

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

LOJA 21 | SERRA/ES

Rodovia BR- 101- Norte- km 267

Planalto de Carapina, Serra/ES – Brasil

P.VAL.RJK.529/21

A/C Sr. Augusto Martins

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

CSHG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CBRE



RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Serra/ES - Brasil

Loja 21 – Serra/ES

Data do relatório:

31 de janeiro de 2023

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	18
1. INDICADORES MACROECONÔMICOS	19
1.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS	20
2. O MERCADO IMOBILIÁRIO DE VAREJO	23
2.1 TIPOS DE LOJAS	24
2.2 OCUPAÇÃO DE HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS	25
3. O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	28
3.1 PRINCIPAIS GRUPOS ATUANTES	29
3.2 TRANSAÇÕES POR SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIOS	32
PARTE 2 RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	34
4. VALORAÇÃO DO IMÓVEL	35
4.1 LOJA 21 – SERRA/ES	36

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	31 de janeiro de 2023;
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	Loja 21 – Serra/ES;
Tipologia	Loja de varejo/big box pronto e alugado;
Localização	Rodovia BR- 101- Norte- km 26, Planalto de Carapina, Serra/ES – Brasil;
Áreas	Terreno: 36.625,00 m²; Construída: 9.041,00 m²; Vendas (Loja): 5.463,00 m²;
Titulação	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;
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;

Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;
Data de Valoração	30 de junho de 2021;
Opinião de Valor	R\$ 18.280.000 (DEZOITO MILHÕES E DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS).

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 do imóvel 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 o imóvel;
- Análise do imóvel 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) O imóvel possui 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) O imóvel não é adversamente afetado 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 do imóvel avaliado 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 do imóvel, 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 o imóvel avaliado, 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 no imóvel objeto 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 o imóvel 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

