

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO | 10 IMÓVEIS

6 municípios | 2 estados

Brasil

P.VAL.RJK.738/19-1

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

6 municípios | 2 estados – Brasil

Portfólio Imobiliário

Data do relatório:

01 de dezembro de 2019

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	5
PARTE 1 CONDIÇÕES DE MERCADO	20
1. INDICADORES MACROECONÔMICOS	21
1.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS	22
2. O MERCADO IMOBILIÁRIO DE VAREJO	25
2.1 TIPOS DE LOJAS	26
2.2 OCUPAÇÃO DE HIPERMERCADOS E SUPERMERCADOS	27
2.3 O MERCADO DE <i>BIG BOX</i> DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	30
3. O MERCADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	34
3.1 PRINCIPAIS GRUPOS ATUANTES	35
3.2 RETORNO INICIAL (INITIAL YIELD)	38
PARTE 2 RELATÓRIOS DE VALORAÇÃO	39
4. VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS	40
4.1 LOJA 1001 – SC INDIANÓPOLIS	41
4.2 LOJA 1007 - SC JOAQUINA RAMALHO	54
4.3 LOJA 1019 - SC MORUMBI	68
4.4 LOJA 1023 - SC GRANJA VIANA	80
4.5 LOJA 3700 - SC SÃO BERNARDO	95
4.6 LOJA 4918 - SAM'S RADIAL LESTE	112

4.7	LOJA 4931 - SAM'S SÃO JOSÉ DOS CAMPOS	125
4.8	LOJA 4938 - SAM'S CAMPINAS	139
4.9	LOJA 4857 - SAM'S BARIGUI	153
4.10	LOJA 6230 - SAM'S CURITIBA ATUBA	167

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data do Relatório	01 de dezembro de 2019;
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 para venda dos imóveis com base em operação de <i>sale and lease-back</i> ;
Finalidade	Transação/Aquisição de imóveis através de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;
Instrução	Conforme PROPOSTA P.VAL.RJK.738/19-1 de 22 de julho de 2019;
Objeto	10 imóveis listados na página 8 deste relatório que compõem um portfólio imobiliário.
Tipologia	Lojas de varejo dos tipos supermercado e atacarejo, ocupadas pelas bandeiras Sam's Club, Maxxi Atacado, e Walmart.
Localização	Lojas localizadas nos municípios de Campinas, Cotia, Curitiba, São Bernardo do Campo, São José dos Campos e São Paulo.
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 a seguir.

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 dos imóveis foi realizada considerando a premissa especial de que, na data base de valoração, será concretizada uma operação de compra e venda seguida de locação dos imóveis objetos dessa avaliação, regidos por contrato atípico no formato de *sale and lease-back*, e valores de locação¹ conforme o "Memorando de Entendimentos" (MOU) enviado pelo cliente.

Data de Valoração Anterior

Não realizamos avaliação anterior destes imóveis para este destinatário.

Data de Valoração

01 de dezembro de 2019;

Opinião de Valor

Vide "TABELA RESUMO DE VALORES" na página a seguir.

¹ Não faz parte do escopo deste trabalho determinar o valor de locação dos imóveis sendo avaliados. Os valores de locação adotados foram aqueles apontados pelo cliente em suas tratativas para a operação de *sale and lease-back* com o vendedor. Caso estes valores não se verifiquem, esta avaliação e suas conclusões deverão ser revistas.

TABELA RESUMO DE VALORES

Imóvel	Ocupante	Endereço Principal	Área de Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área de Vendas (m²)	Valor de Mercado (R\$)
1001 - SC Indianópolis	Walmart	Avenida Jabaquara, 2979, Mirandópolis – São Paulo/SP	12.907	24.345	7.653	62.100.000
1007 - SC Joaquina Ramalho	Loja em reforma para bandeira Maxxi Atacadista	Avenida Joaquina Ramalho, 340, Vila Guilherme – São Paulo/SP	14.218	29.640	7.689	62.600.000
1019 - SC Morumbi	Walmart	Avenida Professor Francisco Morato, 2.585, Butantã – São Paulo/SP	9.233	24.292	7.027	88.100.000
1023 - SC Granja Viana	Loja em reforma para bandeira Sam's Club	Rodovia Raposo Tavares, 23.033, Granja Vianna – Cotia/SP	19.597	24.235	7.004	28.400.000
3700 - SC São Bernardo	Walmart	Rua Marechal Deodoro, 2.785, Ferrazópolis – São Bernardo Do Campo/SP	66.866	24.511	12.639	58.200.000
4918 - Sam's Radial Leste	Sam's Club	Rua Padre Adelino, 685, Belém – São Paulo/SP	11.284	14.051	5.385	53.900.000
4931 - Sam's São José Dos Campos	Sam's Club	Avenida Cassiano Ricardo, 1.993, Jardim Alvorada – São José Dos Campos/SP	16.478	7.549	5.451	41.850.000
4938 - Sam's Campinas	Sam's Club	Rodovia Dom Pedro I, km 132, s/n, Parque Imperador – Campinas/SP	38.863	15.776	5.500	82.000.000
4857 - Sam's Barigui	Sam's Club	Rodovia Curitiba Ponta Grossa (BR 277), km 65, Barigui – Curitiba/PR	9.474	13.565	5.177	47.150.000
6230 - Sam's Curitiba Atuba	Sam's Club	Estrada do Ribeira (BR 476), 144, Atuba – Curitiba/PR	32.179	10.131	7.751	53.850.000

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:

- Inspeção detalhada das propriedades objetos do estudo, realizadas no mês de agosto de 2019;
- 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.

Método da Renda – Base Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor foi obtido pela capitalização da receita anual, com base no "Memorando de Entendimentos" (MOU), considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A capitalização direta foi calculada para cada contrato individualmente. Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso na seguinte fórmula:

$$VD = \frac{A_{MOU}}{i}$$

Sendo:

VD = *valor disponível*

A_{MOU} = *aluguel anual com base no MOU*

i = *taxa de capitalização*

Método da Renda – Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel, com base no "Memorando de Entendimentos" (MOU), considerando os eventos previstos em contrato, por um período de 10 anos.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º 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 10º (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 grande volume de 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.

PREMISSAS DE VALOR

Valores Históricos

Os valores históricos adotados em nossas análises foram fornecidos pelo cliente, os quais foram assumidos como corretos. As análises do presente relatório consideram a atualização monetária dos valores históricos até a data de valoração.

Para as vendas faturadas, adotamos o Índice de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IPCA/IBGE. Recebemos as vendas faturadas das lojas para o período entre julho de 2014 e junho de 2019.

Inflação

Para as projeções apontadas nos fluxos de caixa, desconsideramos o efeito inflacionário, ou seja, a avaliação baseia-se no crescimento real dos valores.

Áreas

As áreas adotadas (terreno, construída e vendas) foram fornecidas pelo cliente ou pelo proprietário dos imóveis. 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.

Aluguéis

A pedido do cliente, a avaliação dos imóveis foi realizada considerando a premissa especial de que, na data base de valoração, será concretizada uma operação de compra e venda seguida de locação dos imóveis objetos dessa avaliação, regidos por contrato atípico no formato de *sale and lease-back*, e valores de locação² conforme o "Memorando de Entendimentos" (MOU) enviado pelo cliente.

² Não faz parte do escopo deste trabalho determinar o valor de locação dos imóveis sendo avaliados. Os valores de locação adotados foram aqueles apontados pelo cliente em suas tratativas para a operação de *sale and lease-back* com o vendedor. Caso estes valores não se verifiquem, esta avaliação e suas conclusões deverão ser revistas.

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.738/19-1 de 22 de julho de 2019, 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.

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.

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.

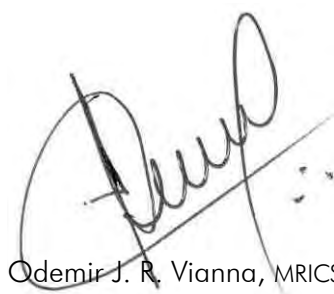
Publicação

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 CVM³ 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.br

