

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.

FINALIDADE: Fins de Registro junto a CVM visando avaliação de imóvel para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

PROPRIEDADE: Via Parque Shopping / Shopping Center localizado na Avenida Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ

VIA DIGITAL



São Paulo, 01 de agosto de 2025.

VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.
São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Via Parque Shopping, shopping center situado na Avenida Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca-Rio de Janeiro/RJ.

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 relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda do imóvel em referência, para fins de registro junto a CVM visando avaliação de imóvel para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de 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).

A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 74 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). 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 Via Parque Shopping, Shopping Center localizado na Avenida Ayrton Senna, 3000 Sudeste, Rio de Janeiro/RJ.

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 01 de agosto de 2025, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Via Parque Shopping Avenida Ayrton Senna, 3000 - Rio de Janeiro/RJ 22775-904

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 430.644.100,00 (Quatrocentos e Trinta Milhões Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil e Cem Reais)

R\$/m² 7.628,34

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor está sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, 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 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.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo 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,

Janaína Ribera
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Escritórios e Projetos Especiais | Varejo Shopping
Gerente Sênior - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Via Parque Shopping
Endereço:	Avenida Ayrton Senna - 3000, Rio de Janeiro/RJ, 22775-904
Administração	Allos
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	01 de agosto de 2025
Data da inspeção:	31 de julho de 2025
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Registro junto a CVM visando avaliação de imóvel para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Software	ARGUS Enterprise, na versão 14.4
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-25-66032-900520a

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Testada:	236,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Regular - declive de 5% a 10%	
Formato:	Irregular	
Área Total:	103.616,00 m ²	(conforme IPTU)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS

Área Construída Total:	111.248,11 m ²	(conforme)
Área Bruta Locável:	56.453,21 m ²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	2020 vagas no total,	
Estado de Conservação:	Regular - C	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	20 anos	
Vida Remanescente:	29 anos	

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.

Acessibilidade: O acesso à região é facilitado por grandes avenidas, como a própria Avenida Ayrton Senna, Linha Amarela e Avenida das Américas, três das principais avenidas de ligação da região com o Centro e demais bairros do município do Rio de Janeiro.

Vizinhança: A região circunvizinha apresenta ocupação mista, com presença de estabelecimentos comerciais, serviços e alguns empreendimentos residenciais. Podemos destacar a presença de empreendimentos comerciais como o aeroporto, centro de exposições, parque de diversões, shopping centers regionais, hipermercados e hospitais, bem como, condomínios residenciais de médio alto e alto padrão.

Transporte: Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localização do imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus na própria Avenida Ayrton Senna, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

Melhoramentos Públicos: Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro sob a matrícula nº 220.314 a 220.691
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 34269126
Outros:	Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório de capex, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado - -

ZONEAMENTO

Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá - ZPP	
Uso:	zona constituída pelas áreas onde ainda permanecem as orientações do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, cuja ocupação planejada obedece a desenho urbano e padrões específicos
Taxa de Ocupação:	40%

ANÁLISE SWOT
PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Localização adequada, num bairro nobre, e próximo ao aeroporto de Jacarepaguá e da Unigranrio - Barra da Tijuca.
- Seu acesso é privilegiado pela proximidade com a Avenida Ayrton Senna e a Avenida das Américas, que ligam a localização do Via Parque Shopping com outros bairros e regiões do Rio de Janeiro.
- A atratividade da região se destaca pelas vias de acesso, a universidade e o aeroporto, além de hospitais e a proximidade com as praias da cidade.
- A demanda também se dá pelos condomínios de alto padrão da região, além de torres de escritórios próximos ao local.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- A região próxima ao avaliando conta com cinco shoppings centers, os quais contemplam aproximadamente 1600 lojas que representam mais de 300 mil metros quadrados de ABL, de acordo com dados do "Censo Brasileiro de Shopping Centers" da Abrasce.
- A região enfrenta intensa concorrência, com outros centros comerciais estabelecidos nas proximidades, o que pode limitar o mercado consumidor.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 49.891.050,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Receita Bruta Efetiva	R\$ 44.105.522,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total Despesas Operacionais	-R\$ 24.250.309,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Resultado Líquido	R\$ 19.855.214,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 5.040.504,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Fluxo de Caixa Descontado	R\$ 14.814.709,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Taxa de Desconto:	10,50% ao ano
Taxa de Capitalização:	9,25% ao ano
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda	R\$ 430.644.100,00 Quatrocentos e Trinta Milhões Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil e Cem Reais	Valor Unitário: R\$ 7.628,34 / m²
-----------------------------	--	-----------------------------------

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



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA PASSAGEM DE PEDESTRE



ASPECTOS DA PASSAGEM DE PEDESTRE



ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DO MALL



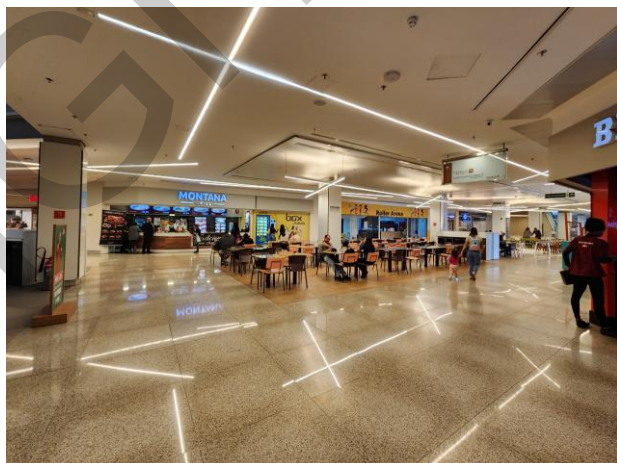
ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES

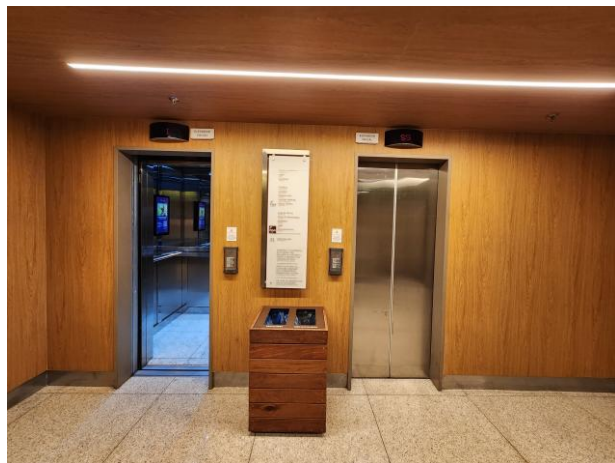


ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

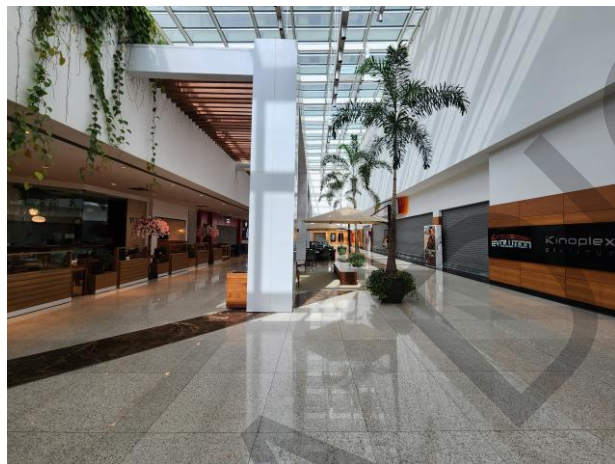
ASPECTO DOS ELEVADORES



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DA PASSAGEM DE VEÍCULOS



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DOS BANHEIROS



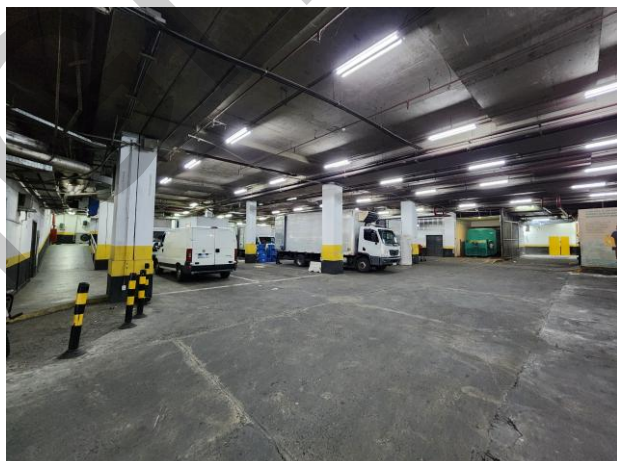
ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



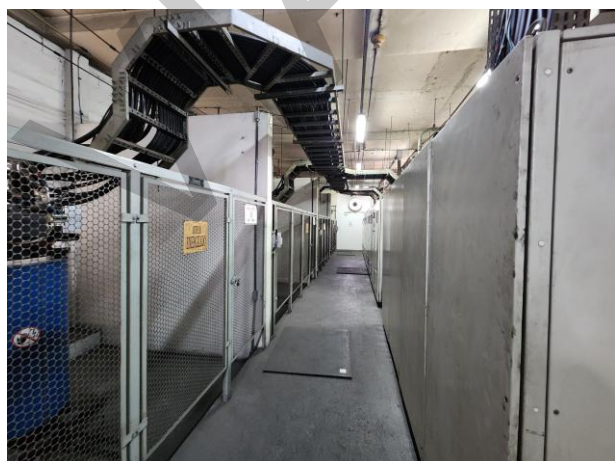
ASPECTOS DA ÁREA TECNICA



ASPECTOS DA ÁREA TECNICA



ASPECTOS DA ÁREA TECNICA



ASPECTOS DA ÁREA TECNICA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XI
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
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	3
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	5
INTRODUÇÃO	5
CENÁRIO ECONÔMICO	6
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	6
CONCLUSÃO	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	7
MERCADO	9
CENÁRIO ECONÔMICO	9
DEFINIÇÕES DE SHOPPING CENTERS	16
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	17
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	20
REGIÃO SUDESTE	24
CONCORRENTES DE MERCADO	24
NOVO ESTOQUE	25
RISCOS	26
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	27
DESCRIÇÃO DO TERRENO	27

DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	30
QUADRO DE ÁREAS	31
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....	31
VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA	33
ESTACIONAMENTO	33
ZONEAMENTO.....	34
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	36
AVALIAÇÃO	37
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	37
METODOLOGIA	37
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	40
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	51
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	52
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	54
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	57
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	D

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Ayrton Senna, 3000, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de registro junto a CVM visando avaliação de imóvel para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08., em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos, exceto para registro junto à CVM.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.

OBS.: Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

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: 01 de agosto de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 31 de julho de 2025.

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 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.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Via Parque Shopping e está situada na Avenida Ayrton Senna - 3000, Barra da Tijuca - Sudeste - Rio de Janeiro/RJ.

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

- 1,5 km BarraShopping;
- 2 km Avenida das Américas;
- 2,2 km New York City Center;
- 3,6 km Shopping Metropolitano;
- 28 km Aeroporto Internacional Antônio Carlos Jobim - RIOGaleão; e
- 31 km Aeroporto Santos Dumont.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Registro do Imóvel

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada nos 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro, as matrículas nº.: 220.314 a 220.691, com as seguintes descrições:

- Imóvel situado a Avenida Ayrton Senna, nº3.000 - freguesia de Jacarepaguá.

Taxas e Dispêndios

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 3.426.912-6, com as seguintes descrições:

- Nome do Proprietário: Rio Bravo Investimentos; distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda;
- Prefeitura: Rio de Janeiro/ RJ;
- Ano Base do Documento: 2025
- Logradouro: Avenida Ayrton Senna, nº3.000 - Lojas;
- Área de Terreno: 103.616,00 m²;
- Área Total Edificada: 45.811,00 m²; e
- Valor do IPTU: R\$ 10.119.854,00.

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 3.427.032-2, com as seguintes descrições:

- Nome do Proprietário: Rio Bravo Investimentos; distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda;
- Prefeitura: Rio de Janeiro/ RJ;
- Ano Base do Documento: 2025
- Logradouro: Avenida Ayrton Senna, nº3.000 – Cinema;
- Área de Terreno: 103.616,00 m²;
- Área Total Edificada: 5.064,00 m²; e
- Valor do IPTU: R\$ 400.848,00.

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 1.961.748-9, com as seguintes descrições:

- Nome do Proprietário: Rio Bravo Investimentos; distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários Ltda;
- Prefeitura: Rio de Janeiro/ RJ;
- Ano Base do Documento: 2025
- Logradouro: Avenida Ayrton Senna, nº3.000 – Casa de Shows;
- Área de Terreno: 103.616,00 m²;
- Área Total Edificada: 13.871,00 m²; e
- Valor do IPTU: R\$ 1.097.978,00.

