

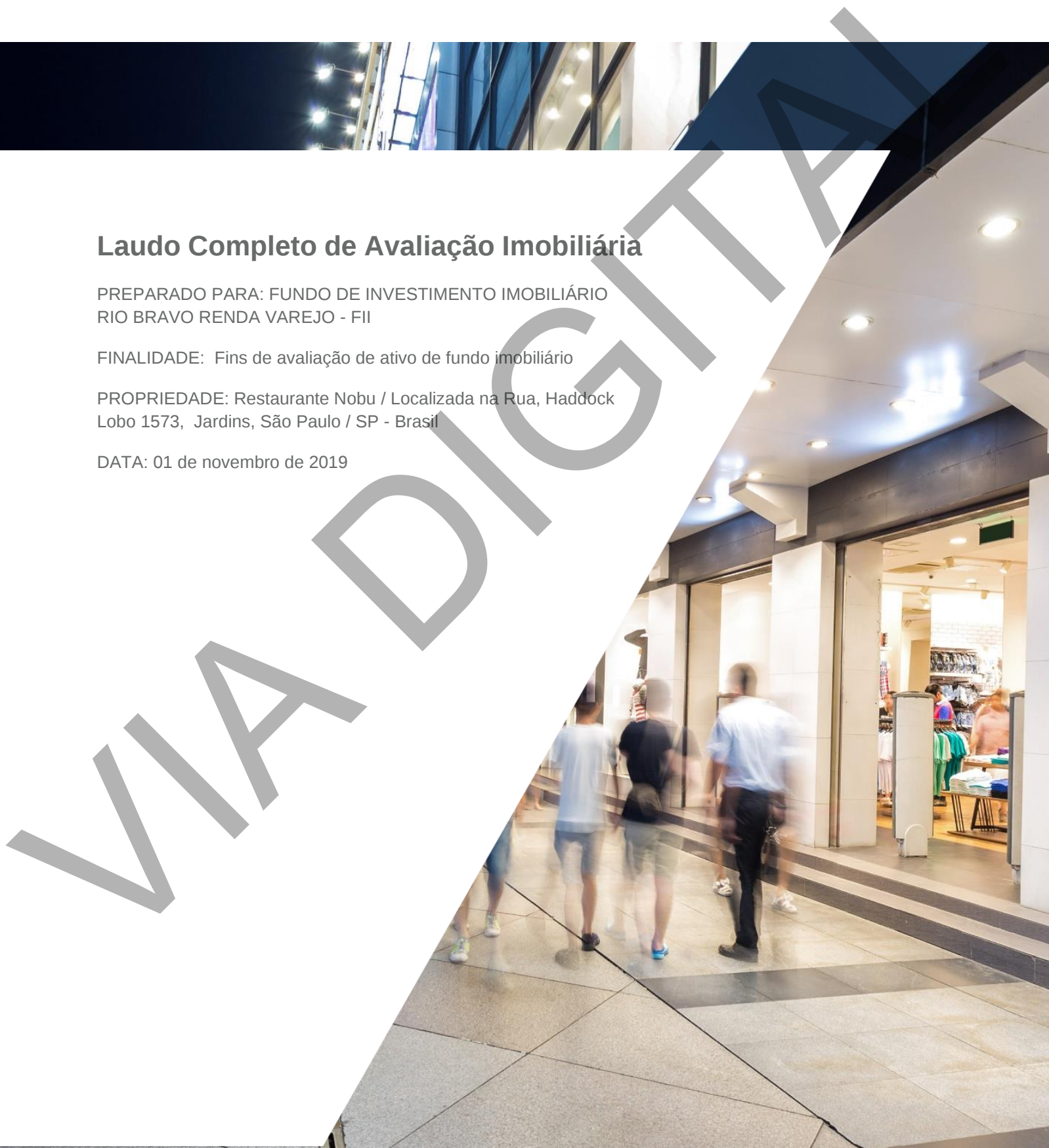
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII

FINALIDADE: Fins de avaliação de ativo de fundo imobiliário

PROPRIEDADE: Restaurante Nobu / Localizada na Rua, Haddock
Lobo 1573, Jardins, São Paulo / SP - Brasil

DATA: 01 de novembro de 2019



São Paulo, 1 de novembro de 2019.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII.

At. Sra. Eveline Carabeli

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º Andar - Vila Olímpia - 04551-065

São Paulo/ SÃO PAULO

Ref.: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária do Imóvel Comercial (Restaurante Nobu), localizado na Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins, São Paulo / SP - Brasil.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para locação, valor de mercado para venda (dcf - contrato + mercado), valor de mercado para venda (dcf - mercado (loja vaga)) do imóvel em referência, para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM para registro de transação e integração no prospecto de aquisição.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 71 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em 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.

Da propriedade em estudo: trata-se do Imóvel Comercial Restaurante Nobu, localizado na Rua Haddock Lobo, 1573, Jardins, São Paulo / SP - Brasil.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 1 de novembro de 2019, em:

RIO BRAVO
At.: Sra. Eveline Carabeli
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B - 3º Andar - Vila
Olímpia.

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

CONCLUSÃO DE VALORES

Restaurante Nobu

ÁREA CONSTRUÍDA - 1365 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
Valor de mercado para locação	R\$ 155.000,00 (Cento e Cinquenta e Cinco Mil Reais mensais)	R\$ 113,59
Valor de mercado para venda	R\$ 25.657.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)	R\$ 18.796,23
Valor de mercado para venda	R\$ 24.654.000,00 (Vinte e Quatro Milhões Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)	R\$ 18.061,24

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não há premissas extraordinárias

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

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, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Cereatti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI:1268069813

CNPJ: 15602089/13

Papel: Diretor

Data/Hora da Assinatura: 27/12/2019 | 12:37:03 PST

ICP-Brasil

3301A13E270541FF83454920D0340FD

Mauricio Itagyba, MRICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Resumo das Principais Características e Conclusões

SUMÁRIO EXECUTIVO

Data da avaliação:	01/11/19
Data da inspeção:	16/10/19
Tipo da propriedade:	Loja
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Fluxo de Caixa Descontado
Objetivo:	Determinar o Valor de mercado para locação Determinar o Valor de mercado para venda (DCF - Contrato + Mercado) Determinar o Valor de mercado para venda (DCF - Mercado (Loja Vaga))
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de avaliação de ativo de fundo

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA PROPRIEDADE

RESTAURANTE NOBU

Endereço:	Rua, Haddock Lobo 1573, Jardins, São Paulo / SP - 01414-003 Brasil
Testada:	10,0 m
Topografia:	Regular - declive de 5% a 10%
Formato:	Regular
Área:	434,3 m ²

DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Descrição:	Loja, Monousuário
Estado de conservação:	Entre novo e regular - b
Idade Aparente:	10 anos
Vida Remanescente:	50 anos
Área Construída Total:	1.365,0 m ²

DOCUMENTAÇÃO

RESTAURANTE NOBU

Contrato de Locação	Locador	Osher & Osher Administração de Imóveis LTDA.
	Locatário:	Adress Consulting Negócios Imobiliários LTDA.
	Endereço do Imóvel:	Rua Haddock Lobo, nº 1.573, Jardins, São Paulo, SP, CEP 01414-003
	Data de Início:	1º de novembro de 2017
	Duração:	31 de outubro de 2022
	Área Alugada (m ²):	1365 m ²
	Área Construída (m ²):	1365 m ²

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

O avaliando localiza-se numa via movimentada, com construções residenciais e comerciais voltadas à classe média alta. A região do imóvel avaliando é, portanto, adequada ao uso.

O acesso ao imóvel se dá pela Rua Haddock Lobo, que tem proximidade com as estações Consolação e Oscar Freire, das linhas 2 - Verde e 4 - Amarela do Metrô, respectivamente, além da proximidade com a rua Augusta e às avenidas Rebouças e Paulista.

A região é consolidada quanto à comércio e fluxo de pessoas. É atrativa por sua boa localização e fácil acesso.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

Existe uma alta oferta de restaurantes na região.

Cenário político econômico internacional, que influencia na tomada de decisão de potenciais investidores nacionais e internacionais, refletindo em uma lenta recuperação da economia.