Kleber Benedeti Peres

Engenheiro Civil

Consultor

T: + 55 11 2110 9189

E: kleber.peres@cbre.com.br

³ Comissão de Valores Mobiliários

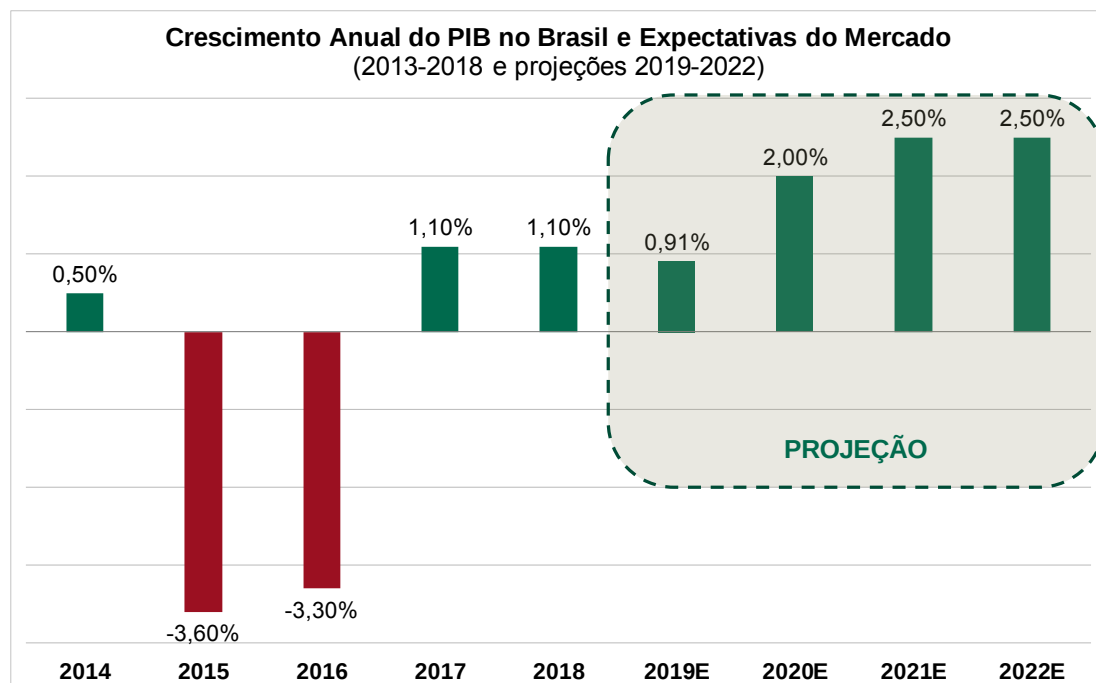
PARTE 1 | CONDIÇÕES DE MERCADO

1

INDICADORES MACROECONÔMICOS

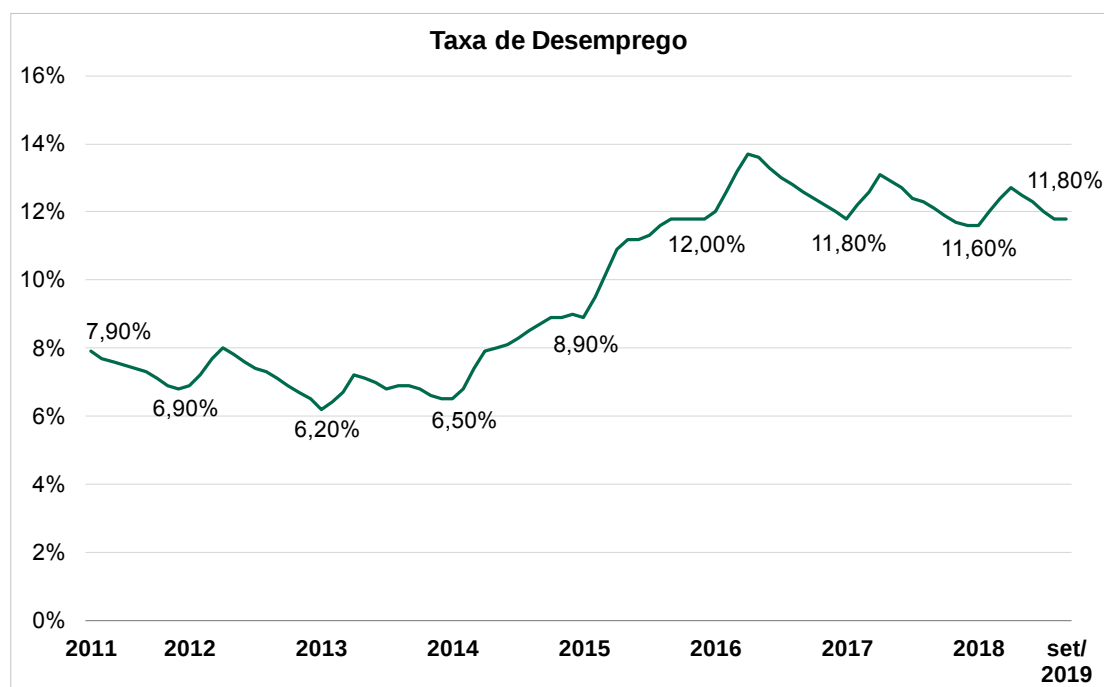
1.1 INDICADORES MACROECONÔMICOS

1.1.1 Crescimento Econômico



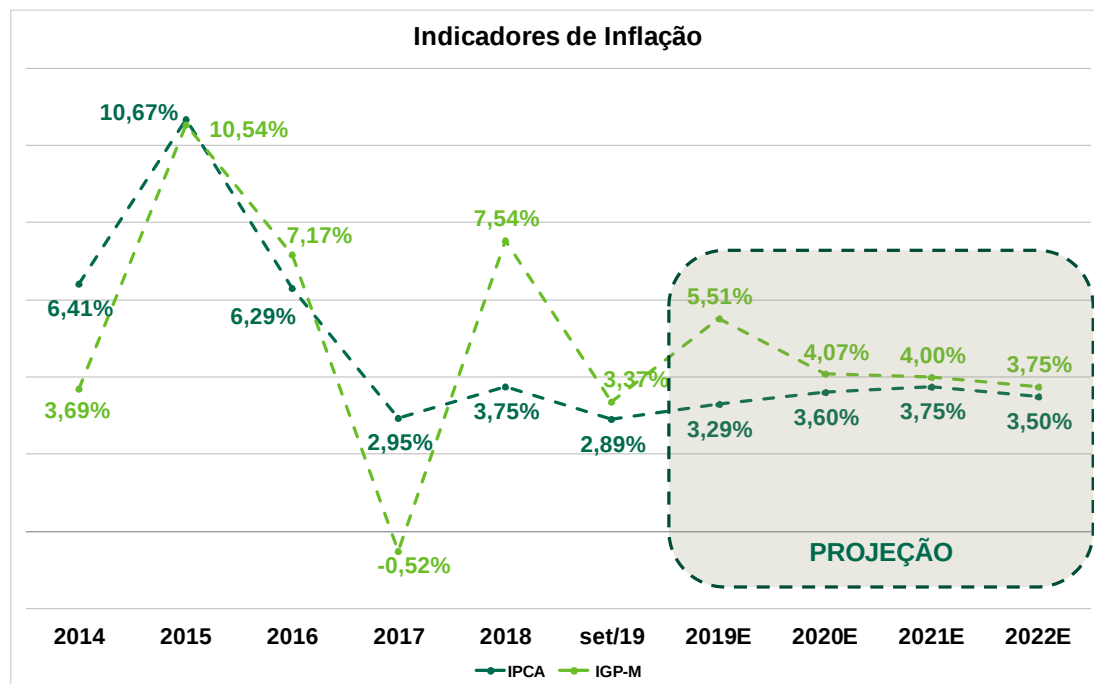
Fonte: BCB de 28 de outubro de 2019

1.1.2 Taxa de Desemprego

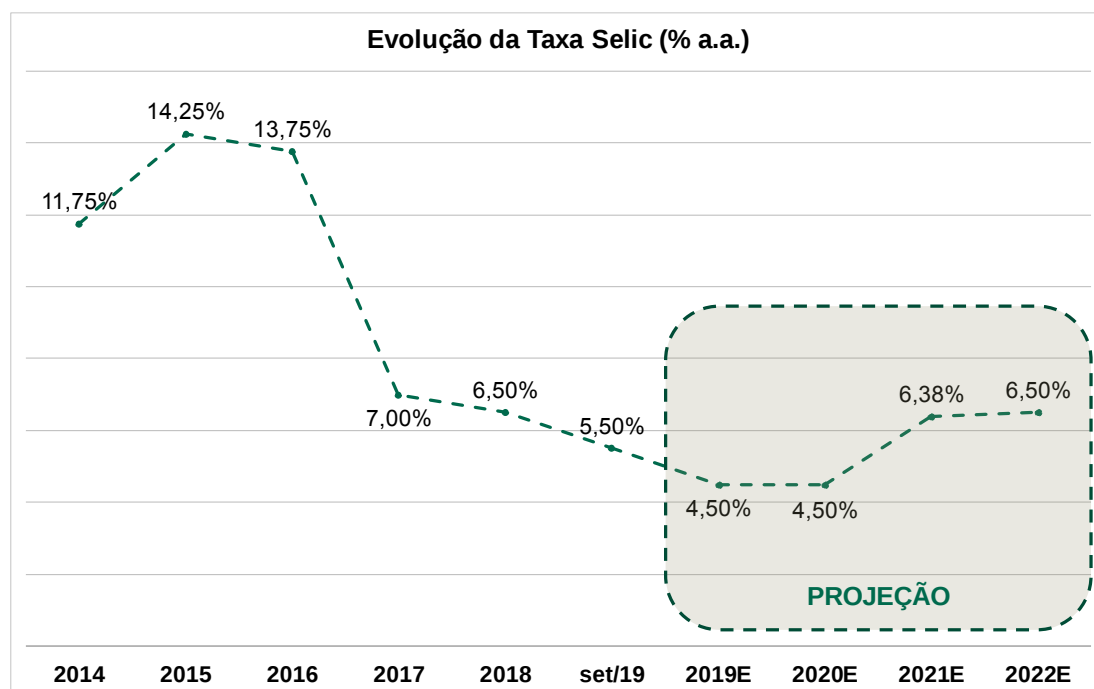


Fonte: PNAD Contínua - IBGE

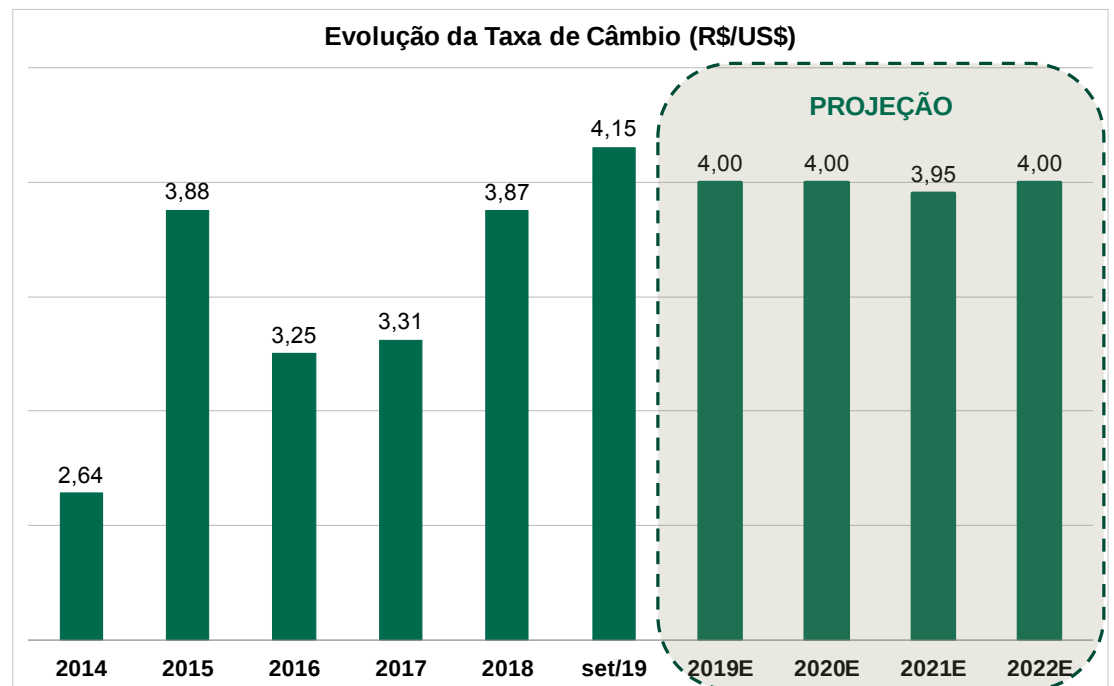
1.1.3 Indicadores de Inflação



1.1.4 Taxa de Juros (Selic)



1.1.5 Taxa de Câmbio



Fonte: BCB de 28 de outubro de 2019

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.

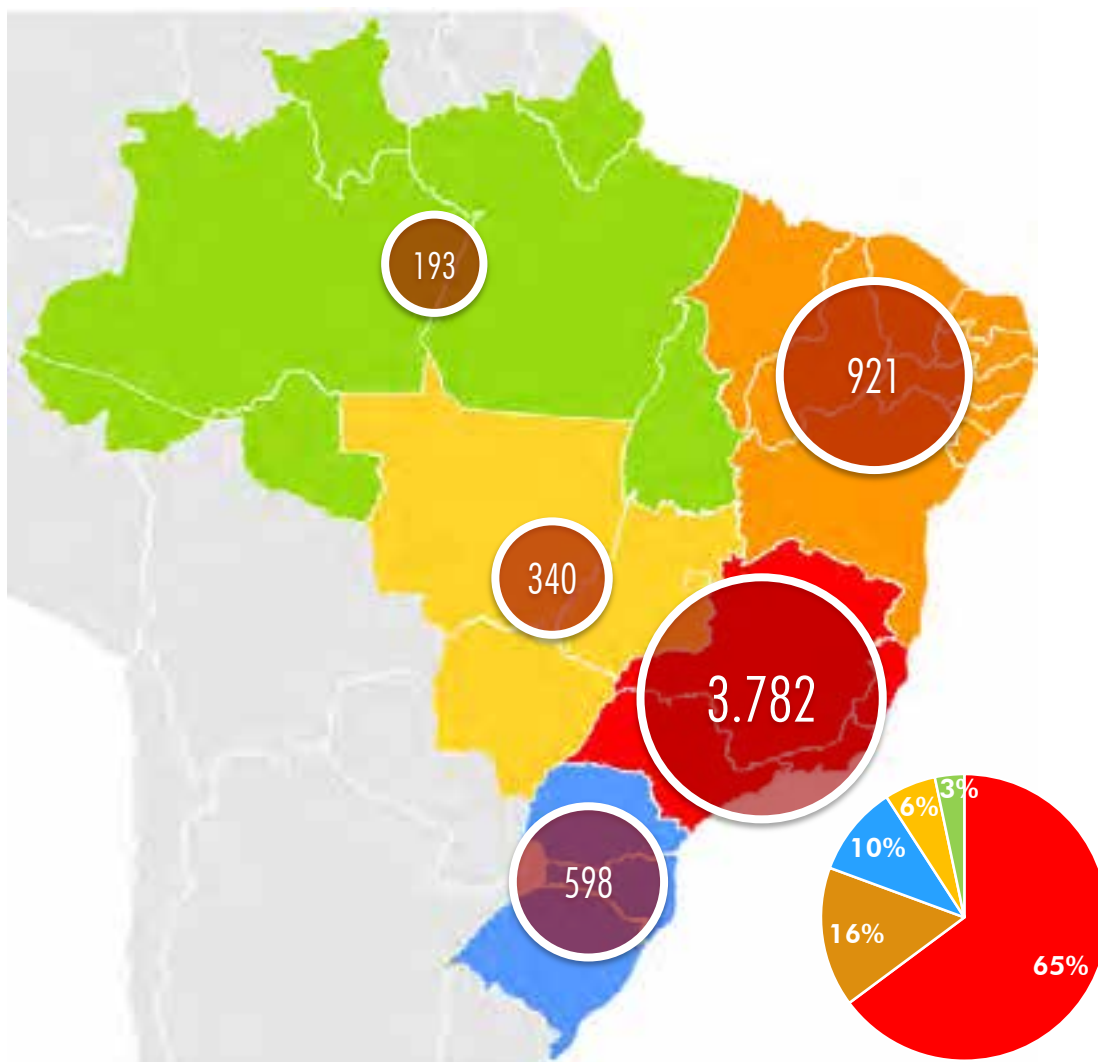
d. Centros de compras planejados

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 setembro de 2019, conforme dados coletados pela plataforma OnMaps da Geofusion, existiam no Brasil 5.834 imóveis ocupados por hipermercados, supermercados e atacarejos. Tais imóveis estavam distribuídos nacionalmente da seguinte forma:



Fonte: OnMaps, Geofusion, setembro/2019

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

Estado	Lojas	
	Número	%
SP	2.450	42%
MG	885	15%
RJ	352	6%
BA	339	6%
RS	316	5%
PR	214	4%
Outros	1.278	22%

Fonte: OnMaps, Geofusion, setembro/2019

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

Município	Lojas	
	Número	%
São Paulo	936	16%
Belo Horizonte	248	4%
Rio de Janeiro	197	3%
Campinas	102	2%

Fonte: OnMaps, Geofusion, setembro/2019

b. Principais Players

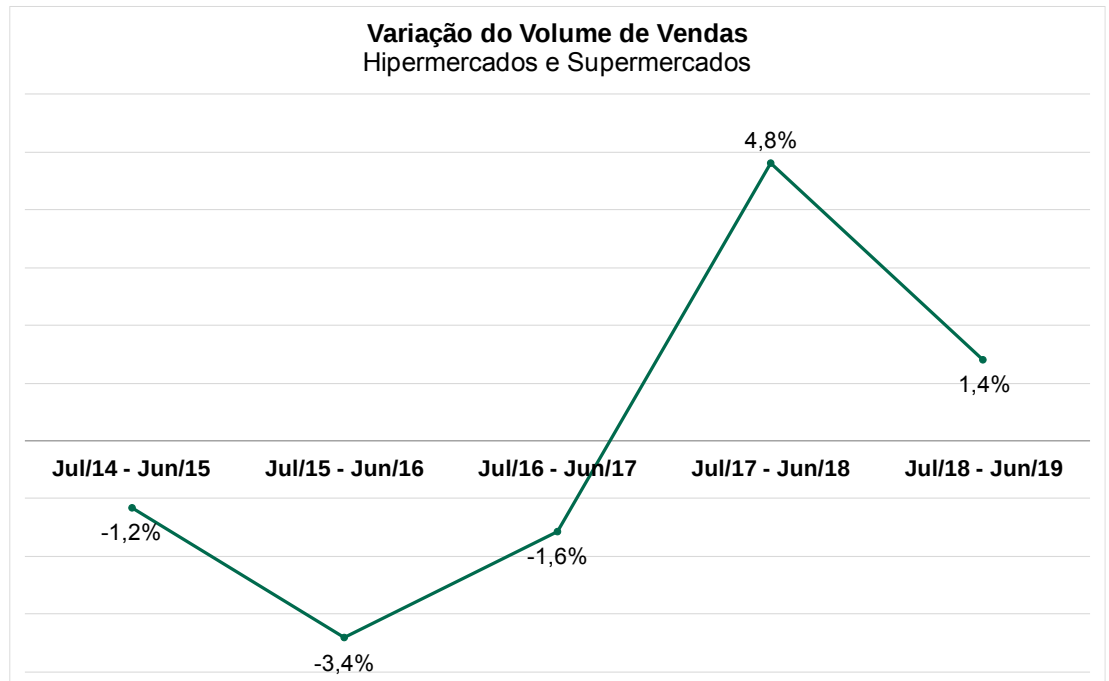
Os principais grupos atuantes são:

Grupo Varejista	Lojas	
	Número	%
Dia	1.218	21%
Grupo Pão de Açúcar	857	15%
Smart Supermercados	655	11%
Grupo Carrefour	476	8%
Grupo Big	381	7%
Cencosud	288	5%
Supermercados Bh	208	4%
Outros	1.132	30%

Fonte: OnMaps, Geofusion, setembro/2019

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/2019

2.3 O MERCADO DE BIG BOX DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Por ser o principal mercado do Brasil em termos de estoque e ocupação, a CBRE faz um acompanhamento periódico dos Big Box no município de São Paulo.

2.3.1 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de Big Box.

a. Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de Big Box disponíveis, ocupados ou vagos, na cidade de São Paulo.

b. Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

c. Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços vagos, disponíveis para ocupação.

d. Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida.

A absorção bruta reflete o total negociado no mercado.

A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o novo estoque em um mesmo período, refletindo o deslocamento dos ocupantes com relação a expansões, devoluções e novas ocupações, ou seja, uma absorção líquida positiva reflete redução de áreas vagas, enquanto uma absorção líquida negativa significa aumento da oferta disponível e da taxa de vacância.

e. Taxa de Vacância

A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total.

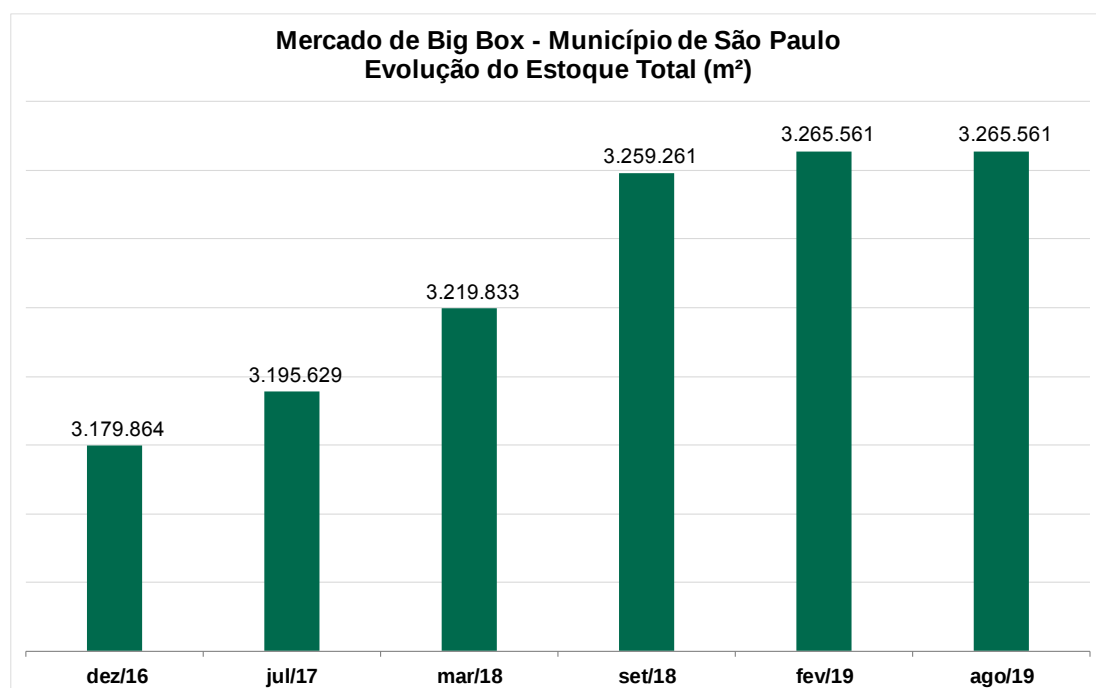
2.3.2 Estoque Total

a. Estoque monitorado CBRE

A CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de Big Box com as seguintes características:

- Perfil de varejo;
- Localizados fora de Shopping Centers;
- Com área bruta locável maior ou igual a 1.000 m²;
- Com pavimento térreo a partir de 500 m²;
- Com no máximo 3 pavimentos.

