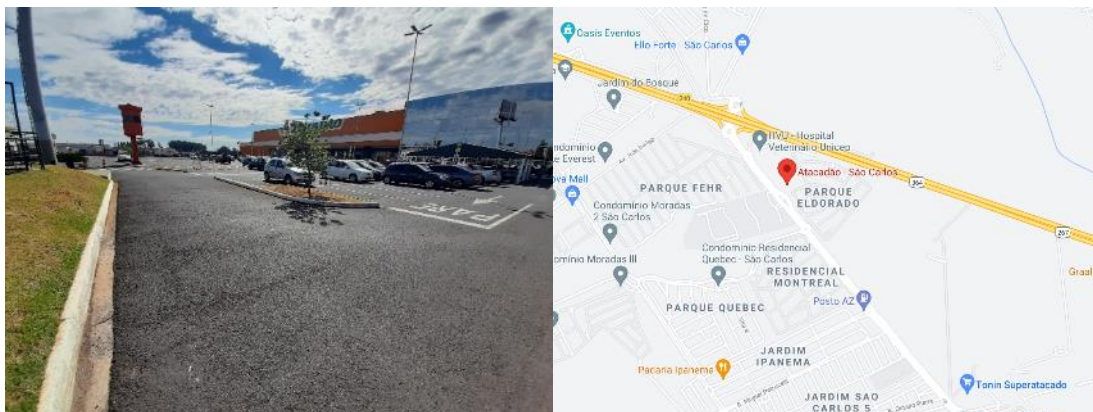
APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	8,75%	9,25%	9,75%
7,75%	15.680.000	15.170.000	14.690.000
8,25%	15.240.000	14.750.000	14.280.000
8,75%	14.850.000	14.380.000	13.930.000

4.9 LOJA 84 – SÃO CARLOS/SP



4.9.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rua Miguel Petroni, 5170	Bairro:	Lot. Hab. São Carlos I
Município:	São Carlos	Estado:	São Paulo

Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Média	Usos Predominantes:	Uso misto
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Médio
Ocupações de Destaque no Entorno do Imóvel			
Comércio e Serviços:	Sim	Escola / Universidade:	Sim
Hospital / Posto de Saúde:	Sim	Parque Público:	Não

Melhoramentos Urbanos			
Abastecimento de Água:	Sim	Esgoto Sanitário:	Sim
Rede de Água Pluvial:	Sim	Energia Elétrica:	Sim
Iluminação Pública:	Sim	Telefonia:	Sim
Coleta de Lixo:	Sim	Entrega Postal:	Sim

b. Características do Imóvel

Conforme previsto pela NBR 14.653 – Parte 1, item 7.3, decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19, não foi possível realizar a vistoria ao imóvel avaliando. Para fins de avaliação, foi adotada uma situação paradigma descrita a seguir, com base em informações enviadas pelo cliente.

Tipo do Imóvel	
Tipologia	Loja Comercial

Descrição do Terreno			
Área Total (m²):	19.055,06	Situação:	Meio de quadra: uma frente
Testada Principal (m):	87,21	Formato:	Irregular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca

Descrição da Loja	
Área Construída:	8.122,47 m²
Área de Vendas:	6.792,59 m²
Andares:	1
Formato:	Retangular
Pé direito livre:	10,00 m
Estacionamentos:	159
Padrão de Acabamento	Médio

Instalações e Equipamentos	
Circulação Vertical:	n/a
Sistema de Ar-Condicionado:	Ar-condicionado central
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Rede de hidrantes, extintores, sprinklers
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	Gerador
Sistema de Segurança Predial:	CFTV, guarita.

Acabamentos			
Local	Piso	Paredes	Teto
Área de Vendas	Concreto polido	Alvenaria	Treliça metálica
Escritórios	Concreto polido	Alvenaria	Forro PVC
Depósito	Concreto polido	Alvenaria	Treliça metálica

Estado de Conservação

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

Para fins de avaliação, assumimos a situação paradigma que, de modo geral, o imóvel encontrava-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

c. Planejamento Urbano e Considerações Legais

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número: Lei 18.053 / 19 de dezembro de 2016

Zona: Zona 2 - Ocupação Condicionada

Usos Permitidos: n/i

Coefficiente de Básico: 2,0

Aproveitamento: Máximo: 3,5

Taxa de Ocupação: Máximo: 70%

Gabarito de altura máxima (m): n/i

Consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

Titulação

Matrículas: 130.941, 130.942 e 130.943

Cartório: Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de São Carlos

Data de Emissão: 13/04/2021

Proprietário: SP PARTICIPAÇÕES LTDA.