CONCLUSÃO DE VALORES

Restaurante Nobu

ÁREA CONSTRUÍDA - 1365 m²

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado para locação	R\$ 155.000,00 (Cento e Cinquenta e Cinco Mil Reais mensais)	R\$ 113,59
Valor de mercado para venda	R\$ 25.657.000,00 (Vinte e Cinco Milhões Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)	R\$ 18.796,23
Valor de mercado para venda	R\$ 24.654.000,00 (Vinte e Quatro Milhões Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)	R\$ 18.061,24

DS
as

DS
ac

Digitally signed by:
Rodolfo
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI;1268089813
CPF: 1268089813
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 27/12/2019 | 12:37:03 PST
ICP-Brasil
3301A13E270541FF8345492DD2D240FD

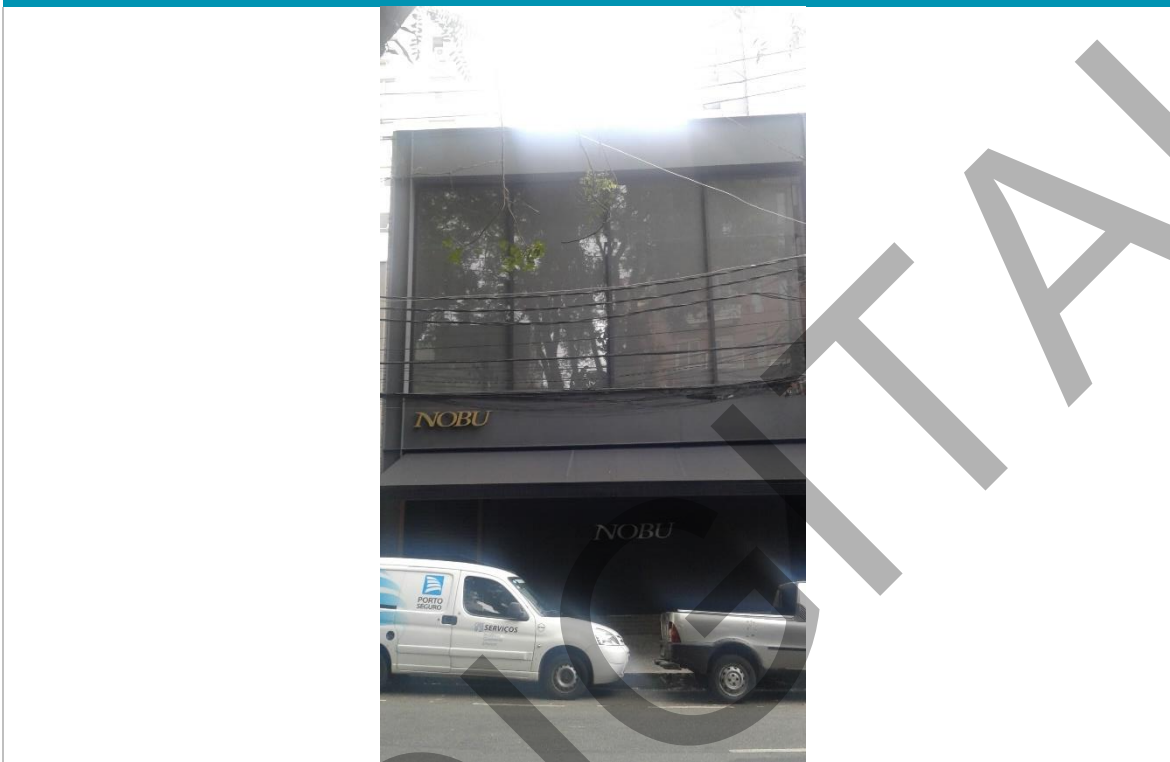
Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ENTRADA DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO RESTAURANTE



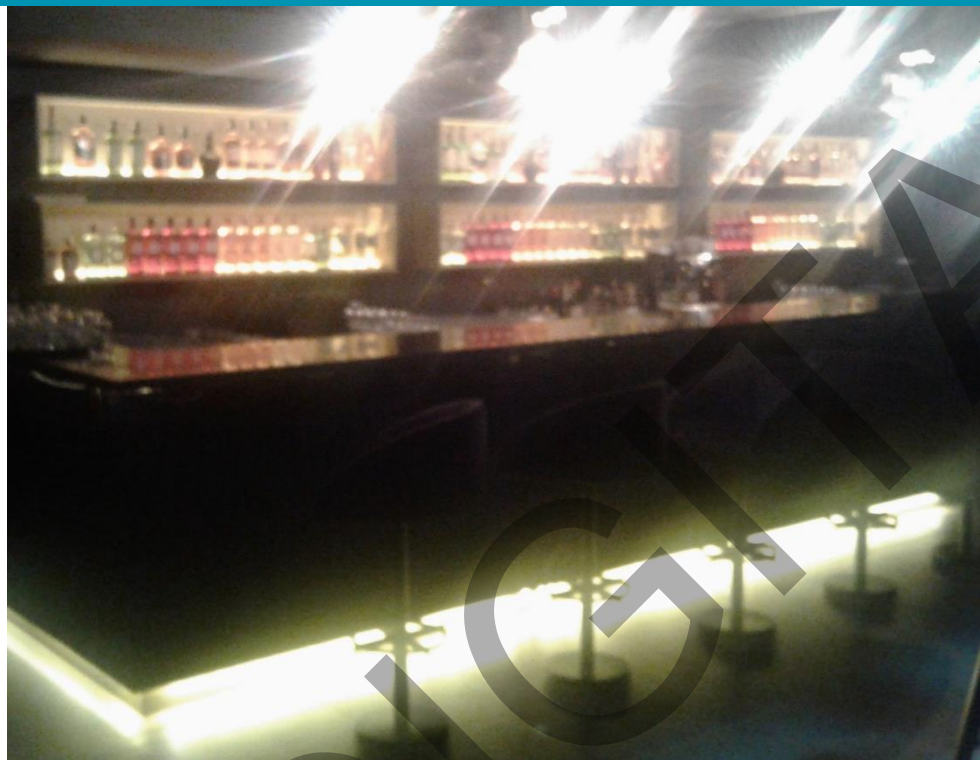
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO RESTAURANTE



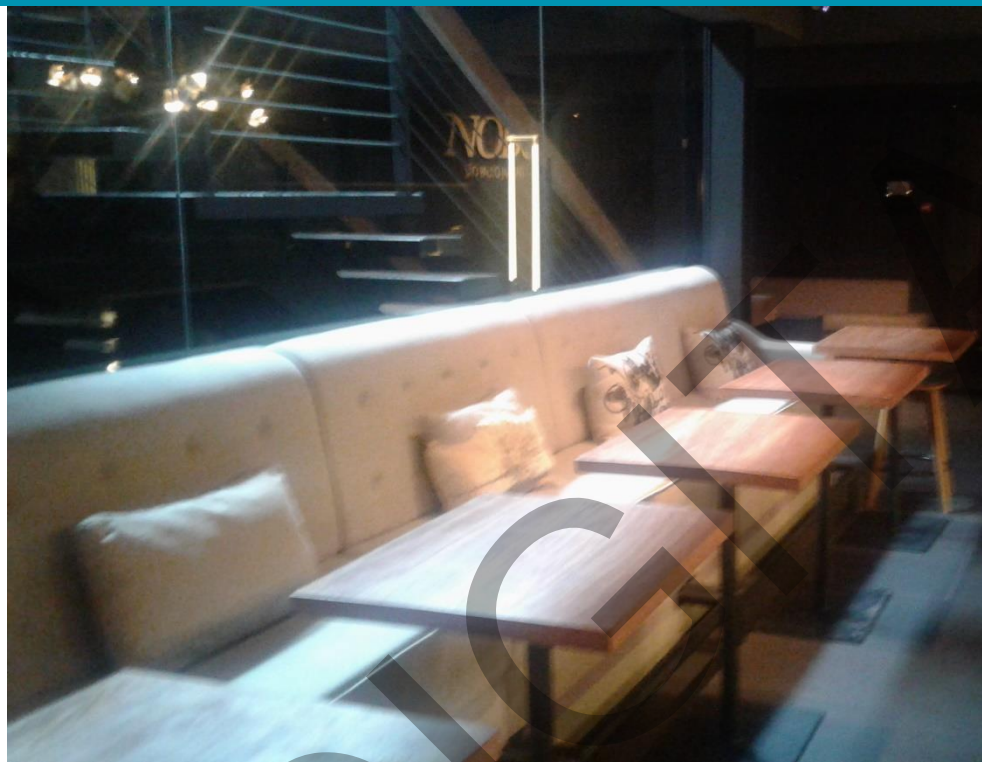
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO RESTAURANTE



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA COZINHA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA COZINHA



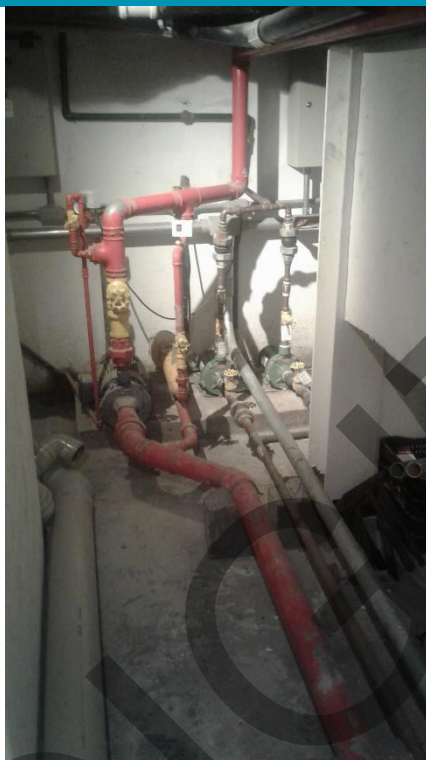
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO DEPÓSITO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS ÁREAS TÉCNICAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTOQUE



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	5
ÍNDICE	1
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO	4
CENÁRIO ECONÔMICO	4
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	4
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	5
ASPECTOS GERAIS	6
A CIRCUNVIZINHANÇA	7
USOS PRÓXIMOS E ADJACENTES	7
ACESSO	7
CONCLUSÃO	7
CENÁRIO ECONÔMICO	8
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	13
DESCRIÇÃO DAS PROPRIEDADES	13
QUADRO DE ÁREAS	17
ZONEAMENTO	17
AVALIAÇÃO	21
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	21
METODOLOGIA	21

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO – CENÁRIO CONTRATO + MERCADO	25
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	29
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA –POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO – CENÁRIO MERCADO (LOJA VAGA)	30
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	34
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	35
AFERIÇÃO DE VALOR	44
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	44
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	45
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	46
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	49
ANEXOS	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o imóvel do contratante FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII, listado a seguir:

- Restaurante Nobu, localizado na Rua, Haddock Lobo 1573, Jardins, São Paulo / SP - 01414-003 Brasil.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para locação/venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM para registro de transação e integração no prospecto de aquisição.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em 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.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 1 de novembro de 2019;
- Data base do valor: Atual;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de outubro de 2019.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Nesta avaliação não foram consideradas premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Nesta avaliação não foram consideradas premissas extraordinárias.

Propriedade e histórico recente do imóvel

Restaurante Nobu

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

Contrato de Locação

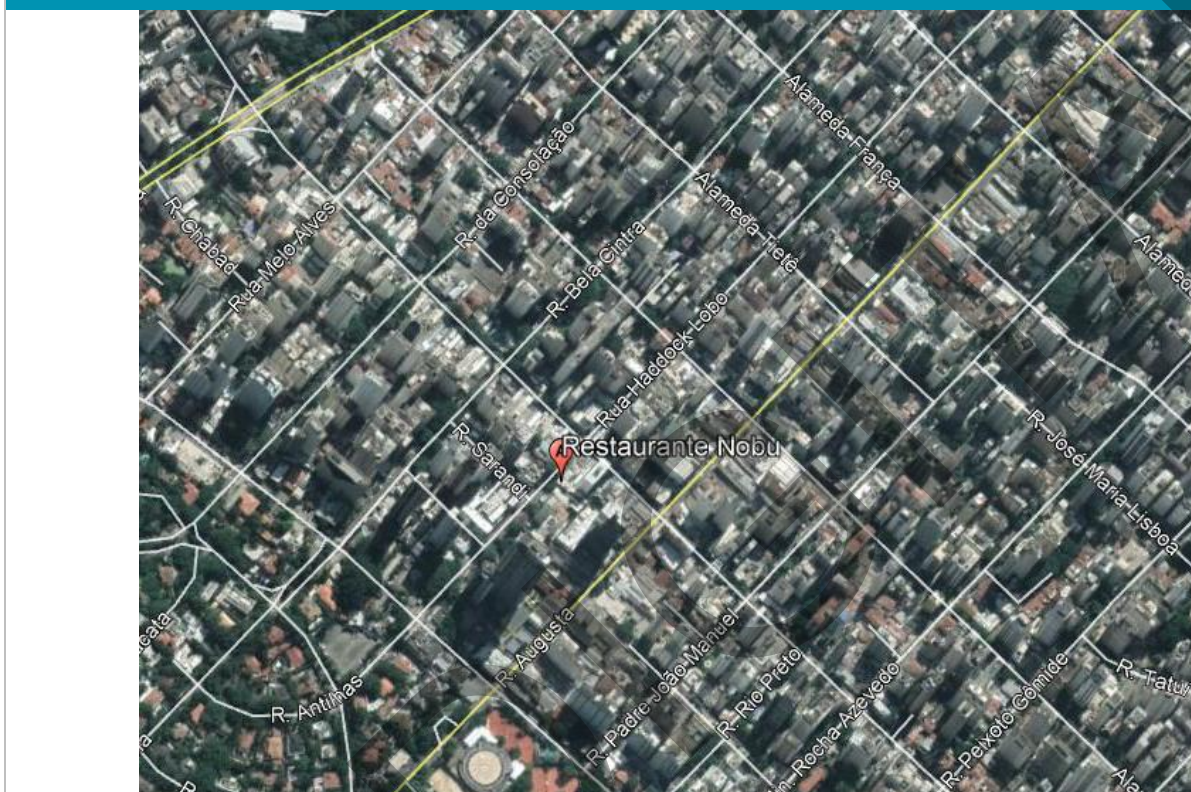
Foi-nos fornecida cópia do contrato de locação, com as seguintes descrições

- Locador: Osher & Osher Administração de Imóveis LTDA.
- Locatário: Adress Consulting Negócios Imobiliários LTDA.
- Endereço do Imóvel: Rua Haddock Lobo, nº 1.573, Jardins, São Paulo, SP, CEP 01414-003
- Data de Início: 1º de novembro de 2017
- Duração: 31 de outubro de 2022
- Área Alugada (m²): 1.365,37
- Área Construída (m²): 1.365,37

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 da mesma.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

Cushman & Wakefield

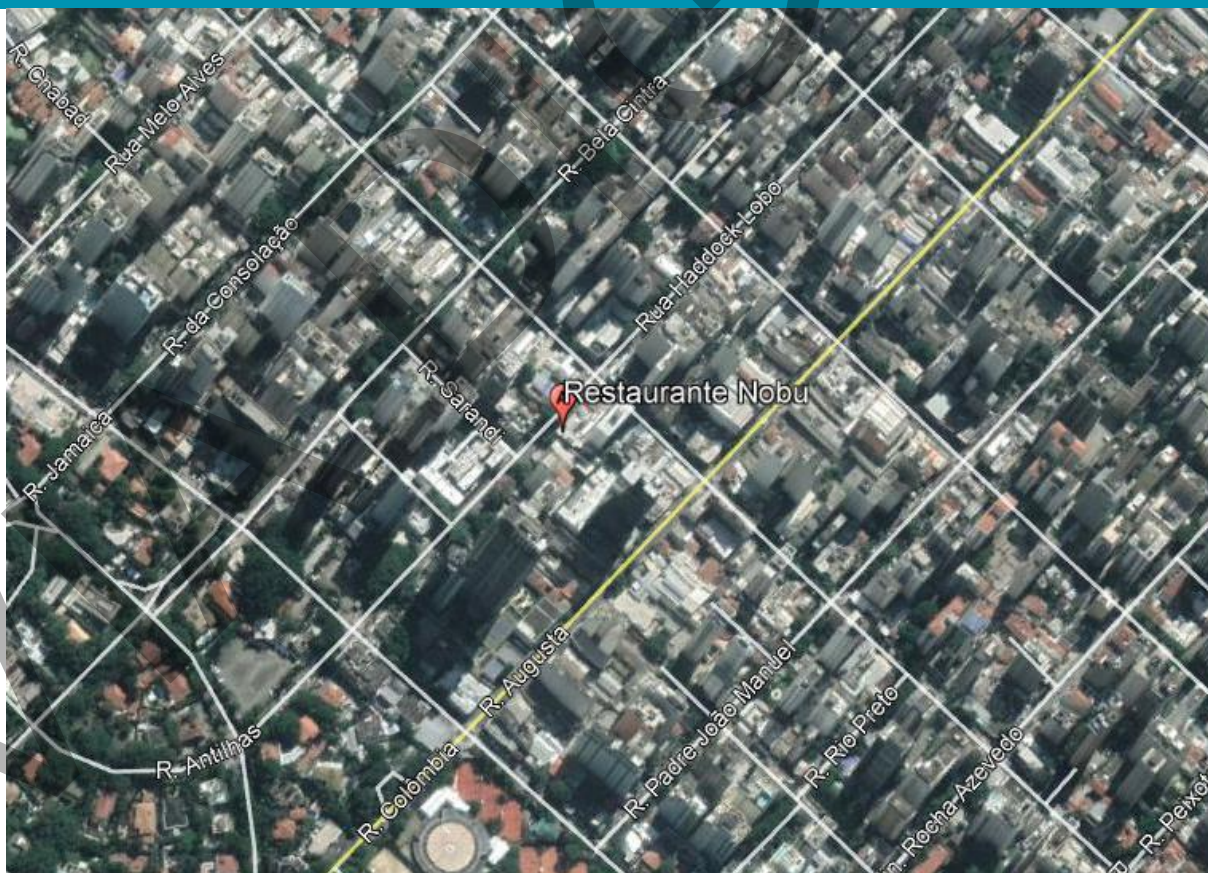
- População: A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com previsão para 2019 de 12.252.023 habitantes (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios, lazer e serviços. São Paulo também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões e por ser uma das cidades mais economicamente desenvolvidas da América Latina;

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário aumento dos valores das propriedades.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Jardins, bairro localizado na zona central da cidade de São Paulo, é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros, Prefeitura de São Paulo. A região do imóvel é cercada pelas regiões do Itaim Bibi, Pinheiros, Paraíso e Bela Vista.

