

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

FINALIDADE: Fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais

PROPRIEDADE: Shopping Bonsucesso / Shopping Center localizado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Jardim Albertina - Guarulhos/SP

DATA: 31 de dezembro de 2022

VIA DIGITAL



São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

Hedge Investments
At.: Sr. Marcos Pimenta.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar - Cj 112 - Itaim Bibi.
04538-132 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Shopping Bonsucesso, shopping center situado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Jardim Albertina-Guarulhos/SP.

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 divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

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).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 116 páginas e destinar-se ao registro junto à CVM - Comissão de Valores Mobiliários - visando a avaliação do ativo para o Hedge Investments, 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 Shopping Bonsucesso, Shopping Center localizado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP.

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 31 de dezembro de 2022, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

R\$ 285.555.300,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões Quinhentos e Cinquenta e Cinco Mil e Trezentos Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 10.225,72

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.

HEDGE INVESTMENTS

At.: Sr. Marcos Pimenta

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar - Cj 112 -
Itaim Bibi.

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

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,

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
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:	Shopping Bonsucesso
Endereço:	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP, 07252-000
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2022
Data da inspeção:	28 de outubro de 2022
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-22-66032-900498f

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Formato:	Bom
Área Total:	87.932,23 m ² (conforme Quadro de áreas)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	35.018,40 m ² (conforme Quadro de áreas)
Área Bruta Locável:	27.925,21 m ² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	840 vagas no total
Estado de Conservação:	Regular - C
Vida Útil	50 anos
Idade Aparente:	10 anos
Vida Remanescente:	40 anos

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

Acessibilidade:	A Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Já a Avenida Jorge Amado, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com duas faixas de rolamento em cada sentido, separadas por canteiro central. A via não possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com a presença de imóveis industriais, alguns comércios e residências. O padrão das edificações é, de modo geral, médio a baixo.
Transporte:	A localização do imóvel é favorecida pela Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, importante eixo de estruturação de Guarulhos, que faz a ligação da região com a Rodovia Presidente Dutra. Em termos de transporte público, podemos citar que o local onde o imóvel está situado é servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e fazem a ligação do bairro com os demais pontos da cidade. Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo das próprias Avenidas Juscelino Kubitschek de Oliveira e Jorge Amado. O Aeroporto Internacional de São Paulo – Gru Airport – localizado no município de Guarulhos dista aproximadamente 9,4 km da propriedade em análise, sendo atingível em cerca de 15 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros: 1º Registro de Imóveis de Guarulhos sob a matrícula nº 85.516

Taxas e Dispendios: sob diversos registros

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), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, 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), orçamento para o próximo ano, relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado

ZONEAMENTO

ZUD 4

Uso: Comercial

Taxa de Ocupação: 80,0%

Coefficiente de aproveitamento Máximo: 3,5

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O ativo possui acesso facilitado através da Avenida Jorge Amado e Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira.
- O shopping possui marcas conhecidas em seu mix de lojas.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- A localização do ativo é afastada do centro de Guarulhos.

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.

Receita de Aluguel Mínimo R\$ 21.481.238,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Ajustes e Crescimentos Reais R\$ 71.130,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Aluguel

Complementar/Percentual R\$ 825.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

Descontos/Cancelamentos

-R\$ 1.500.000,00 no 1º ano

-R\$ 1.000.000,00 no 2º ano

-R\$ 750.000,00 no 3º ano

-R\$ 500.000,00 do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Receita de Mall e Merchandising

R\$ 2.400.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

CDU - Cessão de Direito de Uso

R\$ 150.000,00 no 1º ano

R\$ 200.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Receita de Estacionamento

R\$ 2.800.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

Outras Receitas

R\$ 100.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

Total Receita Bruta Potencial

R\$ 26.330.131,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Vacância Financeira

12,00% no 1º ano

10,00% no 2º ano

9,00% no 3º ano

8,00% no 4º ano

7,00% no 5º ano

6,00% no 6º ano

5,00% do 7º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncoras, cinema e lazer).