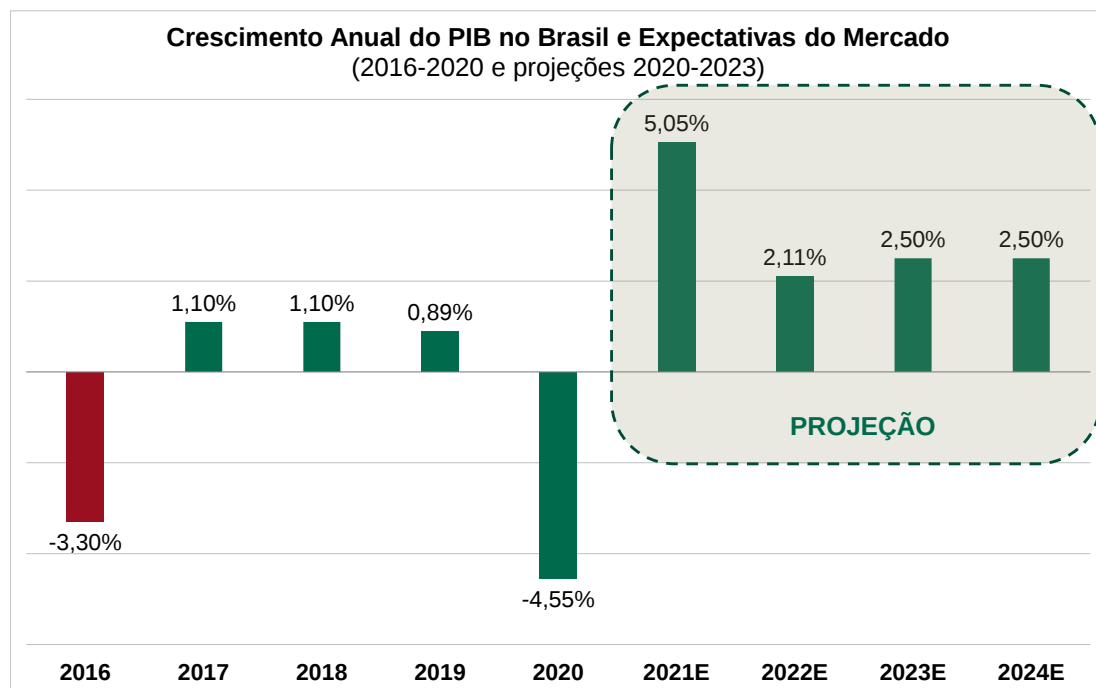
PARTE 1 | CONDIÇÕES DE MERCADO

1

INDICADORES MACROECONÔMICOS

1.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS

1.1.1 Crescimento Econômico



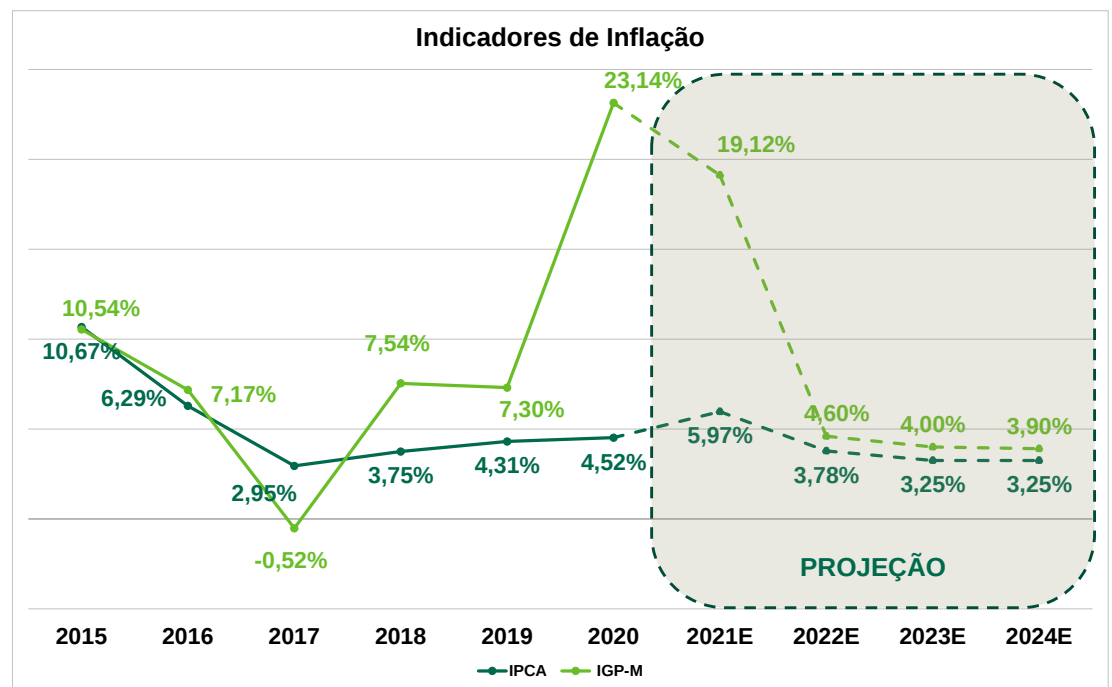
Fonte: Relatório FOCUS de 25 de junho de 2021