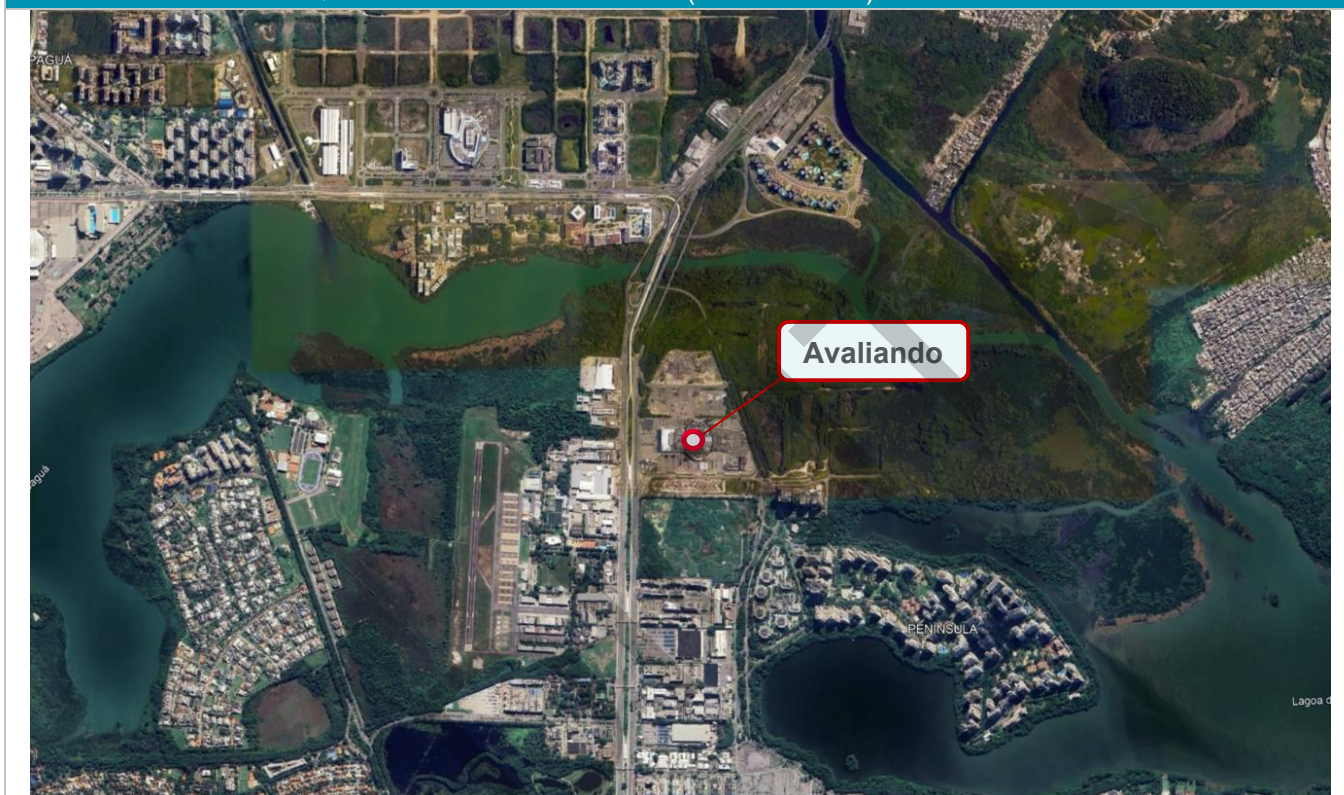
Outros

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório de CAPEX, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado.

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 Rio de Janeiro, região da Barra da Tijuca.

Cenário econômico

O imóvel avaliando encontra-se no município do Rio de Janeiro, uma das principais cidades do país. Altamente conhecido pelas suas belezas naturais e patrimônio histórico, o Rio de Janeiro atrai inúmeros turistas e abriga importantes eventos ao longo do ano, além de possuir uma economia movimentada.

A região da Barra da Tijuca fica na Zona Oeste do Rio de Janeiro e sofreu acelerado crescimento ao longo dos últimos anos, ampliando a presença de condomínios residenciais de padrão elevado, bem como complexos de torres para escritórios e comércios de diferentes escalas, não surpreendendo o número de shoppings desenvolvidos na região. Atualmente, é considerada um centro financeiro, gastronômico, hoteleiro e de entretenimento da capital estadual.

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

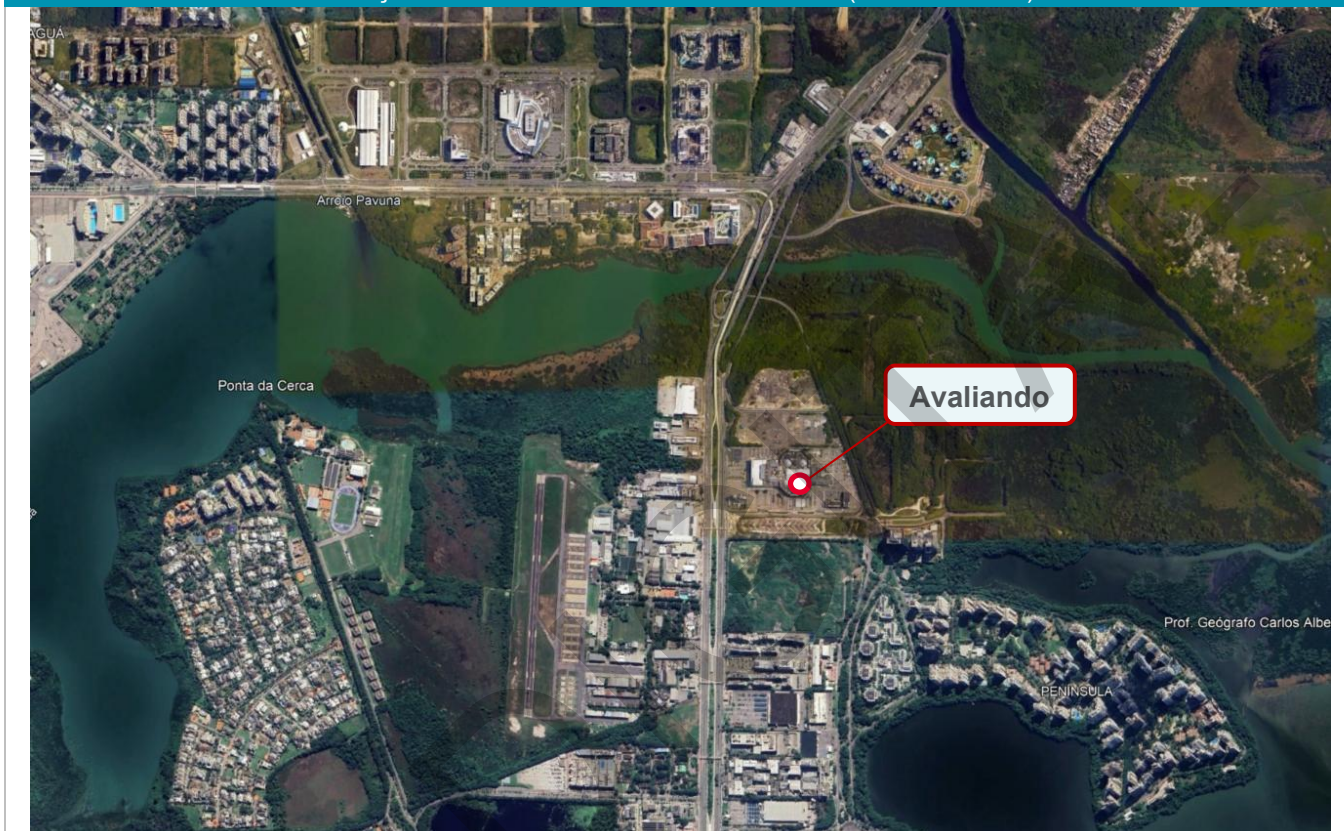
- **População:** A população do Rio de Janeiro, de acordo com o último censo realizado em 2022, era de 16.055.174 habitantes, sendo 366,97 habitantes por metro quadrado (IBGE);
- **Forças:** A Barra da Tijuca é uns dos principais bairros do Rio de Janeiro. Sua expressiva expansão em seu adensamento fez com que a região se destaque por boa infraestrutura e disponibilidade de serviços;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem os problemas de segurança e rotineiros de uma cidade grande;
- **Economia:** O Rio de Janeiro se destaca por ter 33,3% das receitas de seu município advindos de fontes externas, destacamos aqui o turismo; e **Renda:** No Rio de Janeiro, a renda per capita é superior à média nacional, com salário médio mensal de 4,1 salários-mínimos e 34,7% da população ocupada, conforme dados do IBGE no ano de 2021.

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 da Barra da Tijuca, distrito localizado na zona oeste da cidade de Rio de Janeiro. A região da Barra da Tijuca é cercada pelas regiões do Recreio dos Bandeirantes, Jacarepaguá e Itanhangá.

A circunvizinhança

A região da Barra da Tijuca, assim como seus bairros vizinhos, teve um grande crescimento que se destacou com a virada do século, mas que começou na década de 70 com a construção da Autoestrada Lagoa-Barra, que trouxe diversos empreendimentos residenciais como condomínios fechados para a região.

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 Ayrton Senna, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de duplo sentido, separada por canteiro central, segmentada em pista expressa, com 04 faixas de rolamento em cada sentido e pista local, com 03 faixas de rolamento em cada sentido, totalizando 14 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

O Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro/Galeão, localiza-se a cerca de 28 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Santos Dumont, localiza-se a cerca de 31 km da propriedade, sendo atingível em aproximadamente 30 minutos (fora dos horários de pico). O Aeroporto de Jacarepaguá opera voos locais e está situado defronte ao Via Parque Shopping.

Usos próximos e adjacentes

O imóvel está localizado num local de ocupação mista, com presença de estabelecimentos comerciais, serviços e alguns empreendimentos residenciais. Podemos destacar a presença de empreendimentos comerciais, como o aeroporto, centro de exposições, shopping centers regionais, hipermercados e hospitais, bem como, condomínios residenciais de médio alto e alto padrão.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso muito bom. O acesso à região é facilitado por grandes avenidas, como a própria Avenida Ayrton Senna, Linha Amarela e Avenida das Américas, três das principais avenidas de ligação da região com o Centro e demais bairros do município do Rio de Janeiro.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localização do imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus na própria Avenida Ayrton Senna, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

Conclusão

A região da Barra da Tijuca cresceu muito desde o século passado, e hoje é considerado um marco de eventos culturais e gastronômicos da cidade do Rio de Janeiro. Se destaca também por suas praias, que impulsionam o movimento na região e conseqüentemente o fluxo de pessoas no shopping.

A Barra da Tijuca tem uma população em geral de classe média alta, e a boa infraestrutura da região unida a este fato faz com que a localização seja valorizada para comércios.

Mercado

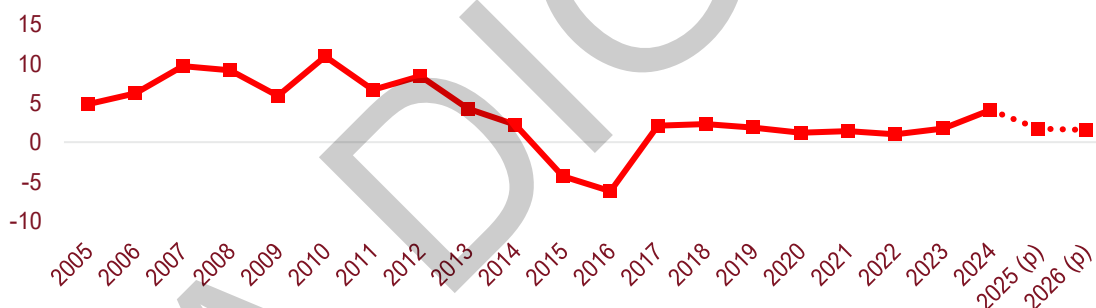
Cenário Econômico

Em relação ao comércio, os dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de abril de 2025 mostram variação de -0,4% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal, em relação a março. Em 12 meses, acumula alta de 3,4%.

O resultado foi impactado por taxas negativas em quatro das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (-0,8%) e Móveis e eletrodomésticos (-0,3%). Performaram no campo positivo: Livros, jornais, revistas e papelaria (1,6%), outros artigos de uso pessoal e doméstico (1,0%), tecidos, vestuário e calçados (0,6%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (0,2%).