Inadimplência Irrecuperável	9,00% no 1º ano 8,00% no 2º ano 7,00% no 3º ano 6,00% no 4º ano 5,00% do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncoras, cinema e lazer).
Receita Bruta Efetiva	R\$ 24.068.443,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Custos Condominiais	-R\$ 1.222.500,00 no 1º ano -R\$ 862.900,00 no 2º ano -R\$ 719.100,00 no 3º ano -R\$ 647.200,00 no 4º ano R\$ 0,00 do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 255.000,00 no 1º ano -R\$ 275.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 2.910.402,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 21.158.041,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	2,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita bruta efetiva. A partir de Janeiro/2024.
CAPEX	-R\$ 2.564.379,00 no 1º ano R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 2.564.379,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 18.593.662,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	10,50% ao ano	
Taxa de Capitalização:	9,00% 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\$ 285.555.300,00 Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões Quinhentos e Cinquenta e Cinco Mil e Trezentos Reais	Valor Unitário: R\$ 10.225,72 / 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



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PASSAGEM DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PASSAGEM DE AUTOMÓVEIS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



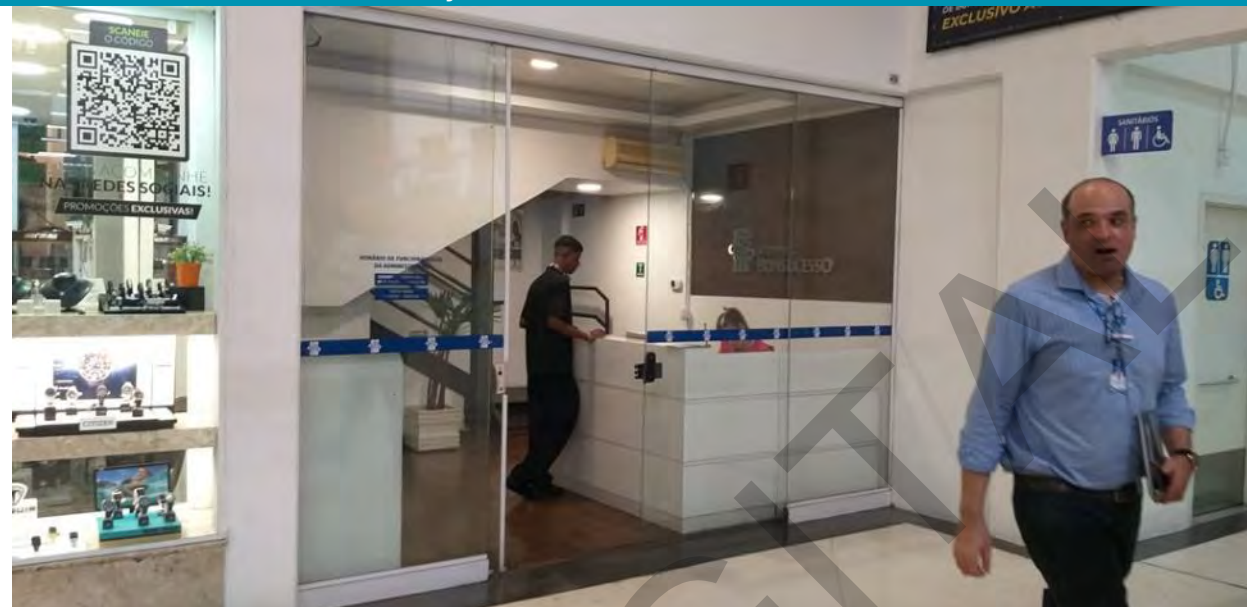
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO GERADOR



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XXV
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	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL.....	2
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO.....	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO.....	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS.....	15
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	17
REGIÃO SUDESTE.....	21
CONCORRENTES DE MERCADO	21
NOVO ESTOQUE.....	21
RISCOS	22
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	24
DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	24
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	27

QUADRO DE ÁREAS	28
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....	28
ESTACIONAMENTO	29
ZONEAMENTO.....	30
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	32
AVALIAÇÃO	33
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	33
METODOLOGIA	33
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	36
SEGREGAÇÃO DO VALOR.....	47
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS	57
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	58
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	59
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	62
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	65
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	B
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	C

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Jardim Albertina - Guarulhos - SP.