A circunvizinhança

A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:

- Água potável
- Coleta de resíduos
- Correios
- Energia elétrica
- Escoamento de água pluviais
- Gás
- Iluminação pública
- Rede de esgoto
- Sistema viário
- Telefone
- Internet
- Transporte coletivo
- TV a cabo

A propriedade dista aproximadamente 9,1 km do Aeroporto de Congonhas sendo atingível em cerca de 14 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). A propriedade está próxima ao Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand (MASP), cerca de 1,8 km e do Clube Atlético Paulistano, cerca de 650 m. O restaurante também se localiza próximo à hotéis como o WZ Hotel Jardins, o Ibis Budget São Paulo Jardins e o Jardins Village Hostel. O bairro do imóvel avaliando pertence, Jardins, faz parte de um conglomerado de bairros pertencentes à região do Jardim Paulista, que segundo o jornal O Estado de São Paulo, em pesquisa publicada em 2016, tem o 4º maior IDH da cidade (0,957).

Usos próximos e adjacentes

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

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom.

Conclusão

A região é próxima à Avenida Paulista e Rua Augusta, que mantém um bom turismo, além de vias importantes de comércio, como a Rua Oscar Freire. e universidades o que nos faz crer que a região ainda deve se desenvolver com tendência ao desenvolvimento comercial. A região é próxima à Universidade Casper Líbero e a Unip – Unidade Paulista, o que impulsiona a população entre os 18 e 25 anos a frequentarem a região do avaliando. Sua localização, próxima à importantes vias, à universidade e aos residenciais verticais próximos do avaliando tendem a impulsionar o restaurante.

Mercado

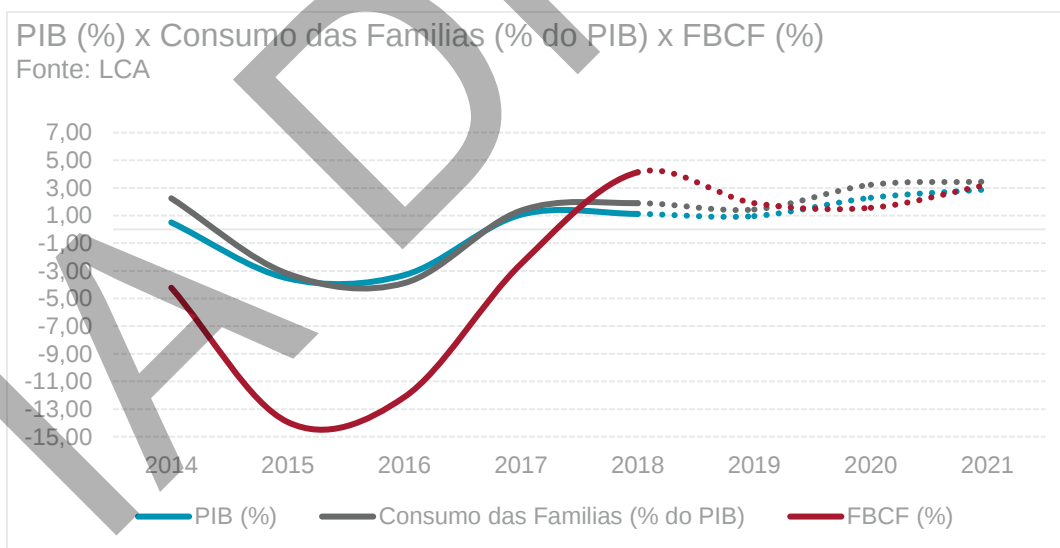
Cenário Econômico

A reforma da previdência foi aprovada e um com isso foi superado o maior obstáculo para destravar a economia brasileira. Contudo o cenário internacional segue turbulento devido a guerra comercial entre os EUA e a China e o processo conturbado do Brexit. Diante deste cenário como parte da política expansionista o Copom reduziu pela terceira vez no ano a taxa Selic para 5% ao ano renovando a mínima histórica.

PIB e Consumo

As primeiras projeções para o PIB de 2019 apontavam um crescimento de 2,27% na comparação com 2018. Porém o primeiro semestre foi desanimador, o crescimento registrado no período foi de 0,7% frente a igual período de 2018, o fraco crescimento pode ser atribuído a instabilidade político-econômico interna e externa. Contudo a reforma da previdência que fora apontada como um dos principais entraves econômicos foi superada em outubro e o otimismo voltou a impactar o mercado, que registrou altas nas projeções do PIB de 2019. A menor projeção do Boletim Focus foi em agosto - 0,8% e em outubro a mediana das projeções foi de subiu para 0,91%.

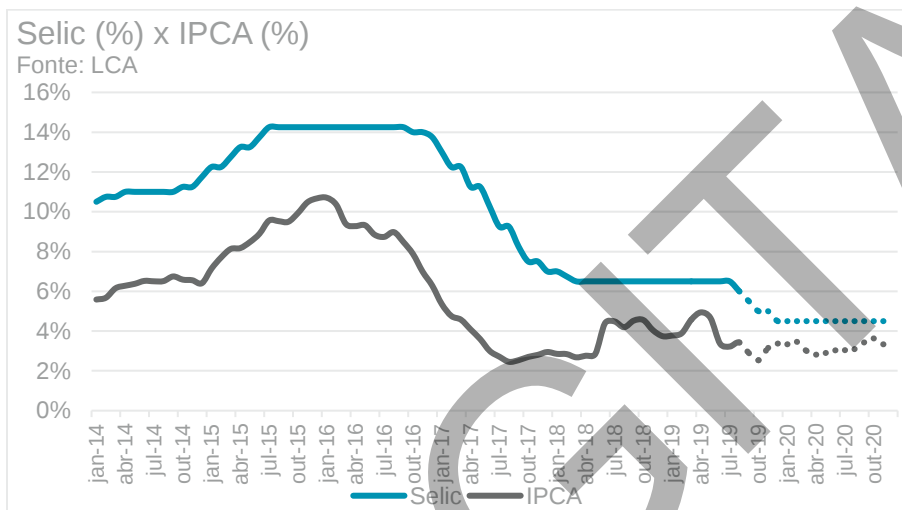
Por sua vez o crescimento do consumo das famílias, que representa mais de 60% na demanda agregada do PIB, também deve vir aquém do projetado inicialmente, mesmo com a Selic a 5% e o desemprego em queda, o crescimento esperado é de +1,43% em 2019.



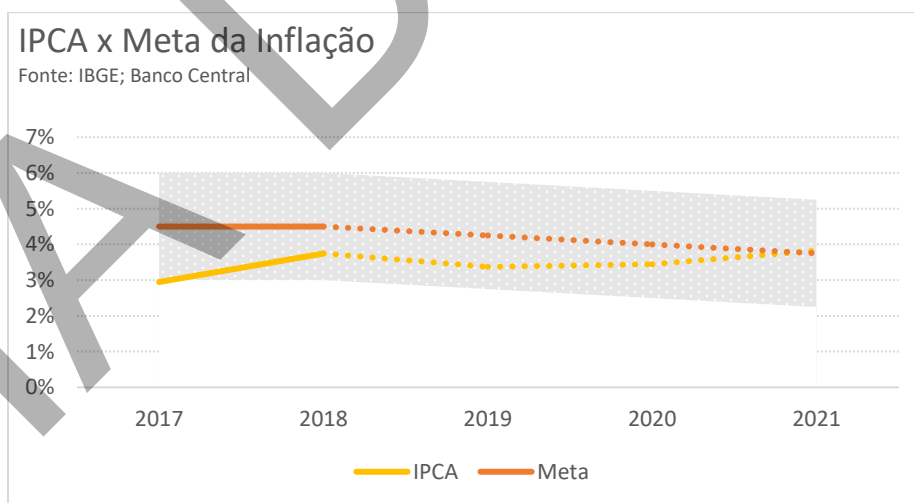
Taxa Selic e IPCA

O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016, e desde então segue em tendência de queda que culminou em outubro de 2019 com mais redução, saindo de 5,5% para 5%, renovando a mínima histórica. Nos últimos 18 meses já foram registradas três quedas na taxa Selic, está aceleração no processo

de redução se deu após indicadores fracos da expansão econômica. O Comitê de Política Monetária, havia sinalizado através das atas das reuniões que reduziriam a Selic após a aprovação da reforma da previdência, fato que se concretizou, contudo o mercado ainda projeta mais uma redução de 50 pontos base na última reunião do Copom de 2019 que acontece em dezembro, o que corresponderia a uma taxa de 4,5% ao ano.



Por sua vez era esperado um aumento de 4,18% do IPCA em 2019, porém como o cenário econômico interno e externo não foi favorável para a retomada do consumo as últimas projeções do IPCA de 2019 apontam para um aumento de 3,37%, mais distante do centro da meta de 2019 estabelecida pelo Banco Central, que é 4,25%.