Área de Terreno (m²): 9.298,86; 8.749,71 e 1.006,50 (respectivamente) = total 19.055,07

Construção Averbada: n/i

Observação: As matrículas fornecidas foram fundidas gerando a matrícula unificada 159.196 totalizando a área de 19.055,07 m²

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado. Entretanto é importante mencionar que acreditamos que falta uma matrícula.

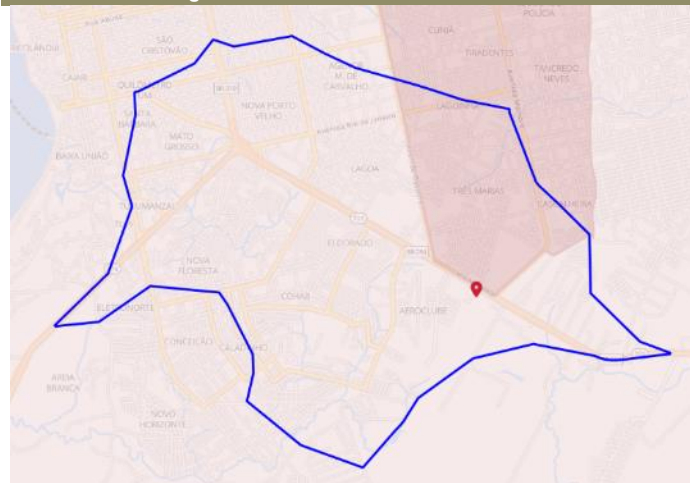
IPTU

Inscrição	11.124.006.001
Área de Terreno (m²)	19.055,07
Área Construída (m²)	8.122,47
Valor Venal (R\$)	n/i
IPTU (R\$)	n/i

Não foram feitas investigações sobre a situação atual do IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) do imóvel em análise. Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

d. Ocupação Atual**Ocupação Atual - Principais condições contratuais**

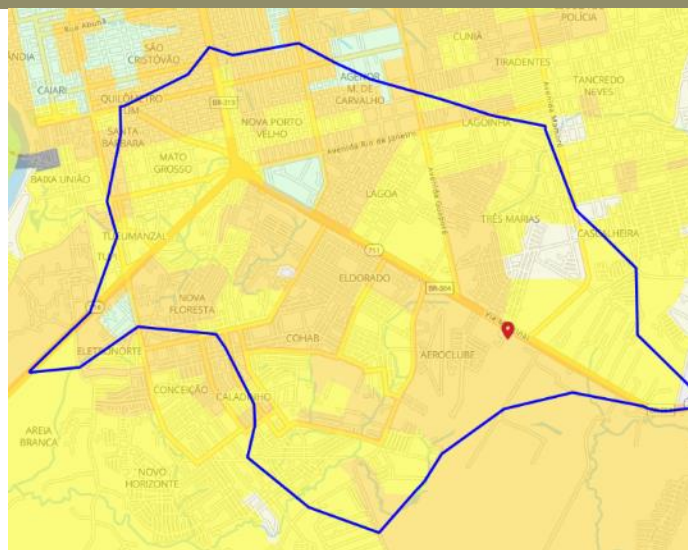
Locatário:	Atacadão S.A.
Locador:	SP Participações Ltda.
Data de Celebração:	15/03/2018
Prazo Contratual:	20 anos
Aluguel Vigente (R\$/mês):	
Mês Base:	As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e relevância estratégica.
Índice de Reajuste:	
Multa por Rescisão Antecipada:	
Revisional:	

e. Zona Primária**Densidade Demográfica**

Densidade Demográfica

32.532,17	até	37.954,20
27.110,14	até	32.532,17
21.688,11	até	27.110,14
16.266,09	até	21.688,11
10.844,06	até	16.266,09
5.422,03	até	10.844,06
0,00	até	5.422,03