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 divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Hedge Investments.

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

Divulgação do Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2022;
- Data da vistoria da propriedade: 28 de outubro de 2022.

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 Shopping Bonsucesso e está situada na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308 - Jardim Albertina - Guarulhos/SP.

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

- 0,9 km Centro de Referência da Assistência Social;
- 0,95 km Rodovia Presidente Dutra;
- 1,1 km Unifesp Guarulhos; e
- 1,1 km CEAG- Central de Abastecimento de Guarulhos;

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 no 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, com a matrículas nº.: 85.516, com a seguinte descrição:

- Matrícula nº. 85.516: Imóvel situado a Avenida Juscelino Kubitschek, com área total de terreno de 87.932,23 m².

Taxas e Dispendios

Conforme documentações fornecidas, a propriedade em estudo está sob diversos registros.

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), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, 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), orçamento para o próximo ano, relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópias dos IPTU's 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.

Cenário econômico

Guarulhos possui abundante infraestrutura e é uma das maiores e mais populosas cidades do estado. A cidade possui o Aeroporto Internacional de São Paulo Guarulhos, principal porta de entrada para a América Latina através do modal aéreo.

Distante apenas 17 km do centro da maior metrópole da América Latina, São Paulo, o município de Guarulhos encontra-se estrategicamente localizado entre duas das principais rodovias nacionais: a Via Dutra, eixo de ligação São Paulo - Rio de Janeiro, e Rodovia Fernão Dias, que liga São Paulo a Belo Horizonte. Conta ainda com a Rodovia Ayrton Senna, uma das mais modernas do país, que facilita a conexão de São Paulo diretamente ao Aeroporto Internacional de Guarulhos por meio da rodovia Helio Smidt, além de estar interligada ao complexo viário Jacú-Pêssego, caminho mais curto de Guarulhos ao Porto de Santos, distante 108 km.

Devido à sua infraestrutura, que gera um eficiente sistema logístico, a cidade abriga importantes indústrias, como Bauducco, Gerdau, Cummins, entre outras, além de centros de distribuição como da Riachuelo, C&A e Ponto Frio.

Além disso, possui diversificado setor comercial, com diversos centros de compras, galerias e shoppings, como o Internacional, Pátio Guarulhos, Parque Shopping Maia e Bonsucesso.

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Guarulhos de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 1.221.979 habitantes, com previsão de crescimento para 2021, atingindo 1.404.694 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Guarulhos é o segundo maior município paulista e 13º do Brasil em população. Possui uma localização privilegiada pois se encontra entre duas das principais rodovias nacionais, a Via Dutra e a Rodovia Fernão Dias, isso favorece as atividades econômicas do município, principalmente no setor de logística;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem as dificuldades rotineiras de uma cidade grande;
- **Economia:** a economia de Guarulhos está estática. Guarulhos possui 51,10% das receitas de seu município advindas de fontes externas, e
- **Renda:** Em Guarulhos, a renda per capita é superior à média nacional, com salário médio mensal de 2,9 salários-mínimos e 26,8% da população ocupada, conforme dados do IBGE no ano de 2020.

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 no Jardim Albertina, localizado na cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura de Guarulhos. A região é cercada pelas regiões da Água Chata, Jardim Silvestre, Cidade Parque Alvorada e Jardim Fátima.

A circunvizinhança

O imóvel encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais uni e multifamiliares, estabelecimentos de serviços e edifícios industriais. O padrão das edificações, de modo geral, é médio e baixo. Enquanto a rodovia abriga predominantemente os usos industriais, as vias adjacentes apresentam característica predominantemente residencial.

As regiões vêm se transformando ao longo dos últimos anos, passando por um processo de adensamento gradativo, onde galpões industriais deram origem a edificações residenciais, tornando a região cada vez mais atrativa para novos investimentos neste setor.

Além disso, podemos destacar duas das principais rodovias do país, a Rodovia Presidente Dutra, ligando o eixo Rio-SP e a Rodovia Fernão Dias/BR-381, ligando SP a MG.