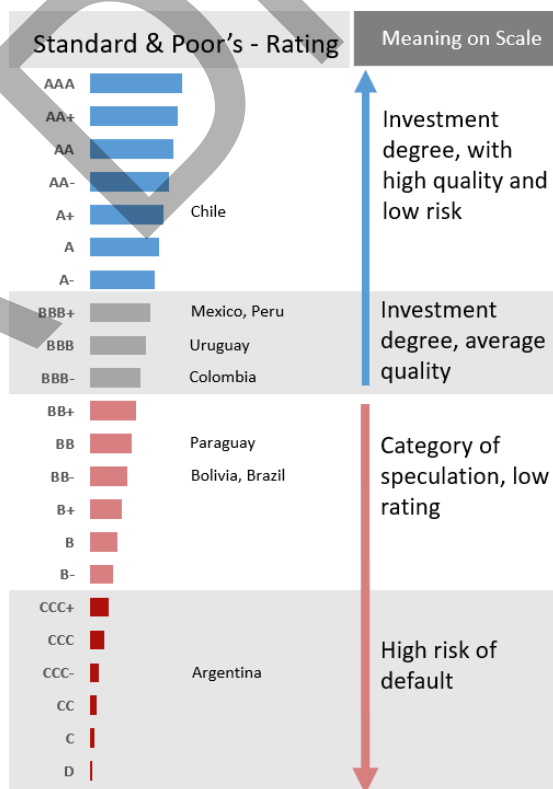
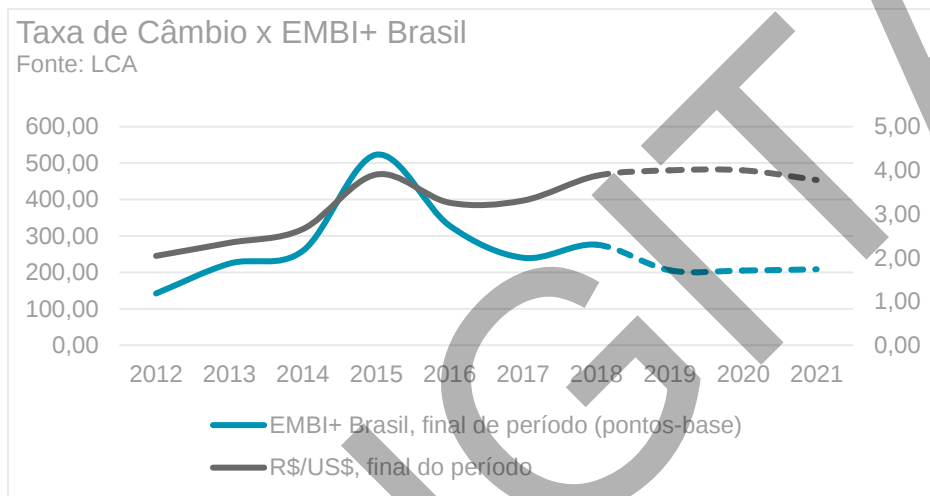


Câmbio e risco-país

Com a reforma da previdência aprovada o Real se valorizou frente ao Dólar em outubro, contudo no ano a moeda brasileira acumula uma desvalorização de 5,2%. Assim como outras moedas como o Peso Argentino a

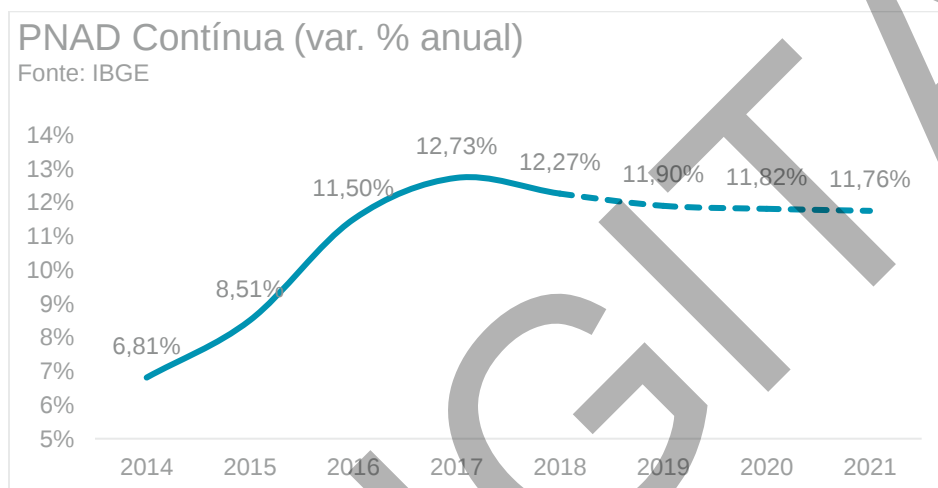
Lira Turca e o Yuan que também apresentaram desvalorizações frente à moeda americana, como consequência do cenário econômico internacional, não obstante mesmo com a queda do risco país em 2015 o EMBI+ Brasil está em patamares superiores aos encontrados nos anos que antecederam a grande depressão brasileira, assim como o Dólar.

Assim como o Risco de Crédito calculado pela S&P que rebaixou a nota brasileira em 2018 de BB para BB- distanciando ainda mais o Brasil do BBB- que é o primeiro nível do grau de investimento.



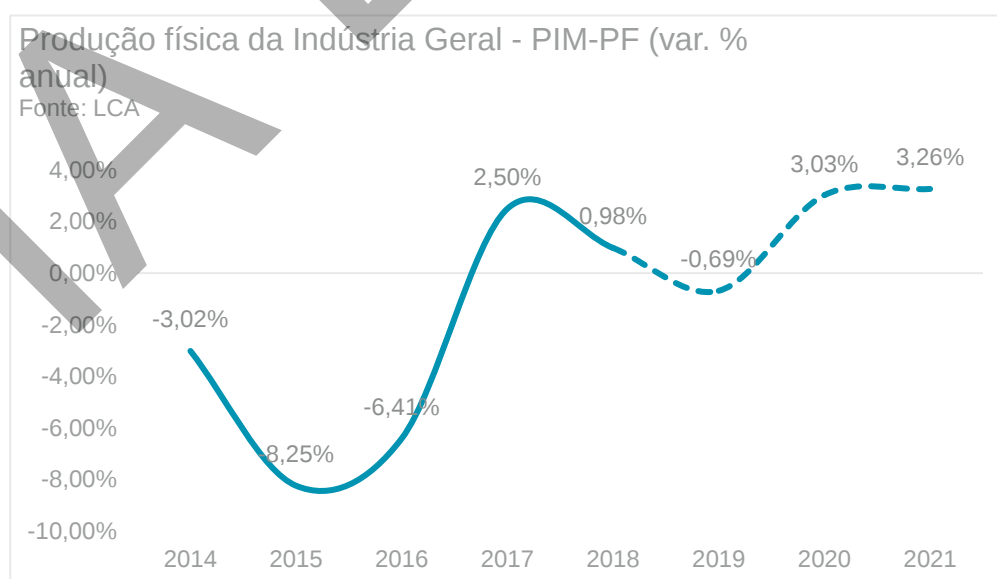
Mercado de trabalho

O maior nível de desemprego do Brasil foi em 2017 - 12,73%, decorrente da crise econômica, contudo após a reforma trabalhista em 2017 o número de desempregados iniciou a tendência de retração, fechando 2018 em 12,27% e com projeção para fechar 2019 em 11,94%, porém apesar da taxa de desemprego estar reduzindo ainda segue em níveis elevados e as projeções para os próximos anos é de redução lenta.



Atividade industrial

A atividade industrial que é a principal proxy para a ocupação de galpões industriais e logísticos e a Produção Física da Indústria Geral (PIM-PF) apresentou um crescimento de 1,07% em 2018 e a projeções para o final do ano é de redução de 0,68% em relação a 2018.