1.1.2 Taxa de Desemprego



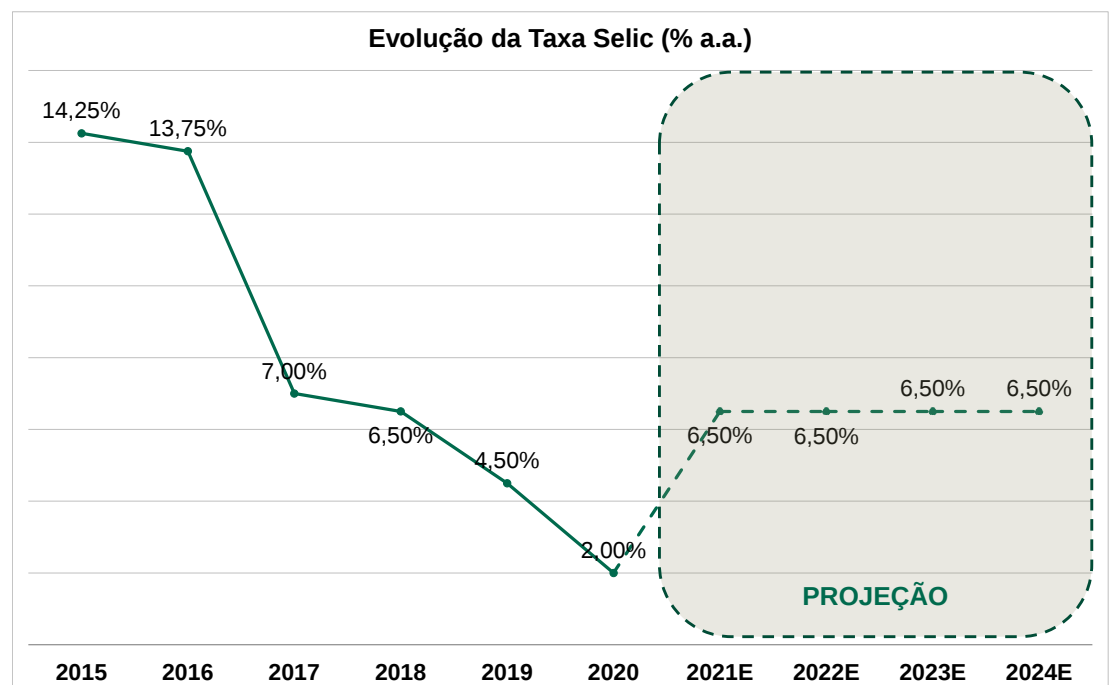
Fonte: PNAD Contínua - IBGE

1.1.3 Indicadores de Inflação



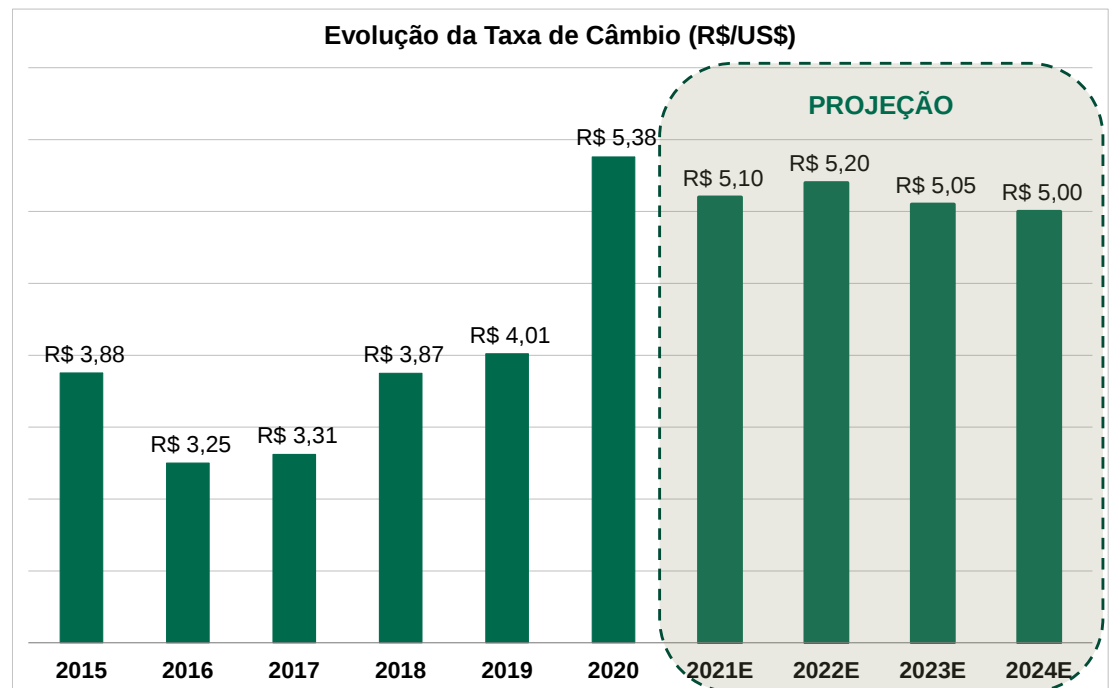
Fonte: Relatório FOCUS de 25 de junho de 2021

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.