Dentre as atividades pesquisadas, outros artigos de uso pessoal e doméstico acumula o maior crescimento em 12 meses – 6,0% seguido por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria – 5,7% e Móveis e eletrodomésticos – 5,0%.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)

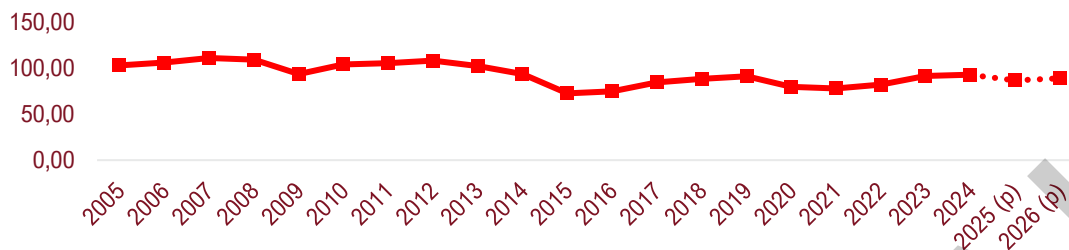


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) registrou queda de 0,8 ponto em junho, alcançando 85,8 pontos, após três meses consecutivos de alta. O resultado do mês reflete piora nas avaliações sobre o presente e nas expectativas futuras, sobretudo diante da permanência da inflação e dos juros elevados, que seguem corroendo o orçamento das famílias e ampliando o endividamento e a inadimplência. Esse ambiente mais apertado reduz o espaço para o consumo e freia o ímpeto das famílias.

A análise por faixas de renda mostra uma piora generalizada na confiança das famílias em junho, com exceção do grupo de maior renda. Entre os consumidores com renda de até R\$ 2.100,00, o índice recuou 1,9 ponto, passando de 76,2 para 74,3 pontos. As famílias com rendimentos entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00 também apresentaram queda, com o indicador diminuindo 0,8 ponto, de 88,2 para 87,4 pontos. Já no grupo com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00, foi registrada a maior retração do mês: 2,4 pontos, reduzindo o índice de 91,0 para 88,6 pontos. Por outro lado, entre as famílias com renda acima de R\$ 9.600,01, o índice subiu 0,9 ponto, alcançando 92,4 pontos.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



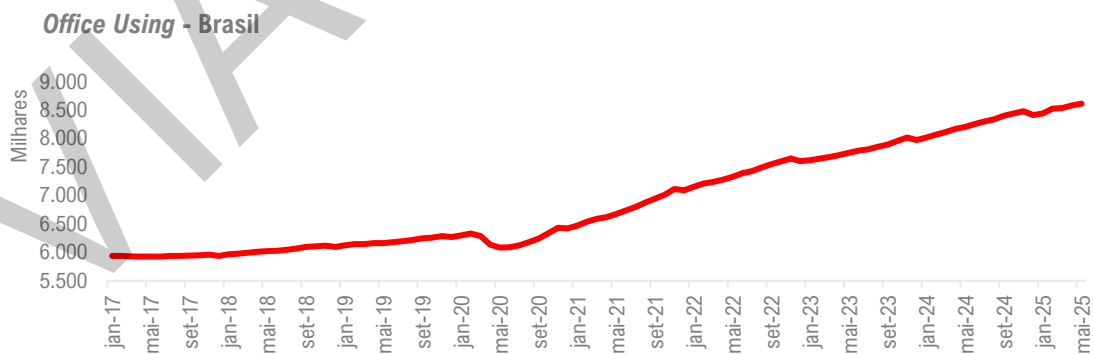
Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego no trimestre encerrado em maio de 2025 foi de 6,2%, o que representa uma queda de 0,6 p.p. em relação ao trimestre anterior, quando a taxa foi de 6,8%.

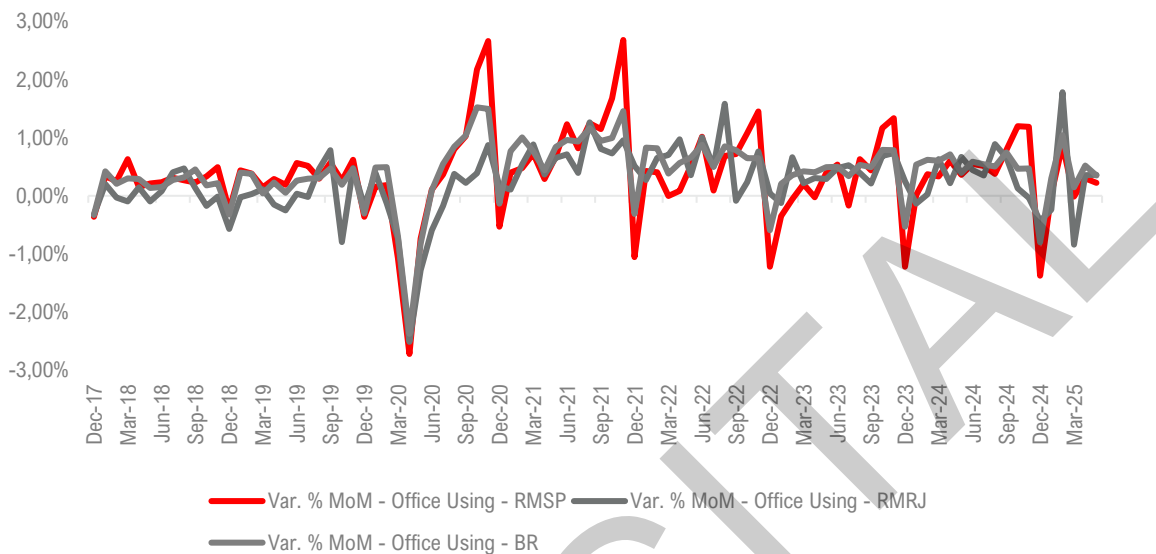
O resultado exibe recuo de 12,3% no número de desempregados – 6,8 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2024 e avanço de 2,5% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 103,9 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, o destaque foi o aumento de 684 mil pessoas ocupadas no grupamento de Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais. A taxa de informalidade foi de 37,8% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 148.992 em maio.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do *Office Using*. O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de maio, o *Office Using* do Brasil apresentou saldo de 29.881 e acumulou 8,6 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,1 milhões de trabalhadores, saldo de 4.585, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 653,6 mil, saldo de 2.335, variações anuais de 4,72% e 3,45%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE.

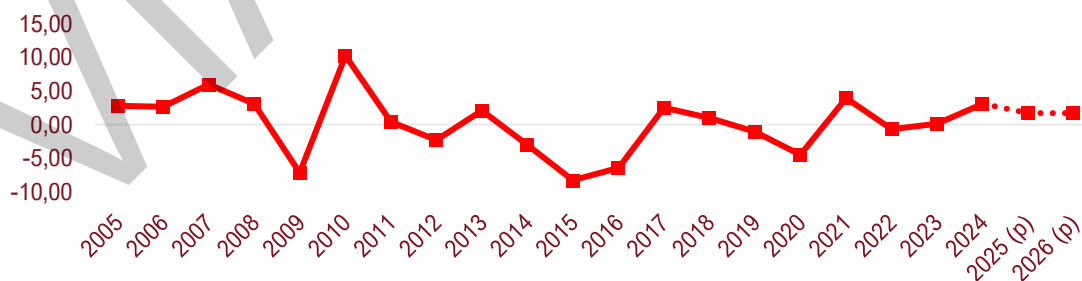
Varição % MoM - Office Using


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de abril mostram variação de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. As atividades de maior impacto positivo foram indústrias extrativas (1,0%) e bebidas (3,6%).

Em comparação com abril de 2024 a indústria recuou 0,3%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 2,1 pontos em junho, atingindo 96,8 pontos. O resultado reflete uma piora na percepção do setor industrial, influenciada principalmente pelas expectativas de queda na demanda. O ambiente de juros elevados e a perspectiva de desaceleração da atividade econômica continuam pressionando a confiança dos empresários.

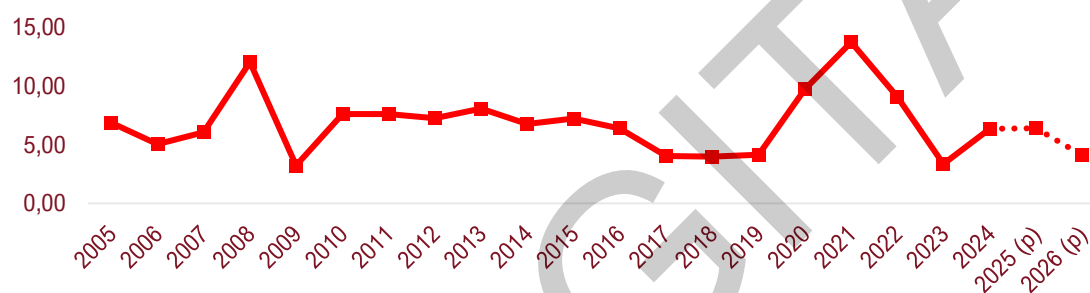
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em junho de 2025, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,96% frente ao mês anterior (0,26%) e acumula alta de 7,19% em 12 meses. No Rio de Janeiro, a variação foi de -0,02% no mês, enquanto em São Paulo a variação foi de 1,65%.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 0,7 ponto em junho, chegando a 94 pontos, permanecendo abaixo do nível de neutralidade (100 pontos). resultado foi impulsionado pela criação da nova faixa do programa Minha Casa Minha Vida, que elevou as expectativas para a demanda, sobretudo, no segmento de Edificações. Ainda assim, as dificuldades no ambiente de negócios persistem, com juros elevados, custos crescentes e sinais de desaceleração da atividade. Esse cenário continua limitando uma recuperação mais consistente do setor.

Índice Nacional de Custo da Construção - INCC -M (% a.a.)

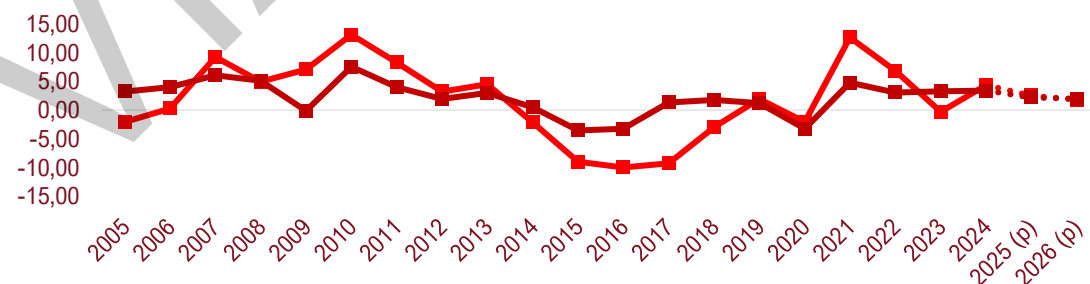


Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, no primeiro trimestre de 2025, o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$ 3,0 trilhões. Sob a ótica da produção, a Agropecuária teve a maior expansão, com 12,2%, seguida pelos Serviços, com 0,3%, enquanto a Indústria recuou 0,1%. Pela ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 1,0%, e o Consumo do Governo aumentou 0,1%. A Formação Bruta de Capital Fixo (investimentos) apresentou variação de 3,1%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços cresceram 2,9% e as Importações de Bens e Serviços aumentaram 5,9%.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 2,16% para 2025 e 1,97% para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera variação de 2,21% para 2025 e 1,87% para 2026.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



— PIB da Indústria - Construção civil (var. % real) — PIB TOTAL (var. % real em volume)

Fonte: LCA Consultores

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em maio e acumula alta de 2,75% no ano e de 5,32% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, principalmente, pelos avanços em Habitação (1,19%) e Saúde e cuidados pessoais (0,54%), que contribuíram com impactos de 0,18 p.p. e 0,07 p.p., respectivamente, no índice. Em Habitação, a alta foi impulsionada pelo aumento em energia elétrica residencial (3,62%). Já em Saúde e cuidados pessoais, o destaque foi a alta em produtos farmacêuticos (0,69%).

A LCA projeta IPCA de 5,26% para 2025 e 4,46% para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 projeta IPCA de 5,20% para 2025 e 4,50% para 2026.