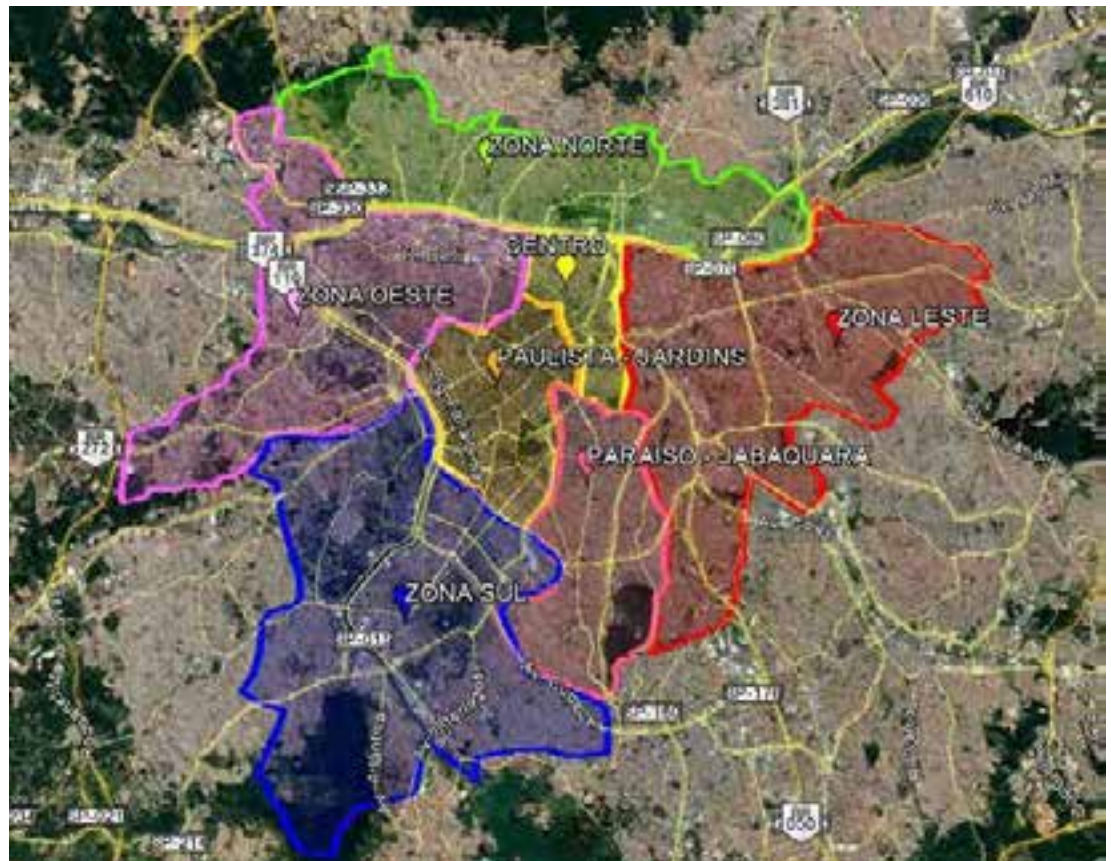
O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total monitorado, nos últimos 3 anos, por período de levantamento:



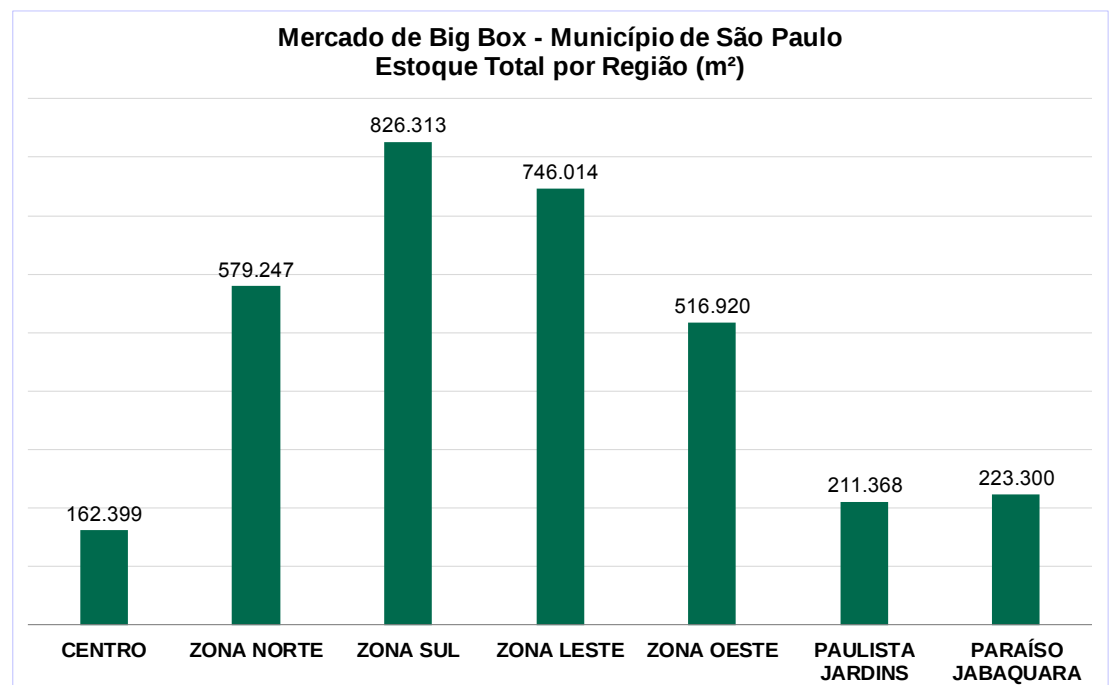
Fonte: CBRE Pesquisa, agosto/2019

Ao término de agosto de 2019, a cobertura no município de São Paulo correspondia a um estoque total de big box de cerca de 3,26 milhões de metros quadrados de área bruta locável e mais de 770 imóveis.

A imagem a seguir ilustra as regiões de São Paulo, e o gráfico ilustra o estoque total por região em agosto de 2019.



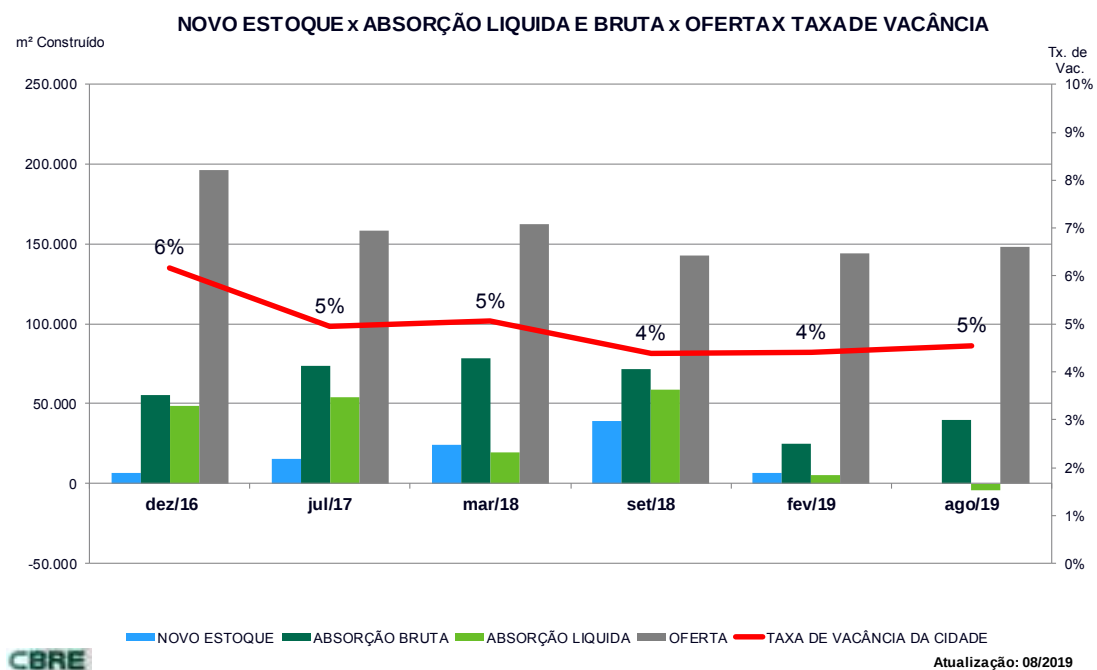
Fonte: Google Earth. Regiões delimitadas por CBRE Pesquisa



Fonte: CBRE Pesquisa, agosto/2019

2.3.3 Oferta Disponível e Demanda Existente

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados nos últimos 3 anos, por período de levantamento, na cidade de São Paulo:



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:

Varejo

Os principais investidores do mercado de imóveis de varejo são os próprios grupos varejistas, sendo os principais listados a seguir:

- Segmento de hiper e supermercados: Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big, Carrefour,

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.

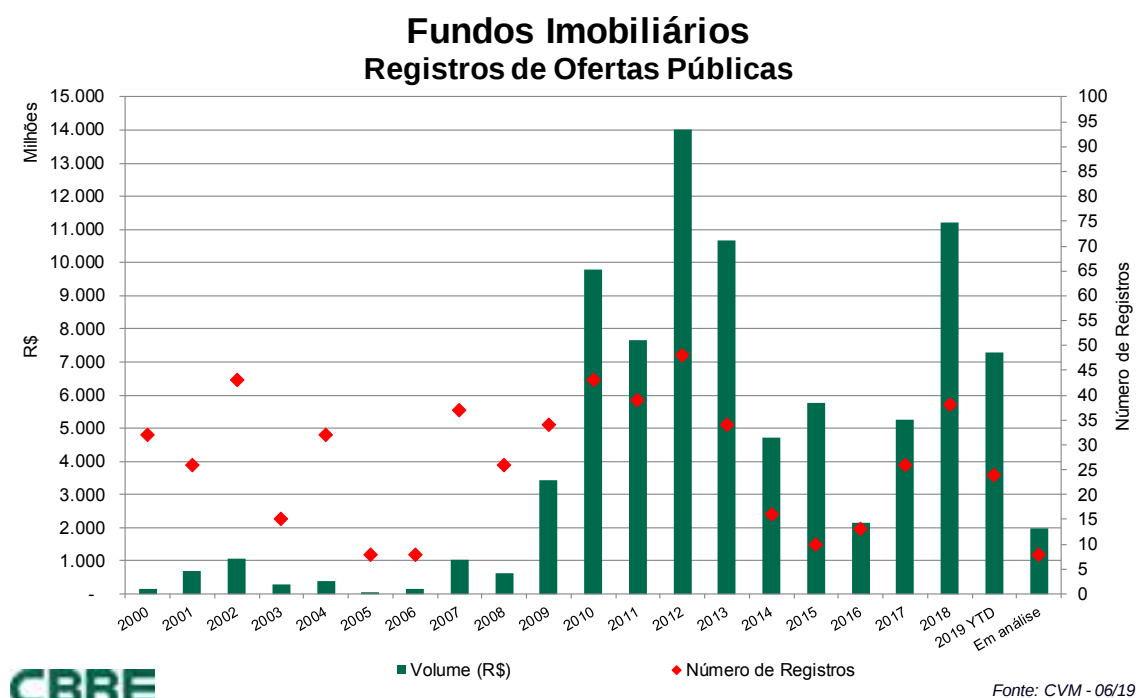
b. Fundos de Investimento Imobiliário

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:



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, totalizando um volume de cerca de R\$ 11,2 bilhões em 38 registros.

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.

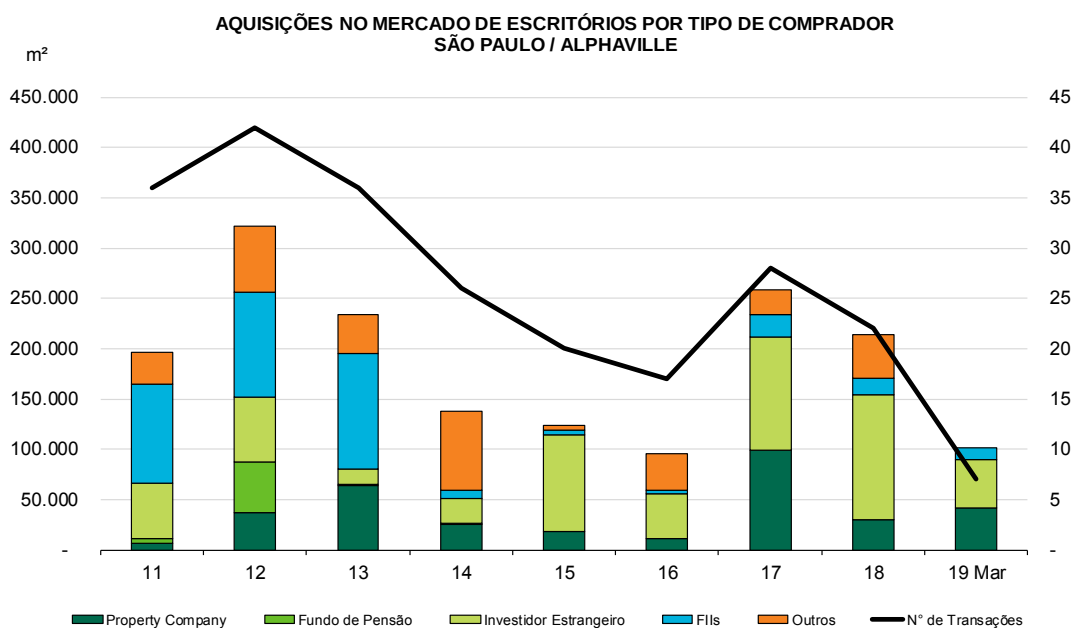
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

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: 03 / 2019

Nos últimos 3 anos, 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.

