

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: RIO BRAVO INVESTIMENTOS.

FINALIDADE: Atualização de valor de ativo junto a CVM para registro de transação e integração no prospecto de aquisição.

PROPRIEDADE: Imóveis Comerciais / Avenida Paulista, 1.227 e Rua Pamplona, 689, 697, 715, São Paulo/SP.

DATA: 13 de Agosto de 2019.



Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 13 de Agosto de 2019.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS.

Everton Carajeleascow
Tel: +55 (11) 3509-6680
everton.carajeleascow@riobravo.com.br
Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B – 3º andar – Vila Olímpia/SP.

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária de Imóveis Comerciais, situados na Avenida Paulista, 1.227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715, cidade e estado de São Paulo.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o laudo completo de avaliação imobiliária para determinação do “valor de mercado livre” para compra/venda do imóvel em referência com finalidade de atualização de valor de ativo junto a CVM para registro de transação e integração no prospecto de aquisição.

Este laudo foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se a uso interno, exceto para apresentação aos auditores contábeis externo da contratante. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

92C5814D1473408...

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA nº 5061069994
Gerente Senior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU nº 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

ÍNDICE

OBJETIVO	5
METODOLOGIA	6
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	6
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	6
MÉTODO INVOLUTIVO	6
MÉTODO EVOLUTIVO	6
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA	6
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	6
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO	6
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	7
CRITÉRIO ADOTADO	7
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	7
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.	9
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	11
LOCALIZAÇÃO	14
SITUAÇÃO	14
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	15
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	15
TRANSPORTES	15
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	16
TERRENO	16
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	17
QUADRO DE ÁREAS	18
DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS	19
PLANEJAMENTO URBANO	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZEU (ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA)	21
ÍNDICES	21
CENÁRIO ECONÔMICO MUNDIAL	22
CENÁRIO ECONÔMICO	22
PIB	22
CONSUMO	22
CONTAS PÚBLICAS	23
TAXA SELIC E INFLAÇÃO	23
CÂMBIO E RISCO-PAÍS	24
MERCADO DE TRABALHO	26
ATIVIDADE INDUSTRIAL	26
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	27

ATIVIDADE ECONÔMICA	27
MERCADO IMOBILIÁRIO DE CERQUEIRA CÉSAR	28
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	28
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	28
OFERTA E DEMANDA	28
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	28
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	29
CENÁRIO ADOTADO	29
METODOLOGIA	29
MODELO DE ANÁLISE	29
PREMISSAS BÁSICAS	29
PERÍODO DE ANÁLISE	31
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO	31
CDU	32
ALUGUEL PERCENTUAL	32
IPTU	33
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS	33
INFLAÇÃO	34
TAXA DE DESCONTO	34
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	35
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	36
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO	

SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DO LAUDO:	13 de agosto de 2019.
DATA DA VISTORIA:	08 de agosto de 2019.
TIPO DE PROPRIEDADE:	Imóveis Comerciais.
Nº DE CONTROLE CW/CONTRATO:	AP-19-66032-900472a
1 OBJETIVO:	Determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda do imóvel em referência.
2 METODOLOGIA:	Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa projetado.
3 ENDEREÇO:	O imóvel está situado na Avenida Paulista, 1.227 e na Rua Pamplona, 689, 697 e 715, município e estado de São Paulo.
Acessibilidade:	O imóvel possui como principais vias de acesso à Avenida Paulista e a Rua Pamplona, entre outras vias de acesso secundário.
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).
Transporte:	Rodoviário e metroviário.
Melhoramentos Públicos:	Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:	
• Terreno:	• Topografia: Plana. • Formato: Irregular. • Área de Terreno: 14.786,21 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente).
• Construções:	• Descrição: Imóveis Comerciais. • Estado de Conservação (Loja 1): Regular (c). • Idade (Loja 1): 15 anos. • Vida Remanescente (Loja 1): 45 anos. • Área Construída (Loja 1): 851,24 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente). • Estado de Conservação (Loja 2): Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (d). • Idade (Loja 2): 25 anos. • Vida Remanescente (Loja 2): 35 anos. • Área Construída (Loja 2): 1.034,45 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente).

- Estado de Conservação (**Loja 3**): Regular (C)
- Idade (**Loja 3**): 20 anos.
- Vida Remanescente (**Loja 3**): 40 anos.
- Área Construída (**Loja 3**): 665,20 m² (conforme matrícula fornecida pelo cliente).

5 CENÁRIO ARBITRADO

- Período de Análise: 10 anos.
- Receita de Aluguel Mínimo: R\$ 7.200.000,00
No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
- CDU: R\$ 1.200.000,00
R\$ 0,00
Do 1º ao 10º ano.
Do 11º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
- Aluguel Percentual: R\$ 1.000.000,00
Ao ano. Durante todo o período do fluxo de caixa projetado.
- IPTU: (R\$ 74,04) / m²
No período de vacância.
- FRA – Fundo de Reposição de Ativos: 2,00%
Ao ano. Sobre o resultado operacional líquido.
- Taxa de Desconto (Real): 7,00%
Ao ano.
- Taxa de Capitalização (Real): 6,50%
Ao ano.
- Comissão de Venda do Ativo: 2,50%.
Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

6 VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA (100%):

R\$ 129.279.000,00 (CENTO E VINTE E NOVE MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA E NOVE MIL REAIS).

^{DS}
AC

^{DS}
MI

^{DS}
RE

OBJETIVO

FACHADA DO IMÓVEL



FONTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD.

Em atenção à solicitação de V.Sas., este laudo completo de avaliação imobiliária tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda do imóvel em referência com finalidade de atualização de valor de ativo junto a CVM para registro de transação e integração no processo de aquisição, dos Imóveis Comerciais, situado à Avenida Paulista, 1.227 e na Rua Pamplona, 689, 697 e 715 - cidade e estado de São Paulo.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, Rio Bravo Investimentos.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se ao uso específico para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM para registro de transação e integração no prospecto de aquisição e divulgação à Rio Bravo Investimentos. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings Centers e Galerias são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada Galeria é concebida levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de Projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout etc.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor justo” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada imóvel possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, optamos pelo **“Método da Capitalização da Renda”** através do **“Fluxo de Caixa Projetado”** para determinação do “valor de mercado livre” para a compra/venda.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau II**" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Simplificada	2
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*) Somente para empreendimento em operação			SOMATÓRIA
			17

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAR O VALOR)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do laudo, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- **A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**
- **A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;**
- **Na avaliação, foi considerada a comissão de venda sobre o ativo à 2,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacional do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (ativo em FII);**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de setembro de 2019;**
- **O valor de mercado para compra / venda do ativo imobiliário reflete 100% do valor de mercado do imóvel;**
- **Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, nos consideramos o recebimento de R\$ 1.000.000,00 ao ano como aluguel variável/percentual;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, nos consideramos o contrato de CDU – Cessão de Direito de Uso;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, nos não levamos o unitário de locação a mercado em sua renovatória, em função do cliente possuir uma nova proposta de locação com valor unitário superior ao contrato fornecido;**
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade"; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