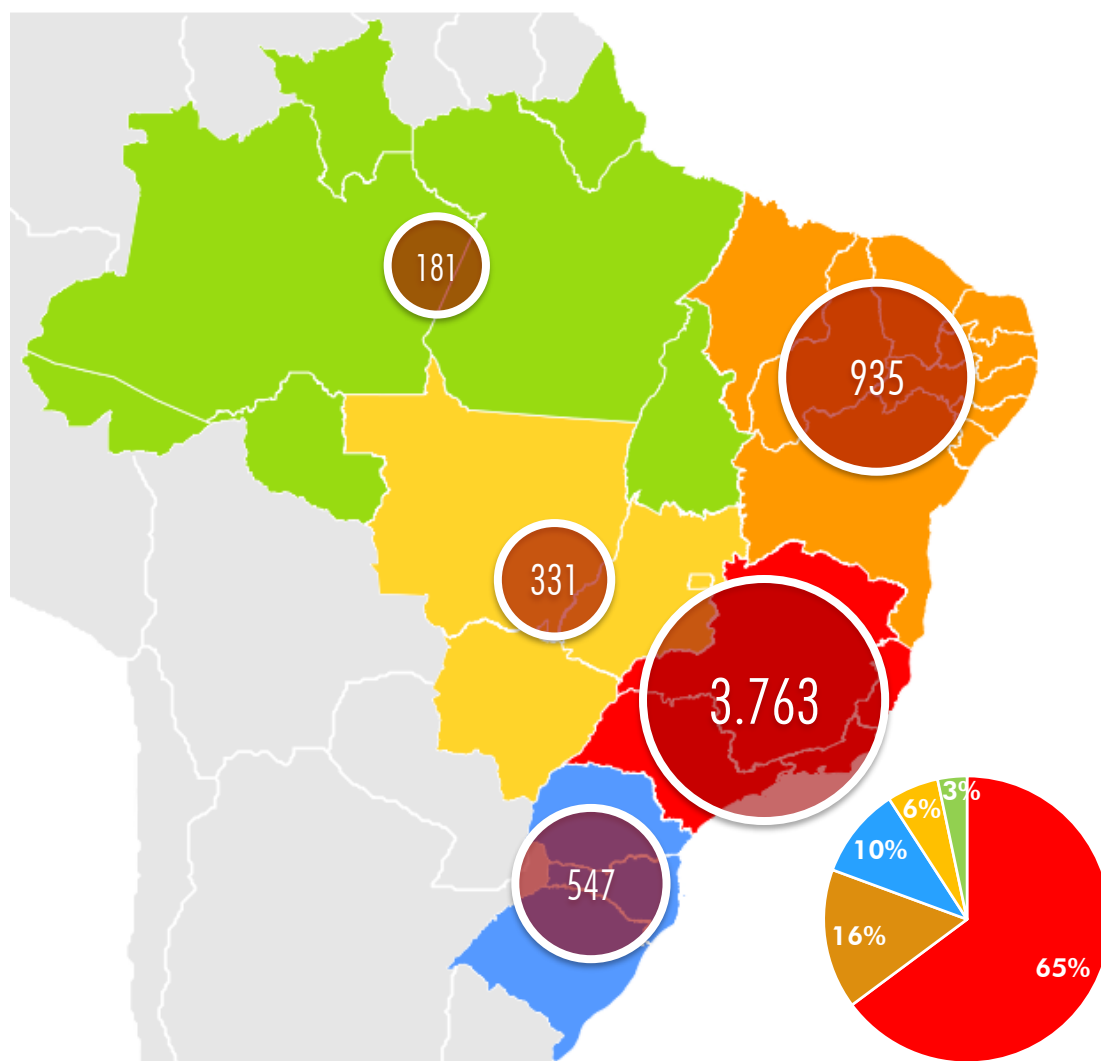
d. Centros de compras planejados

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

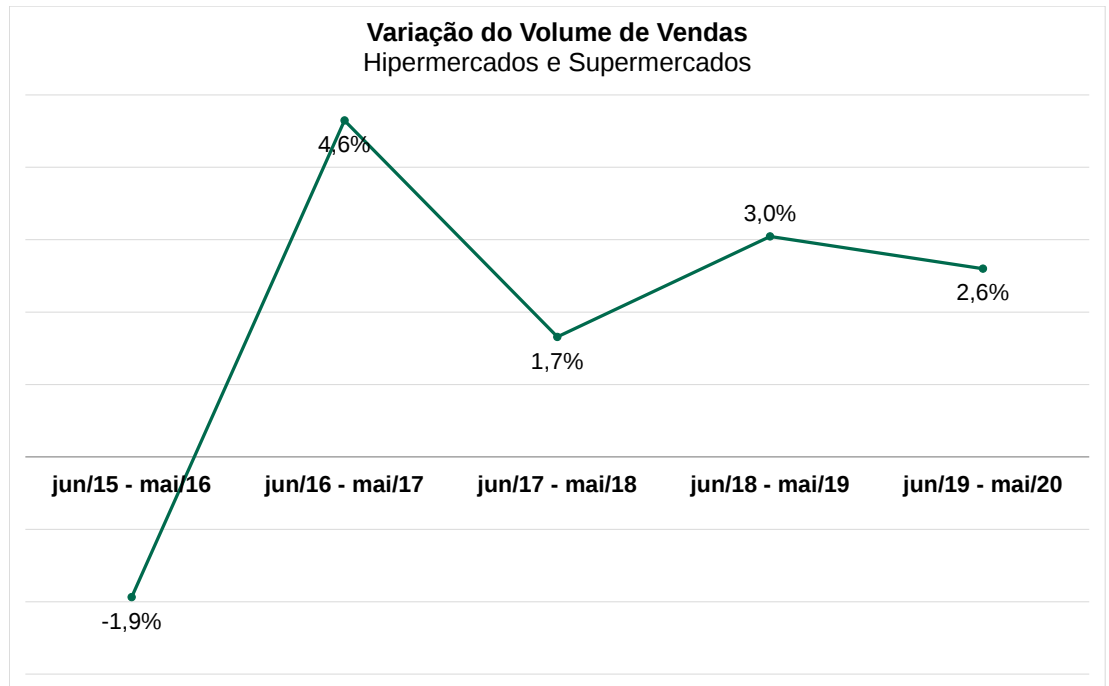
Os principais grupos atuantes são:

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.

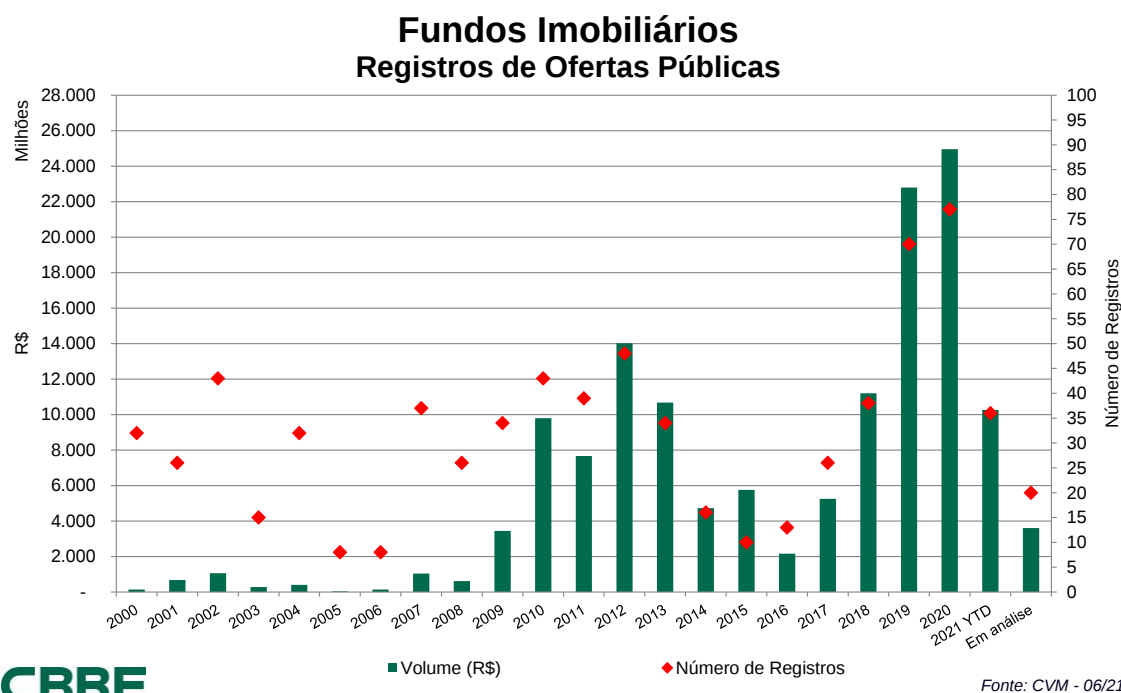
b. Fundos de Investimento Imobiliário

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.