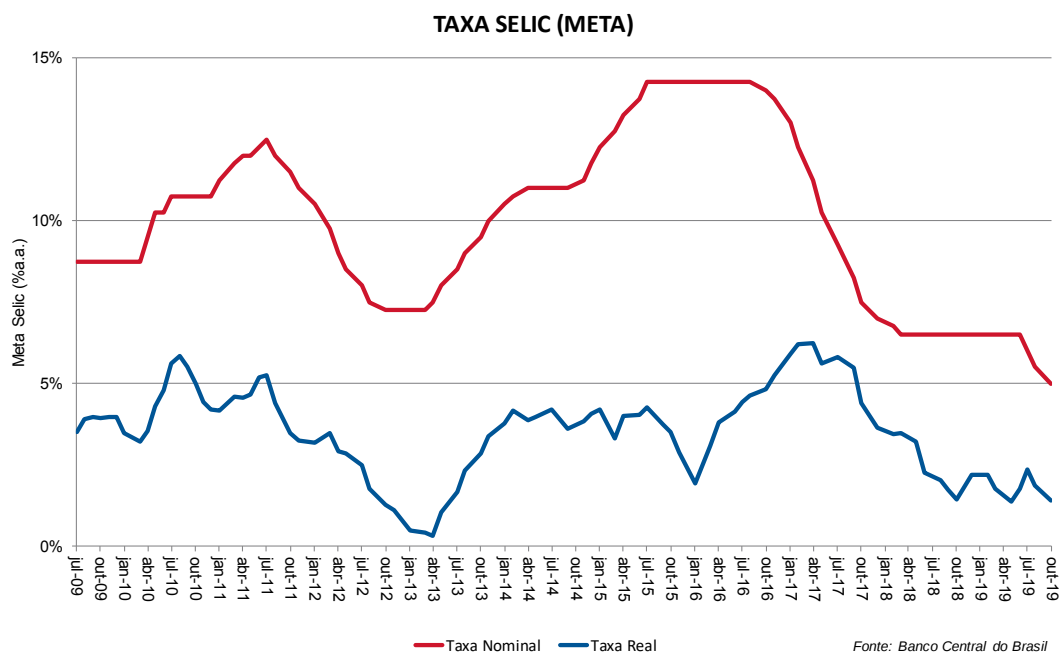
São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

3.2 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, conforme variações nos cenários político e econômico. 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, que atualmente encontra-se em 5,0% a.a.⁴, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel praticados nos últimos 12 meses:

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

⁴ 223 ° Reunião Copom de 30 de outubro de 2019.

PARTE 2 | RELATÓRIOS DE VALORAÇÃO

4

VALORAÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 LOJA 1001 – SC INDIANÓPOLIS

Identificação da Loja

Nome:	1001 - SC Indianópolis
Ocupante:	Walmart

Localização

Endereço Principal:	Avenida Jabaquara, 2979	Bairro:	Mirandópolis
Município:	São Paulo	Estado:	SP

Informações Gerais

Situação:	O imóvel está inserido na região sul do município, no bairro Mirandópolis, com acesso pela Avenida Jabaquara e para rua Prof. Sousa Barros. Como referência, o imóvel está distante cerca de 1 km da estação São Judas da linha 1 azul do Metrô, 4 km do aeroporto de Congonhas e 11 km do centro de São Paulo.
Ocupação Circunvizinha:	A região do imóvel apresenta ocupação mista, de alta densidade e tipologia vertical e horizontal. No entorno da Av. Jabaquara observa-se boa oferta de comércios e serviços de âmbito local, além de edifícios de salas comerciais. Nas ruas secundárias, observa-se ocupação predominantemente residencial de médio padrão..
Melhoramentos Urbanos:	O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Avenida Jabaquara possui 3 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 40 metros.
Comunicações:	O acesso principal do imóvel é feito pela Avenida Jabaquara, e o acesso secundário pela rua Prof. Sousa Barros. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Avenida Jabaquara. Como referência, o imóvel está a cerca de 1 km da estação São Judas da linha 1 azul do Metrô. Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 4 km do imóvel, funcionando com voos domésticos.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

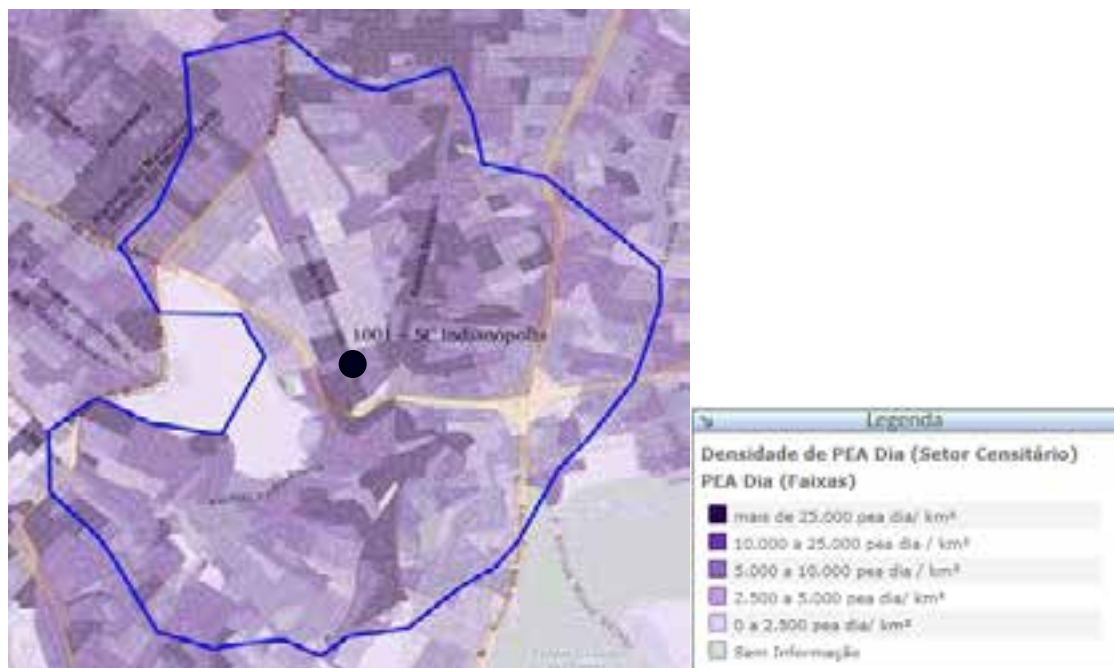
Densidade Demográfica

Área: cerca de 20 km²

População Residente: cerca de 270.000 habitantes (13.500 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,0% a.a.

PEA Dia: cerca de 398.000 habitantes



Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 12.800

Perfil de renda: A/B

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) 1,3% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	12.906,94
-------------------------	-----------

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²):	24.345,20	Área de Vendas (m²):	7.653,00
------------------------------	-----------	-----------------------------	----------

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 2003-390.090-1 de 03/08/2004

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura	Concreto armado
------------------	-----------------

Cobertura	Treliça metálica
------------------	------------------

Fechamento Lateral	Alvenaria estrutural
---------------------------	----------------------

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Treliça metálica	Vinílico	Alvenaria

Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
--------------------	---------------	-----------------	-------------------

Depósito	Treliça metálica	Concreto polido	Alvenaria
-----------------	------------------	-----------------	-----------

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas rolantes / Elevadores de carga
-----------------------------	--

Sistema de Ar Condicionado:	Ar condicionado central
------------------------------------	-------------------------

Combate a Incêndio:	Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência
----------------------------	---

Energia Elétrica:	Gerador
--------------------------	---------

Segurança Predial:	CFTV / Cancela para estacionamento
---------------------------	------------------------------------

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	29.038 / 57.156 / 57.157 / 89.288
Cartório:	8º Cartório de registro de imóveis de São Paulo
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	12.906,94
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	16.402/16
Zona:	ZEUP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto* *Atendidos aos requisitos previstos no art.83 da Lei n 16.050/14, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente aos parâmetros da zona ZEU.
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico: 1,0 Máximo: ZEU - 4 ZEUP - 2
Taxa de Ocupação:	Máximo: 70%
Gabarito de altura máxima (m):	O gabarito de altura deve ser confirmado junto ao Comando Aéreo Regional (COMAR) devido à proximidade ao aeroporto.

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	8,50%	R\$ 62.000.000
Fluxo de Caixa 10 anos	8,50%	8,25%	R\$ 62.200.000

Conclusão			
Data de Valoração:	1 de agosto de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 55.890.000 e R\$ 68.310.000		
Opinião de Valor:	R\$ 62.100.000,00	(SESSENTA E DOIS MILHÕES E CEM MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. “Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade” e “Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)”.		
A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA



ESTACIONAMENTO



ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR DA LOJA



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



DEPÓSITO



DOCAS



DOCAS



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		
	8,00%	8,50%	9,00%
7,75%	R\$ 66.200.000	R\$ 64.000.000	R\$ 61.900.000
8,25%	R\$ 64.300.000	R\$ 62.200.000	R\$ 60.200.000
8,75%	R\$ 62.600.000	R\$ 60.600.000	R\$ 58.700.000

4.2 LOJA 1007 - SC JOAQUINA RAMALHO

Identificação da Loja

Nome:	1007 - SC Joaquina Ramalho
Ocupante:	Loja em reforma para bandeira Maxxi Atacadista

Localização

Endereço Principal:	Avenida Joaquina Ramalho, 340	Bairro:	Vila Guilherme
Município:	São Paulo	Estado:	SP

Informações Gerais

Situação:	O imóvel está inserido na região norte do município, no bairro Vila Guilherme, com acesso pela Avenida Joaquina Ramalho e rua José Bernardo Pinto. Como referência, o imóvel está distante cerca de 1,5 km da Ponte Vila Guilherme e do acesso à marginal Tietê, 2 km do Shopping Center Norte e 3 km do Terminal Rodovário Tiête.
Ocupação Circunvizinha:	A região do imóvel apresenta ocupação mista, de média densidade e tipologia predominantemente horizontal. No entorno da Av. Joaquina Ramalho observa-se boa oferta de comércios e serviços de âmbito local. As ruas secundárias são ocupadas por galpões fabris e comerciais, e imóveis residenciais de médio padrão. .
Melhoramentos Urbanos:	O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Avenida Joaquina Ramalho possui 3 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 35 metros.
Comunicações:	O acesso principal do imóvel é feito pela Avenida Joaquina Ramalho, e o acesso secundário pela rua José Bernardo Pinto. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Avenida Joaquina Ramalho. Como referência, o imóvel está a cerca de 3 km da estação Portuguesa-Tietê da linha 1 azul do Metrô. Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto internacional de São Paulo/Guarulho está localizado a cerca de 23 km do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

Densidade Demográfica

Área: cerca de 22 km²

População Residente: cerca de 178.000 habitantes (8.091 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,0% a.a.

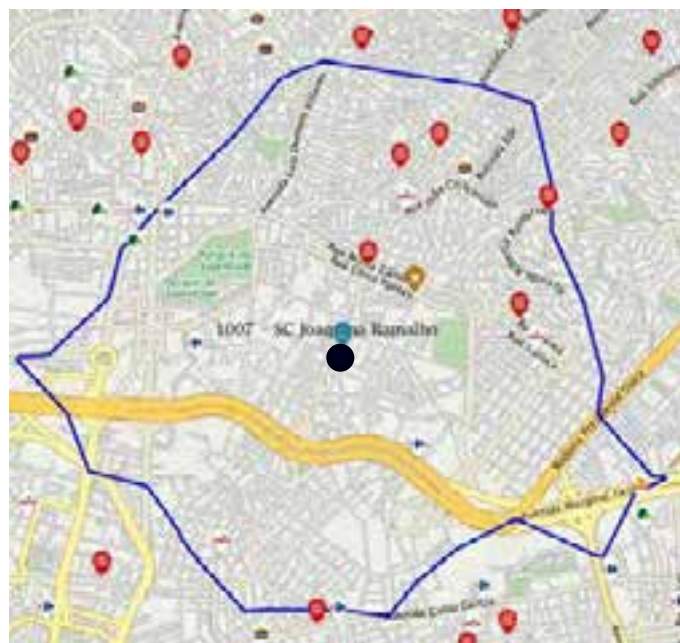
PEA Dia: cerca de 352.000 habitantes



Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 7.000

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) -0,1% a.a.**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	14.217,72
-------------------------	-----------

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²):	29.639,55	Área de Vendas (m²):	7.689,00
------------------------------	-----------	-----------------------------	----------

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 2004-3230302 de 29/06/2005

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura	Concreto armado
------------------	-----------------

Cobertura	Treliça metálica
------------------	------------------

Fechamento Lateral	Alvenaria estrutural
---------------------------	----------------------

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Treliça metálica	Vinílico	Alvenaria

Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
--------------------	---------------	-----------------	-------------------

Depósito	Treliça metálica	Concreto polido	Alvenaria
-----------------	------------------	-----------------	-----------

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas rolantes / Elevadores de carga
-----------------------------	--

Sistema de Ar Condicionado:	Ar condicionado central
------------------------------------	-------------------------

Combate a Incêndio:	Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência
----------------------------	---

Energia Elétrica:	Gerador
--------------------------	---------

Segurança Predial:	CFTV / Cancela para estacionamento
---------------------------	------------------------------------

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	25.893
Cartório:	17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	14.217,72
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	16.402/16	
Zona:	ZC - Zona de Centralidade	
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial	
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	1
	Máximo:	2
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	48 m	

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	8,75%	R\$ 62.500.000
Fluxo de Caixa 10 anos	8,75%	8,50%	R\$ 62.700.000

Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 56.340.000 e R\$ 68.860.000		
Opinião de Valor:	R\$ 62.600.000,00	(SESSENTA E DOIS MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA



ESTACIONAMENTO



ACESSO À LOJA



ÁREA DE GALERIAS



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



DEPÓSITO



ELEVADOR DE CARGA



DOCAS



DOCAS

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		
	8,25%	8,75%	9,25%
8,00%	R\$ 66.600.000	R\$ 64.400.000	R\$ 62.300.000
8,50%	R\$ 64.800.000	R\$ 62.700.000	R\$ 60.700.000
9,00%	R\$ 63.200.000	R\$ 61.200.000	R\$ 59.200.000

4.3 LOJA 1019 - SC MORUMBI

Identificação da Loja

Nome:	1019 - SC Morumbi
Ocupante:	Loja em reforma para bandeira Sam's Club

Localização

Endereço Principal:	Avenida Professor Francisco Morato, 2.585	Bairro:	Butantã
Município:	São Paulo	Estado:	SP

Informações Gerais

Situação:	O imóvel está inserido na região sul do município, no bairro Butantã, com acesso pela Avenida Professor Francisco Morato. Como referência, o imóvel está distante cerca de 100 m da estação Morumbi da linha 4 amarela do metrô, 200 m Butantã Shopping e 3 km da ponte Eusébio Matoso e do acesso à Marginal Pinheiros.
Ocupação Circunvizinha:	A região do imóvel apresenta ocupação mista, de alta densidade e tipologia vertical e horizontal. No entorno da Av. Professor Francisco Morato observa-se boa oferta de comércio e serviços de âmbito local. As ruas secundárias têm um perfil de ocupação diversificado, com imóveis residenciais horizontais e verticais, comércio e galpões. Destaca-se no entorno a presença de outras bandeiras de varejo, como o Pão de Açúcar, Cobasi, além do Shopping Butantã, em frente imóvel em estudo..
Melhoramentos Urbanos:	O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Avenida Professor Francisco Morato possui 3 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 35 metros.
Comunicações:	O acesso principal do imóvel é feito pela Avenida Professor Francisco Morato. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Avenida Professor Francisco Morato. Como referência, o imóvel está a cerca de 100 m da estação Morumbi da linha 4 amarela do Metrô. Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 10 km do imóvel, funcionando com voos domésticos.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