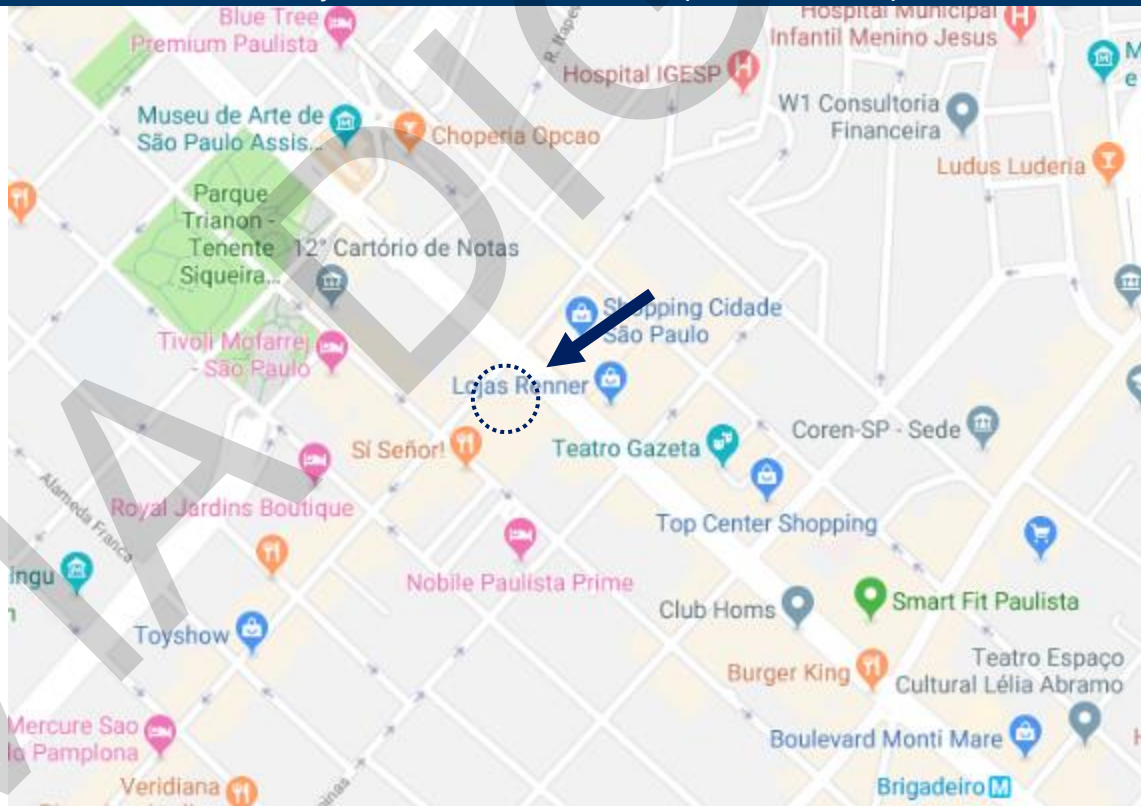
LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO

As Lojas Comerciais estão situadas na Avenida Paulista, 1.227 e na Rua Pamplona, 689, 697, 715, bairro de Cerqueira César, cidade e estado de São Paulo. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 50 m da Estação Trianon-Masp – Linha 2 Verde do Metrô;
- 130 m do Shopping Cidade São Paulo;
- 260 m da FGV – Fundação Getúlio Vargas;
- 350 m do Parque Trianon – Tenente Siqueira Campos;
- 350 m do MASP – Museu de Arte de São Paulo – Assis Chateaubriand;
- 350 m da Avenida Nove de Julho;
- 800 m do Hospital Sírio Libanês;
- 8,10 km do Aeroporto de Congonhas – São Paulo; e
- 29,40 km do Aeroporto Internacional de São Paulo - Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA)



FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), imóveis comerciais verticais (edifícios comerciais) além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local em geral de padrão construtivo alto.

Podemos destacar que a Avenida Paulista e a Rua Pamplona são importantes vias caracterizadas pela intensa presença de imóveis comerciais e tráfego de pedestres e veículos, que se liga a importantes vias da região, tais como as avenidas Brigadeiro Luís Antônio, Nove de Julho e Rebouças.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Paulista, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento e 1 faixa exclusiva para ônibus e táxis, em ambos sentidos da via. Já a Rua Pamplona, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão única, com 03 faixas de rolamento e 2 faixas de estacionamento. As vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

O imóvel é favorecido por sua localização estratégica, junto à Avenida Paulista, que está próxima a vias de importante papel no sistema viário do Município de São Paulo, pois fazem a ligação da região central à Marginal Pinheiros, como a Avenida Rebouças e Avenida Nove de Julho.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com diversos pontos da cidade. Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, na Avenida Paulista e Alameda Santos.

A região é servida, também, pelo sistema metroviário, sendo a estação Trianon-Masp, pertencente à linha 02 – Verde, do Metrô, a mais próxima do imóvel avaliando, localizada à aproximadamente 50 m da propriedade em estudo. Além desta, o imóvel também é atendido pela linha 04 – Amarela, do Metrô, sendo a Estação Paulista localizada à aproximadamente 950 m da propriedade em estudo.

O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo encontra-se à aproximadamente 8,10 km do imóvel avaliando, sendo atingível em cerca de 12 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

Já o Aeroporto Internacional de São Paulo – Gru Airport – localizado no município de Guarulhos dista aproximadamente 29,40 km da propriedade em análise, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

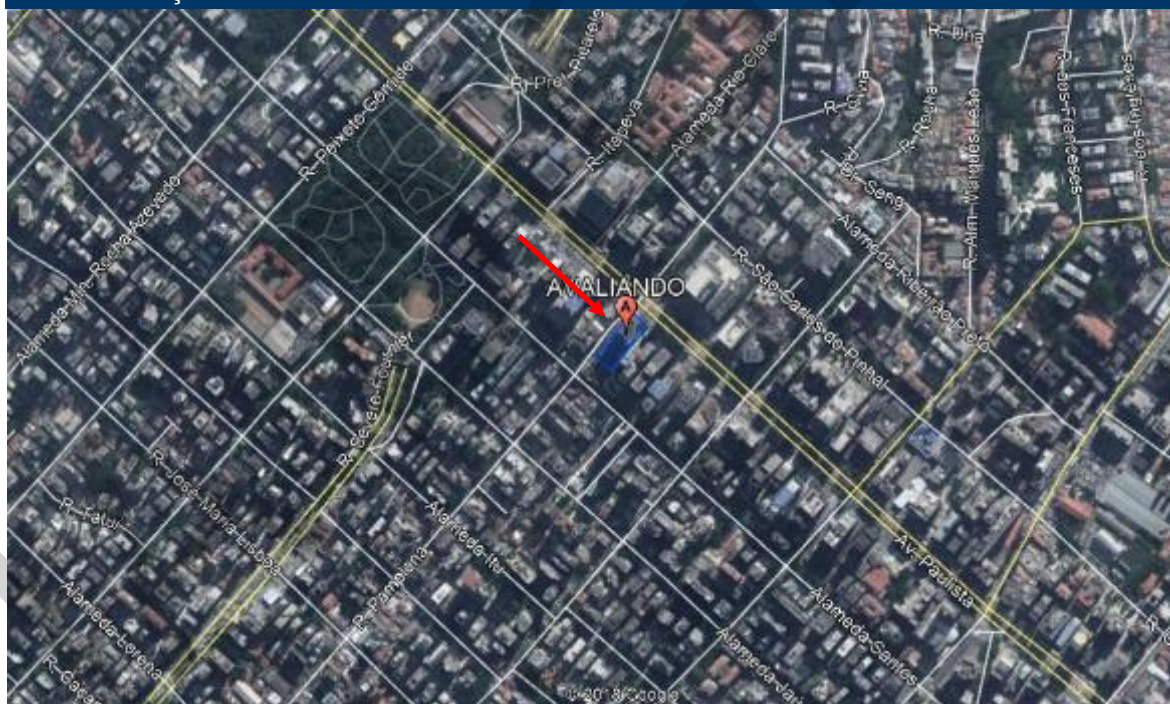
Trata-se de Imóveis Comerciais, localizados na Avenida Paulista, nº 1.227 e Rua Pamplona, nºs 689, 697 e 715, no bairro de Cerqueira César, no município de São Paulo e inaugurado em dezembro de 1985.

TERRENO

O terreno urbano apresenta as seguintes características básicas:

- Testada: 70,00 m (estimado Google Earth);
- Topografía: Plana;
- Formato: Irregular;
- Área de Terreno: (Matrícula 77.409 – Loja 1): 14.786,21 m².
(Matrícula 77.410 – Loja 2): 14.402,50 m².
(Matrícula 77.411 – Loja 3): 14.415,75 m².