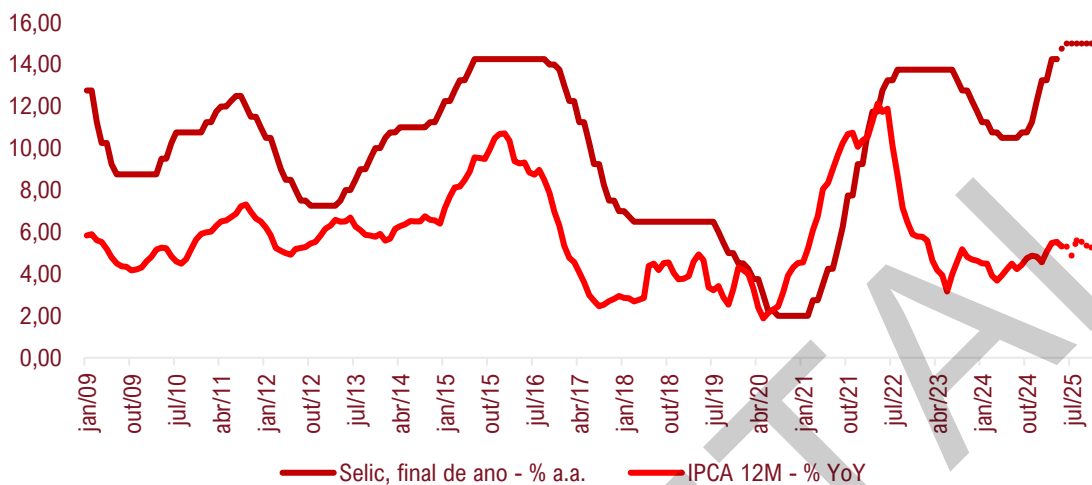
Quanto à política econômica, na reunião de julho de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu elevar a taxa Selic em 0,25 ponto percentual, fixando-a em 15,00% ao ano. A decisão foi motivada por um cenário inflacionário ainda desafiador, caracterizado por expectativas desancoradas, projeções de inflação acima da meta e resiliência da atividade econômica e do mercado de trabalho. O Comitê ressaltou que será necessário manter a política monetária em patamar significativamente contracionista por um período prolongado, de forma a assegurar a convergência da inflação para a meta.

No cenário externo, o Copom avaliou que as incertezas permanecem elevadas, em especial no que se refere à condução da política econômica nos Estados Unidos, à indefinição da trajetória fiscal americana e aos impactos do conflito geopolítico no Oriente Médio sobre os preços do petróleo. Esse ambiente externo volátil tem gerado maior aversão a risco, afetando os fluxos de capitais e exigindo maior cautela por parte das economias emergentes.

No âmbito doméstico, embora haja sinais de moderação gradual da atividade, os dados continuam mostrando um mercado de trabalho aquecido e um consumo das famílias sustentado pela renda e pelo crédito. A inflação de serviços segue pressionada e os núcleos inflacionários permanecem acima do nível compatível com o cumprimento da meta, o que reforça a necessidade de uma política monetária mais restritiva. Diante desse conjunto de elementos, o Comitê indicou que antevê uma interrupção no ciclo de alta, para observar os efeitos defasados do aperto já implementado, sem descartar novas elevações caso o cenário assim demande.

A LCA projeta taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026.

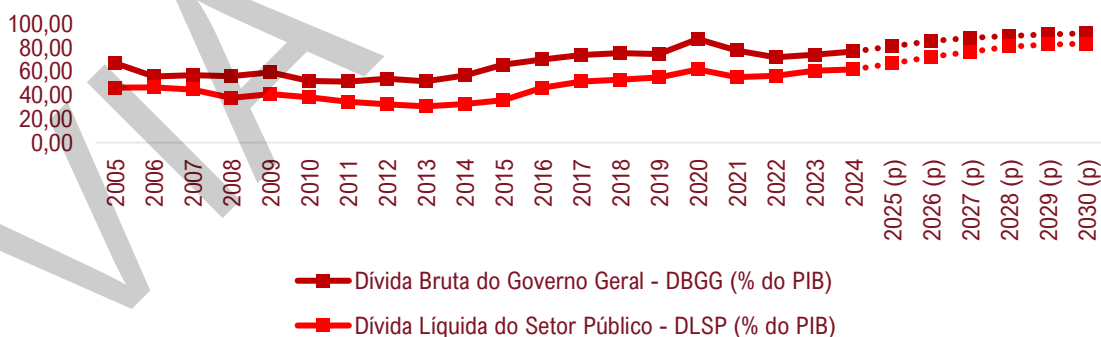
Selic (% a.a.) x IPCA 12M



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, os dados do Banco Central de maio de 2025 mostram um déficit primário de R\$ 33,7 bilhões no mês e um superávit primário de R\$ 24,1 bilhões (0,20% do PIB) em doze meses. Os juros nominais apropriados pelo setor público consolidado totalizaram R\$ 92,1 bilhões no mês e R\$ 946,1 bilhões (7,77% do PIB) no acumulado em doze meses. Com isso, o resultado nominal do setor público consolidado foi deficitário em R\$ 125,9 bilhões no mês e deficitário em R\$ 922,0 bilhões em doze meses, equivalente a 7,58% do PIB. A Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) atingiu 62,0% do PIB (R\$ 7,5 trilhões) em maio, avançando 0,5 p.p. em relação ao mês anterior. Já a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) atingiu 76,1% do PIB (R\$ 9,3 trilhões), avançando 0,2 p.p. em relação ao mês anterior.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)



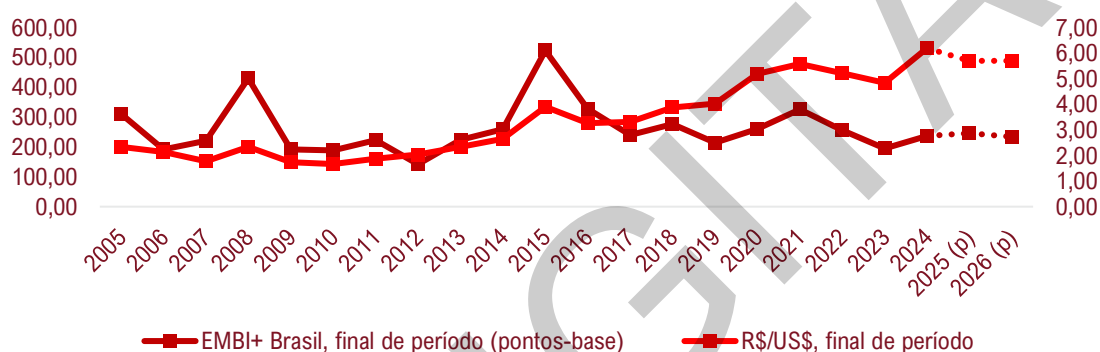
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 83,3% e 91,9% do PIB, respectivamente.

Em junho de 2025, o real se apreciou aproximadamente 4,34%, saindo de R\$/US\$ 5,69 no início do mês e encerrando em R\$/US\$ 5,46. O comportamento do câmbio seguiu amplamente condicionado ao cenário externo. A continuidade da perda de força do dólar no mercado internacional, mesmo diante de incertezas geopolíticas e sinais de instabilidade na política comercial dos Estados Unidos, e o elevado diferencial de juros no Brasil seguiram como fatores de suporte à moeda brasileira. Por outro lado, no âmbito doméstico, o aumento das incertezas fiscais exerce pressões no sentido oposto.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2025 e 2026 é de R\$/US\$5,70. O relatório Focus do dia 27 de junho de 2025 espera câmbio de R\$/US\$5,70 para 2025 e R\$/US\$5,79 para 2026.

Taxa de Câmbio (R\$/US\$) x EMBI+ Brasil



Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 205 pontos base em junho, e a projeção da LCA para 2025 e 2026 é de, respectivamente, 246 e 234 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Atividade Econômica													
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,28	4,76	3,02	3,24	3,40	2,16	1,97	1,63
Taxa de desemprego - FNA DC, média anual (1998 a 2011: retroposição LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,84	6,25	6,39	6,32
PMIC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,24	2,09	2,32	1,84	1,18	1,40	0,99	1,71	4,09	1,72	1,55	2,52
Produção física da Indústria Geral - PIM-FF (var. % anual)	-8,26	-6,43	2,52	0,96	-1,08	-4,45	3,93	-0,70	0,12	3,09	1,71	1,70	1,09
Preços													
IPCA - BGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,83	5,26	4,46	3,82
IGPM - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,54	3,88	4,06	3,63
IPA-M (% a.a.)	11,20	7,64	-2,55	9,43	9,08	31,63	20,57	5,27	-5,59	7,23	3,09	3,37	3,68
IPC-M (% a.a.)	10,24	6,25	3,14	4,12	3,79	4,81	9,32	4,30	3,41	4,03	5,18	3,43	3,43
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,35	4,02	3,97	4,13	9,67	13,70	9,05	3,34	6,33	6,38	4,08	3,77
Câmbio, Juros, Risco													
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	12,25	15,00	12,50	11,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,58	5,22	4,84	6,19	5,70	5,70	5,50
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	326,00	256,00	195,00	237,00	246,00	234,00	203,00

Data base 26/06/2025

Fonte: LCA Consultores

Definições de Shopping Centers

Conforme o International Council of Shopping Centers (ICSC), os Shopping Center podem ser divididos nas seguintes categorias:

SHOPPING CENTERS - TIPOS E DEFINIÇÕES CONFORME ICSC				
CLASSIFICAÇÃO	DEFINIÇÃO	ABL (m ²)	NÚMERO DE ÂNCORAS	ÁREA PRIMÁRIA DE VENDAS
Centro Vizinhança	Sua função é atender às compras cotidianas dos arredores. Suas âncoras principais são supermercados e farmácias, complementadas por lojas de conveniência e artigos diversos.	2.800 a 13.900	1 ou mais	4,8 km
Centro Comunidade	Estes centros possuem mais lojas de vestuário e cama, mesa e banho, em comparação com os Centros de Vizinhança. Suas âncoras são supermercados, grandes drogarias e lojas de departamento.	9.290 a 32.500	2 ou mais	4,8 a 9,7 km
Centro Regional	Suas principais lojas são de mercadorias gerais, sendo grande parte compostas de vestuário e lojas de serviços variados. As âncoras são compostas de lojas de departamento, lojas especializadas em moda e grandes redes.	37.100 a 74.300	2 ou mais	8,0 a 24,0 km
Centro Regional Super	Este tipo é semelhante ao Centro Regional, porém possui tamanho maior. Dispõe de mais âncoras, com maior variedade de mercadorias e atende uma população maior.	Superior a 74.300	3 ou mais	8,0 a 40,0 km
Centro Especializado/ Fashion	É composto por lojas de vestuário de luxo ou lojas de mercadorias de alta qualidade, com preços maiores. Este tipo de centro não necessita de âncoras, porém a presença restaurantes e lazer podem fazer o papel de atrair o público.	7.400 a 23.200	N/A	8,0 a 24,0 km
Power Center	Faz parte desta classificação o centro composto principalmente de grandes âncoras, e número mínimo de lojas satélites. Dentre as âncoras estão lojas de departamento, armazéns e lojas especializadas com preços baixos.	23.200 a 55.700	3 ou mais	8,0 a 16,0 km
Centro Temático/ Festivais	Como o nome sugere, estes centros apresentam um tema que abrange as lojas, produtos vendidos e o projeto arquitetônico do local. Geralmente localizado em área urbana, é focado em turismo e suas âncoras são restaurantes e lazer/ entretenimento.	7.400 a 23.200	N/A	N/A
Centro Outlet	Localizado em áreas rurais ou pontos turísticos, Outlets consistem, em sua maioria, em lojas de fabricantes que vendem produtos de suas próprias marcas com descontos. Estes centros geralmente não possuem âncoras.	4.600 a 37.100	N/A	40,0 a 120,7 km