Densidade Demográfica

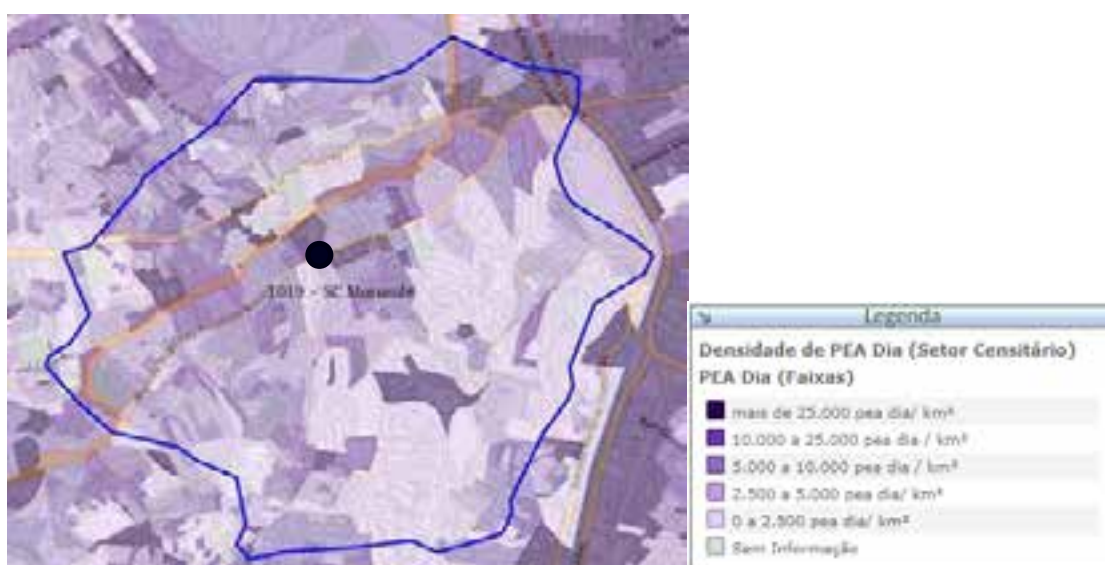
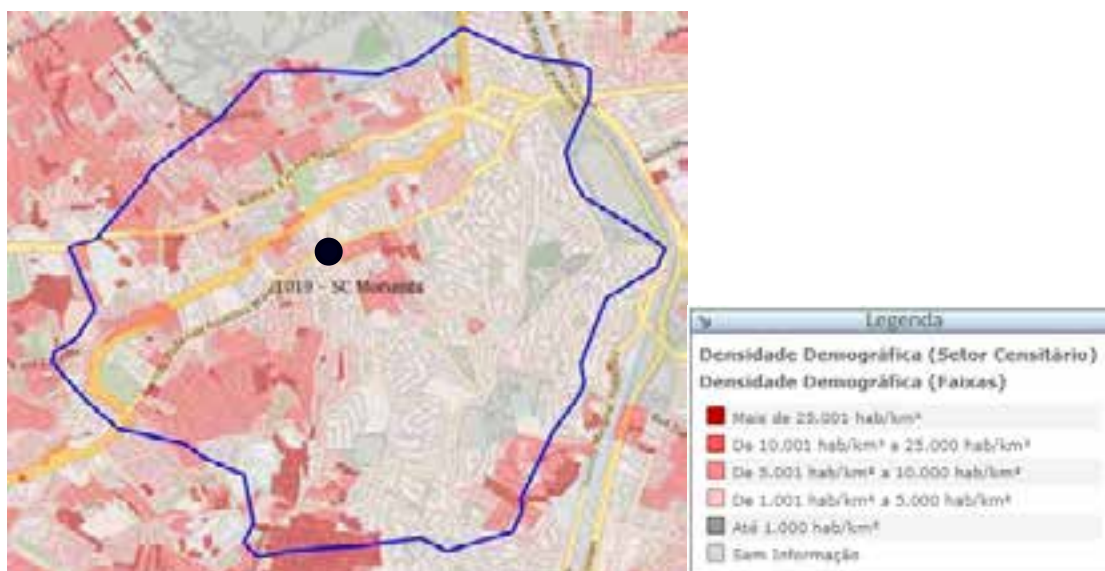
Área: cerca de 22 km²

População Residente: cerca de 166.000 habitantes (7.545 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,0% a.a.

PEA Dia: cerca de 193.000 habitantes

“”

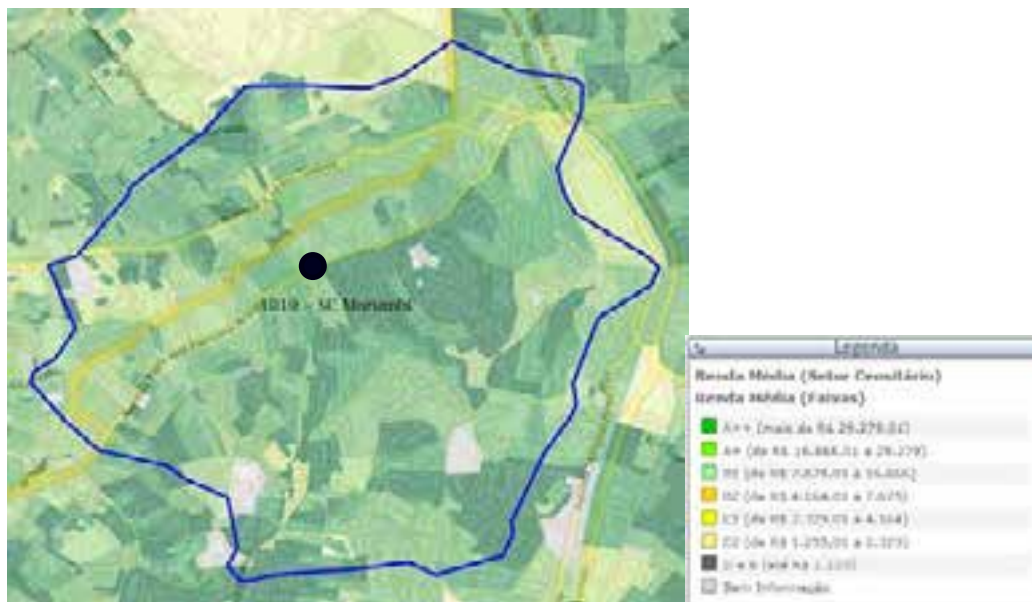


Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 16.300

Perfil de renda: A/B

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) 1,5% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 9.232,50

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²): 24.291,79 Área de Vendas (m²): 7.027,00

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 2008-0.108.795-0 de 22/04/2009

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Treliza metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Treliza metálica	Vinílico	Alvenaria
Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
Depósito	Treliza metálica	Concreto polido	Alvenaria

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação	
Matrículas:	8.815 / 18.761 / 155.657 / 18.811 / 18.812 / 19.025 / 19.359 / 24.270 / 36.258 / 37.043 / 38.222 / 45.898 / 155.656 / 181.888 / 248 / 18.872
Cartório:	18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Data de Emissão:	29/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	9.232,50
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	16.402/16	
Zona:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana	
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial	
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	1
	Máximo:	4
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	N/A	

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	8,50%	R\$ 88.700.000
Fluxo de Caixa 10 anos	8,75%	8,25%	R\$ 87.500.000

Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 79.290.000 e R\$ 96.910.000		
Opinião de Valor:	R\$ 88.100.000,00	(OITENTA E OITO MILHÕES E CEM MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO

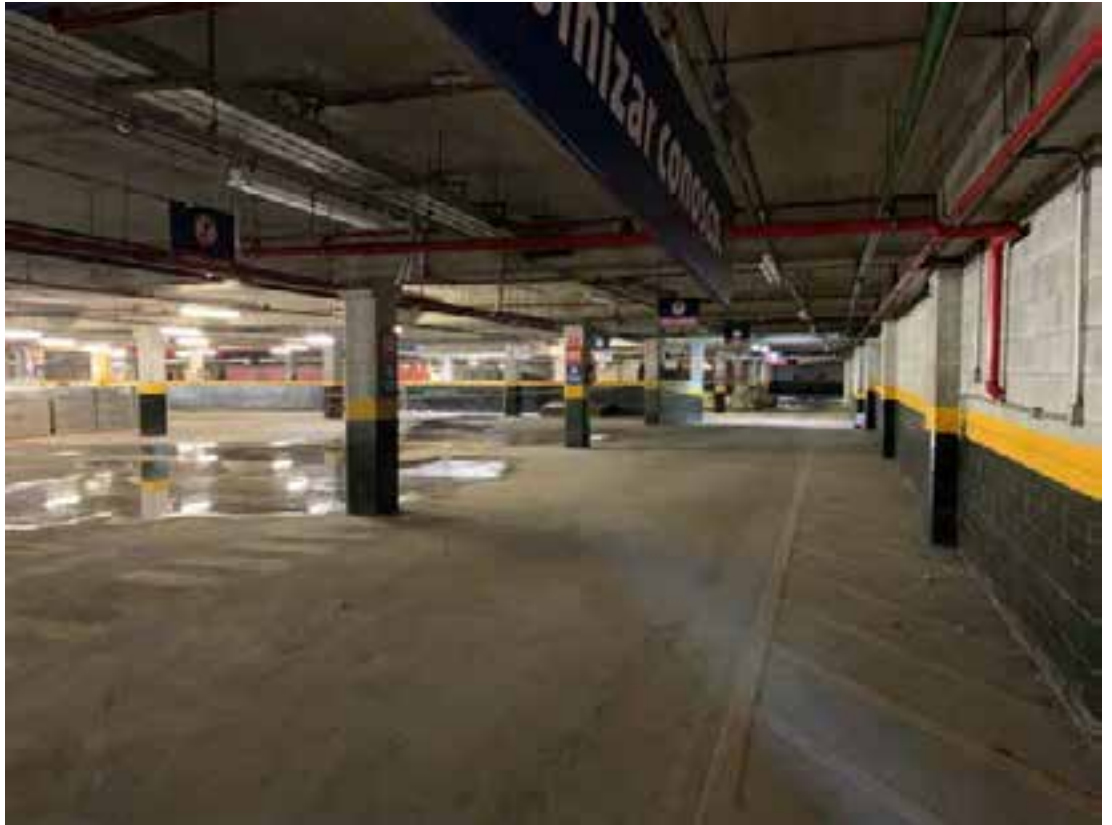


PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

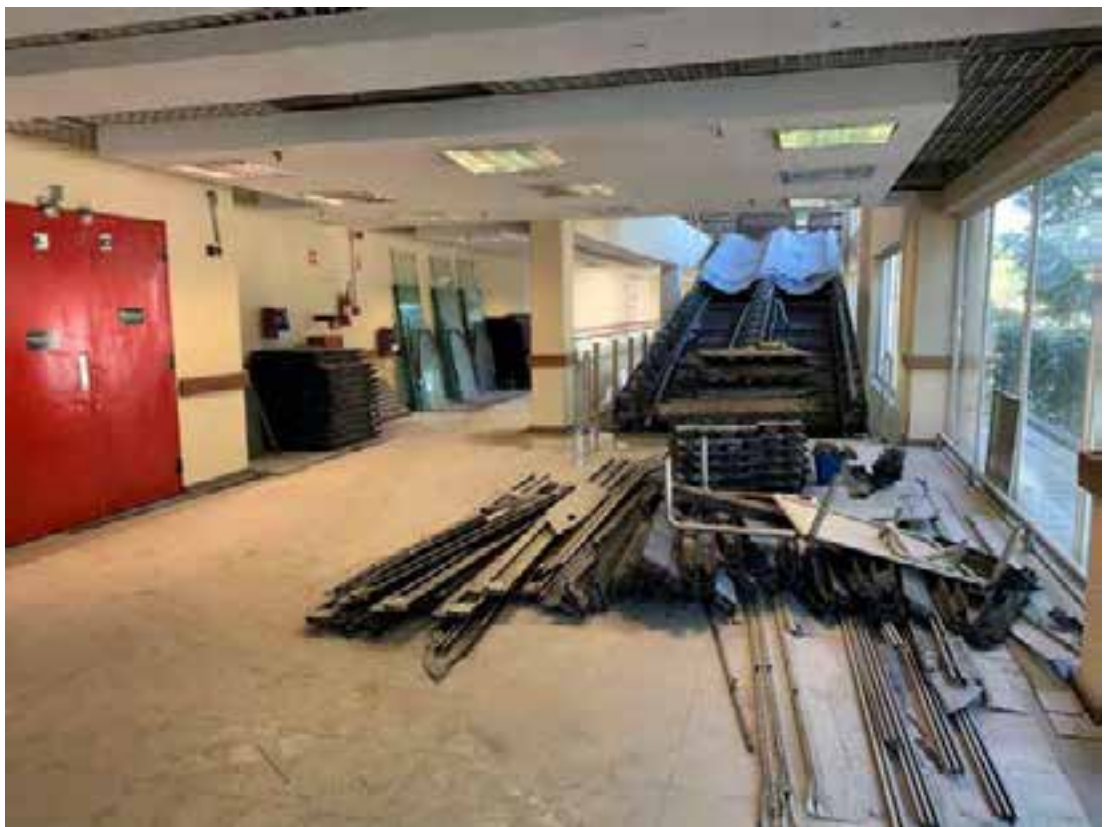


PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



ESTACIONAMENTO



ESTEIRAS ROLANTES



ACESSO AO IMÓVEL



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



ÁREA INTERNA



DEPÓSITO



DOCAS

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		
	8,25%	8,75%	9,25%
7,75%	R\$ 93.100.000	R\$ 90.000.000	R\$ 87.100.000
8,25%	R\$ 90.400.000	R\$ 87.500.000	R\$ 84.700.000
8,75%	R\$ 88.100.000	R\$ 85.300.000	R\$ 82.600.000

4.4 LOJA 1023 - SC GRANJA VIANA

Identificação da Loja

Nome:	1023 - SC Granja Viana
Ocupante:	Loja em reforma para bandeira Sam's Club

Localização

Endereço Principal:	Rodovia Raposo Tavares, 23.033	Bairro:	Granja Vianna
Município:	Cotia	Estado:	SP

Informações Gerais

Situação:	O imóvel está inserido na região leste do município, no bairro Granja Vianna, com acesso pela Rodovia Raposo Tavares. Como referência, o imóvel está distante cerca de 100 m do Shopping Granja Vianna, 3 km do rodoanel e 9 km do Raposo Shopping.
Ocupação Circunvizinha:	A região do imóvel apresenta ocupação mista, de média densidade e tipologia horizontal. Observa-se a ocupação residencial de médio e alto padrão nas vias internas da Granja Viana, com diversos condomínio fechados. No entorno da Rodovia Raposo Tavares (corredor comercial) situam-se imóveis comerciais e de serviços de âmbito local e indústrias..
Melhoramentos Urbanos:	O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Rodovia Raposo Tavares possui 4 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 45 metros.
Comunicações:	O acesso principal do imóvel é feito pela Rodovia Raposo Tavares. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Rodovia Raposo Tavares. Como referência, o imóvel está a cerca de . Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 25 km do imóvel, funcionando com voos domésticos.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

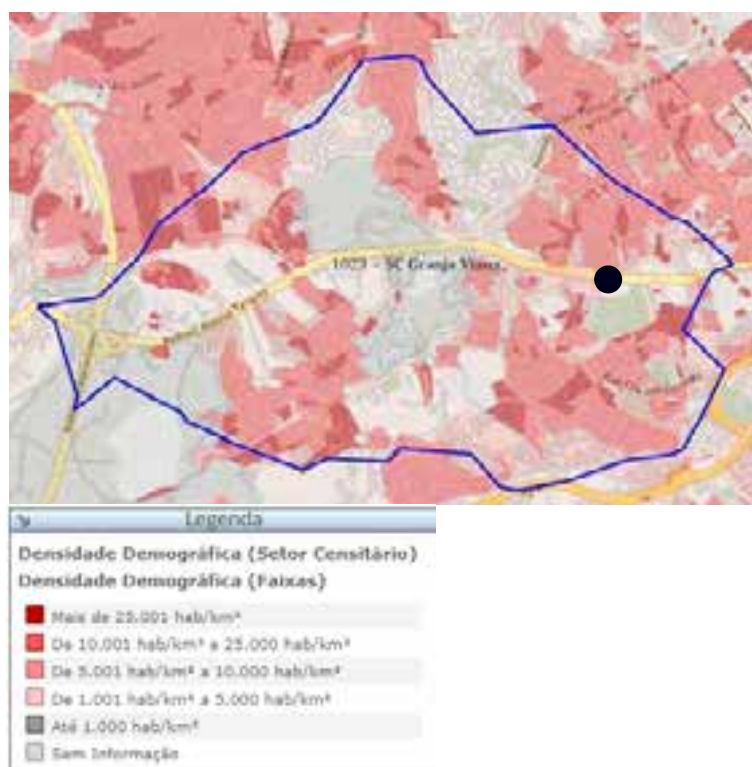
Densidade Demográfica

Área: cerca de 21 km²

População Residente: cerca de 229.000 habitantes (10.905 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,0% a.a.