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 e limpeza.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. A Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Já a Avenida Jorge Amado, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com duas faixa de rolamento em cada sentido, separadas por canteiro central. A via não possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do imóvel é favorecida pela Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, importante eixo de estruturação de Guarulhos, que faz a ligação da região com a Rodovia Presidente Dutra. Em termos de transporte público, podemos citar que o local onde o imóvel está situado é servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e fazem a ligação do bairro com os demais pontos da cidade. Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo das próprias Avenidas Juscelino Kubitschek de Oliveira e Jorge Amado. O Aeroporto Internacional de São Paulo – Gru Airport – localizado no município de Guarulhos dista aproximadamente 9,4 km da propriedade em análise, sendo atingível em cerca de 15 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

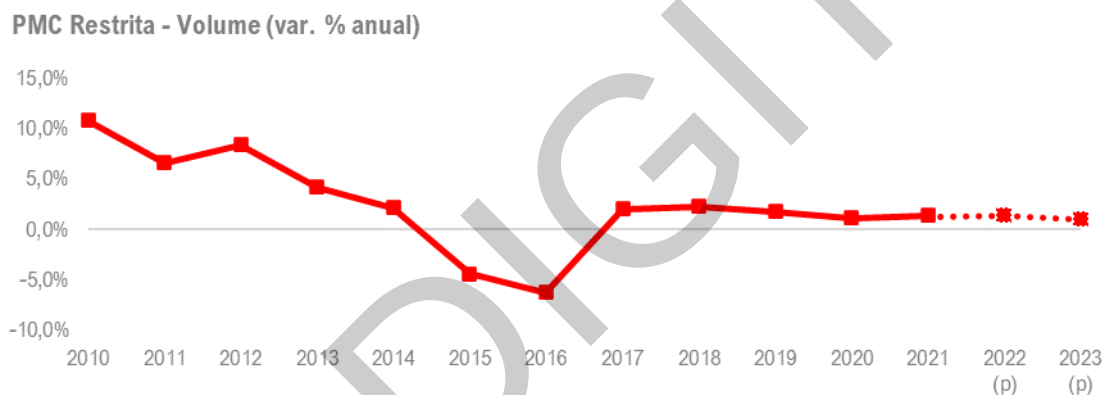
Conclusão

Guarulhos possui uma infraestrutura excelente, por onde circula inúmeros visitantes todos os dias, seja pelo aeroporto, pelos centros comerciais ou por suas indústrias. O Jardim Albertina encontra-se em um local estratégico, que ainda abriga algum desenvolvimento. O avaliando desponta como principal centro comercial do bairro, visto que seus concorrentes estão mais distantes, absorvendo uma alta demanda especialmente dos centros logísticos.

Mercado

Cenário Econômico

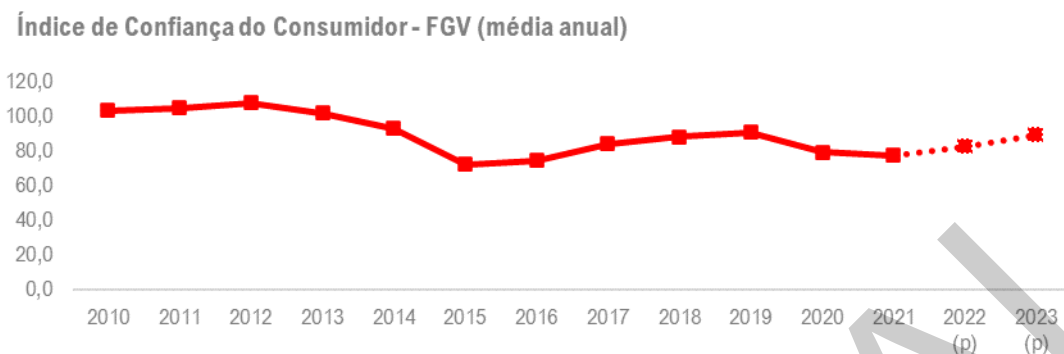
Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2022 mostram avanço de 1,1% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (2,5%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (1,7%), Combustíveis e lubrificantes (1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,2%), Tecidos, vestuário e calçados (0,7%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,6%). As duas atividades que performaram no campo negativo foram: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-1,0%) e Móveis e Eletrodomésticos (-0,1%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 0,8% no ano e recuo de 0,7% em 12 meses.