Mercado de Shopping Centers

Principais Transações Realizadas em shopping centers

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS										
#	Data da Transação	Comprador	Vendedor	Shopping Center	Cidade	UF	ABL (m²)	Participação	Cap Rate Estimado ou Yield 12 meses	Valor Estimado da Transação
1	29/05/25	Vinci Partners	BRMalls	Shopping Paralela	Salvador	BA	10.050	2500,00%	10,10%	R\$ 119.800.000,00
2	14/04/25	XP Malls	Iguatemi S.A.	Shopping Pátio Higienópolis	São Paulo	SP	34.992	10,04%	11,00%	R\$ 243.685.458,40
3	19/02/25	Grupo Savoy	Ancar Ivanhoe	Shopping Interlagos	São Paulo	SP	145.000	50,00%	7,50%	R\$ 560.000.000,00
4	23/01/25	XP Malls	Allos	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	26.870	9,90%	n/a	R\$ 395.757927,00*
5	23/01/25	XP Malls	Allos	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	34.000	20,00%	n/a	*valor total da transação
6	23/01/25	XP Malls	Allos	Shopping Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	35.000	10,00%	n/a	*valor total da transação
7	13/01/25	Genial Malls	n/a	Rio Anil Shopping	São Luís	MA	39.519	45,00%	9,15%	R\$ 172.000.000,00
8	03/01/25	n/a	JHSF Participações S.A.	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	18,00%	n/a	R\$ 82.000.000,00
9	06/12/24	XP Malls	Multiplan	JundiaiShopping	Jundiai	SP	36.473	25,00%	n/a	R\$ 253.213.906,36
10	25/11/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	25,00%	8,00%	R\$ 146.240.000,00
11	13/11/24	XP Malls	n/a	Shopping FL Shops	São Paulo	SP	n/a	12,86%	n/a	R\$ 179.147.829,00
12	02/10/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	24,67%	n/a	R\$ 41.000.000,00
13	23/09/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Paralela	Salvador	BA	10.050	25,00%	9,20%	R\$ 182.813.897,62
14	23/07/24	Iguatemi S.A.	n/a	Shopping Iguatemi	São Paulo	SP	47.300	0,80%	12,30%	R\$ 25.000.000,00
15	08/07/24	BB Premium Malls	Combrashop	Shopping RioSul	Rio de Janeiro	RJ	52.000	33,30%	7,70%	R\$ 790.000.000,00
16	08/07/24	Iguatemi S.A.	Combrashop	Shopping RioSul	Rio de Janeiro	RJ	52.000	16,60%	7,70%	R\$ 360.000.000,00
17	04/07/24	XP Malls	JHSF	Expansão III do Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	n/a	7,99%	n/a	R\$ 273.035.000,00*
18	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Bela Vista	Salvador	BA	51.185	14,31%	n/a	*valor total da transação
19	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	22,01%	n/a	*valor total da transação
20	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Grand Plaza Shopping	Santo André	SP	72.000	51,00%	7,90%	R\$ 2.118.125.000,00*
21	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cidade São Paulo	São Paulo	SP	16.851	32,00%	7,90%	*valor total da transação
22	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Tietê Plaza Shopping	São Paulo	SP	36.914	90,00%	7,90%	*valor total da transação
23	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Metropolitan Barra	Rio de Janeiro	RJ	44.111	70,00%	7,90%	*valor total da transação
24	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cerrado	Goiania	GO	27.834	85,00%	7,90%	*valor total da transação
25	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping D	São Paulo	SP	30.015	23,00%	7,90%	*valor total da transação
26	26/06/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 152.001.781,00
27	26/06/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Terreno adjacente ao RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	SP	Loja com 6.900	20,00%	n/a	R\$ 45.000.000,00
28	19/06/24	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luís Shopping	São Luís	MA	55.319	6,20%	10,10%	R\$ 21.200.000,00
29	19/06/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Deck Parking")	Uberaba	MG	21.660	100,00%	8,00%	R\$ 44.039.927,75
30	19/06/24	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	ParkJacarepaguá	Rio de Janeiro	RJ	39.935	9,00%	n/a	R\$ 66.000.000,00

31	29/05/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Complex")	Uberaba	MG	6.464	n/a	9,00%	R\$ 41.000.000,00
32	07/05/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping Center	Rio de Janeiro	RJ	58.000	10,00%	7,90%	R\$ 91.800.000,00
33	29/04/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	34.000	15,00%	9,80%	R\$ 80.300.000,00
34	16/04/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.700	8,20%	8,00%	R\$ 44.200.000,00
35	04/04/24	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.800	50,00%	8,90%	R\$ 292.250.000,00
36	25/03/24	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,00%	8,93%	R\$ 24.470.818,91
37	11/03/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,50%	R\$ 30.000.000,00
38	07/03/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 150.000.000,00
39	16/02/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Pátio Maceió	Maceió	AL	47.178	30,00%	7,50%	R\$ 210.800.000,00
40	08/02/24	n/a	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,63%	7,30%	R\$ 27.464.642,89
41	31/01/24	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Duque de Caxias	RJ	28.181	17,50%	n/a	R\$ 65.887.226,84
42	29/01/24	Iguatemi S.A.	n/a	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,00%	9,50%	R\$ 24.500.000,00
43	16/01/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	10,30%	R\$ 156.300.000,00
44	15/01/24	XP Malls	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	n/a	R\$ 186.256.344,53*
45	15/01/24	XP Malls	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	n/a	*valor total da transação
46	02/01/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	1,24%	10,06%	R\$ 7.440.000,00
47	02/01/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	0,26%	10,10%	R\$ 1.560.000,00
48	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Praia de Belas	Porto Alegre	RS	44.838	10,00%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
49	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Metrô Tatuapé	São Paulo	SP	33.408	4,53%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
50	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Metrô Boulevard Tatuapé	São Paulo	SP	19.003	15,00%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
51	26/12/23	n/a	Aliancee Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	30,00%	8,50%	R\$ 442.800.000,00*
52	26/12/23	n/a	Aliancee Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	8,50%	*valor total da transação
53	26/12/23	n/a	Aliancee Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,50%	*valor total da transação
54	26/12/23	n/a	Aliancee Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	10,00%	8,50%	*valor total da transação
55	26/12/23	n/a	Aliancee Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	8,50%	*valor total da transação
56	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	9,10%	R\$ 535.100.000,00*
57	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	9,10%	*valor total da transação
58	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	10,00%	9,10%	*valor total da transação
59	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	9,10%	*valor total da transação
60	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luís Shopping	São Luis	MA	55.319	15,00%	9,10%	*valor total da transação

61	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	9,10%	*valor total da transação
62	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Madureira Shopping	Rio de Janeiro	RJ	36.677	20,00%	9,10%	*valor total da transação
63	14/12/23	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Rio de Janeiro	RJ	28.191	17,50%	n/a	R\$ 70.000.000,00
64	21/11/23	XP Malls	n/a	Praia de Belas Shopping Center	Porto Alegre	RS	47.214	8,00%	n/a	R\$ 60.350.548,57
65	13/11/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	8,50%	R\$ 289.600.000,00*
66	13/11/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauru	Curitiba	PR	34.661	57,00%	8,50%	*valor total da transação
67	31/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,30%	R\$ 197.400.000,00*
68	31/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	37,50%	8,30%	*valor total da transação
69	23/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Santana Parque Shopping	São Paulo	SP	26.583	36,70%	8,35%	R\$ 297.700.000,00*
70	23/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Campos	Campos dos Goytacazes	RJ	27.447	75,00%	8,35%	*valor total da transação
71	18/10/23	XP Malls	CPPIB Salvador Holding Inc	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	6,00%	n/a	R\$ 115.159.351,66
72	03/10/23	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	60,00%	8,25%	R\$ 343.831.462,00
73	03/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	100,00%	7,59%	R\$ 444.400.000,00*
74	03/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauru	Curitiba	PR	34.661	43,00%	7,59%	*valor total da transação
75	22/09/23	XP Malls	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	20,00%	8,50%	R\$ 120.000.000,00
76	31/08/23	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Capim Dourado	Palmas	TO	39.180	60,00%	9,25%	R\$ 181.273.301,00
77	28/08/23	n/a	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	RS	20.055	20,62%	7,20%	R\$ 50.000.000,00
78	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Via Sul Shopping	Fortaleza	CE	25.433	45,00%	8,90%	R\$ 283.800.000,00*
79	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Natal Shopping	Natal	RN	28.363	29,99%	8,90%	*valor total da transação
80	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Conjunto Nacional	Brasília	DF	36.241	6,00%	8,90%	*valor total da transação
81	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Bragança Garden Shopping	Bragança Paulista	SP	25.942	100,00%	n/a	n/a
82	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Vale Garden Shopping	Taubaté	SP	34.332	100,00%	n/a	n/a
83	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Café Garden Shopping	Varginha	MG	23.255	100,00%	n/a	n/a
84	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Lages Garden Shopping	Lages	SC	22.130	100,00%	n/a	n/a
85	13/07/23	JHSF Capital	Gazit	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	SP	39.012	33,00%	n/a	R\$ 558.000.000,00
86	03/07/23	Hedge Brasil Shopping	n/a	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	40,00%	9,30%	R\$ 217.763.000,00
87	05/07/23	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	4,10%	5,20%	R\$ 76.000.000,00
88	26/06/23	n/a	BTG Pactual	Boulevard Shopping Vila Velha	Vila Velha	ES	37.828	25,00%	5,86%	R\$ 39.900.000,00
89	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	5,00%	7,30%	R\$ 297.500.000,00*
90	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Iguatemi Bosque	Fortaleza	CE	93.000	9,00%	7,30%	*valor total da transação

Mercado de Valores Imobiliários

Empresas de Shopping Centers de Capital Aberto – Estoque Regular

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, Iguatemi, Allos e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia a dia dos seus projetos.

Shopping Centers – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de **julho de 2025**.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM

	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.246.476.694,74
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	3.463.638.096,17
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.153.513.601,79
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.494.660.725,10
5	FII ANCAR IC	1.729.175.590,70
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	432.465.202,77
7	FII ELDORADO	1.133.468.879,87
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	765.331.518,81
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.076.308.694,19
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS	350.724.702,99
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	569.238.162,73
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	537.658.259,98
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.366.990.696,26
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	307.506.511,69
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	542.782.613,97
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	379.431.749,71
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	732.972.044,48
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	264.675.297,32
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	263.389.841,88
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	300.321.235,18
21	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	211.427.868,94
22	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	143.070.434,37
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	172.920.532,82
24	FII MAX RETAIL	138.515.582,76
25	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.330.623.897,72
26	HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	118.955.623,35
27	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	217.132.688,32
28	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	70.437.259,73

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM - DATA BASE JULHO DE 2025

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

Análise de Mercado

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 648 centros de compras, empregando mais de 1,06 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 18,2 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2024 com faturamento de R\$198,4 bilhões de reais, representando um crescimento de 1,90% com relação a 2023, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

Números do Setor

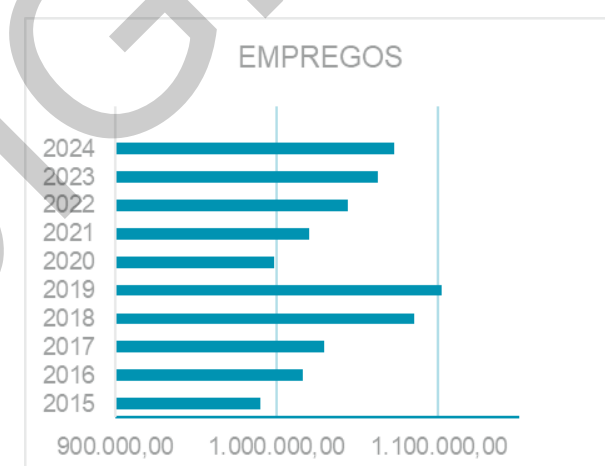
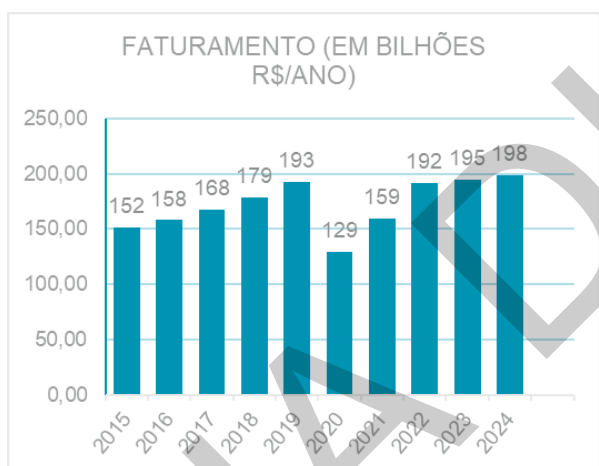
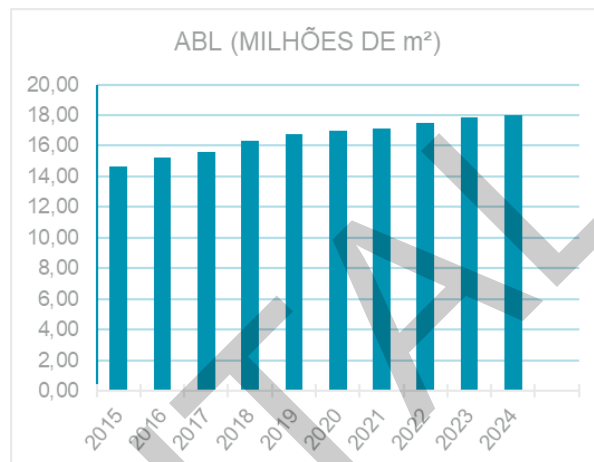
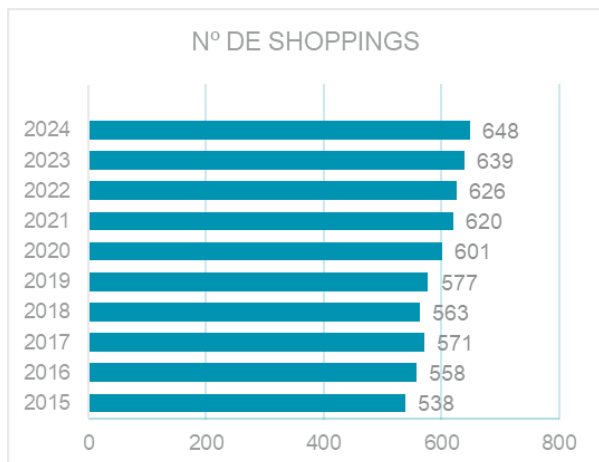
De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base julho de 2025):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	648
A Inaugurar em 2025 ⁽¹⁾	17
Número Previsto para até o fim de 2025	665
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	18,2
Vagas para Carros	1.065.138
Total de Lojas	123.266
Âncoras (%)	4,4%
Megalojas (%)	3,7%
Satélites (%)	59,7%
Conveniência & Serviços (%)	9,8%
Alimentação (%)	17,5%
Semi-âncora (%)	2,7%
Lazer	2,2%
Salas de Cinema	3.073
Empregos Gerados	1.062.813
Faturamento em 2024 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	198,4
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	476
⁽¹⁾ Número Previsto de Inaugurações	

⁽²⁾ Exclui vendas de combustíveis e GLP. Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.