PEA Dia: cerca de 88.000 habitantes

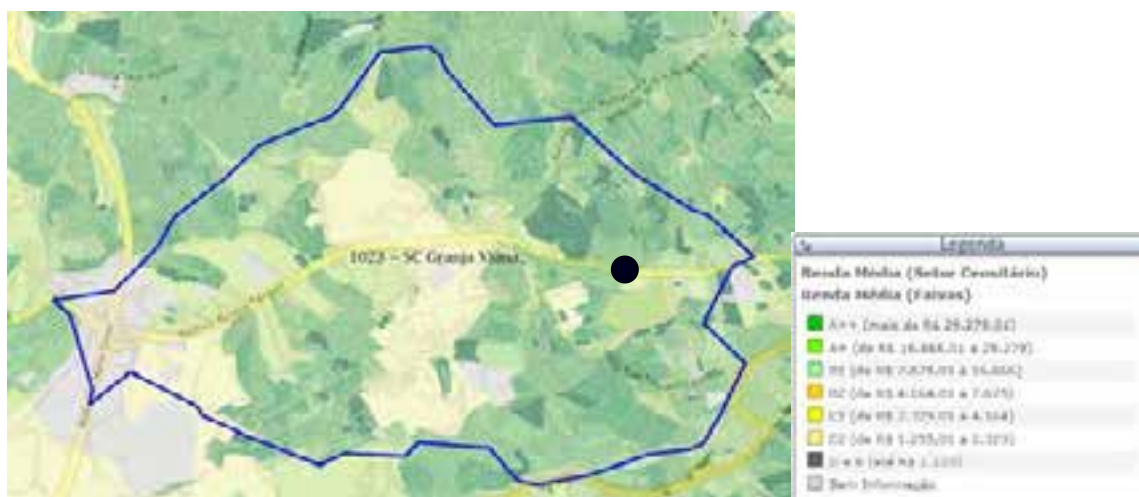
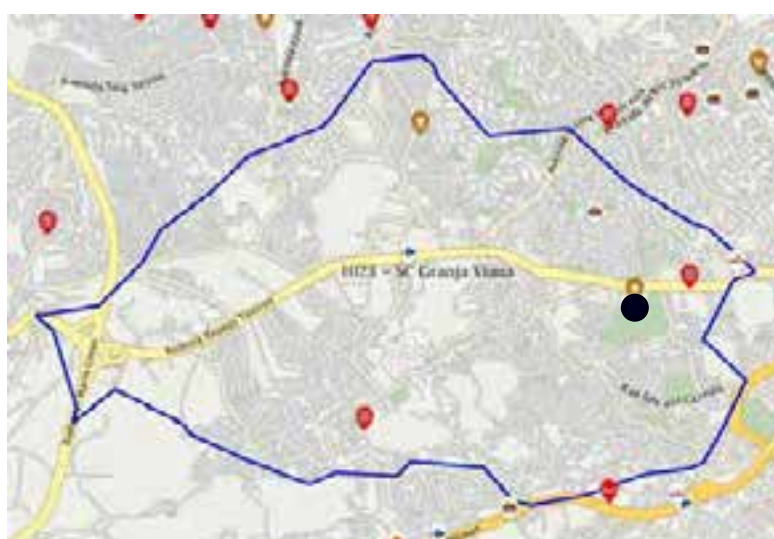


Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 5.300

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) -0,2% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 19.596,64

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²): 24.235,14 Área de Vendas (m²): 7.004,00

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 619 de 17/09/2007

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Trelça metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Trelça metálica	Vinílico	Alvenaria
Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
Depósito	Trelça metálica	Concreto polido	Alvenaria

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	2.721
Cartório:	Cartório de registro de imóveis de Cotia
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	19.596,64
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	95/08	
Zona:	ZICS - Zona de Indústria Comércio e Serviço	
Usos Permitidos:	Industrial e comercial	
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	-
	Máximo:	1
Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
Gabarito de altura máxima (m):	16m	

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	9,25%	R\$ 28.400.000
Fluxo de Caixa 10 anos	9,25%	9,00%	R\$ 28.400.000

Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 25.560.000 e R\$ 31.240.000		
Opinião de Valor:	R\$ 28.400.000,00	(VINTE E OITO MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



ACESSO DE VEÍCULOS E FACHADA



ACESSO DE VEÍCULOS E FACHADA



ESTACIONAMENTO



ACESSO À LOJA



RAMPA DE ACESSO À LOJA



ESTEIRA ROLANTE DE ACESSO À LOJA



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



ÁREA DE RETAGUARDA | ACESSO ÀS CÂMARAS FRIAS



DEPÓSITO



DOCAS



DOCAS

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%
8,50%	R\$ 30.100.000	R\$ 29.100.000	R\$ 28.200.000
9,00%	R\$ 29.300.000	R\$ 28.400.000	R\$ 27.500.000
9,50%	R\$ 28.700.000	R\$ 27.800.000	R\$ 26.900.000

4.5 LOJA 3700 - SC SÃO BERNARDO

Identificação da Loja

Nome: 3700 - SC São Bernardo

Ocupante: Walmart

Localização

Endereço Principal: Rua Marechal Deodoro, 2.785 **Bairro:** Ferrazópolis

Município: São Bernardo Do Campo **Estado:** SP

Informações Gerais

Situação: O imóvel está inserido na região central do município, no bairro Ferrazópolis, com acesso pela Rua Marechal Deodoro e Avenida Rotary. Como referência, o imóvel está distante cerca de 100 m do São Bernardo Plaza Shopping, 500 m do acesso à Rodovia Anchieta e 700 m do Terminal Metropolitano Ferrazópolis.

Ocupação Circunvizinha: A região do imóvel apresenta ocupação mista, de alta densidade e tipologia vertical e horizontal. No entorno da rua Marechal Deodoro e avenida Rotary observa-se boa oferta de comércios e serviços de âmbito local. Nas ruas secundárias, observa-se ocupação predominantemente residencial de médio padrão..

Melhoramentos Urbanos: O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Rua Marechal Deodoro possui 5 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 45 metros.

Comunicações: O acesso principal do imóvel é feito pela Rua Marechal Deodoro, e o acesso secundário pela Avenida Rotary. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Rua Marechal Deodoro e da Avenida Rotary. Como referência, o imóvel está a cerca de 700 m do Terminal Metropolitano Ferrazópolis. Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 24 km do imóvel, funcionando com voos domésticos.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

Densidade Demográfica

Área: cerca de 36 km²

População Residente: cerca de 330.000 habitantes (9.167 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,1% a.a.

PEA Dia: cerca de 222.000 habitantes

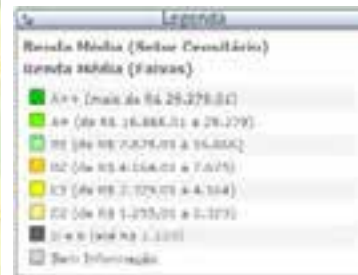


Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 7.100

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) 0,8% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 66.866,48

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²):	24.510,64	Área de Vendas (m²):	12.639,00
-----------------------	-----------	----------------------	-----------

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 888/2010 de 12/08/2010

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Trelça metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Trelça metálica	Vinílico	Alvenaria
Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
Depósito	Trelça metálica	Concreto polido	Alvenaria

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	76.841
Cartório:	1º Registro de imóveis de São Bernardo do Campo
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	66.866,48
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número: 6184/11 e Operação Urbana Consorciada SBC - Lei 6403/2015

Zona: ZUD 1 - Zona de uso diversificado 1
OUC SBC - Setor 7C

Usos Permitidos: Residencial e Comercial

Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	1,5
	Máximo:	2,5 ou 8,0

Taxa de Ocupação:	Máximo:	70%
--------------------------	----------------	-----

Gabarito de altura máxima (m):	-
---------------------------------------	---

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	8,75%	R\$ 58.100.000
Fluxo de Caixa 10 anos	8,75%	8,50%	R\$ 58.300.000

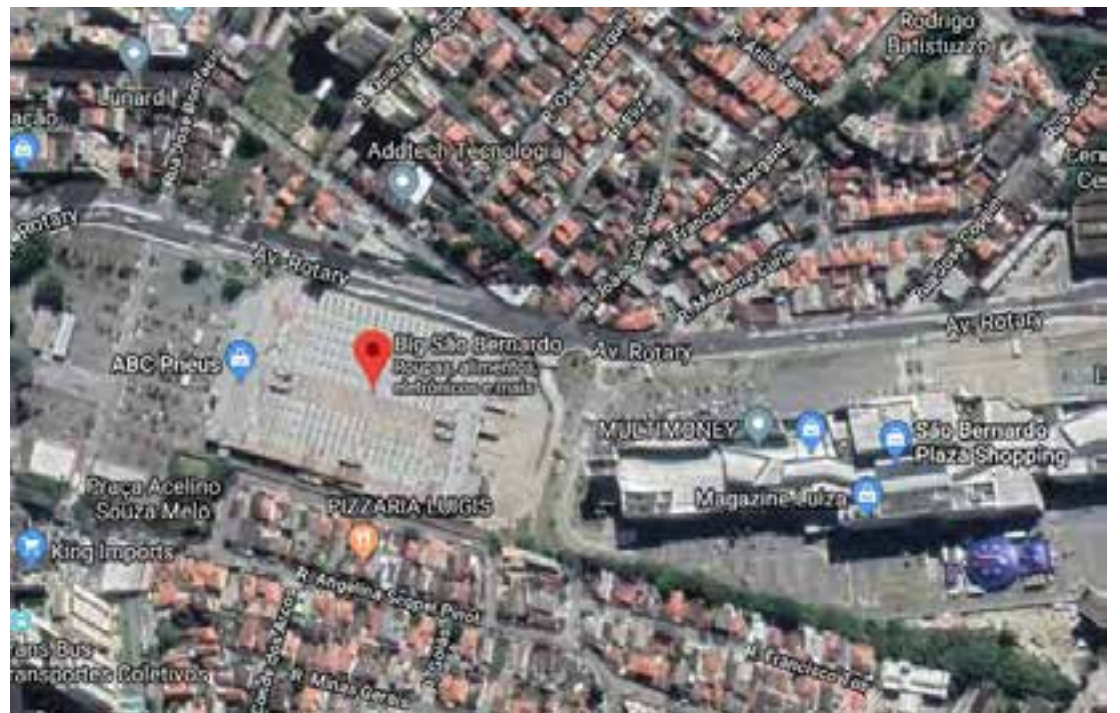
Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 52.380.000 e R\$ 64.020.000		
Opinião de Valor:	R\$ 58.200.000,00	(CINQUENTA E OITO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA



FACHADA E ESTACIONAMENTO



POSTO DE COMBUSTÍVEL



CENTRO AUTOMOTIVO NO ESTACIONAMENTO



CENTRO AUTOMOTIVO NO ESTACIONAMENTO



ÁREA DE GALERIAS



ÁREA DE GALERIAS



ACESSO À LOJA



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



DEPÓSITO



DOCAS



DOCAS



ÁREAS DE ESCRITÓRIO



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		
	8,25%	8,75%	9,25%
8,00%	R\$ 61.900.000	R\$ 59.900.000	R\$ 57.900.000
8,50%	R\$ 60.200.000	R\$ 58.300.000	R\$ 56.400.000
9,00%	R\$ 58.700.000	R\$ 56.800.000	R\$ 55.000.000

4.6 LOJA 4918 - SAM'S RADIAL LESTE

Identificação da Loja

Nome: 4918 - Sam's Radial Leste

Ocupante: Sam's Club

Localização

Endereço Principal: Rua Padre Adelino, 685 **Bairro:** Belém

Município: São Paulo **Estado:** SP

Informações Gerais

Situação:

O imóvel está inserido na região leste do município, no bairro Belém, com acesso pela av. Radial Leste e av. Álvaro Ramos. Como referência, o imóvel está distante cerca de 200 m da estação Belém da linha 3 vermelha do Metrô, 1 km da Avenida Salim Farah Maluf e 1,5 km do Shopping Metrô Tatuapé.

Ocupação Circunvizinha:

A região do imóvel apresenta ocupação mista, de alta densidade e tipologia vertical e horizontal. A região apresenta diversidade de usos, com a ocupação de empreendimentos residenciais de tipologias vertical e horizontal e de médio a alto padrão, comércios e serviços de abrangência local e regional, edifícios comerciais, shopping centers, hospitais, clínicas médicas, escolas, parque público, além de imóveis industriais antigos e depreciados, concentrados principalmente na região entre a Radial Leste e a Marginal Tietê..

Melhoramentos Urbanos:

O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Avenida Radial Leste possui 5 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 50 metros.

Comunicações:

O acesso principal do imóvel é feito pela Avenida Radial Leste, e o acesso secundário pela Avenida Álvaro Ramos. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Avenida Radial Leste. Como referência, o imóvel está a cerca de 200 m da estação Belém da linha 3 vermelha do Metrô. Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto internacional de São Paulo/Guarulho está localizado a cerca de 20 km do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

Densidade Demográfica

Área: cerca de 16 km²

População Residente: cerca de 184.000 habitantes (11.500 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,0% a.a.