Fonte: LCA Consultores

O desempenho do setor no período foi influenciado, na margem, pelo cenário de queda dos preços de combustíveis, que gerou crescimento no volume de vendas da atividade, e pelo grupo de Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo que avançou pelo segundo mês consecutivo. Atualmente, o varejo se encontra em patamar 2,8% superior ao pré pandemia, porém o cenário segue desafiador para o setor no médio e longo prazo.

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 0,4 pontos, após quatro resultados consecutivos no campo positivo. No período, a confiança dos consumidores de maior renda caiu, ao passo que a das famílias de menor poder aquisitivo avançou. A melhora na confiança dessas famílias é, em parte, efeito das políticas de transferência de renda do governo, que incentivam o consumo, e impactam positivamente na percepção desses consumidores acerca do atual momento, influenciando, também, suas perspectivas futuras.

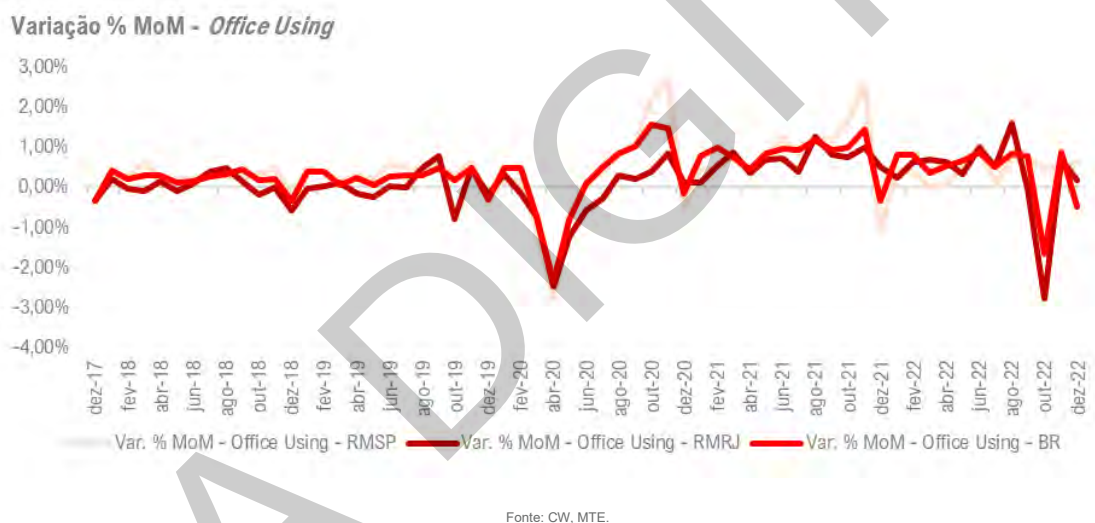
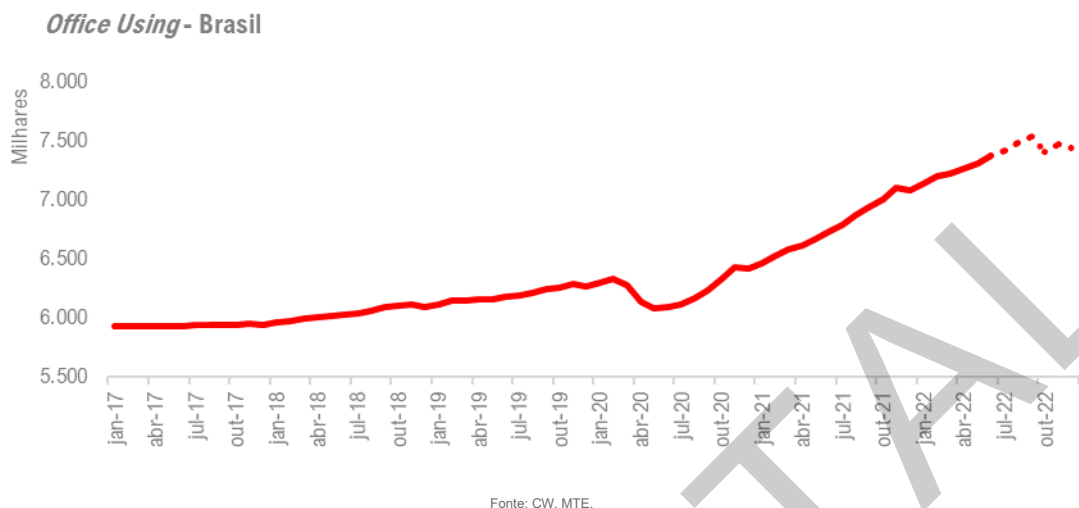


Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do terceiro trimestre foi de 8,7%. Registrou-se queda de 0,6 p.p. frente ao trimestre anterior de abril a junho de 2022, em que a taxa foi de 9,3%. O resultado exibe recuo de 29,7% no número de desempregados - 9,5 milhões de pessoas, frente ao mesmo período do ano passado, e avanço de 6,8% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,3 milhões de pessoas. A recuperação do mercado de trabalho está associada à retomada dos setores de atividade até o momento, com destaque para os grupos de Outros serviços e Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana. A taxa de informalidade atingiu 39,4% da população ocupada no período, recuando 0,6 p.p na comparação trimestral e atingindo o equivalente a 39,1 milhões de pessoas. Embora esteja prevista tendência de queda da taxa de desemprego até o final do ano, o mercado de trabalho apresenta fragilidades em relação à renda, subutilização e taxa de participação. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 278.085 em setembro.

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.

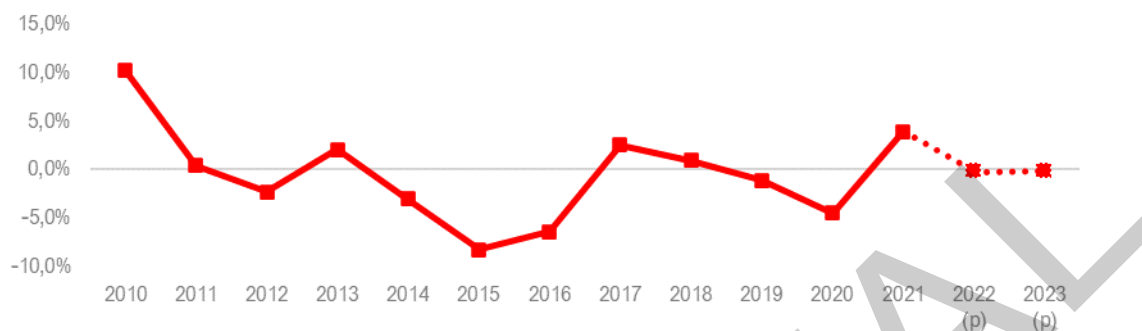
No mês de setembro, o "Office Using" do Brasil foi equivalente a 7,5 milhões de trabalhadores, avanço de 8,67% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo registrou 1,9 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 586 mil, variações anuais positivas de 7,35% e 8,10%, respectivamente.



Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro registraram queda de 0,7% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. O resultado é o segundo consecutivo no campo negativo.

Em comparação com setembro de 2021 o setor cresceu 0,4%. Como destaques negativos no resultado temos: produtos de madeira (-8,8%), metalurgia (-7,6%), bebidas (-4,6%), produtos alimentícios (-2,9%) e coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%). Em outubro, e o Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 3,8 pontos. Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas relacionadas as demandas interna e externa, pela perspectiva de desaceleração global, e de redução de investimentos para os próximos meses. Além disso, problemas na cadeia de suprimentos e o aumento no nível de estoque seguem pressionando alguns segmentos da indústria.