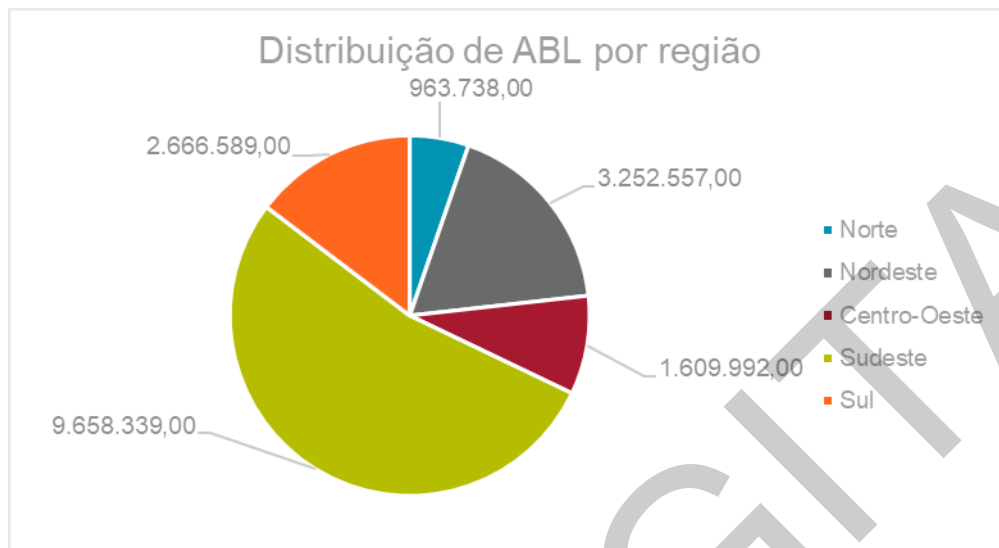
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2015 e 2024.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,21% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 329 Shoppings Centers, com 9.658.339,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

Conforme disposição do mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- Barra Shopping: inaugurado em 1981, com área construída de 155.000,00 m² em um terreno de 165.372 m², está localizado na Avenida das Américas, 4.666. Possui um total de 700 lojas, sendo 10 lojas âncoras, distribuídas em uma ABL de 77.633,15 m² e um total de 5.500 vagas de estacionamento;
- Città América: localizado na Avenida das Américas, 700. O empreendimento possui área construída de 98.415,33 m², em um terreno de 137.719,31 m² e é composto por 13 torres comerciais e um shopping center com ABL de 33.521,96, distribuída em 3 andares, com 3 lojas âncoras e aproximadamente 605 lojas satélite. Seu estacionamento possui cerca de 2.290 vagas; e
- Downtown Complex: inaugurado em 1998, está localizado na Avenida das Américas, 500, o shopping center é composto por 520 lojas distribuídas em 19.325 m² de ABL. Possui 3.068 vagas de estacionamento, sendo 2.262 vagas cobertas e 806 vagas descobertas.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2024 foram inaugurados 9 shopping centers e existem atualmente 15 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2024				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M ²)	INAUGURAÇÃO
Brooklyn Alamedas	Boituva	SP	14.127,00	março-24
Outlet Premium Imigrantes	São Bernardo do Campo	SP	18.000,00	abril-24
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	17.856,00	abril-24
Shopping Central Park	Cotia	SP	22.466,00	julho-24
Shopping Pinheiros	Araucária	PR	10.400,00	setembro-24
Copa Open Mall	Curitiba	PR	11.000,00	setembro-24
Lago Center Shopping	Araguaína	TO	26.600,00	outubro-24
Catuaí Shopping Cascavel	Cascavel	PR	42.000,00	novembro-24
Santa Maria Outlet	Cravinhos	SP	20.000,00	novembro-24
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	9	TOTAL ABL	182.449,00	

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2025				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (m ²)	INAUGURAÇÃO
Shopping Aldeia da Serra	Serra	ES	20.000,00	Abril
Flow Open Mall	Curitiba	PR	11.000,00	Maio
Bourbon Shopping Carlos Gomes	Porto Alegre	RS	13.722,00	Primeiro Semestre
Americana Shopping	Americana	SP	28.000,00	Agosto
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000,00	Outubro
Partage Brasília	Brasília	DF	37.742,00	Outubro
Boulevard Marília Shopping	Marília	SP	7.238,00	Outubro
Centrosul Shopping	Lagarto	SE	23.345,00	Outubro
Shopping Praia Sul	Aracaju	SE	32.000,00	Outubro
Plaza Shopping Campos Gerais	Ponta Grossa	PR	27.000,00	Outubro
Olimpia Garden Outlet	Olimpia	SP	17.890,00	Novembro
Manhattan Shopping	Brasília	DF	8.000,00	Novembro
NV Boulevard	Uberlândia	MG	12.000,00	Novembro
Shopping Cidade da Serra	Lavras	MG	17.500,00	Segundo Semestre
Gran Piçarras Shopping	Balneário Piçarras	SC	18.500,00	Segundo Semestre
TOTAL DE SHOPPINGS A INAUGURAR	15	TOTAL ABL	287.937,00	

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2025				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M ²)	INAUGURAÇÃO
Singapura Shopping	Caldas Novas	GO	7.500	janeiro
Jardins de Vilhena Shopping	Vilhena	RO	20.500	março
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	2	TOTAL ABL	28.000,00	

Riscos

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado específico.

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, segundo classificação do ABRASCE, localizado na cidade de Rio de Janeiro. Administrado pela Allos, o Shopping Via Parque é um centro comercial inaugurado em 1997. Ele combina opções de compras, lazer e gastronomia em um espaço amplo e moderno. Com mais de 200 lojas, o shopping inclui grandes marcas nacionais e internacionais, além de oferecer serviços diversificados. É conhecido por suas atrações voltadas ao entretenimento familiar, como cinemas, teatros e áreas recreativas.

O empreendimento possui área total construída de 111.248,11 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Centro Médico Barra D’or, Kalunga, Lojas Americanas, O Amigão, Qualistage, Renner, Ri Happy, Rio Decor, Smart Fit e Supermarket. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 56.453,21 m² de ABL.

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

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

- Área bruta de terreno: 103.616,00 m²;
- Testada
A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Ayrton Senna;
 - Avenida Juan Manuel Fangio; e
 - Avenida Engenheiro Cezar Hermano João Freire.
- Acesso:
O acesso à região é facilitado por grandes avenidas, como a própria Avenida Ayrton Senna, Linha Amarela e Avenida das Américas, três das principais avenidas de ligação da região com o Centro e demais bairros do município do Rio de Janeiro.
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato:
O formato do terreno é irregular;
- Topografia:
A topografia do terreno é regular - declive de 5% a 10%;

- **Localização:** A localização da propriedade é considerada Muito Bom;
- **Utilidade pública:** 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
- **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;

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

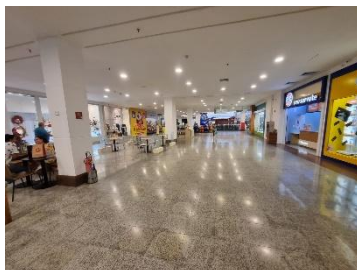


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através do cliente, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	PAVIMENTO TÉRREO lojas, praça de alimentação e estacionamento PISO SUPERIOR 1 lojas e cinema.
Estrutura	estrutura mista
Andares	2
Fachada	texturização
Esquadrias	alumínio
Circulação Vertical	4 elevadores de serviço Atlas Schindler com capacidade máxima de 1500 kgs ou 20 pessoas e 10 elevadores sociais Atlas Schindler
Ar-condicionado	30 chillers e 2 fan coils
Instalações elétricas:	12 transformadores - sendo 2 com capacidade de 5 mVA, 4 com transformadores com capacidade de 1500 KVA, 5 com capacidade de 1000 KVA e 1 com capacidade de 300 KVA. e 2 geradores com capacidade de 450KVA
Iluminação	LED e natural
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Concreto Polido	Porcelanato	Granito
Parede	Pintura	Pintura	RevCerâmico
Forro	Gesso	Pintura	Gesso
Pé direito	2,88 m.	5,5 m.	2,8 m.

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas a Área Bruta Locável, fornecidas por cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m ²)
Área de Terreno	103.616,00
Área Construída	111.248,11
Área Bruta Locável	56.453,21

Fonte: Via Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

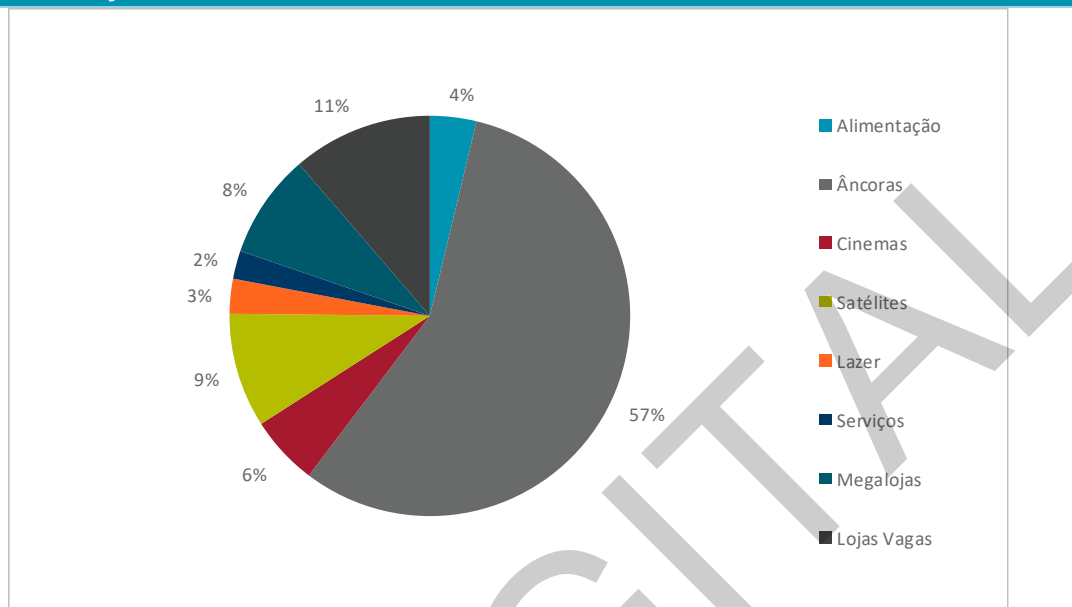
A ABL do Via Parque Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M ²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	2.115,88	0,00
Âncoras	31.937,90	0,00
Cinemas	3.168,00	0,00
Satélites	5.213,69	5.715,48
Lazer	1.590,00	0,00
Serviços	1.281,38	0,00
Megalojas	4.757,59	673,29
TOTAL	50.064,44	6.388,77