PEA Dia: cerca de 269.000 habitantes



Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 12.500

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) 1,5% a.a.**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²):	11.283,60
-------------------------	-----------

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²):	14.050,62	Área de Vendas (m²):	5.385,00
------------------------------	-----------	-----------------------------	----------

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 2007-253.280-0 de 03/08/2007

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura	Concreto armado
------------------	-----------------

Cobertura	Treliça metálica
------------------	------------------

Fechamento Lateral	Alvenaria estrutural
---------------------------	----------------------

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Treliça metálica	Vinílico	Alvenaria

Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
--------------------	---------------	-----------------	-------------------

Depósito	Treliça metálica	Concreto polido	Alvenaria
-----------------	------------------	-----------------	-----------

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical:	Escadas rolantes / Elevadores de carga
-----------------------------	--

Sistema de Ar Condicionado:	Ar condicionado central
------------------------------------	-------------------------

Combate a Incêndio:	Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência
----------------------------	---

Energia Elétrica:	Gerador
--------------------------	---------

Segurança Predial:	CFTV / Cancela para estacionamento
---------------------------	------------------------------------

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	459 / 4.507 / 15.065 / 27.455 / 27.456 / 29.703 / 29.704 / 34.449 / 37.996 / 46.878 / 52.953 / 53.656
Cartório:	7º Cartório de registro de imóveis de São Paulo
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	11.283,60
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	16.402/16
Zona:	ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico: 1 Máximo: 4
Taxa de Ocupação:	Máximo: 70%
Gabarito de altura máxima (m):	N/A

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	8,50%	R\$ 53.800.000
Fluxo de Caixa 10 anos	8,50%	8,25%	R\$ 54.000.000

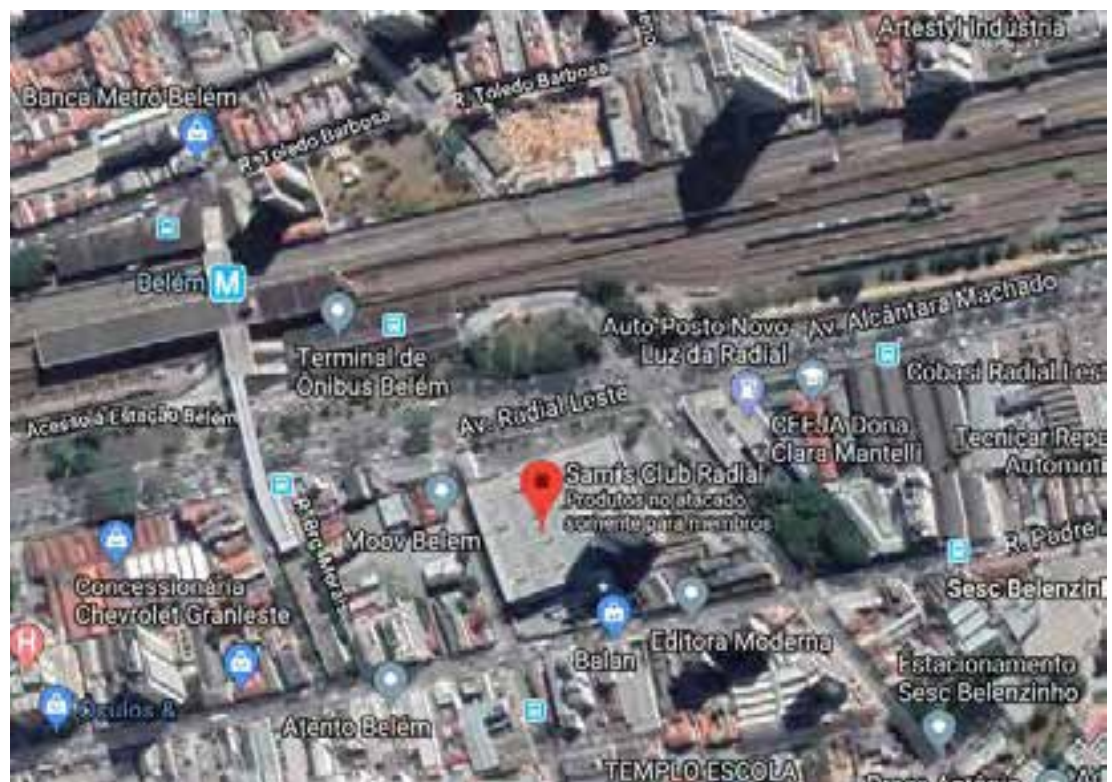
Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 48.510.000 e R\$ 59.290.000		
Opinião de Valor:	R\$ 53.900.000,00	(CINQUENTA E TRÊS MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



ESTACIONAMENTO



ÁREA DE GALERIAS



ESTEIRA ROLANTE DE ACESSO À LOJA



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



DEPÓSITO



REFEITÓRIO



ÁREAS DE ESCRITÓRIOS

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%	R\$ 57.400.000	R\$ 55.500.000	R\$ 53.700.000
8,25%	R\$ 55.800.000	R\$ 54.000.000	R\$ 52.200.000
8,75%	R\$ 54.300.000	R\$ 52.600.000	R\$ 50.900.000

4.7 LOJA 4931 - SAM'S SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Identificação da Loja			
Nome:	4931 - Sam's São José Dos Campos		
Ocupante:	Sam's Club		
Localização			
Endereço Principal:	Avenida Cassiano Ricardo, 1.993	Bairro:	Jardim Alvorada
Município:	São José Dos Campos	Estado:	SP
Informações Gerais			
Situação:	O imóvel está inserido na região oeste do município, no bairro Jardim Alvorada, com acesso pela Via marginal da Rod. Presidente Dutra (Av. Dep. Benedito Matarazzo) e Avenida Cassiano Ricardo. Como referência, o imóvel está distante cerca de 4 km do Vale Sul Shopping, 7 km do Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e 9 km do centro de São José dos Campos.		
Ocupação Circunvizinha:	A região do imóvel apresenta ocupação mista, de média densidade e tipologia vertical e horizontal. No entorno da Rod. Presidente Dutra observa-se boa oferta de comércios e serviços de âmbito regional, com a presença de grandes redes varejistas, shopping centers, além do Instituto Tecnológico da Aernáutica (ITA). As ruas secundárias são ocupadas predominantemente por imóveis residenciais horinzontais e edifícios residenciais, de médio padrão. .		
Melhoramentos Urbanos:	O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Via marginal da Rod. Presidente Dutra (Av. Dep. Benedito Matarazzo) possui 4 faixas de rolamento em sentido único, encerrando uma largura de cerca de 20 metros.		
Comunicações:	O acesso principal do imóvel é feito pela Via marginal da Rod. Presidente Dutra (Av. Dep. Benedito Matarazzo), e o acesso secundário pela Avenida Cassiano Ricardo. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Via marginal da Rod. Presidente Dutra (Av. Dep. Benedito Matarazzo). Como referência, o imóvel está a cerca de . Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto de São José dos Campos está localizado a cerca de 15 km do imóvel, funcionando com voos domésticos.		

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

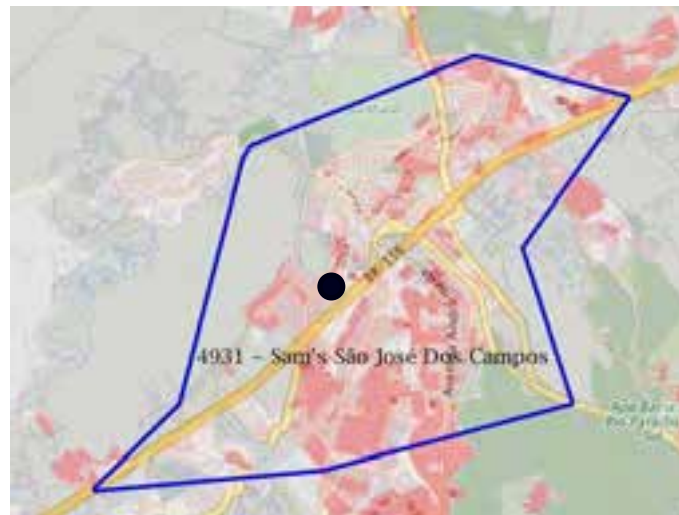
Densidade Demográfica

Área: cerca de 67 km²

População Residente: cerca de 294.000 habitantes (4.388 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,6% a.a.

PEA Dia: cerca de 279.000 habitantes

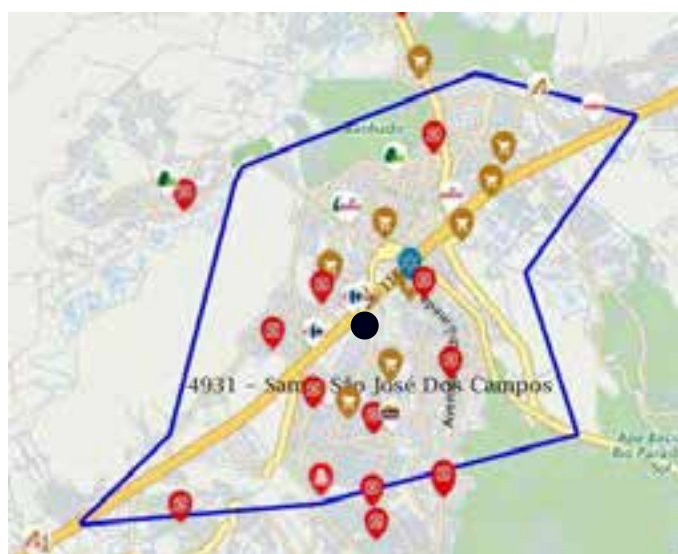


Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 8.500

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) 0,0% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 16.478,48

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²): 7.549,23 Área de Vendas (m²): 5.451,00

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 77.022-0/04 de 26/01/2005

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Treliza metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Treliza metálica	Vinílico	Alvenaria
Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
Depósito	Treliza metálica	Concreto polido	Alvenaria

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	152.494
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	16.478,48
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	428/10		
Zona:	ZUC 8 - Zona de Urbanização Controlada 8		
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial		
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	-	
	Máximo:	3	
Taxa de Ocupação:	Máximo:	65%	
Gabarito de altura máxima (m):	-		

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	9,00%	R\$ 41.800.000
Fluxo de Caixa 10 anos	9,00%	8,75%	R\$ 41.900.000

Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 37.665.000 e R\$ 46.035.000		
Opinião de Valor:	R\$ 41.850.000,00	(QUARENTA E UM MILHÕES OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA E ESTACIONAMENTO



ACESSO DE VEÍCULOS



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



PADARIA



ACESSO ÀS CÂMARAS FRIAS



DEPÓSITO



DOCAS

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%
8,25%	R\$ 44.400.000	R\$ 43.000.000	R\$ 41.600.000
8,75%	R\$ 43.300.000	R\$ 41.900.000	R\$ 40.600.000
9,25%	R\$ 42.300.000	R\$ 40.900.000	R\$ 39.600.000

4.8 LOJA 4938 - SAM'S CAMPINAS

Identificação da Loja

Nome: 4938 - Sam's Campinas

Ocupante: Sam's Club

Localização

Endereço Principal: Rodovia Dom Pedro I, km 132, s/n **Bairro:** Parque Imperador

Município: Campinas **Estado:** SP

Informações Gerais

Situação:

O imóvel está inserido na região norte do município, no bairro Parque Imperador, com acesso pela Rodovia Dom Pedro I. Como referência, o imóvel está distante cerca de 200 m do Galleria Shopping, 7 km da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) e 8 km do centro de Campinas.

Ocupação Circunvizinha:

A região do imóvel apresenta ocupação mista, de baixa densidade e tipologia vertical e horizontal. A região em estudo encontra-se em processo de desenvolvimento. No entorno do imóvel avaliando a ocupação é de uso misto, com a presença de grandes varejistas, shoppings centers, estabelecimentos comerciais e de serviços locais, escolas, e empreendimentos residenciais (prédios e condomínios fechados) de alto padrão. Do lado oposto da rodovia, a ocupação é predominante residencial, com diversos condomínios fechados de alto padrão, com destaque para o Alphaville, Cond. Jatibela e o EntreVerdes..

Melhoramentos Urbanos:

O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A Rodovia Dom Pedro I possui 3 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 50 metros.

Comunicações:

O acesso principal do imóvel é feito pela Rodovia Dom Pedro I. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da Rodovia Dom Pedro I. Como referência, o imóvel está a cerca de . Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto internacional de Viracopos está localizado a cerca de 30 km do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

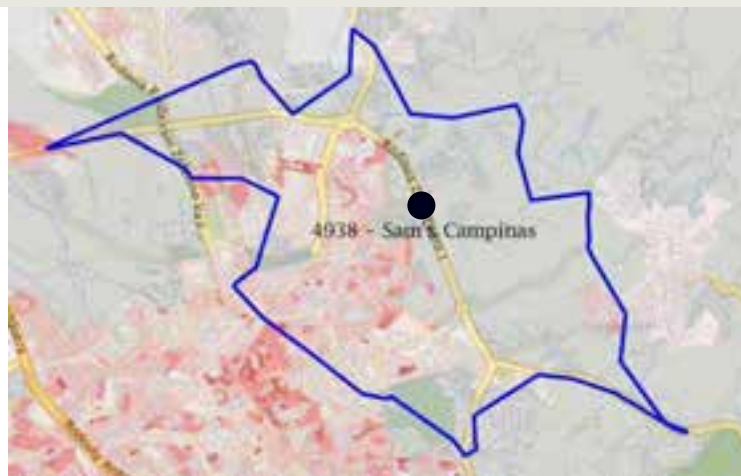
Densidade Demográfica

Área: cerca de 60 km²

População Residente: cerca de 130.000 habitantes (2.167 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,3% a.a.

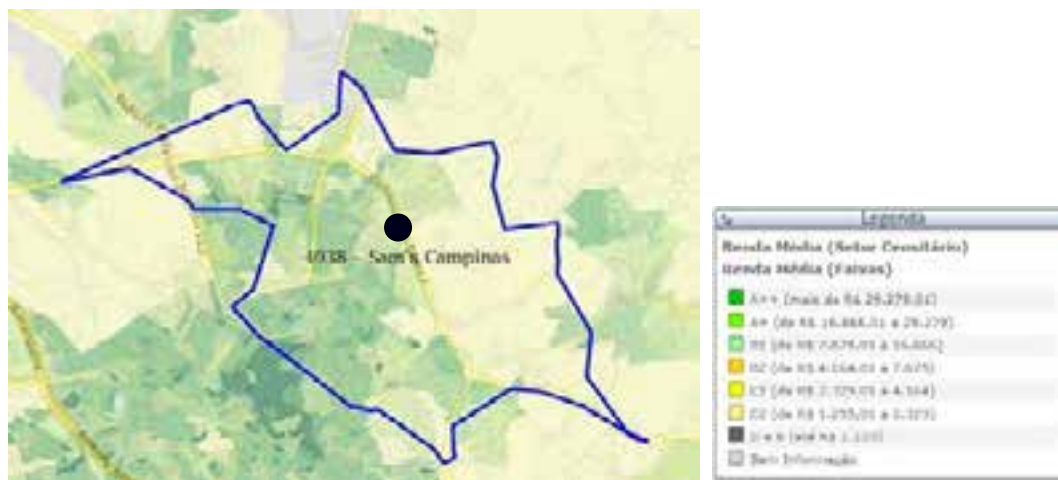
PEA Dia: cerca de 129.000 habitantes



Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 10.000

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) -0,3% a.a.**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 38.863,14

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²): 15.776,24 Área de Vendas (m²): 5.500,00

* Fonte da área construída:

Projeto Prefeitura nº 06/11/4985 de 01/08/2006

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Treliza metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Treliza metálica	Vinílico	Alvenaria

Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
-------------	---------------	-----------------	-------------------

Depósito	Treliza metálica	Concreto polido	Alvenaria
----------	------------------	-----------------	-----------

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	109.157
Cartório:	1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas
Data de Emissão:	25/04/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	38.863,14
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	208/18	
Zona:	ZAE A - Zona de Atividade Econômica A	
Usos Permitidos:	Comercial e Industrial	
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico:	-
	Máximo:	2
Taxa de Ocupação:	Máximo:	65%
Gabarito de altura máxima (m):	N/A	

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	9,00%	R\$ 81.900.000
Fluxo de Caixa 10 anos	9,00%	8,75%	R\$ 82.100.000

Conclusão	
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 73.800.000 e R\$ 90.200.000
Opinião de Valor:	R\$ 82.000.000,00 (OITENTA E DOIS MILHÕES DE REAIS)