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE



FONTE: GOOGLE EARTH, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Os imóveis em estudo possuem as seguintes características básicas:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Uso:	Comercial	
Composição:	Térreo	Lojas e sanitários.
Estrutura:	Concreto armado.	
Fachada:	Vidro, alvenaria e madeira.	
Fechamento Lateral:	Vidro, alvenaria e madeira.	
Esquadrias:	Alumínio.	
Vidros:	Vidro temperado.	
Ar Condicionado:	Central e splits nas lojas.	
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Extintores de incêndio e alarme.	
Instalações Elétricas:	Não possui gerador.	
Iluminação:	Spots com lâmpadas halógenas e calhas com lâmpadas fluorescentes.	

FONTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
LOJAS	Cerâmica e Paviflex.	Alvenaria com pintura e tijolo aparente.	Placas de Poliestireno e gesso.	2,80 m.
SANITÁRIOS	Cerâmica	Cerâmica	Gesso.	2,80 m.

FONTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nossos serviços, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

QUADRO DE ÁREAS

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área da documentação fornecida pelo cliente, conforme descrito a seguir:

LOJA	MATRICULA	ÁREA DE TERRENO	FRAÇÃO IDEAL TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
LOJA 1	77.409	14.786,21	5,756986000%	851,24
LOJA 2	77.410	14.402,50	7,182433000%	1.034,45
LOJA 3	77.411	14.415,75	4,614398340%	665,20

FONTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

Obs.: As áreas informadas no quadro de áreas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Matrícula de nº 77.409, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital: “Loja nº 01, localizada no andar térreo, sob número 1.227 da Avenida Paulista, do Edifício Milan, no 17º subdistrito – Bela Vista, com área construída útil de 851,24 m² e uma fração ideal no terreno de 5,756986%.”;
- Matrícula de nº 77.410, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital: “Loja nº 02, localizada no andar térreo, sob número 689 da Rua Pamplona, do Edifício Milan, no 17º subdistrito – Bela Vista, com área construída útil de 1.034,45 m² e uma fração ideal no terreno de 7,182433%.”;
- Matrícula de nº 77.411, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital: “Loja nº 03, localizada no andar térreo, sob nºs 697 à 715 da Rua Pamplona, do Edifício Milan, no 17º subdistrito – Bela Vista, com área construída útil de 665,20 m² e uma fração ideal no terreno de 4,61439834%.”;
- IPTU 2019 da Loja 01 de nº de cadastro de imóvel 009.046.0609-0 de valor total de R\$ 87.035,80;
- IPTU 2019 da Loja 02 de nº de cadastro de imóvel 009.046.0184-6 de valor total de R\$ 64.243,90;
- IPTU 2019 da Loja 01 de nº de cadastro de imóvel 009.046.0185-4 de valor total de R\$ 37.596,40;
- Contrato de locação contendo os seguintes dados da loja:
 - Nome Fantasia;
 - Unitário Mensal de Locação;
 - ABL (área bruta locável);
 - Degraus (steps) de locação com respectivos unitários de locação e data de ocorrência do step; e

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

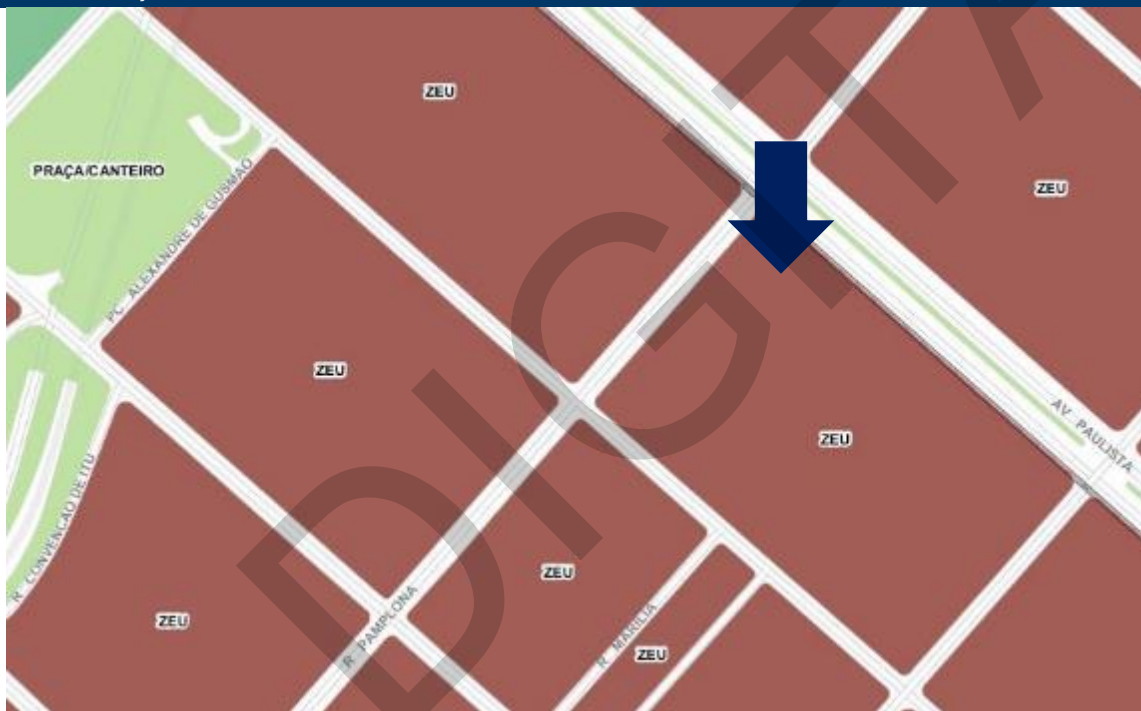
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município de São Paulo é determinada pela Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZEU (ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA)

ÍNDICES

- Taxa Ocupação: 0,70 ou 70% da área do terreno para comércio com área de terreno maior do que 500 m².
- Coeficiente de Aproveitamento: 4,0 (máximo).

CENÁRIO ECONÔMICO MUNDIAL

CENÁRIO ECONÔMICO

O primeiro trimestre de 2019 foi marcado por dois extremos, no início do ano as expectativas eram de uma recuperação forte, porém com o passar do trimestre a economia foi perdendo sua principal aliada que era até o momento era o otimismo. Diante de um cenário político adverso, o primeiro trimestre do ano foi marcado por uma retração na ordem de -0,2% no PIB e aumento do desemprego.