Fonte: Via Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

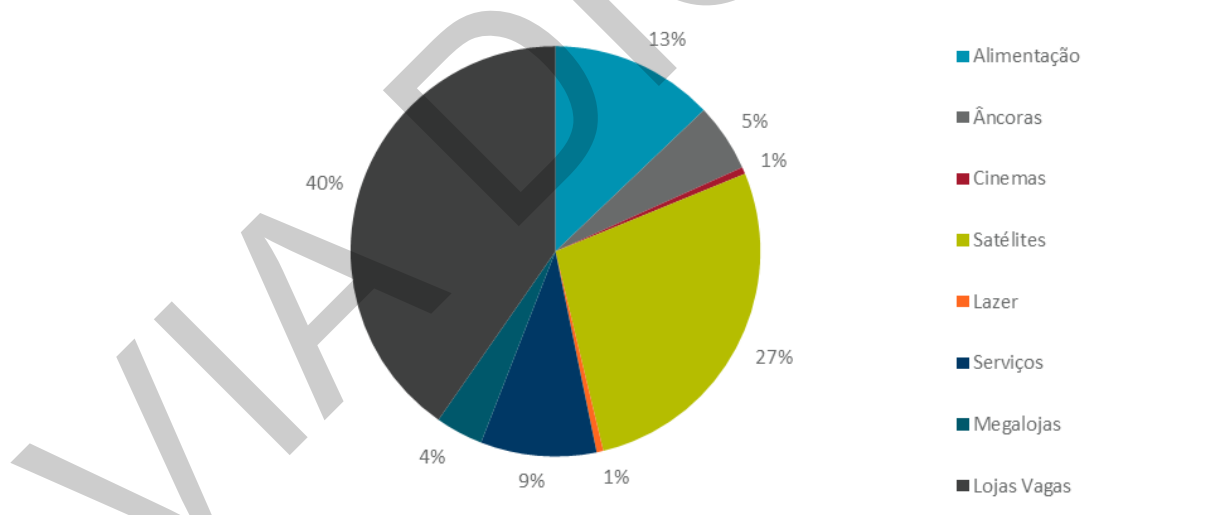
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Via Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



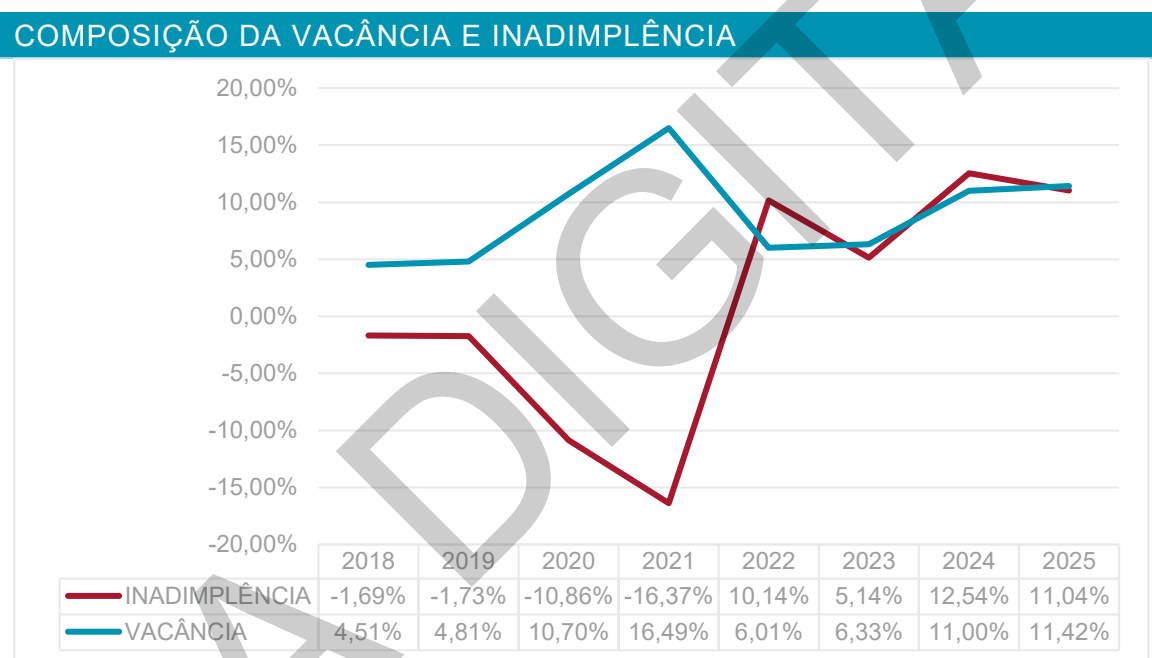
Fonte: Via Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Vacância e Inadimplência

A taxa de vacância indica a relação da área bruta locável vaga pela área bruta total do empreendimento em porcentagem. Essa taxa é influenciada por vários fatores, como a economia local, a demanda por espaço comercial, a localização, a qualidade das lojas e a gestão do próprio negócio.

A inadimplência está associada ao pagamento do aluguel por parte dos lojistas. Está relacionada aos casos em que os lojistas não conseguem ou deixam de pagar o aluguel de seus espaços. A taxa de inadimplência é motivada por dificuldades financeiras das lojas, mudanças nas condições de mercado, concorrência, entre outros fatores.

A seguir, demonstramos a composição histórica da variação das taxas do empreendimento:



Fonte: Via Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento

O estacionamento do Via Parque Shopping conta com 2.020 vagas no total.

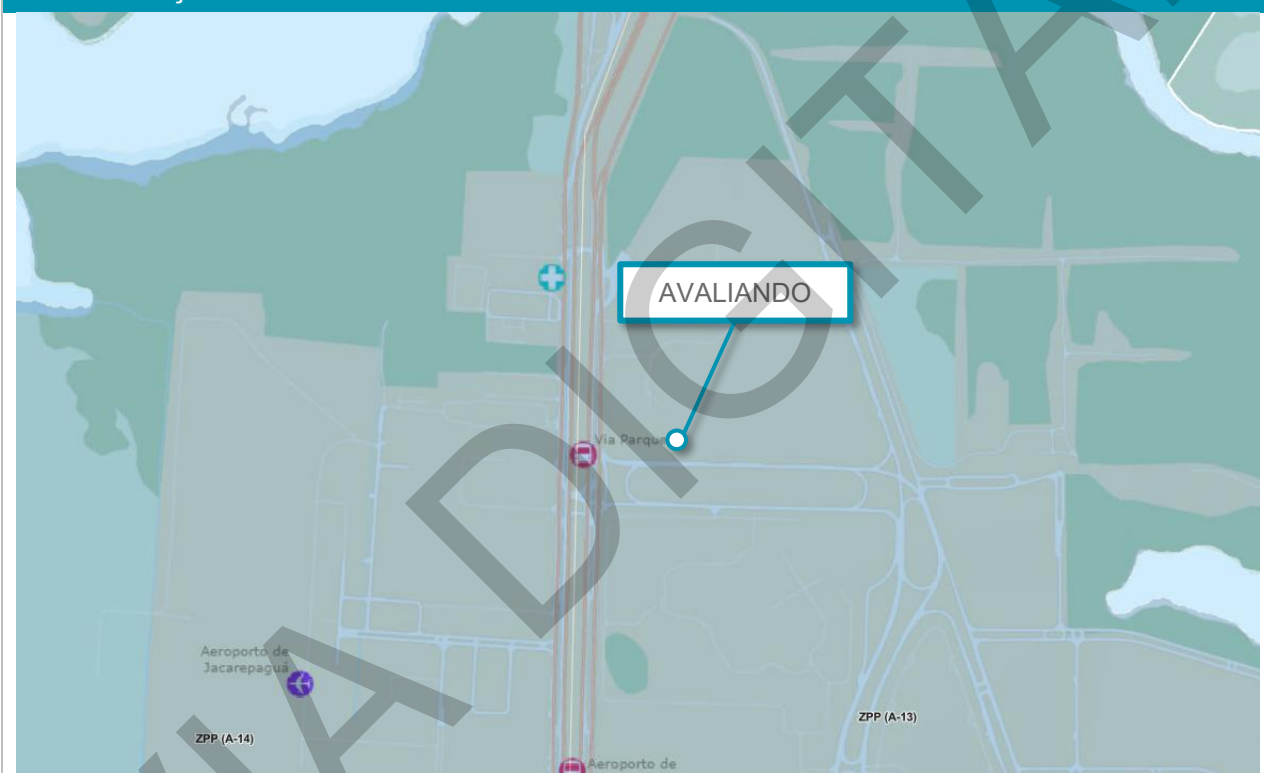
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Rio de Janeiro é determinada pela Lei Complementar Nº 270 de 16 de janeiro de 2024.

Lei Complementar Nº 270 DE 16 de janeiro de 2024.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá - ZPP.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro

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 ZONA DO PLANO PILOTO DA BAIXADA DE JACAREPAGUÁ - ZPP

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Rio de Janeiro
Lei atual:	Lei Complementar Nº 270 DE 16/01/2024
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá - ZPP
Uso proposto:	zona constituída pelas áreas onde ainda permanecem as orientações do Plano Piloto da Baixada de Jacarepaguá, cuja ocupação planejada obedece a desenho urbano e padrões específicos
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não
Fonte Zoneamento:	Prefeitura do Rio de Janeiro

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	3000,0 m ²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	0,8 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	0,8 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	40%	Correto
Frente:	20,0 m	Correto
Lateral:	10,0 m	Correto

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura do Rio de Janeiro

Comentários sobre o zoneamento

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

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.

A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book.

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 estimativa 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 estimativa 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 estimativa 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.

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada. O Fluxo de Caixa previsto foi projetado por meio do software ARGUS Enterprise, na versão 14.4.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na 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; e
- 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 do Via Parque Shopping, 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 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 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;
- Este relatório foi elaborado para VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, para fins de registro junto a CVM visando avaliação de imóvel para fundo imobiliário em consonância com a instrução CVM nº 472/08., atendendo as normas estabelecidas na Instrução nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- 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;
- 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;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Para projeção de vacância financeira e inadimplência, analisamos a performance histórica e atual do Shopping, tendências de comportamento atrelada as negociações com lojistas e projetamos uma melhora ao longo dos anos, excluindo do cálculo as lojas âncoras, lazer, teatro, cinema etc.;

- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- 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.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- 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 relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping 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 do shopping 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 relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD 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;
- 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;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução nº 472/08; Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar 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;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM.
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**

- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA;
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de setembro de 2025; e
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Via Parque Shopping;

VIA DIGITAL

Demonstrativo de Resultados Econômico e Financeiro

Demostramos abaixo a distribuição referente ao histórico do Demonstrativo de Resultados Econômico e Financeiro do empreendimento, fornecido pelo cliente, até **junho de 2025**.

	Real	Real	Real	Real	Real
Via Parque Shopping	2021	2022	2023	2024	2025
Total Receita Bruta Potencial	46.380.258	55.019.016	53.266.615	46.752.772	21.644.796
Receita Bruta Efetiva	39.888.801	49.801.678	53.266.615	46.752.772	20.755.356
<i>Total Despesas Operacionais</i>	-21.813.157	-19.410.653	-18.906.822	-28.201.224	-8.374.892
Resultado Operacional Líquido	18.075.644	30.391.025	34.359.793	18.551.547	12.380.465
Total de Custos de Capital & Locações	-4.146.070	-4.807.507	-3.366.791	-2.900.444	-766.188
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	13.929.575	25.583.518	30.993.002	15.651.103	11.614.277

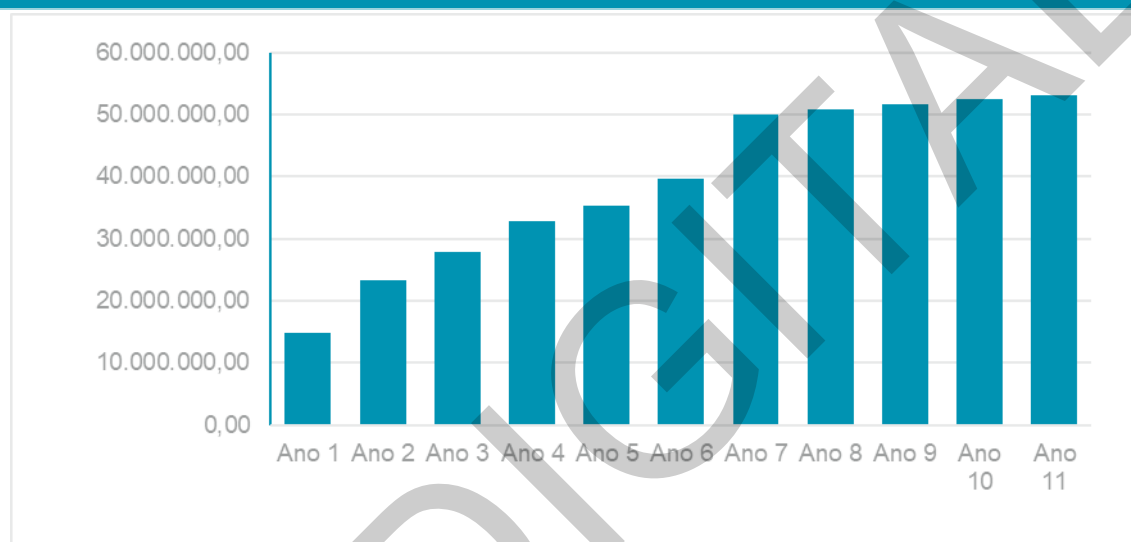
Fonte: Via Parque Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de setembro de 2025, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