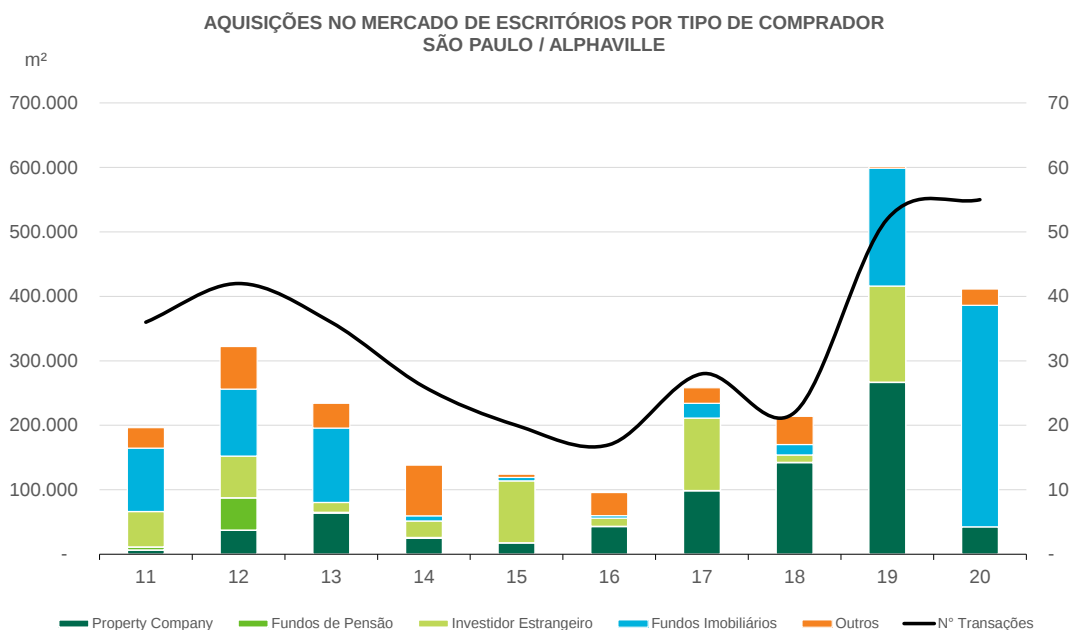
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

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

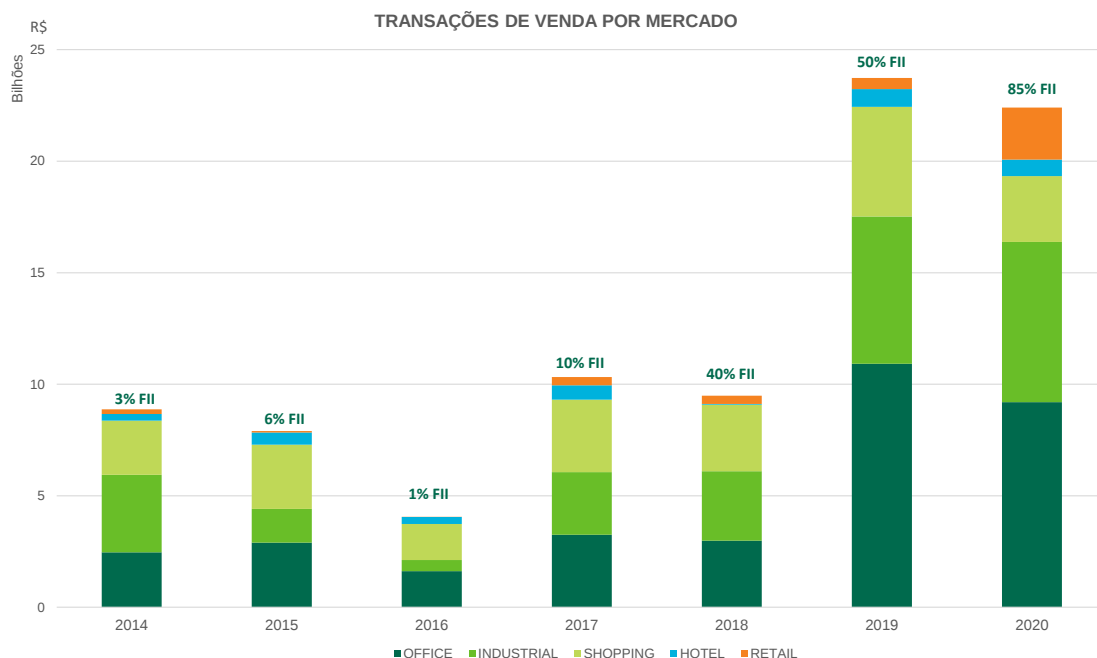
No período entre 2014 a 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às *property companies* foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

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.