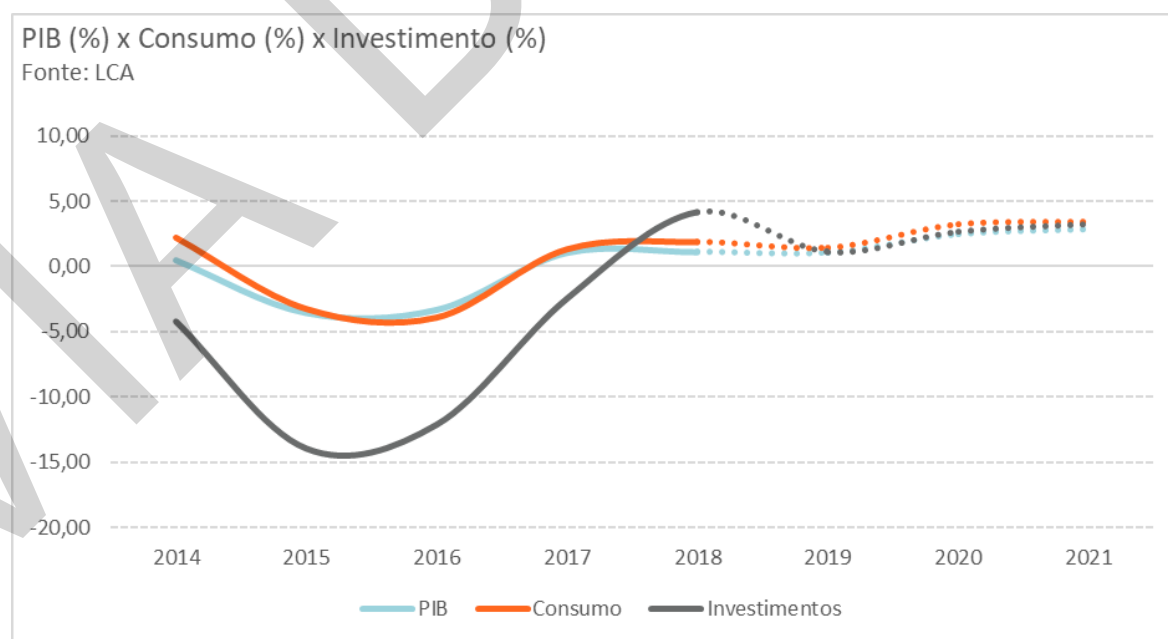
PIB

As projeções no início do ano indicavam um crescimento do PIB na ordem de 2,27%, grande parte explicada pelo otimismo que foi gerado pelo resultado das eleições presidenciais. Contudo no caminho para tornar o otimismo em resultados efetivos existem grandes reformas a serem aprovadas, reformas estas que até o fim do primeiro trimestre ainda não tinham sido sequer enviadas às comissões. Diante deste cenário o sentimento comum de uma melhora na economia foi perdendo força, e culminou com um recuo do PIB no primeiro trimestre de -0,2%.

As projeções mais atualizadas, já estimam um crescimento do PIB anual na ordem de 1,06%, menor do que o visto em 2017.

CONSUMO

O consumo das famílias, que é o principal motor do PIB, uma vez que representa 64% na demanda agregada, foi projetado no início do ano com um crescimento de 2,7%, decorrente de um cenário de juros baixos, desemprego diminuindo e inadimplência também em queda. Contudo, com a desaceleração da economia as últimas projeções apontam para um cenário de crescimento do consumo das famílias na ordem de 1,4%.

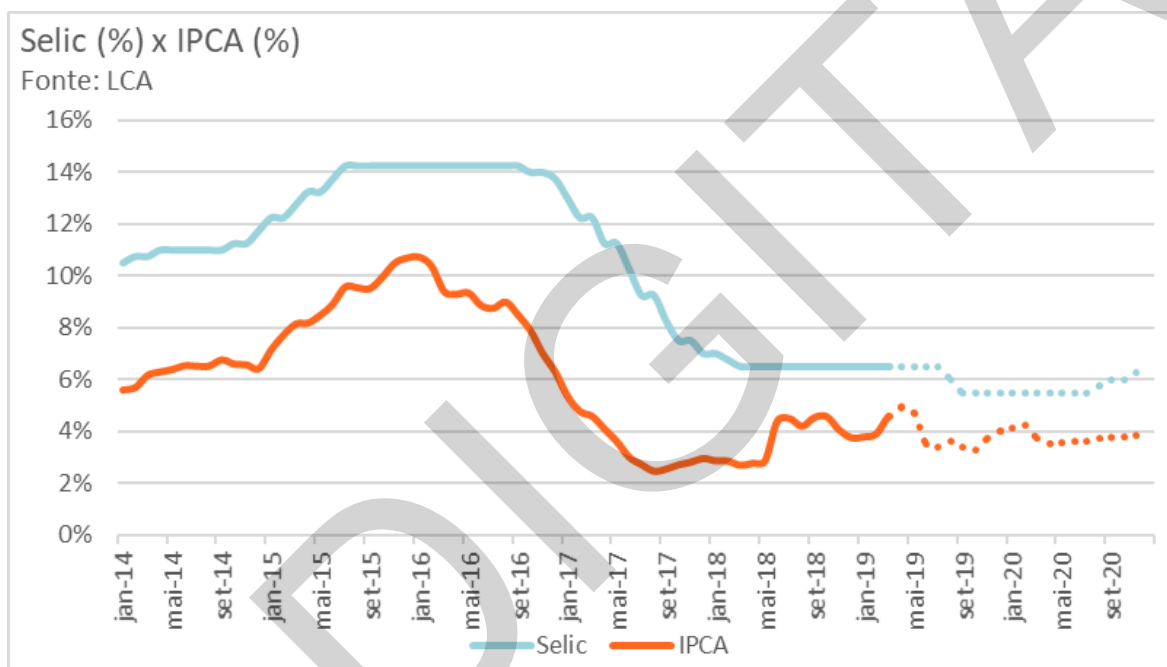


CONTAS PÚBLICAS

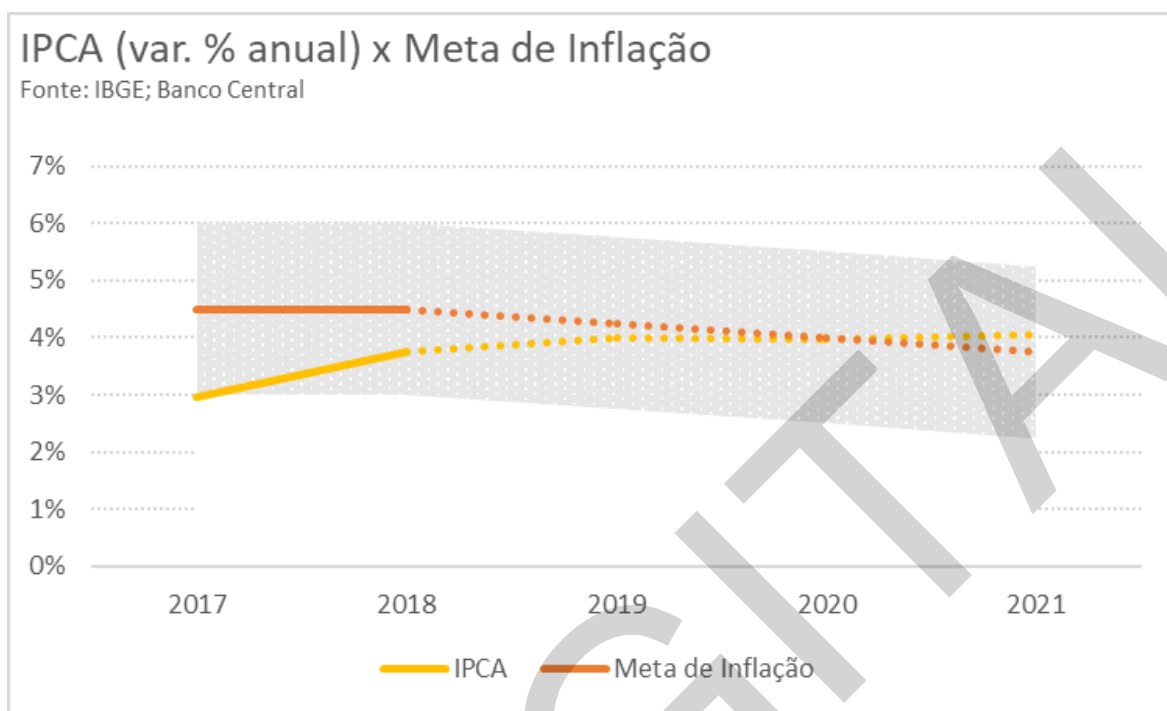
TAXA SELIC E INFLAÇÃO

O Copom iniciou uma política de redução da taxa Selic ao longo de 2017 e 2018, até atingir o patamar de 6,5% a.a. no final de 2018 - o menor nível da taxa de juros de todos os tempos. Esta taxa continuou a mesma até o fim de março.

Durante o 1º trimestre de 2019 muito se especulou sobre uma redução na Selic, para destravar a economia, oferecendo crédito mais barato.



O IPCA, voltou para dentro da meta em 2018 quando fechou em 3,75%, e segundo as projeções mais recentes deve caminhar cada vez mais para o centro da meta, que é 4,25%.