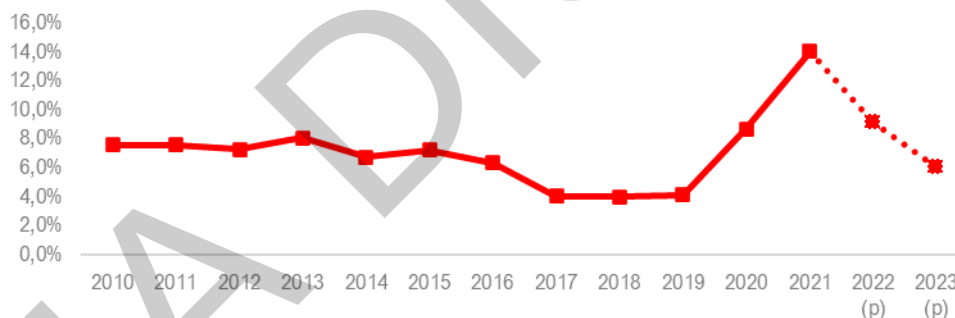
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)



Fonte: LCA Consultores

Com relação a Construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,04% frente ao mês anterior e acumula alta de 8,96% no ano e de 10,06% em 12 meses. O setor segue aquecido, e apresentando expressivo crescimento, ainda sob efeito do ciclo de negócios iniciado em 2019 e que se prolongou até meados de 2021. Nesse sentido, o mercado imobiliário destaca-se como o principal impulsionador do setor. Em outubro, o Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 0,8 pontos no mês, mantendo-se em nível acima da neutralidade.

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



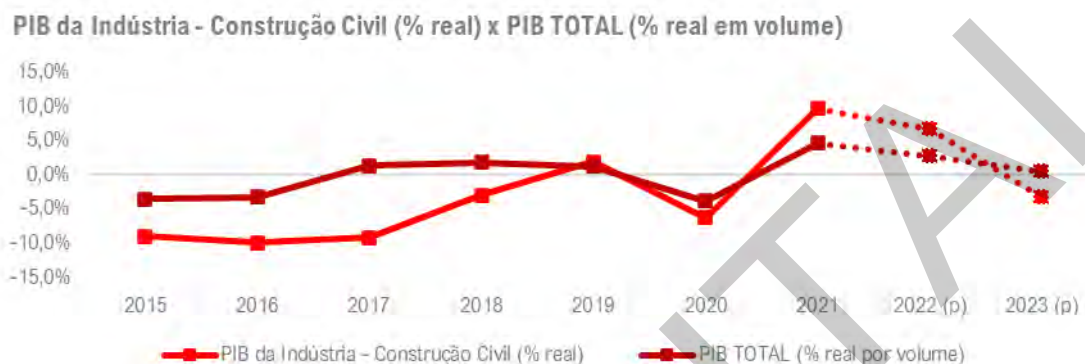
Fonte: LCA Consultores

Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 1,13% em setembro frente a agosto, fechando o terceiro trimestre com alta de 1,36%. No ano, o índice acumula alta de 2,93% e em 12 meses de 2,34%. Apesar do resultado abaixo das estimativas do mercado, as expectativas acerca da atividade econômica para 2022 seguem positivas.

No segundo trimestre de 2022, o PIB cresceu 1,2%, na série com ajuste sazonal. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o PIB avançou 3,2% e 2,6% no acumulado dos últimos quatro trimestres. Vale lembrar que sob a ótica da produção, os setores da Indústria, Serviços e Agropecuária apresentaram variações positivas, de 2,2%, 1,3% e 0,5%, respectivamente. Enquanto sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo recuou 0,9%, o Consumo das famílias cresceu 2,6%, os investimentos (Formação Bruta de Capital

Fixo) avançaram 4,8%, as Exportações de Bens e Serviços recuaram 2,5% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 7,6%.

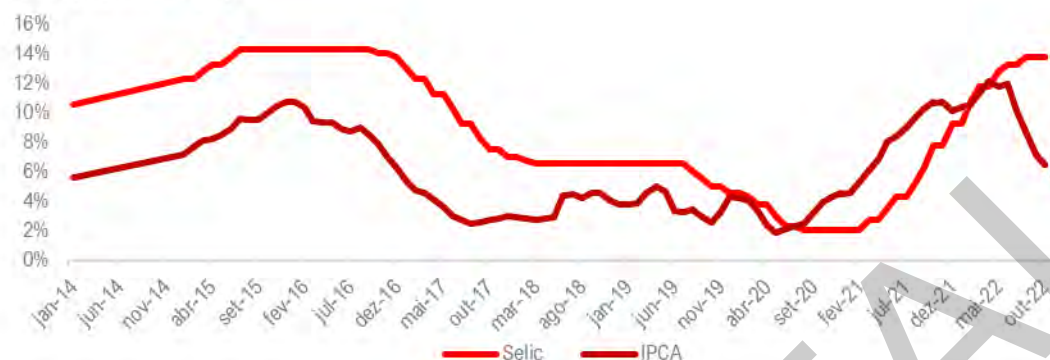
Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,72% para 2022 e de 0,50% para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera variação de 2,77% em 2022 e de 0,70 em 2023.