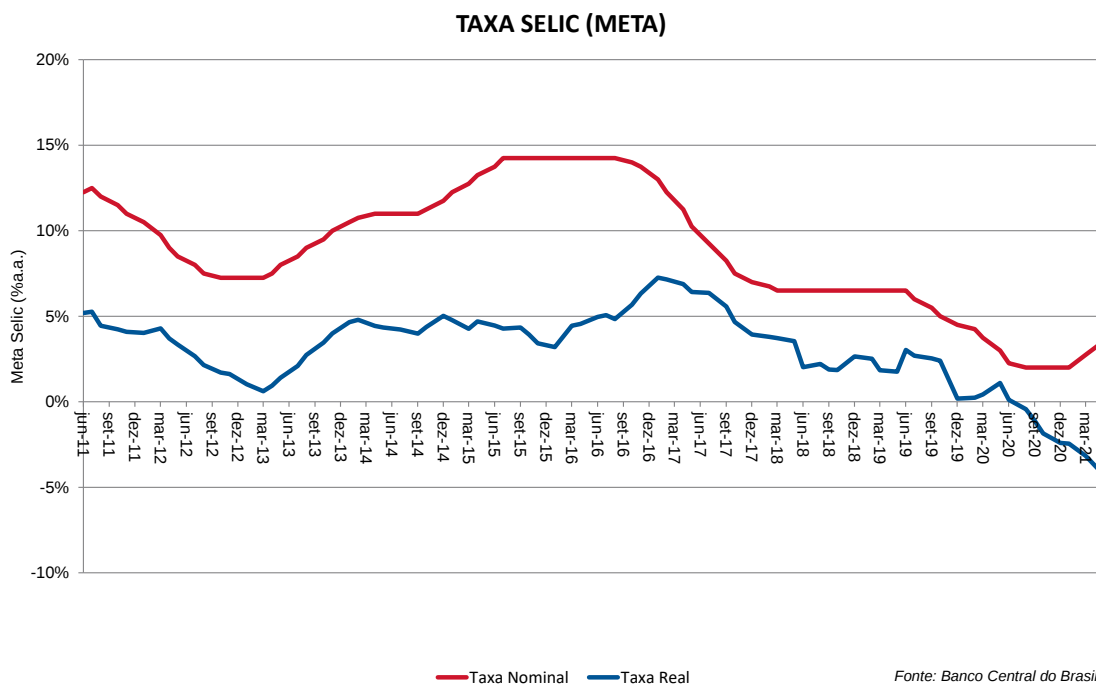
A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a..

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.

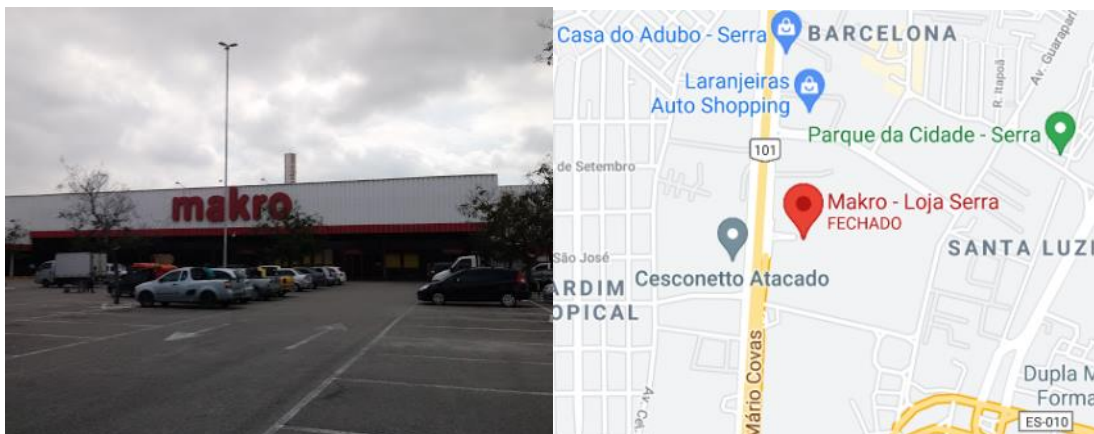
² Reunião Copom de 05 de maio 2021.

PARTE 2 | RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

4

VALORAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 LOJA 21 – SERRA/ES



4.1.1 Análise do Imóvel

a. Localização e Ocupação Circunvizinha

Localização			
Endereço Principal:	Rodovia BR- 101- Norte- km 267	Bairro:	Planalto de Carapina
Município:	Serra	Estado:	Espírito Santo

Ocupação Circunvizinha			
Densidade de Ocupação:	Alta	Usos Predominantes:	Uso misto (Residencial, Comercial e Serviços)
Tipologia Predominante:	Horizontal	Padrão Construtivo:	Médio a médio - alto
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):	36.625,00	Situação:	Meio de quadra
Testada Principal (m):	150,00	Formato:	Retangular
Topografia:	Plana	Superfície:	Seca
Descrição da Loja			
Área Construída:	6.707,64 m² (base projeto fornecido pelo CSHG)		
Área de Vendas:	4.649,40 m² (base projeto fornecido pelo CSHG)		
Andares:	2 (Térreo + Mezanino)		
Formato:	Retangular		
Pé direito livre:	9,50 m		
Estacionamentos:	619 vagas		
Padrão de Acabamento	Médio		
Observações:	Conforme as informações disponibilizadas em Rent Roll pelo CSHG, as áreas atualizadas do imóvel e consideradas para fins de transação e valoração do imóvel foram de 9.041,00 m² construídos e 5.463,00 m² de vendas.		
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	Concreto	Laje pré-moldada
Escritórios	Cerâmica	Concreto	Emassados Pintados

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 3.820 / 12	
Zona:	EE- 01 (Eixo Estruturante)	
Usos Permitidos:	Residencial uni e multifamiliar, comércio e serviços grupo 1,2 e3	
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,20
	Máximo:	3,00
Taxa de Ocupação:	Máximo:	65%
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:	140
Cartório:	2°C.R.I. de Vitória- ES
Data de Emissão:	09 de abril de 2021
Proprietário:	Makro Atacadista S.A
Área de Terreno (m²):	17.612,50
Construção Averbada:	AV. 08- 6.707,64 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 o imóvel é composto por mais de uma matrícula, devido a discrepância de área entre a matrícula e o IPTU..