CÂMBIO E RISCO-PAÍS

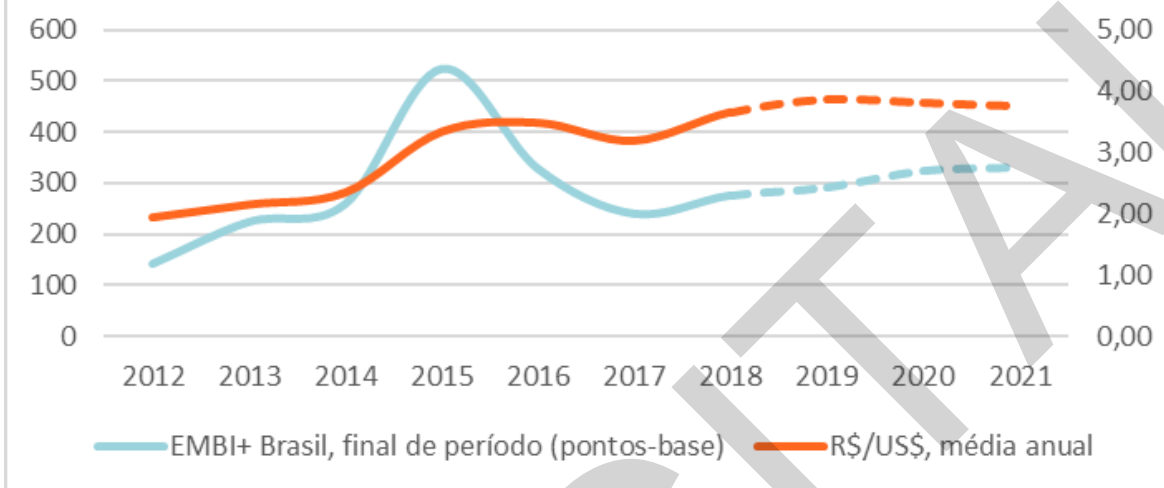
A cotação R\$/US\$ média do primeiro trimestre de 2019 foi de R\$3,77 devido tanto a fatores internos como externos. Por fatores internos, entende-se a incerteza decorrente do processo de aprovação de reformas importantes para destravar a economia ainda neste ano, bem como os fatores externos, entende-se o aumento da taxa de juros americanas pelo Federal Reserve (Fed), e a guerra comercial entre Estados Unidos e China.

O índice de risco-Brasil calculado pelo JP Morgan atingiu 276 no final de 2018, e mesmo diante de um cenário cada vez mais incerto teve uma redução de 29 pontos, atingindo 247 no final de março de 2019.

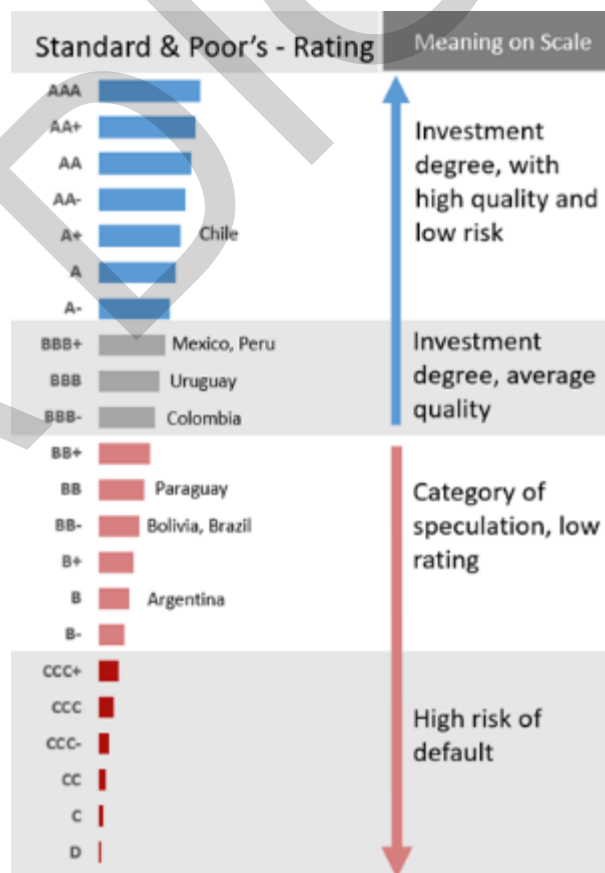
O gráfico a seguir mostra a evolução do índice EMBI+ e do valor da moeda americana frente ao Real. Nota-se que, apesar da queda frente a 2015, o risco ainda está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam à crise:

Taxa de Câmbio x Risco País

Fonte: Cushman & Wakefield



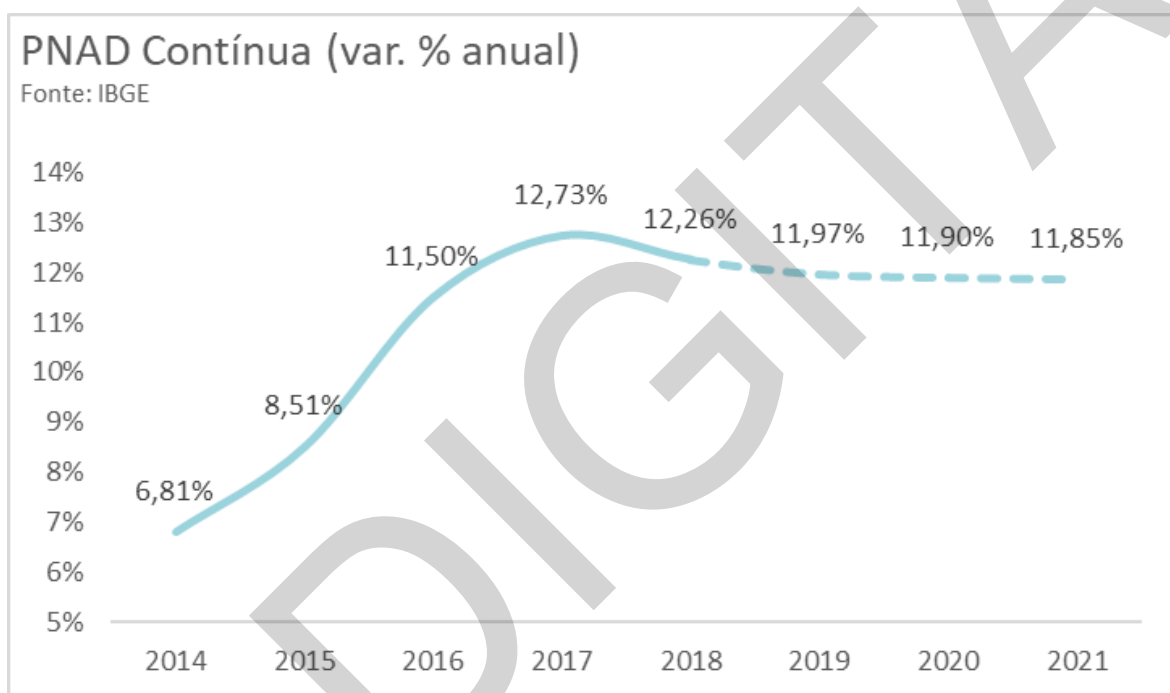
Abaixo temos o rating do Brasil comparado com os outros países da América Latina segundo a agência Standard & Poor's.



MERCADO DE TRABALHO

O mercado de trabalho apresentou em 2017, a maior taxa de desemprego já registrada (12,7%). Após este ápice a curva voltou a cair e o desemprego fechou 2018 em 12,2%. Porém contra as expectativas que foram construídas no início de 2019 de que a curva de desemprego continuasse a cair, o primeiro trimestre de 2019 fechou com uma taxa de 12,7% novamente, voltando aos patamares de 2017.

Apesar deste cenário adverso no primeiro trimestre, ainda é esperado que o ano de 2019 acabe com uma taxa de desemprego de 11,9%, o que representa uma queda de 0,3 pontos percentuais comparado com 2018.