Projeções para a economia brasileira

Atividade Econômica

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (novembro/19)

Brazil Economy	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Real GDP, %	0.5	-3.55	-3.31	1.06	1.11	0.97	2.49	2.88
Unemployment Rate, %	6.82	8.52	11.51	12.74	12.26	11.90	11.81	11.75
Brazil Employment, #	152,714	-1,625,551	-1,371,363	-123,428	421,078	614,190	734,007	818,404
Office-using Employment, #								
São Paulo	27,307	-35,588	-46,851	3,050	47,640	52,700	58,208	67,357
Rio de Janeiro	1,518	-34,311	-48,340	-12,304	2,374	5,605	9,063	13,172
Retail Volume, %	2.23	-4.34	-6.25	2.09	2.30	2.27	4.12	4.44
Industrial Production, %	-3.02	-8.24	-6.41	2.49	1.07	0.27	3.37	3.25
CPI Inflation, %	6.41	10.67	6.29	2.95	3.75	3.57	3.67	4.04
IGP-M Inflation, %	3.69	10.54	7.17	-0.52	7.54	5.50	4.48	4.46
IPA-M, % (60%)	2.13	11.19	7.63	-2.54	9.42	6.23	4.82	4.52
IPC-M, % (30%)	6.77	10.23	6.26	3.13	4.12	3.68	3.74	4.19
INCC-M, % (10%)	6.74	7.22	6.34	4.03	3.97	3.78	4.18	5.84
Interest Rate, %	11.75	14.25	13.75	7	6.50	5.25	5.25	7.50
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	205	204	208

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

Análise da Propriedade

Descrição das propriedades

A propriedade em estudo está localizada no seguinte endereço:

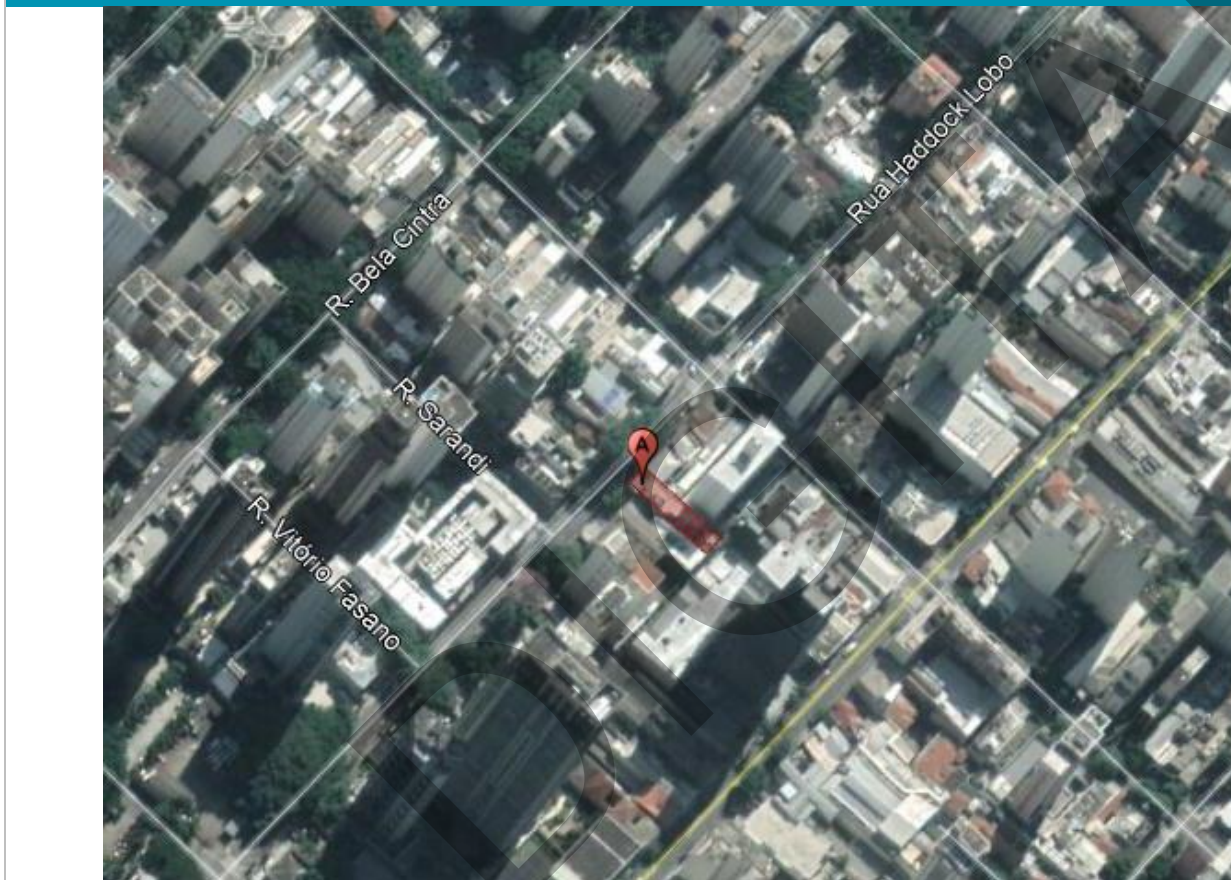
- Restaurante Nobu - Rua, Haddock Lobo 1573, Jardins, São Paulo / SP - 01414-003 Brasil

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 550 m da Estação de Metrô Oscar Freire, da linha 4 Amarela,
- 1,1 km da Avenida Paulista;
- 1,4 km do Hospital das Clínicas;
- 1,4 km do Parque Trianon;
- 1,8 km do Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand – MASP;
- 9,1 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas; e
- 29,4 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

Terreno - Restaurante Nobu

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

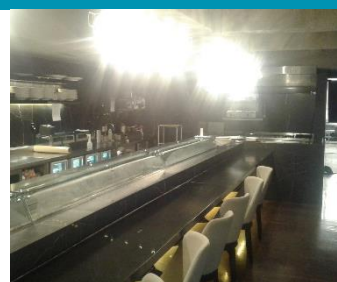
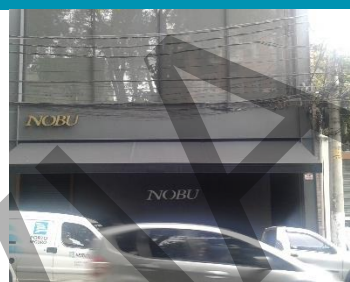
O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 434,30 m²;
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom.
- Testada: A propriedade em estudo possui 10,00 m de testada, para a via:
 - Rua Haddock Lobo - 10,00 m
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Frente para a praia: Não se aplica;
- Topografia: A topografia do terreno é regular - declive de 5% a 10%;
- Visibilidade: A propriedade em estudo possui visibilidade muito boa em comparação com outros na mesma via;
- Condições do solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes ou cuja construção é proposta. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada;
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

Construções e benfeitorias

O imóvel comercial Restaurante Nobu é classificado como Loja, Monousuário.

RESTAURANTE NOBU – DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO



Estado de Conservação	Entre novo e regular		
Idade Aparente	1 anos		
Vida Útil Estimada	60 anos		
Vida Remanescente	59 anos		
Área Construída Total	1.365,00 m ²	Conforme:	Contrato de locação
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas das documentações fornecidas pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.			

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Composição	Subsolo	Bar, salão, banheiros e área técnica.
	Térreo	Bar, cozinha, banheiros, área técnica e depósito
	Pavimentos Superiores	Cozinha, salão, escritório e depósito
	Pavimentos Superiores	Salão, banheiros
Estrutura	Concreto Armado, e Aço.	
Fachada	Madeira, Pintura e Pele de Vidro.	
Acesso de Pedestres	Madeira.	
Esquadrias	Alumínio.	
Vidros	Temperado	
Circulação Vertical	2 elevadores sociais da marca Otis e capacidade de 630 kg	
Ar Condicionado	Tipo: Split.	
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende à todas as áreas.	
Iluminação	Lâmpadas halógenas e fluorecente.	
Segurança Contra Incêndio	Iluminação de emergência, placas de sinalização, escada de emergência, alarme sonoro, sprinklers, hidrantes, extintores, geradores de emergência, detectores de fumaça, hidrantes.	
PRINCIPAIS ACABAMENTOS		
Pisos	Porcelanato	
Paredes	Massa e pintura	
Forros	Gesso	

Quadro de áreas

A área total utilizada é a Área Construída informada no contrato de locação e foi utilizada como base de cálculo neste estudo não sendo necessário o cálculo da área equivalente.

QUADRO DE ÁREAS	
PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA
Subsolo / Subloja / Sobreloja / P.	980,00
Térreo / Loja (m²)	385,00
Mezanino (m²)	0,00
Vagas Descobertas / Recuo (m²)	0,00
Terreno Excedente (m²)	49,30
pv1	0,00
Pavimento 2	0,00
Pavimento 3	0,00
Pavimento 4	0,00
	1.365,00

Restaurante Nobu -
Restaurante Nobu

Zoneamento

ZC – Zona Centralidade

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei 16.402/16.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC - Zona Centralidade, conforme demonstrado no mapa abaixo.

O mapa mostra a distribuição das zonas de uso do solo em Curitiba. As zonas são coloridas e rotetadas: ZC (marrom), ZM (cinza), ZE (vermelho), ZER (amarelo) e ZCOR (azul). Ruas importantes como R. Haddock Lobo, R. Sarandi, R. Uruguaçu, R. Estados Unidos, R. Rio Preto, R. Br. de Capanema, R. Nicarágua e R. G. são visíveis. Uma seta vermelha aponta para uma interseção na zona ZC.

Fonte: (-)

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

- 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 última, por sua vez, 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.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois 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; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.
-

Restrições quanto à ZC - Zona Centralidade

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	São Paulo
Lei atual:	Lei 16.402/16
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC - Zona Centralidade
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

ITEM	RESTRIÇÃO	POSIÇÃO DO AVALIANDO COM RELAÇÃO AO ZONEAMENTO
Área Mínima de Terreno do Lote:	125,00	Adequado
Altura Máxima Permitida:	48,00	Adequado
Coefficiente de Aproveitamento Básico:	1,00 vez a área do terreno	Adequado
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	2,00 vezes a área do terreno	Adequado
Taxa de Ocupação:	0,85	Adequado

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui selecone com a legislação.