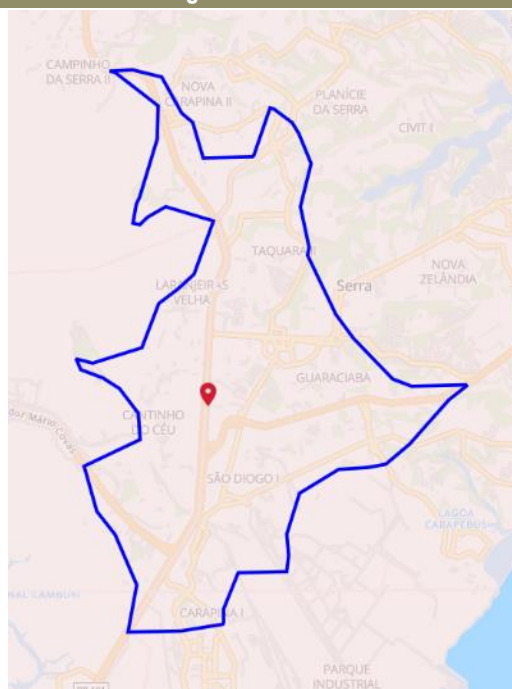
IPTU

Inscrição	010.4.005.4958.001
Área de Terreno (m²)	35.751,50
Área Construída (m²)	8.092,36
Valor Venal (R\$)	50.638.257,61
IPTU (R\$)	100.595,37

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:	19/05/2020
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

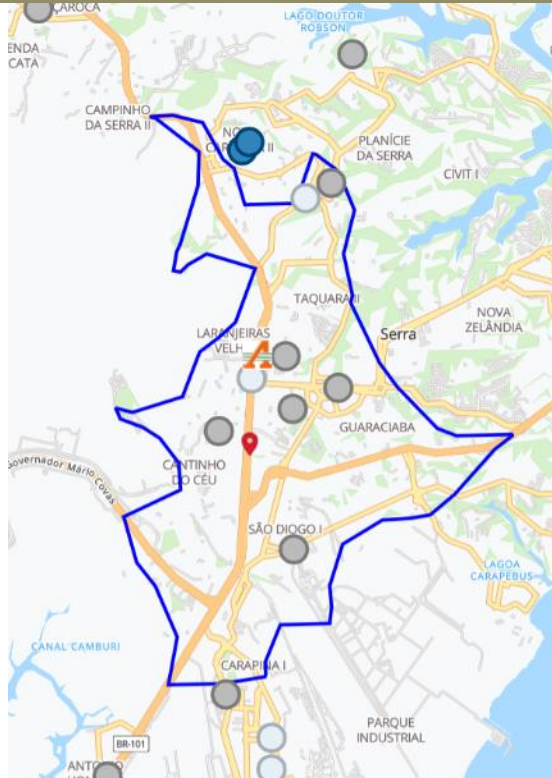
Densidade de Renda



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

4.1.2 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- baixa	Demanda:	Média
Desempenho do Mercado:	Recessivo	Liquidez:	Média
Evidências de Mercado			
Número de Ofertas:	5	Número de Transações:	0
Preços Praticados	Mínimo		Máximo
Áreas (m²):	300	a	4.500
Preços pedidos (R\$/m²):	2.311	a	4.333

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:	1		
Preços Praticados		Mínimo		Máximo	
Áreas (m²):	300	a		6.445	
Preços pedidos (R\$/m²):	9	a		27	

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 no bairro Planalto de Carapina, distante cerca de 11 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 BR-101, a qual apresenta intenso fluxo de veículos;
- 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 Serra é escassa, que 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