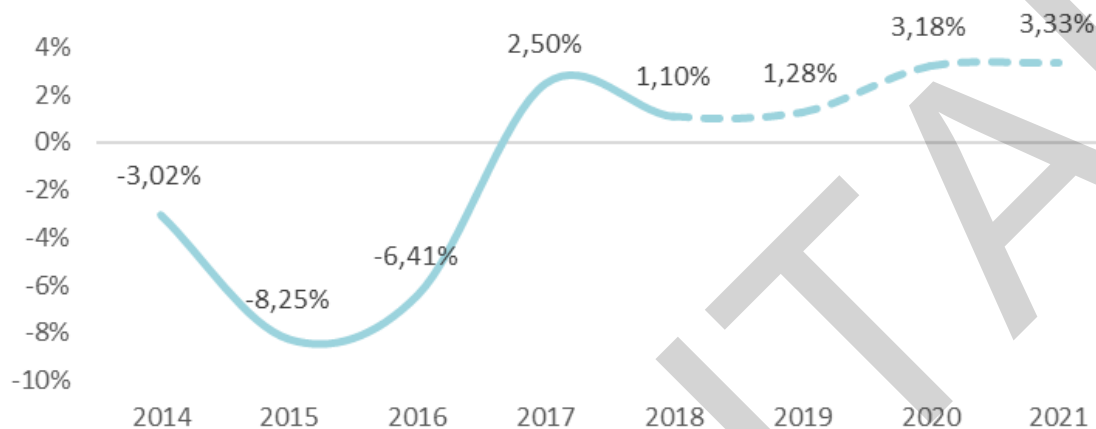
ATIVIDADE INDUSTRIAL

A atividade industrial é um dos principais indicadores relacionados à ocupação de galpões tanto no que se refere a produção como também a estocagem. A Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,1% em 2018.

No primeiro trimestre de 2019 a produção física apresentou um recuo de -2,2%. Porém as projeções para o final do ano ainda são de um crescimento em relação a 2018.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)

Fonte: LCA



PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA

ATIVIDADE ECONÔMICA

FONTES: CUSHMAN AND WAKEFIELD E LCA (MAIO/19)

Brazil Economy	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Real GDP, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	1.06	2.49	2.88
Unemployment Rate, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.97	11.90	11.85
Brazil Employment, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	810,961	734,007	818,404
Office-using Employment, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,441	58,724	70,095
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	9,259	10,959	16,493
Retail Volume, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.28	2.51	4.90	4.75
Industrial Production, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.09	1.28	3.17	3.32
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	4.01	3.96	4.05
IGP-M Inflation, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	6.49	4.82	4.55
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	7.81	5.25	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	4.10	4.04	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	4.03	4.01	5.84
Interest Rate, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.50	6.50	8.25
R\$/US\$ (end of period)	2.66	3.9	3.26	3.31	3.87	3.80	3.78	3.78
EMBI+ Brazil (end of period)	259	523	328	240	276	290	324	331

Este relatório foi elaborado com dados fornecidos pela LCA Consultoria em parceria com a Cushman & Wakefield.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE CERQUEIRA CÉSAR

O bairro Cerqueira César localiza-se na região central da cidade de São Paulo e uma das regiões históricas e culturais mais importantes da cidade. A região é caracterizada pelo seu comércio variado, de vestuário, decoração, alimentação, shoppings e pelo seu intenso fluxo de pessoas.

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel avaliando encontra-se em uma região de classe média alta do município de São Paulo. A Avenida Paulista, onde se encontra o avaliando, é uma das avenidas mais importantes da cidade de São Paulo, tanto por ser um polo econômico da cidade quanto pela sua diversidade em entretenimento e cultura. Abriga muitos restaurantes, prédios comerciais, universidades e colégios. É possível destacar o MASP e o Sesc Avenida Paulista como locais de lazer, sem considerar as ruas Augusta e Frei Caneca, conhecidas por seus bares e baladas. A Rua Pamplona, outra frente do avaliando, se destaca pelo Shopping Jardim Pamplona e o edifício da Procuradoria Geral do Estado.

Apesar de ser uma região com muitos edifícios comerciais e residenciais, é um dos bairros mais dinâmicos e valorizados da cidade, situado numa região nobre apresenta uma vida noturna agitada, teatros, cinemas e grande oferta de comércio e serviços.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Todos os fatores mencionados anteriormente valorizaram a região e a tornaram atrativa para os mais diversos usos. O bairro conta com uma ampla rede de comércio e serviços, que contempla lojas dos mais variados segmentos, shoppings, restaurantes, padarias, farmácias, colégios, entre outros.

OFERTA E DEMANDA

Nossa pesquisa mostrou um mercado local com grande oferta de imóveis semelhantes ao avaliando, principalmente, quando levamos em consideração seu porte, localização e zoneamento. A demanda por este tipo de imóvel é classificada como alta e o imóvel tem absorção classificada como moderada.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Portanto, para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos concorrentes pode ser considerado alto, e o nível de demanda atual pode ser considerado médio, resultando em uma absorção moderada, em uma conjuntura de mercado aquecida.

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

CENÁRIO ADOTADO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação da galeria, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers e galerias no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

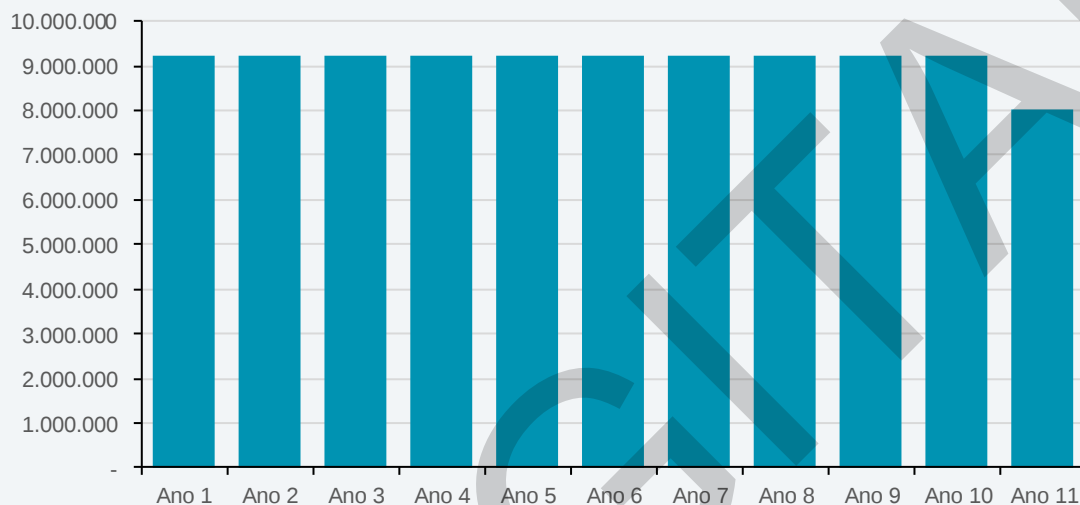
- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

- O potencial de vendas da galeria foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste laudo;
- Classificamos as lojas do mix da galeria de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação da galeria será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este laudo é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- **A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**
- **A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;**
- **Na avaliação, foi considerada a comissão de venda sobre o ativo à 2,5% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacional do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (ativo em FII);**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de setembro de 2019;**
- **O valor de mercado para compra / venda do ativo imobiliário reflete 100% do valor de mercado do imóvel; e**
- **Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, nos consideramos o recebimento de R\$ 1.000.000,00 ao ano como aluguel variável/percentual;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, nos consideramos o contrato de CDU – Cessão de Direito de Uso;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, nós não levamos o unitário de locação a mercado em sua renovatória, em função do cliente possuir uma nova proposta de locação com valor unitário superior ao contrato fornecido.**

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Setembro de 2019, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS

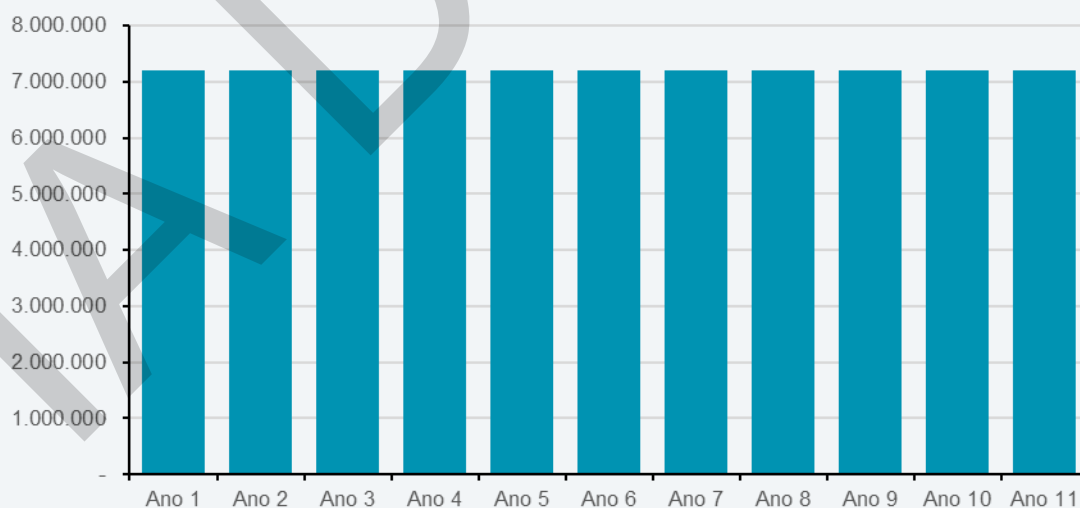


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R\$ 7.200.000,00 no 1º ano do fluxo de caixa projetado.

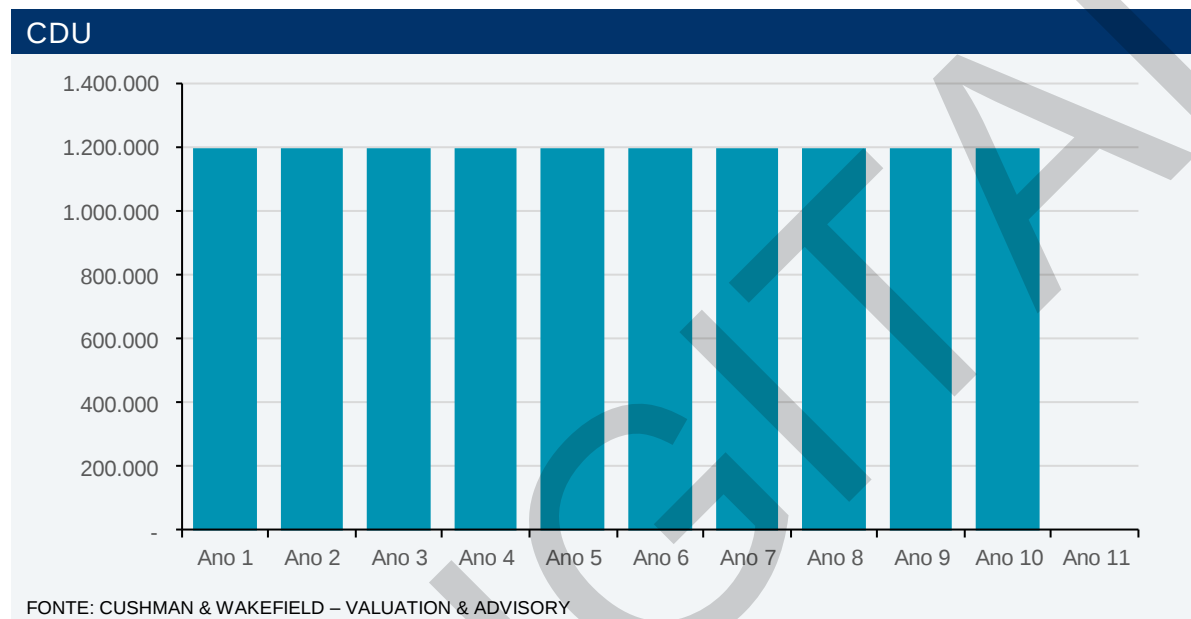
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

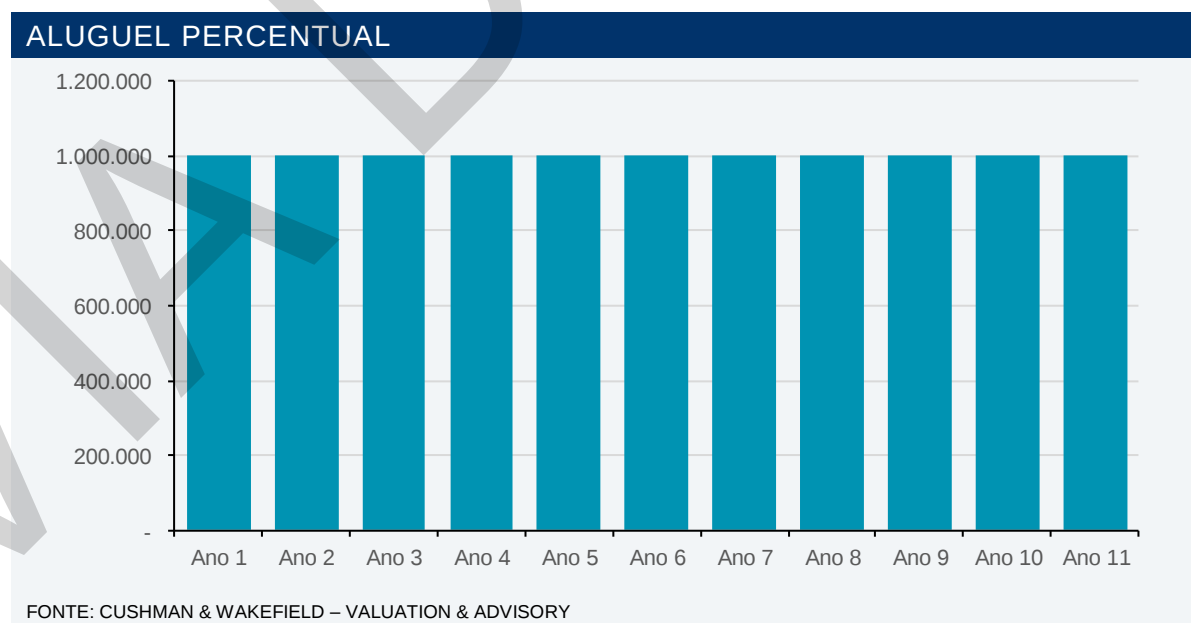
CDU

A receita de CDU projetada é de R\$ 1.200.000,00 do 1º ao 10º ano, e de R\$ 0,00 do 11º ano em diante do fluxo de caixa projetado.