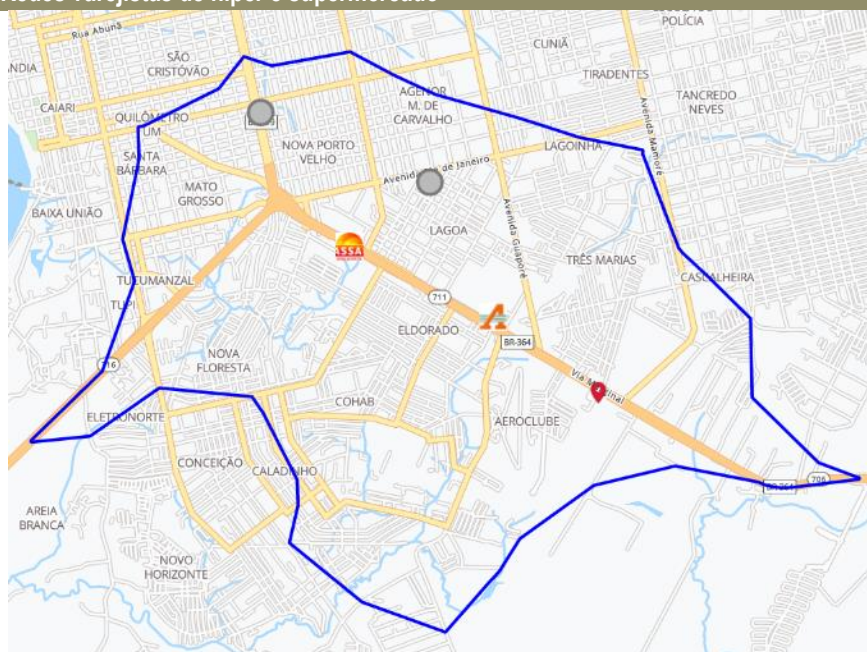
Densidade de Renda



Renda Média (Faixas)

- A++ (mais de R\$ 28.770,01)
- A+ (de R\$ 16.572,01 a 28.770)
- B1 (de R\$ 7.939,01 a 16.572)
- B2 (de R\$ 4.246,01 a 7.939)
- C1 (de R\$ 2.424,01 a 4.246)
- C2 (de R\$ 1.303,01 a 2.424)
- D e E (até R\$ 1.303)
- Sem Informação

Redes varejistas de hiper e supermercado



* Fonte: Geofusion

4.9.2 Condições de Mercado

O Mercado Imobiliário de Galpão e Terreno

Realizamos ampla pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel em estudo, com foco nos mercados de terrenos para desenvolvimento e imóveis de uso comercial que possam concorrer com o imóvel avaliando em termos de potenciais ocupantes.

Os quadros abaixo apresentam os resultados apontados pelas pesquisas.

Galpões à Venda			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Baixa	Demanda:	Baixa
Desempenho do Mercado:	Recessivo	Liquidez:	Baixa
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	8	Número de Transações:	0
Preços Praticados		Mínimo	
Áreas (m²):	500	a	7.200
Preços pedidos (R\$/m²):	1.800	a	5.833

Galpões para Locação			
Qualificação do Mercado			
Oferta:	Baixa	Demanda:	Baixa
Desempenho do Mercado:	Recessivo	Liquidez:	Baixa
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	9	Número de Transações:	0
Preços Praticados		Mínimo	
Áreas (m²):	1.450	a	7.200
Preços pedidos (R\$/m²):	11	a	35

Comentários Gerais

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência.

Os preços pedidos, tanto para venda como para locação, variam principalmente de acordo com a localização, visibilidade, promocionalidade, porte, padrão construtivo, estado de conservação e especificações técnicas dos imóveis.

4.9.3 Análise de Valor

Fatores Chaves de Valoração

- Imóvel situado na zona noroeste de São Carlos, no bairro da Loteamento Habitacional São, distante cerca de 7,5 km do centro. A região apresenta ocupação mista, com imóveis residenciais de padrão médio a popular, galpões industriais e comércios e serviços, com destaque ao próprio imóvel.
- A principal via de ligação da região ao centro é a Rodovia Washington Luiz. O Imóvel apresenta frente para a Rua Miguel Petroni, uma via secundária que apresenta médio fluxo de veículos e baixo fluxo de pedestres;
- Terreno de grande porte e formato irregular;
- Galpão de grande porte, em bom estado de conservação, boas especificações técnicas e construções específicas para operação do atual ocupante;
- Imóvel atualmente ocupado pelo SP Participações Ltda., com contrato de longo prazo.
- A oferta de galpões para venda e locação em São Carlos é elevada, porém composta em sua maioria por galpões de pequeno e médio portes.
- Com relação ao mercado de terrenos para desenvolvimento, a oferta de terrenos de grande porte é escassa. Foram identificados 9 terrenos de pequeno e médio portes.