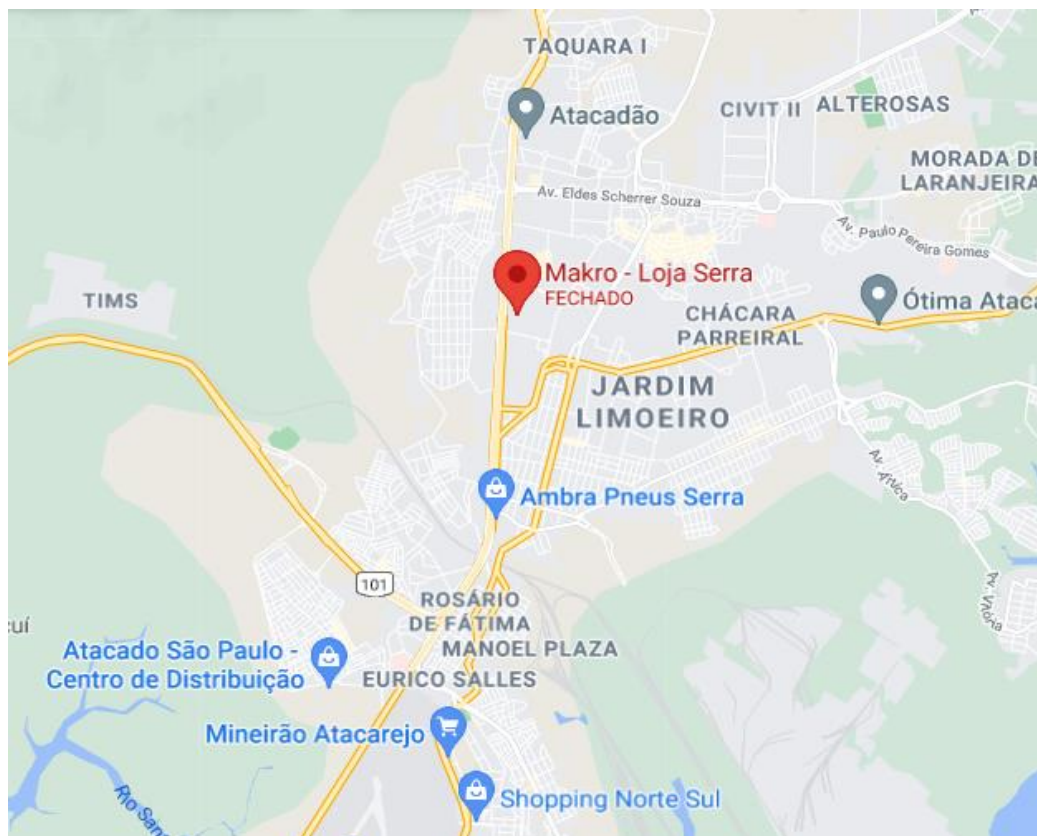
Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

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.

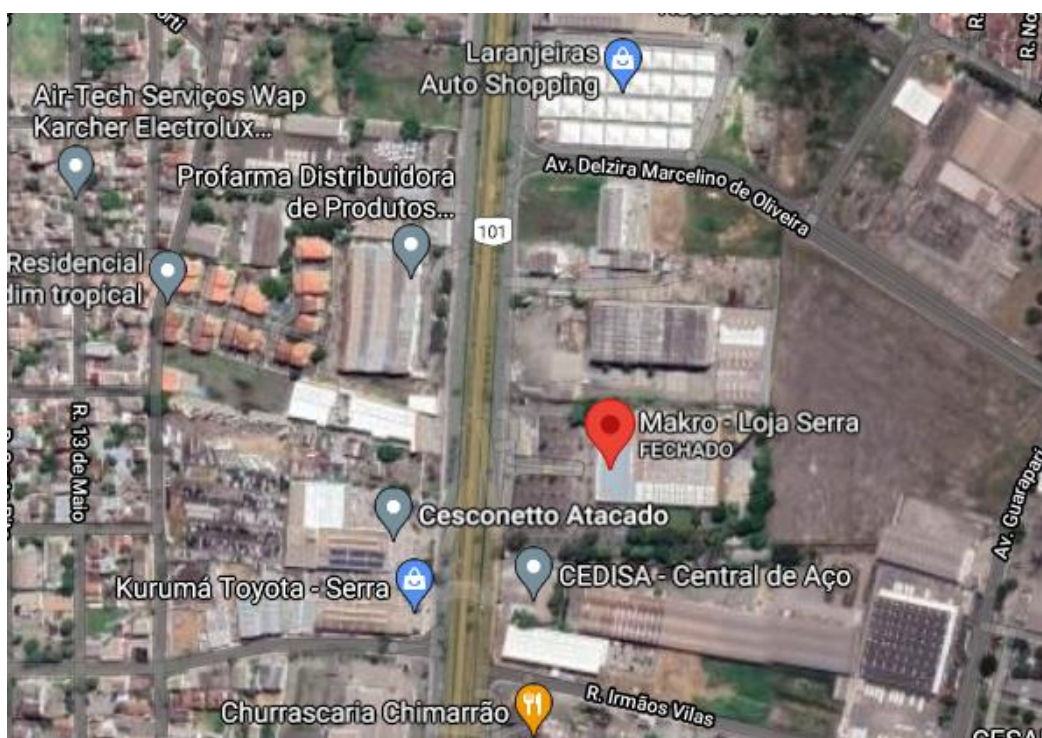
Desta forma, entendemos que o Método Comparativo Direto não seja aplicável, pois não reflete de maneira fiel a realidade do mercado local.

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:	2.103.349,00		19,40	
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\$ 17.330.000	R\$ 19.340.000
Valoração				
Data de Valoração:		30 de junho de 2021		
Valor de Mercado para Venda:		R\$ 18.280.000 (Dezoito Milhões e Duzentos e Oitenta 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 INTERNA DA LOJA



VISTA INTERNA DA LOJA



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		
	9,00%	9,50%	10,00%
8,00%	19.340.000	18.750.000	18.180.000
8,50%	18.850.000	18.280.000	17.730.000
9,00%	18.420.000	17.860.000	17.330.000