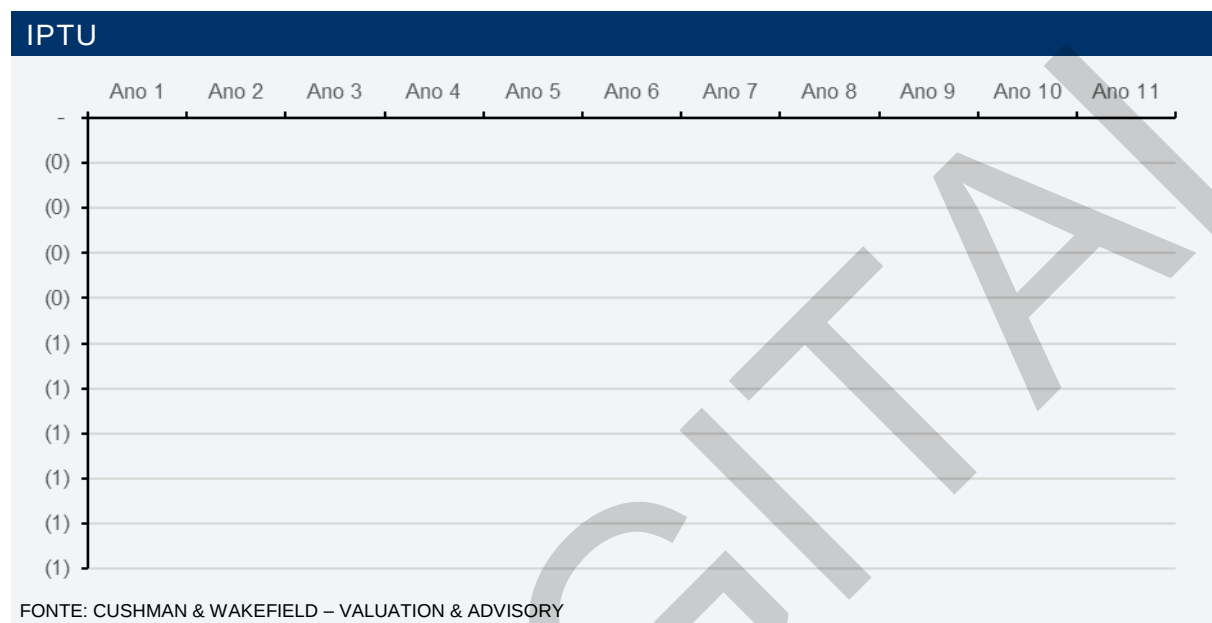
ALUGUEL PERCENTUAL

A receita de aluguel percentual projetada é de R\$ 1.000.000,00 durante todo o período do fluxo de caixa projetado.



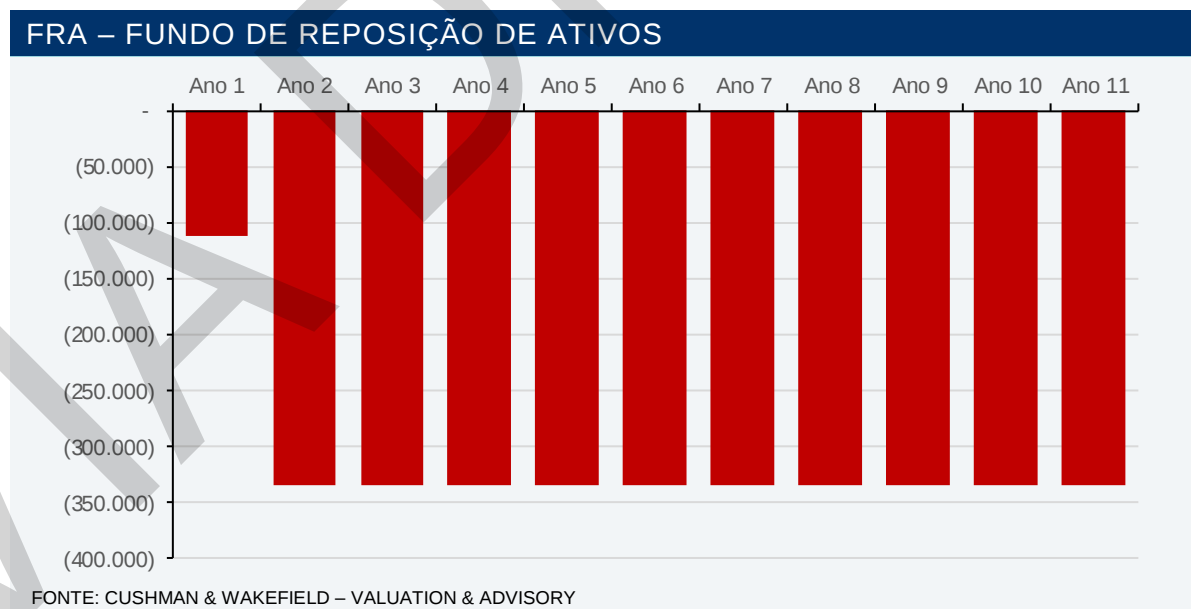
IPTU

Para os encargos com IPTU, consideramos o valor de (R\$ 74,04/m²) durante o período de vacância.



FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

Para os encargos com FRA – Fundo de Reposição de Ativos, consideramos o valor de 2,00% ao ano, sobre o resultado operacional líquido, durante o período do fluxo de caixa projetado.



INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

“O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa” (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto nominal em 7,00% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 6,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	2,94%	2,94%
Spread Risco Empreendimento	4,06%	3,56%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOIRO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 13/08/2019

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

TAXA DE DESCONTO (%)

CAPITALIZAÇÃO (%)		6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%
	5,50%	R\$150.816.333	R\$145.612.975	R\$140.647.209	R\$135.906.684	R\$131.379.755
	6,00%	R\$144.052.141	R\$139.159.725	R\$134.489.251	R\$130.029.221	R\$125.768.797
	6,50%	R\$138.328.595	R\$133.699.284	R\$129.278.671	R\$125.055.984	R\$121.021.064
	7,00%	R\$133.422.698	R\$129.018.905	R\$124.812.459	R\$120.793.209	R\$116.951.579
	7,50%	R\$129.170.921	R\$124.962.577	R\$120.941.742	R\$117.098.804	R\$113.424.691

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda da do avaliando conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 113,4 milhões e R\$ 150,8 milhões.

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel, conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados, concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel dos **Imóveis Comerciais**, situados na **Avenida Paulista, 1227 e Rua Pamplona, 689, 697 e 715, São Paulo - SP** em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA 100%:

R\$ 129.279.000,00

(CENTO E VINTE E NOVE MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA E NOVE MIL REAIS).

- Data do laudo – 13 de agosto de 2019;
- Data do valor do ativo – 01 de setembro de 2019 (data base do fluxo de caixa); e
- O valor de mercado para compra / venda do ativo imobiliário reflete 100% do valor de mercado do imóvel comercial;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
- Conforme solicitado pelo cliente, nos consideramos o recebimento de R\$ 1.000.000,00 ao ano como aluguel variável/percentual;
- Conforme solicitado pelo cliente, nos consideramos o contrato de CDU – Cessão de Direito de Uso;
- Conforme solicitado pelo cliente, nós não levamos o unitário de locação a mercado em sua renovatória, em função do cliente possuir uma nova proposta de locação com valor unitário superior ao contrato fornecido.

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

92C5814D1473408...

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA nº 5061069994
Gerente Senior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cerreti

3301A13E270541F...

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU nº 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VIA DIGITAL

ASPECTOS DA FACHADA PELA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA FACHADA PELA AVENIDA PAULISTA



ASPECTOS DA FACHADA PELA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA DA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA DA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA DA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA DA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA DA AVENIDA PAULISTA



ASPECTOS DA LOJA DA AVENIDA PAULISTA



ASPECTOS DA LOJA NA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA NA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA LOJA NA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA AVENIDA PAULISTA



ASPECTOS DA AVENIDA PAULISTA



ASPECTOS DA RUA PAMPLONA



ASPECTOS DA RUA PAMPLONA



ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

LOJA PAULISTA X PAMPLONA

Para os Anos Terminados em:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	<u>ago-2020</u>	<u>ago-2021</u>	<u>ago-2022</u>	<u>ago-2023</u>	<u>ago-2024</u>	<u>ago-2025</u>	<u>ago-2026</u>	<u>ago-2027</u>	<u>ago-2028</u>	<u>ago-2029</u>	<u>ago-2030</u>
Aluguel Mínimo	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000
Total das Receitas de Aluguel Mínimo	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000
Total de Recuperação de Despesas	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868
Total de Outras Receitas de Aluguel	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868	188.868
CDU - Cessão de Direito de Uso	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000	0
Aluguel Percentual	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Total de Outras Receitas	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	2.200.000	1.000.000
Receita Bruta Efetiva	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	9.588.868	8.388.868
IPTU	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(164.000)
Total Despesas Operacionais	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(164.000)
Resultado Líquido	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	9.400.000	8.200.000
FRA - Fundo de Resposição de Ativos	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(164.000)
Total Locações & Custos Condominiais	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(188.000)	(164.000)
Fluxo de Caixa Descontando Despesas e Impostos	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	9.212.000	8.036.000