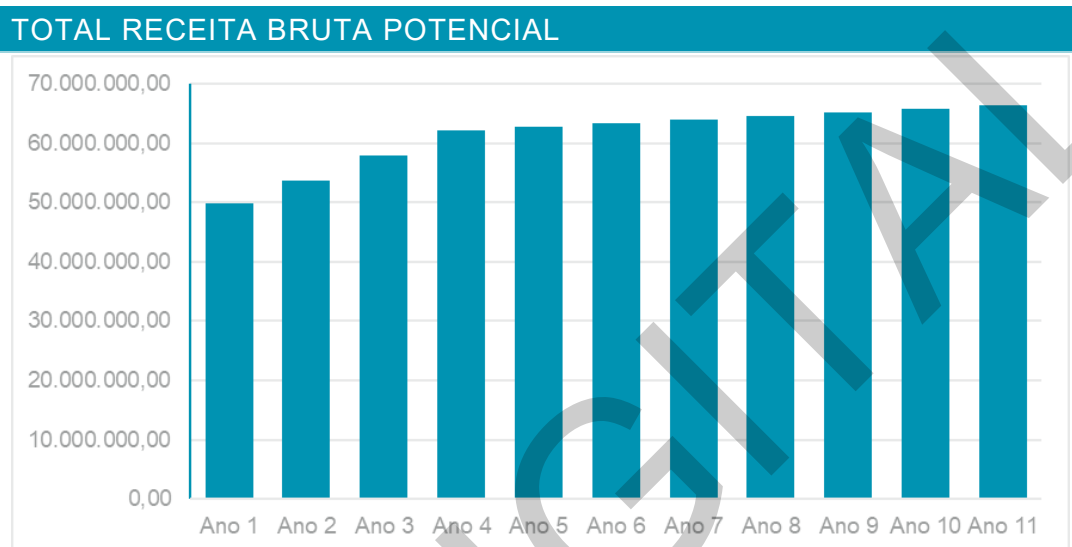
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

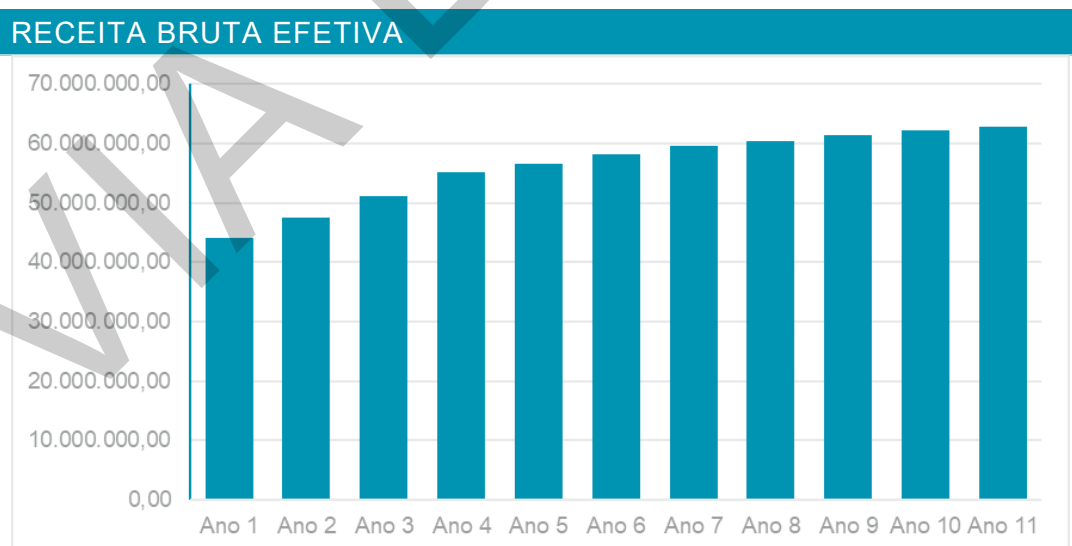
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento, Outras Receitas e Descontos/Cancelamentos. Resultando em: R\$ 49.891.050,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 44.105.522,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

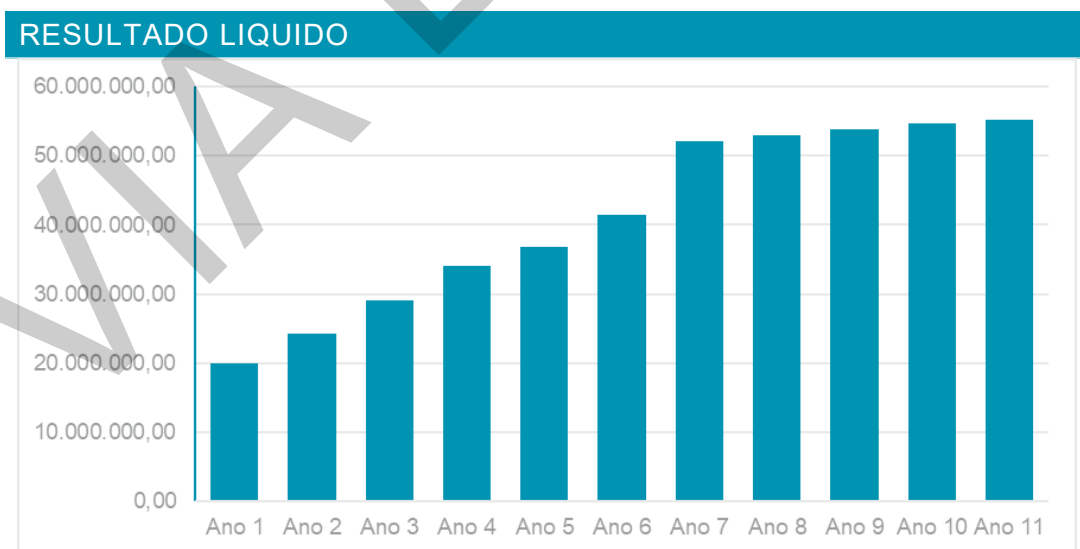
Para Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Comissões sobre Locação, custos Condominiais, FPP - Fundo de Promoção, Outras Despesas Não Reembolsáveis e Descontos/Acordos. Resultando em: -R\$ 24.246.509,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

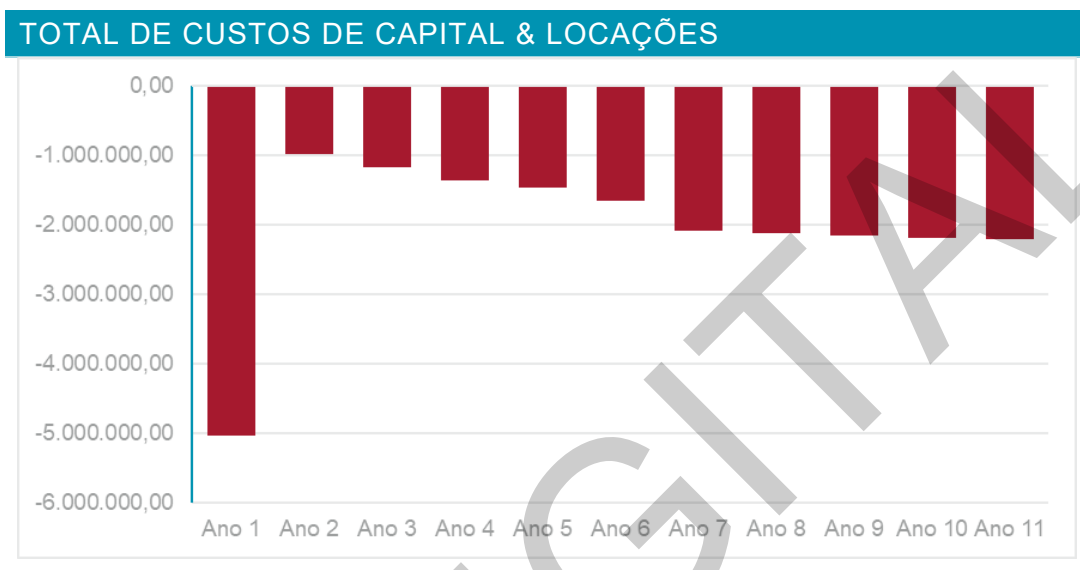
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houver), resultando em R\$ 19.855.214,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar: FRA - Fundo de Reposição de Ativos e CAPEX. Resultando em: -R\$ 5.040.504,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

Taxa de Desconto e Capitalização

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)

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 shopping centers no Brasil, mediante a análise de transações de vendas de elementos comparáveis acompanhado das prospectivas dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo; e
- O “exit cap rate, que tem em sua composição o componente de taxa de juros de longo prazo, o risco tijolo (liquidez), o spread de risco do segmento de mercado no qual o ativo está inserido, além dos cenários de mercado e varejo (inclusas na seção “Principais Transações Realizadas em Shopping Centers”).

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,25% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	7,50%	7,50%
Spread Risco Empreendimento	3,00%	1,75%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) Rentabilidade do Tesouro Direto (IPCA+ 2035 - NTN-B Principal 150535) – Posição Em 01 de Agosto de 2025

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. 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.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL						
TAXA DE CAPITALIZAÇÃO						
		8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%
TAXA DE DESCONTO	9,50%	490.187.034	475.134.810	461.709.854	449.661.817	438.789.197
	10,00%	473.037.644	458.655.786	445.828.724	434.317.257	423.928.861
	10,50%	456.646.608	442.902.420	430.644.091	419.643.026	409.715.236
	11,00%	440.975.880	427.838.400	416.121.188	405.605.742	396.116.193
	11,50%	425.989.516	413.429.414	402.227.160	392.173.856	383.101.362

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Via Parque Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$383.101.362,00 e R\$490.187.034,00.

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do 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 01 de agosto de 2025, em:

Via Parque Shopping Avenida Ayrton Senna, 3000 - Rio de Janeiro/RJ 22775-904

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 430.644.100,00 (Quatrocentos e Trinta Milhões Seiscentos e Quarenta e Quatro Mil e Cem Reais)

Valor Unitário R\$/m² 7.628,34

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”.

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, 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 (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
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	Completa	3
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
SOMATÓRIA			20

(*) Somente para empreendimento nem operação

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: GRAU 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: 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.

“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 podem 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 ou parte do mesmo 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 relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e s 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;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo 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 relatório 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 a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo Silva e Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- 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;
- A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book.
- Nossa remuneração para execução deste laudo 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 de avaliação;
- Não foram consideradas premissas extraordinárias; e
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Janaina Ribera
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Escritórios e Projetos Especiais | Varejo Shopping
Gerente Sênior - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

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).

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Para anos terminados em:	ago-2026	ago-2027	ago-2028	ago-2029	ago-2030	ago-2031	ago-2032	ago-2033	ago-2034	ago-2035	ago-2036
Total Receita Bruta Potencial	49.891.050,00	53.723.910,00	57.907.224,00	62.025.486,00	62.664.642,00	63.279.863,00	63.918.090,00	64.538.327,00	65.169.080,00	65.804.321,00	66.430.202,00
Receita Bruta Efetiva	44.105.522,00	47.425.408,00	51.156.873,00	55.053.483,00	56.466.075,00	58.160.138,00	59.610.391,00	60.480.789,00	61.366.271,00	62.280.913,00	62.855.219,00
Total Despesas Operacionais	-24.250.309,00	-23.150.251,00	-22.053.279,00	-20.949.623,00	-19.737.390,00	-16.773.808,00	-7.505.922,00	-7.449.765,00	-7.509.439,00	-7.569.595,00	-7.618.327,00
Resultado Líquido	19.855.214,00	24.275.157,00	29.103.594,00	34.103.860,00	36.728.684,00	41.386.330,00	52.104.468,00	53.031.025,00	53.856.831,00	54.691.318,00	55.236.892,00
Total de Custos de Capital & Locações	-5.040.504,00	-971.006,00	-1.164.144,00	-1.364.154,00	-1.469.147,00	-1.655.453,00	-2.084.179,00	-2.121.241,00	-2.154.273,00	-2.187.653,00	-2.209.476,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	14.814.709,00	23.304.151,00	27.939.450,00	32.739.706,00	35.259.537,00	39.730.876,00	50.020.290,00	50.909.784,00	51.702.558,00	52.503.666,00	53.027.416,00

VIA DIGITAL