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA



ESTACIONAMENTO



ÁREA DE GALERIA



ÁREA DE GALERIA



ESTEIRA ROLANTE DE ACESSO À LOJA



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



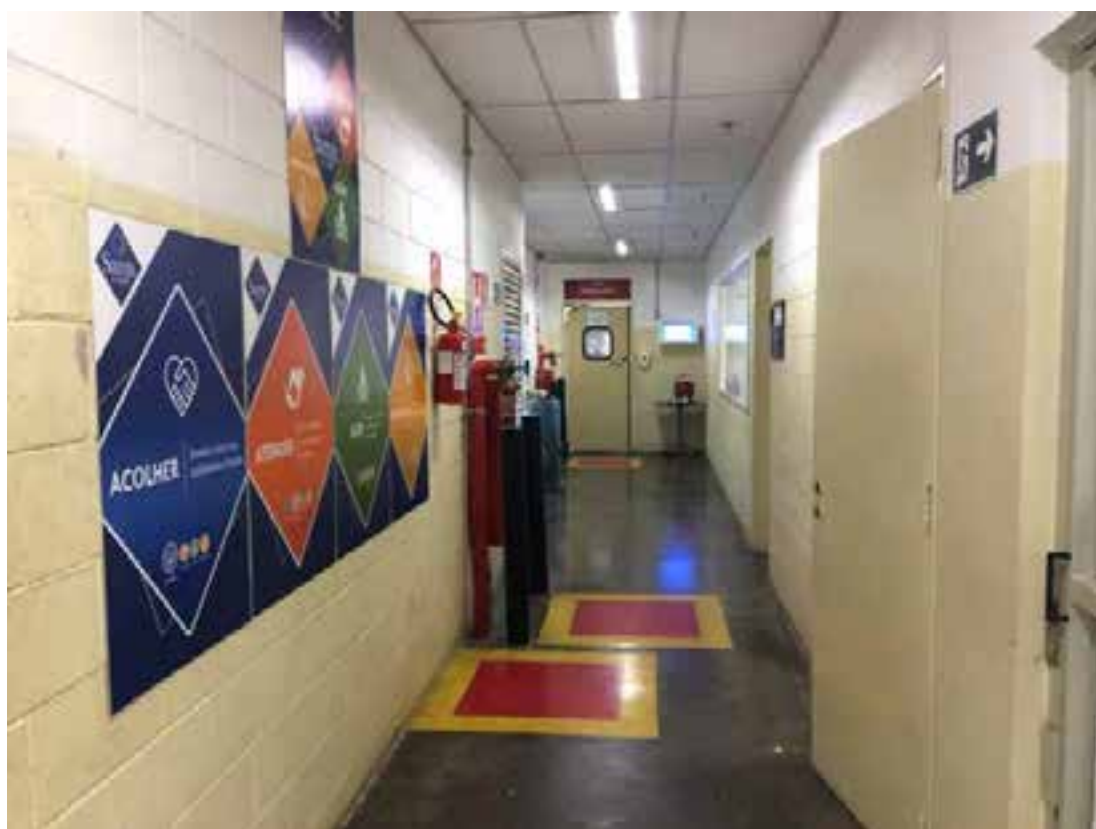
DEPÓSITO



DOCAS



REFEITÓRIO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS

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%
8,25%	R\$ 87.000.000	R\$ 84.200.000	R\$ 81.500.000
8,75%	R\$ 84.800.000	R\$ 82.100.000	R\$ 79.500.000
9,25%	R\$ 82.800.000	R\$ 80.200.000	R\$ 77.700.000

4.9 LOJA 4857 - SAM'S BARIGUI

Identificação da Loja

Nome: 4857 - Sam's Barigui

Ocupante: Sam's Club

Localização

Endereço Principal:	Rodovia Curitiba Ponta Grossa (BR 277), km 65	Bairro:	Barigui
Município:	Curitiba	Estado:	PR

Informações Gerais

Situação: O imóvel está inserido na região oeste do município, no bairro Barigui, com acesso pela BR 277. Como referência, o imóvel está distante cerca de 200 m do Park Shopping Barigui, e 7 km do centro de Curitiba.

Ocupação Circunvizinha: A região do imóvel apresenta ocupação mista, de média densidade e tipologia vertical e horizontal.
O entorno do imóvel apresenta ocupação diversificada, com grandes redes varejistas, shopping center, comércios e serviços locais, galpões logísticos/industriais, colégios e universidades, e imóveis residenciais de médio padrão..

Melhoramentos Urbanos: O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal.
A BR 277 possui 2 faixas de rolamento em sentido duplo, encerrando uma largura de cerca de 30 metros.

Comunicações: O acesso principal do imóvel é feito pela BR 277.
Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da BR 277. Como referência, o imóvel está a cerca de .
Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto internaciona Afonso Pena/Curitiba está localizado a cerca de 25 km do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

Densidade Demográfica

Área: cerca de 34 km²

População Residente: cerca de 108.000 habitantes (3.176 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,1% a.a.

PEA Dia: cerca de 103.000 habitantes

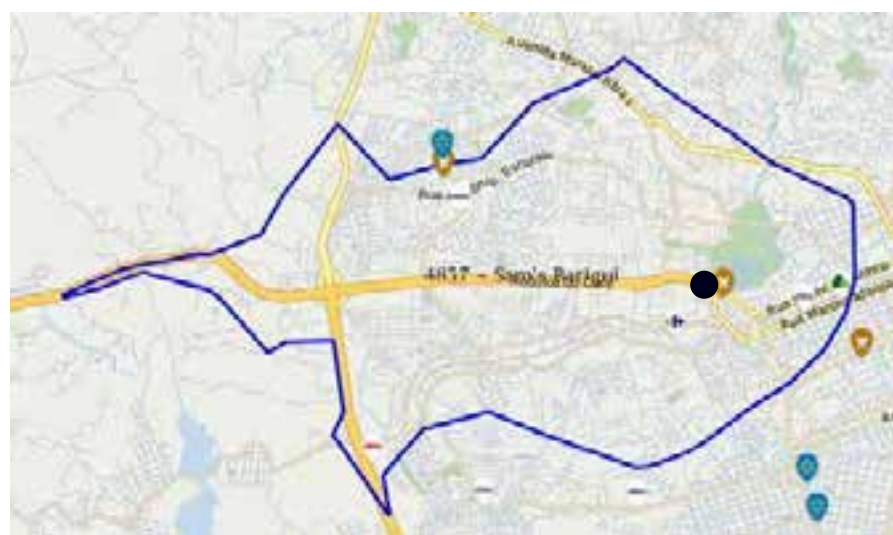


Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 11.000

Perfil de renda: A/B

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) -0,2% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 9.474,29

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²): 13.565,00 Área de Vendas (m²): 5.177,00

* Fonte da área construída:

Conforme informações enviadas pelo cliente

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Trelça metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Trelça metálica	Vinílico	Alvenaria
Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
Depósito	Trelça metálica	Concreto polido	Alvenaria

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	106.455
Cartório:	Registro de Imóveis - 8ª circunscrição de Curitiba
Data de Emissão:	06/05/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	9.474,29
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	9.800/00
Zona:	ZS1 - Zona de Serviços 1 e ZT - Zona de Transição Nova Curitiba
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico: 1 Máximo: 2
Taxa de Ocupação:	Máximo: -
Gabarito de altura máxima (m):	-

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	9,00%	R\$ 47.100.000
Fluxo de Caixa 10 anos	9,00%	8,75%	R\$ 47.200.000

Conclusão			
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019		
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 42.435.000 e R\$ 51.865.000		
Opinião de Valor:	R\$ 47.150.000,00	(QUARENTA E SETE MILHÕES CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)	

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA E ACESSO AO ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



ESTEIRA ROLANTE DE ACESSO À LOJA



LINHA DE CAIXA



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



DEPÓSITO



AÇOUGUE



PADARIA



DOCAS

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%
8,25%	R\$ 50.000.000	R\$ 48.400.000	R\$ 46.900.000
8,75%	R\$ 48.800.000	R\$ 47.200.000	R\$ 45.700.000
9,25%	R\$ 47.600.000	R\$ 46.100.000	R\$ 44.700.000

4.10 LOJA 6230 - SAM'S CURITIBA ATUBA

Identificação da Loja

Nome: 6230 - Sam's Curitiba Atuba

Ocupante: Sam's Club

Localização

Endereço Principal: Estrada do Ribeira (BR 476), 144 **Bairro:** Atuba

Município: Curitiba **Estado:** PR

Informações Gerais

Situação: O imóvel está inserido na região norte do município, no bairro Atuba, com acesso pela BR 476. Como referência, o imóvel está distante cerca de 5 km do Parque , e 11 km do centro de Curitiba.

Ocupação Circunvizinha: A região do imóvel apresenta ocupação mista, de média densidade e tipologia predominantemente horizontal.

O entorno do imóvel apresenta ocupação diversificada, com redes varejistas, comércios e serviços locais, galpões logísticos/industriais, colégios, e imóveis residenciais de médio padrão..

Melhoramentos Urbanos: O local é bem servido pelos serviços públicos básicos: abastecimento de água, energia elétrica, esgoto, comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal. A BR 476 possui 2 faixas de rolamento em sentido único, encerrando uma largura de cerca de 15 metros.

Comunicações: O acesso principal do imóvel é feito pela BR 476. Em termos de transporte público urbano, o imóvel é bem servido por linhas de ônibus que ligam o local aos demais bairros da cidade, principalmente ao longo da BR 476. Como referência, o imóvel está a cerca de .

Com relação ao transporte aéreo, o aeroporto internaciona Afonso Pena/Curitiba está localizado a cerca de 22 km do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

Características da zona primária do imóvel*

Considerando o porte e o perfil de ocupação do imóvel, sua zona primária refere-se à região onde leva-se até 10 minutos de carro para chegar ao imóvel.

Densidade Demográfica

Área: cerca de 48 km²

População Residente: cerca de 217.000 habitantes (4.521 hab/km²)

Taxa média anual de crescimento populacional entre 2010 e 2018 1,4% a.a.

PEA Dia: cerca de 126.000 habitantes

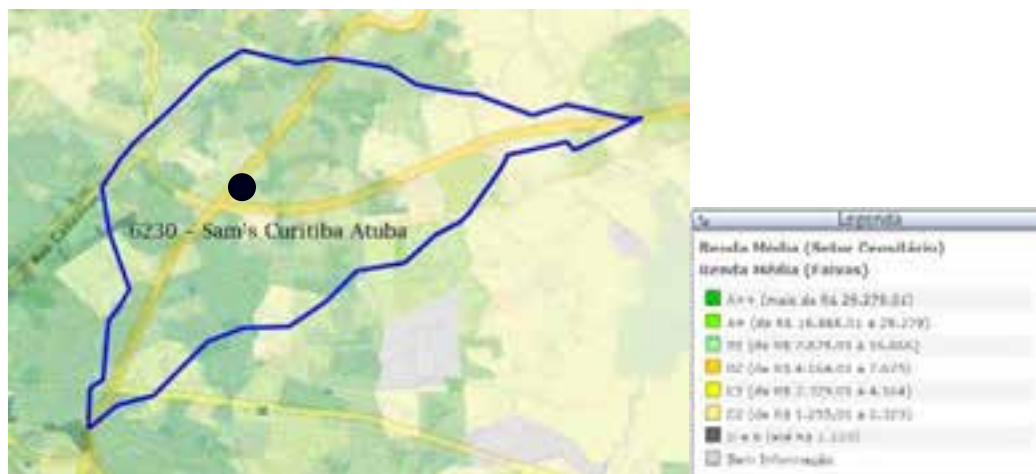


Densidade de Renda

Renda média domiciliar mensal: R\$ 5.300

Perfil de renda: B/C

Taxa média anual de crescimento da renda entre 2010 e 2019
(acima da inflação) 0,4% a.a.

**Redes varejistas de hiper e supermercado**

* Fonte: Geofusion

Descrição do Terreno

Área Total (m²): 32.179,06

Quadro de Áreas*

Área Construída (m²): 10.131,00 Área de Vendas (m²): 7.751,00

* Fonte da área construída:

Conforme informações enviadas pelo cliente

* Fonte da área de vendas:

Conforme informações enviadas pelo cliente

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas**Padrão Construtivo**

Estrutura Concreto armado

Cobertura Trelça metálica

Fechamento Lateral Alvenaria estrutural

Acabamentos

	Teto	Piso	Parede
Área de Vendas	Trelça metálica	Vinílico	Alvenaria
Escritórios	Forro modular	Concreto polido	Divisórias de PVC
Depósito	Trelça metálica	Concreto polido	Alvenaria

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical: Escadas rolantes / Elevadores de carga

Sistema de Ar Condicionado: Ar condicionado central

Combate a Incêndio: Alarme interno / detector de fumaça / sistema de sprinkler / iluminação de emergência

Energia Elétrica: Gerador

Segurança Predial: CFTV / Cancela para estacionamento

Estado de Conservação

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-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 nenhum.

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.

Titulação

Matrículas:	5.090
Cartório:	Registro de Imóveis - 2ª circunscrição de Curitiba
Data de Emissão:	06/05/2019
Proprietário:	Walmart do Brasil LTDA
Área de Terreno (m²):	32.179,06
Construção Averbada:	n/c

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

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.

Lei de Uso e Ocupação do Solo

Lei número:	9.800/00
Zona:	PÓLO LV - Polo da Linha Verde - 1 - S. Norte - P1
Usos Permitidos:	Residencial e Comercial
Coeficiente de Aproveitamento:	Básico: 1 Máximo: 4
Taxa de Ocupação:	Máximo: 50%
Gabarito de altura máxima (m):	2 pavimentos para habitação unifamiliar Livre para os demais usos, atendido o cone de aproximação de voo da Aeronáutica

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.

Principais condições contratuais conforme Memorando de Entendimentos ("MOU") enviado pelo cliente

Locador:	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Locatário:	WMB SUPERMERCADOS DO BRASIL LTDA.
Prazo:	15 anos
Índice Reajuste:	IPCA
Aluguel (R\$/mês):	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.
Multa por rescisão antecipada:	
Observação:	

Análise de Valor			
Método da Renda	Taxas (% a.a.)		Resultado
	Desconto	CAP	
Capitalização Direta	-	9,00%	R\$ 53.800.000
Fluxo de Caixa 10 anos	9,00%	8,75%	R\$ 53.900.000

Conclusão	
Data de Valoração:	1 de dezembro de 2019
Faixa de Valor Provável:	Entre R\$ 48.465.000 e R\$ 59.235.000
Opinião de Valor:	R\$ 53.850.000,00 (CINQUENTA E TRÊS MILHÕES OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Grau de Fundamentação		
Para este trabalho, consideramos que a avaliação realizada atingiu o Grau de Fundamentação II, atingindo a pontuação igual a 18, conforme preceitos da NBR14.653/4, item 10.1. "Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade" e "Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)". A demonstração do enquadramento no grau de fundamentação é feita a seguir:		
Item	Grau	Pontos
Análise Operacional do Empreendimento	III	3
Análise das Séries Históricas do Empreendimento	II	2
Análise Setorial e Diagnóstico de Mercado	III	3
Taxas de Desconto	II	2
Escolha do Modelo	II	2
Estrutura Básica do Fluxo de Caixa	III	3
Cenários Fundamentados	I	1
Análise de Sensibilidade	II	2
Análise de Risco	-	-
Total	II	18

APÊNDICE A | LOCALIZAÇÃO/SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

APÊNDICE B | FOTOGRAFIAS



FACHADA E ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



ÁREA DE GALERIAS





SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



SALÃO DE VENDAS



DEPÓSITO



DOCAS



DOCAS



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		
	8,50%	9,00%	9,50%
8,25%	R\$ 57.100.000	R\$ 55.300.000	R\$ 53.500.000
8,75%	R\$ 55.700.000	R\$ 53.900.000	R\$ 52.200.000
9,25%	R\$ 54.400.000	R\$ 52.700.000	R\$ 51.000.000