Conclusão

Adequada ao mercado em que está inserida.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais 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.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

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.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, 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”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo 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.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Fluxo de Caixa Descontado. Para aferição do valor optamos pelo “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

Ressaltamos que 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.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado – Cenário Contrato + Mercado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por 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 empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em São Paulo e na região do Jardins.

CENÁRIO - DCF - Contrato + Mercado
RESTAURANTE NOBU

Endereço:	Restaurante Nobu
Data base do fluxo	01/12/2019
Término do Fluxo	30/11/2029
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/11/2017 a 31/12/2022
Nº de meses vagos	6
Período vago	01/01/2023 a 01/07/2023
Área Construída	1.365 m²

Aluguel mensal

R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 1º mês
R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 21º mês
R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 33º mês
R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 45º mês
R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 57º mês
R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 69º mês
R\$ 146.323,91 ou R\$ 107,20/m² no 81º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	2,00%	Ao ano.
% of sale price	0,00%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 155.049,99 ao mês ou R\$ 113,59/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,00%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	151.999,10	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Sim	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$	25.656.850,00 -

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 de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,0 % ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1 2019	Ano 2 2020	Ano 3 2021	Ano 4 2022	Ano 5 2023	Ano 6 2024	Ano 7 2025	Ano 8 2026	Ano 9 2027	Ano 10 2028	Ano 11 2029
Receitas	3.579.876	3.579.876	3.579.876	1.833.568	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589
Aluguel Mínimo	1.755.886,92	1.755.886,92	1.755.886,92	921.573,84	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	911.994,60	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	1.755.887	1.755.887	1.755.887	9.579	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-71.598	-71.598	-71.598	-191.721	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692
Comissão Sobre Locação	0,00	0,00	0,00	-155.049,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-71.597,52	-71.597,52	-71.597,52	-36.671,37	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa	1.684.289	1.684.289	1.684.289	-182.142	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.624.612,63	0,00
Fluxo de Caixa Total	1.684.289	1.684.289	1.684.289	-182.142	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	30.411.521	1.786.908
Fluxo de Caixa a VP	1.623.988	1.517.746	1.418.454	-158.428	1.314.417	1.228.427	1.148.063	1.072.956	1.002.762	15.488.463	1.786.908
Valor do Empreendimento	25.656.850										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m ²)	434,30
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m ²)	59.076,33
Área Construída(m ²)	1.365,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m ²)	18.796,23
VPL Final (R\$)	25.656.850,00

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização Da Renda –por Fluxo de Caixa Descontado – Cenário Mercado (Loja Vaga)

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por 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 empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de imóveis comerciais em São Paulo e na região do Jardins.

CENÁRIO - DCF - Mercado (Loja Vaga)
RESTAURANTE NOBU

Endereço:	Restaurante Nobu
Nome da loja:	Restaurante Nobu
Luc	(-)
Data base do fluxo	01/12/2019
Término do Fluxo	30/11/2029
Período em Análise	10 anos
Vigência do contrato	01/12/2019 a 01/12/2019
Nº de meses vagos	6
Período vago	01/12/2019 a 01/06/2020
Área Construída	1.365 m²

Aluguel mensal

R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 1º mês
R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 21º mês
R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 33º mês
R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 45º mês
R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 57º mês
R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 69º mês
R\$ 155.049,99 ou R\$ 113,59/m² no 81º mês

TAXAS E DISPÊNDIOS

Aluguel percentual	0%	
% pis cofins	0,00%	Ao ano.
FRA (Fundo de Reposição de Ativos)	2,00%	Ao ano.
% of sale price	0,00%	
Aluguel mensal - mercado	R\$ 155.049,99 ao mês ou R\$ 113,59/m² ao mês	
Taxa de desconto - a.a.	7,50%	Ao ano.
Taxa de capitalização - a.a.	6,50%	
Valor do iptu	151.999,10	Ao mês.
Valor condomínio	-	Ao mês.
Comissão sobre locação	Sim	1 Aluguel no 1º mês de renovatória.
Outras despesas	-	Ao mês.
Valor de mercado	R\$	24.653.590,00 -

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 de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e

Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 7,5 % ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 6,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1 2019	Ano 2 2020	Ano 3 2021	Ano 4 2022	Ano 5 2023	Ano 6 2024	Ano 7 2025	Ano 8 2026	Ano 9 2027	Ano 10 2028	Ano 11 2029
Receitas	1.842.295	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589	3.684.589
Aluguel Mínimo	930.299,91	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82	1.860.599,82
Aluguel Percentual	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	911.994,60	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20	1.823.989,20
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Operacionais	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989	-1.823.989
FPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PIS/COFINS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Outras Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IPTU	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20	-1.823.989,20
Condomínio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional Líquido	18.305	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600	1.860.600
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas Não Operacional	-191.896	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692	-73.692
Comissão Sobre Locação	-155.049,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRA	-36.845,89	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78	-73.691,78
CAPEX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa	-173.591	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908
Perpetuidade	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.624.612,63	0,00
Fluxo de Caixa Total	-173.591	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	1.786.908	30.411.521	0,00
Fluxo de Caixa a VP	-197.869	1.598.729	1.487.190	1.383.432	1.286.914	1.197.129	1.113.608	1.035.915	963.642	14.784.899	0,00
Valor do Empreendimento	24.653.590										

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

RESULTADOS	
Área de Terreno (m²)	434,30
VPL unitário de Área de Terreno (R\$/m²)	56.766,27
Área Construída(m²)	1.365,00
VPL unitário de Área Construída (R\$/m²)	18.061,24
VPL Final (R\$)	24.653.590,00

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o 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.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados à unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de acesso: Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator – frente praia: Fator que leva em consideração a existência e/ou tamanho (metragem) que o imóvel possui com frente para a praia/lagoa, agregada a sua utilização para os fins que são permitidos conforme zoneamento.
- Fator de esquina: Fator que leva em consideração a posição do imóvel na quadra, sendo considerado um ajuste de 20% se o imóvel estiver ou não na esquina e 5% se possuir duas frentes.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator profundidade: Fator usado para adequar a profundidade do terreno avaliando e dos comparativos em relação à sua testada.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator topografia: Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.
- Fator zoneamento: Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.
- Fator de promocionalidade: Fator usado para adequar as características físicas, considerando se o imóvel está localizado numa via principal ou secundária.
- Fator testada: Fator usado para ajustar a testada do imóvel comparativo em relação ao imóvel avaliando.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO																						
ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (M²)	TESTADA (M)	ÁREA (M²) / TIPO	SUBSÓLO / SUBTERRÂNEO / SOBRELÓJA / PAVIMENTOS SUPERIORES (M²)	TERREJO / LOJA (M²)	MEZANINO (M²)	VAGAS DESCOBERTAS / RECUB (M²)	PV1	PAVIMENTO 2	PAVIMENTO 3	PAVIMENTO 4	TERRENO EXCEDENTE (M²)	ÁREA EQUIVALENTE ÁREA CONSTRUÍDA	Nº DE VAGAS	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO(R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	DATA DA INFORMAÇÃO
A	Restaurante Nobu - Rua Haddock Lobo 1573, Jardins - São Paulo SP	Loja	434,30	10,00	1.365,00 Construída	980,00	385,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49,30	879,93	(-)	-	-	-	-	-	-	
COMPARATIVOS																						
1	Rua, da Consolação, 3452, Cerqueira César, São Paulo / SP CEP 01416-020 Brasil	Loja	240,00	6,00	500,00 Construída	0,00	235,00	30,00	235,00	0,00	0,00	0,00	5,00	375,50	0	60.000,00	159,79	Milênio Imóveis	Petrônio	(11) 4113-1580	Oferta	out-19
2	Rua, Haddock Lobo, 1583, Cerqueira César, São Paulo / SP CEP 01412-100 Brasil	Loja	540,00	11,00	696,00 Construída	0,00	320,00	152,00	0,00	224,00	0,00	0,00	220,00	568,00	0	90.000,00	158,45	Via BR Imóveis	Valdir	(11) 3342-7724	Oferta	dez-19
3	Rua, Oscar Freire, 441, Jardim Paulista, São Paulo / SP CEP 01426-001 Brasil	Loja	250,00	8,00	787,00 Construída	200,00	195,00	0,00	0,00	195,00	197,00	0,00	55,00	496,50	0	80.000,00	161,13	SH Prime	Sabrina	(11) 4750-2725	Oferta	dez-19
4	Rua, Oscar Freire, 1009, Cerqueira César, São Paulo / SP CEP 01412-100 Brasil	Loja	130,00	10,00	389,00 Construída	0,00	130,00	0,00	0,00	130,00	129,00	0,00	0,00	259,50	0	80.000,00	308,29	Imóveis Pro	0,00	(11) 98000-6000	Oferta	dez-19