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Considerando as características do imóvel e as características do mercado local, entendemos que o principal comprador para o imóvel seria um investidor, interessado na rentabilidade proveniente das receitas de aluguel, ponderada pelo risco do imóvel e de sua ocupação/contratos vigentes.

Desta forma, utilizamos o seguinte método para a determinação de valor de mercado.

Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

- Fluxo de Caixa Descontado;

A descrição dos métodos está inserida no item BASES DE VALORAÇÃO, na página 9 deste relatório.

Comentários sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

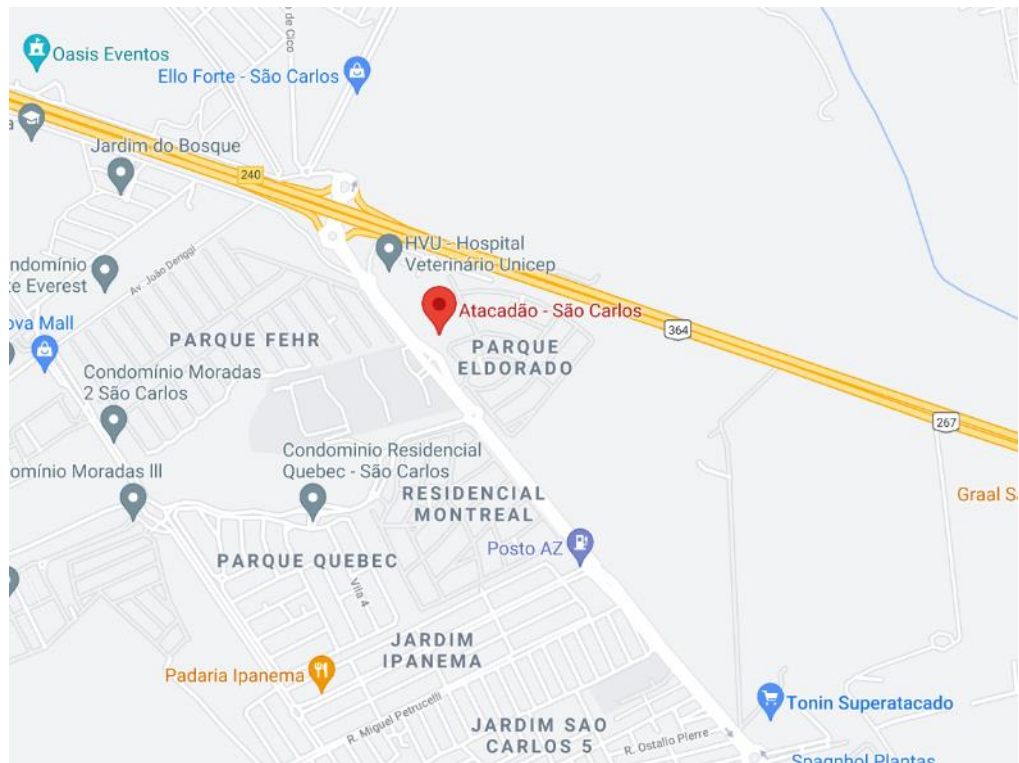
Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

De modo geral, foi possível observar que o imóvel avaliando apresenta porte, padrão construtivo e especificações técnicas superiores e diferenciadas em relação ao mercado tradicional de sua zona de influência, que é composta, em sua maioria, por armazéns e imóveis comerciais de menor porte, adequados para locatários e operações menores, com características bastante diferentes do imóvel avaliando.

Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

Valor de Venda para Investimento				
Aluguel Potencial Adotado nas Análises				
O aluguel potencial das lojas foi adotado com base i) nos valores praticados pelo imóvel (contratos vigentes e/ou negociações em andamento) e ii) pesquisa de mercado na zona de influência do imóvel, onde foram levantados imóveis comparáveis ou que concorrem com o avaliando em termos de ocupantes.				
	Valor Total para o Imóvel (R\$/mês)		Valor Unitário (R\$/mês/m²)	
Aluguel Potencial Adotado:	1.500.502,00		15,00	
Fluxo de Caixa Descontado	Taxa de Desconto	Cap Rate de Saída	Faixa de Valor Provável	
	% a.a.	%	Mín	Máx
Resultados	8,25% ± 0,5%	8,00% ± 0,5%	R\$ 18.090.000	R\$ 20.500.000
Valoração				
Data de Valoração:	30 de junho de 2021			
Valor de Mercado para Venda:	R\$ 19.220.000 (Dezenove Milhões e Duzentos e Vinte Mil Reais)			

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS

Não foi possível realizar a vistoria presencial no imóvel avaliando decorrente da situação excepcional causada pela pandemia do COVID-19.

As fotografias apresentadas a seguir foram recebidas pelo cliente, não fomos informados em qual data elas foram tiradas, e são meramente ilustrativas.



FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO DO IMÓVEL



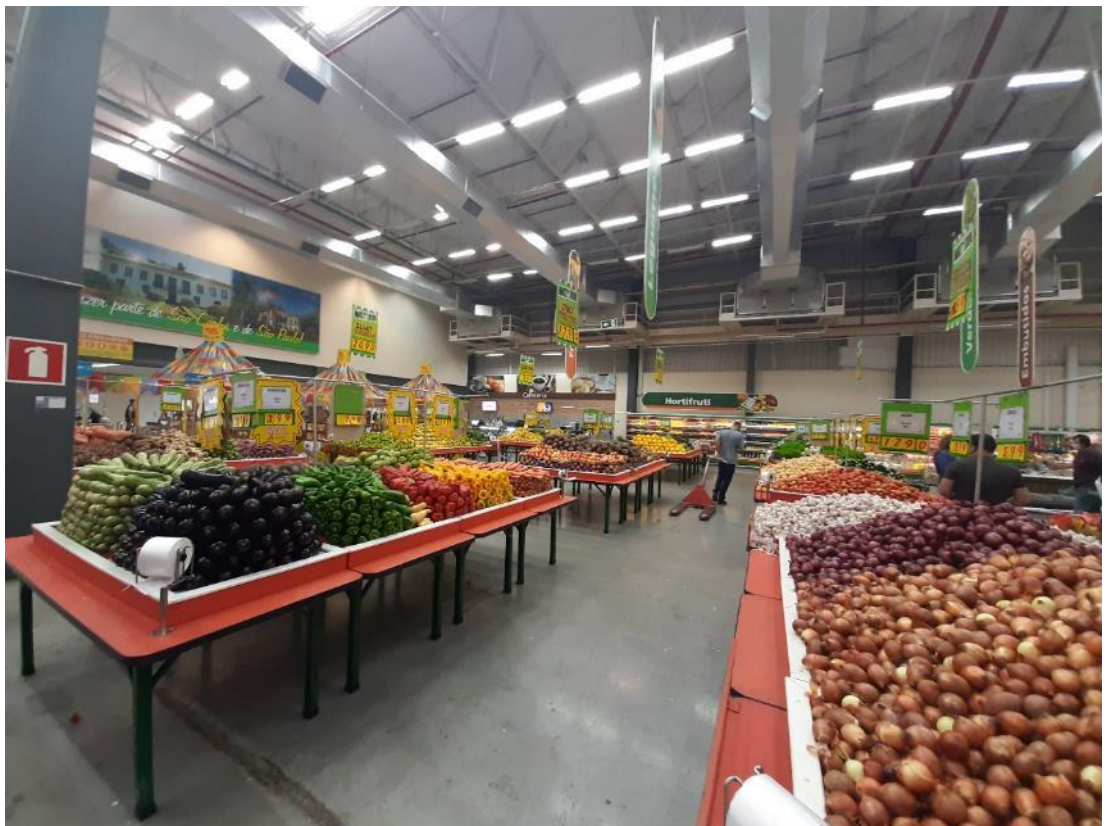
VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



REFEITÓRIO

APÊNDICE C | FLUXO DE CAIXA PROJETADO

As informações do contrato de aluguel foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Análise de Sensibilidade

Perpetuidade	Taxa de desconto		
	7,75%	8,25%	8,75%
7,50%	20.500.000	19.810.000	19.160.000
8,00%	19.880.000	19.220.000	18.590.000
8,50%	19.330.000	18.700.000	18.090.000