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	IDADE (ANOS)	CONSERV.	PADRÃO	PADRÃO	DEPRECIACÃO (foc)	DEPRECIACÃO	LOCALIZAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	10	Entre novo e regular b	9,00 2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,00	0,92	1,00	8,50	1,00		-	-
COMPARATIVOS													
1	0,90	0,90 Menor	10	Entre novo e regular b	8,3 2.2.3 Galpão MédioMÉDIA	1,09 Inferior	0,94	0,98 Superior	8,50	1,00 Similar	0,97	139,08	139,08
2	0,90	0,95 Menor	15	Entre novo e regular b	8,5 2.1.3.1 Escritório Médio s/ ElevadorMÉDIA	1,06 Inferior	0,87	1,05 Inferior	8,50	1,00 Similar	1,06	151,09	151,09
3	0,90	0,93 Menor	15	Entre novo e regular b	8,0 2.1.2.1 Escritório Simples s/ ElevadorMÉDIA	1,13 Inferior	0,89	1,03 Inferior	7,00	1,21 Inferior	1,30	188,46	188,46
4	0,90	0,86 Menor	5	Entre novo e regular b	8,75 2.1.3.2 Escritório Médio c/ ElevadorMÉDIA	1,03 Inferior	0,96	0,96 Superior	8,75	0,97 Superior	0,82	226,19	226,19
Média												176,21	176,21

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Restaurante Nobu

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 176,21

HOMOGENEIZAÇÃO

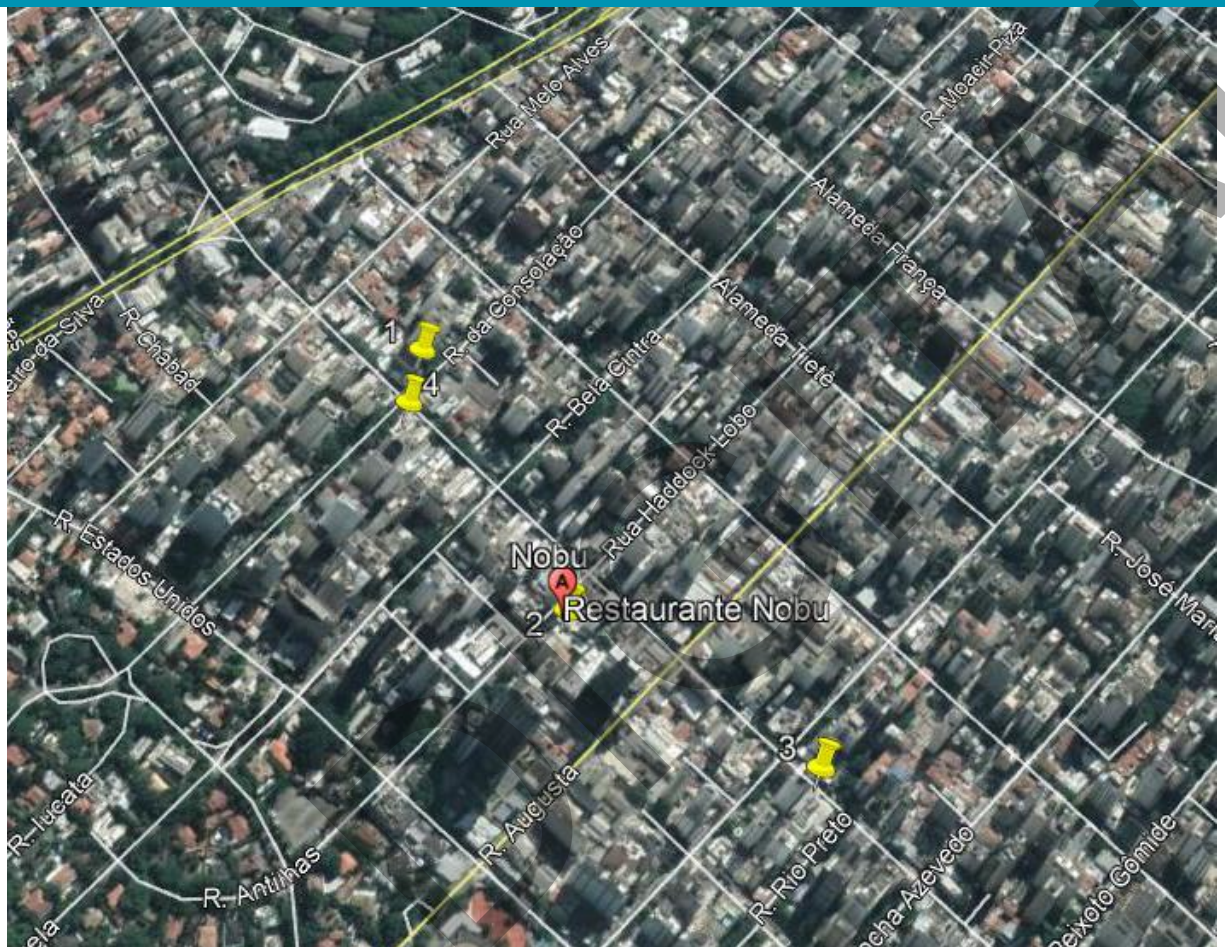
Limite superior(30%)	229,07
Limite inferior (30%)	123,35
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	4
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	176,21

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

SANEAMENTO

Limite Superior	208,47
Limite Inferior	143,94
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	37%
Desvio Padrão	39,40
Distri. "t" Student	1,64
Número de Elementos Após Saneamento	4
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,22
Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	176,21
Valor de Mercado para Locação (R\$)	155.049,99

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Rua, da Consolação, 3452, Cerqueira César, São Paulo / SP CEP 01416-020 Brasil, edifício J, distante aproximadamente 300,00m do avaliando, possui 500,00 m² de área construída total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 159,79/m² de área construída.

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, padrão inferior, depreciação superior, localização similar.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Rua, Haddock Lobo, 1583, Cerqueira César, São Paulo / SP CEP 01412-100 Brasil, distante aproximadamente 10,00m do avaliando, possui 696,00 m² de área construída total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 158,45/m² de área construída.

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização similar, classificação similar, promocionalidade similar.



Amostra N° 3

A propriedade localiza-se na Rua, Oscar Freire, 441, Jardim Paulista, São Paulo / SP CEP 01426-001 Brasil, distante aproximadamente 300,00m do avaliando, possui 787,00 m² de área construída total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 161,13/m² de área construída.

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, padrão inferior, depreciação inferior, localização inferior, classificação similar, promocionalidade similar.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Rua, Oscar Freire, 1009, Cerqueira César, São Paulo / SP CEP 01412-100 Brasil, edifício J, distante aproximadamente 260,00m do avaliando e possui 389,00 m² de área construída total. O valor unitário pedido para locação da unidade é de R\$ 308,29/m² de área construída.

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, padrão inferior, depreciação superior, localização superior, classificação similar e promocionalidade similar.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários variam de R\$ 158,45 /m² a R\$ 308,29 /m², de área construída. Quanto as áreas podemos dizer que estas variam de 389,00 m² a 787,00 m² de área. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	
EDIFÍCIO	Restaurante Nobu
Valor Unitário (R\$/m²)	176,21
Área Equivalente (m²)	879,93
Valor de Mercado para Locação (R\$)	155.049,99
Valor Unitário (R\$/m²)	113,59
Área Construída (m²)	1.365,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Aferição de valor

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Fluxo de Caixa Descontado. Para aferição do valor optamos pelo “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 1 de novembro de 2019, em:

Restaurante Nobu

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 155.000,00 (-Cento e Cinquenta e Cinco Mil Reais Mensais)

Valor Unitário R\$/m² 113,59

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – DCF – CONTRATO + MERCADO

R\$ 25.657.000,00 (Vinte e Cinco Milhões e Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 18.796,23

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – DCF – MERCADO (LOJA VAGA)

R\$ 24.654.000,00 (Vinte e Quatro Milhões e Seiscentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 18.061,24

DS
as

DS
al

DocuSigned by:
Rafael
Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI/12680989813
CPF: 12680989813
Cargo: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 27/12/2019 | 12:37:03 PST
ICP
3301A13E270541FFB34549282D0240FD

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor de Locação de Construção

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			36,62%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU 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.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

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 podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W 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 C&W 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 Completo de Avaliação Imobiliária, 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 C&W 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 Completo de Avaliação Imobiliária apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária 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 Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 C&W 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 C&W 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 relatório, 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 C&W 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 C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as Condições Extraordinárias e Hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado à desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Abel Silva não realizou a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este Laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Rogério Assatti

Assinado por: ROGERIO ANTONIO CERRETI 12880989813

CPF: 12880989813

Papel: Diretor

Data/Hora da Assinatura: 27/12/2019 | 12:37:03 PST

ICP-Brasil

3301A13E270541FF834548292DD040FD

Mauricio Itagyba, MRICS, Registered Valuer
Gerente Sênior, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Abel Silva

0D70A2102CA24FC...

Abel Silva
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).