Quanto a política econômica, em outubro COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Em sua análise da conjuntura internacional, o Comitê destacou a atual conjuntura volátil e desfavorável e os riscos associados à desaceleração da economia mundial, tendo em vista o ciclo de aperto monetário que se estende em alguns países desenvolvidos. No ambiente doméstico, a persistência da inflação elevada e as perspectivas futuras para o quadro fiscal do país permanecem como fatores de risco. Por fim, o Comitê espera que o ritmo da atividade econômica desacelere ainda mais nos próximos trimestres, quando os efeitos restritivos da política monetária devem se acentuar.

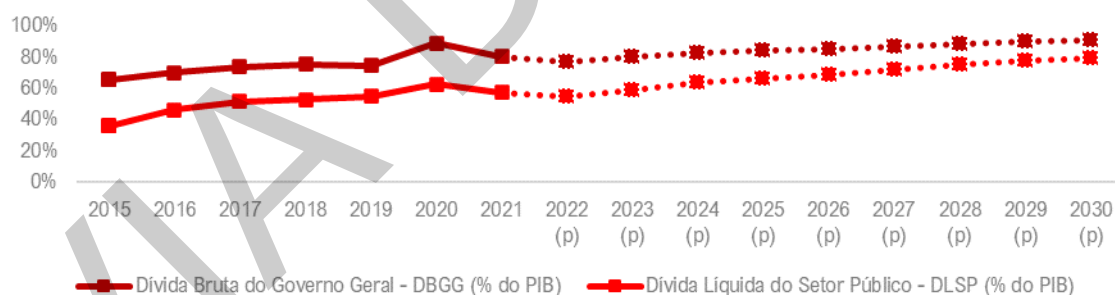
A LCA projeta taxa de 13,75% a.a. para o final de 2022 e de 12,00% a.a. para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera taxa de 13,75% a.a. em 2022 e 11,25% a.a. em 2023.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,59% em outubro, após três meses de deflação. O índice acumula alta de 4,70% no ano e de 6,47% em 12 meses. Dos nove grupos pesquisados, oito apresentaram alta. O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta do grupo de Alimentação e bebidas, que apresentou variação de 0,72% e impacto de 0,16 p.p. no índice, seguido por Saúde e cuidados pessoais, que avançou 1,16% e registrou impacto de 0,15 p.p. Em Alimentação e bebidas, a maior contribuição veio da alimentação no domicílio (0,80%), com o aumento da batata-inglesa (23,36%) e do tomate (17,63%), que juntos exerceram impacto de 0,07 p.p. no índice. Quanto ao grupo de Saúde e cuidados pessoais, o avanço foi devido à alta em higiene pessoal (2,28%) e planos de saúde (1,43%), que exerceram impactos de 0,09 p.p. e 0,05 p.p., respectivamente. Por fim, o grupo de Comunicação foi o único grupo que registrou deflação no mês, refletindo o recuo em plano de telefonia móvel (-2,05%), que sozinho registrou impacto de -0,03 p.p. no índice. A LCA projeta inflação de 5,77% para o 2022 e 5,24% para 2023.

Selic (%) x IPCA (%)


Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2022 mostram superávit primário do setor público consolidado de R\$ 10,7 bilhões. Em 12 meses o superávit foi de R\$ 181,4 bilhões ou 1,93% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 71,4 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 592 bilhões (6,17% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de setembro foi deficitário em R\$ 60,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$ 410,6 bilhões, 4,36% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) alcançou 58,3% do PIB (R\$ 5,5 trilhões), avançando de 0,1 p.p no período. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) apresentou redução de 0,4 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R\$ 7,3 trilhões, equivalente a 77,1% do PIB.

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


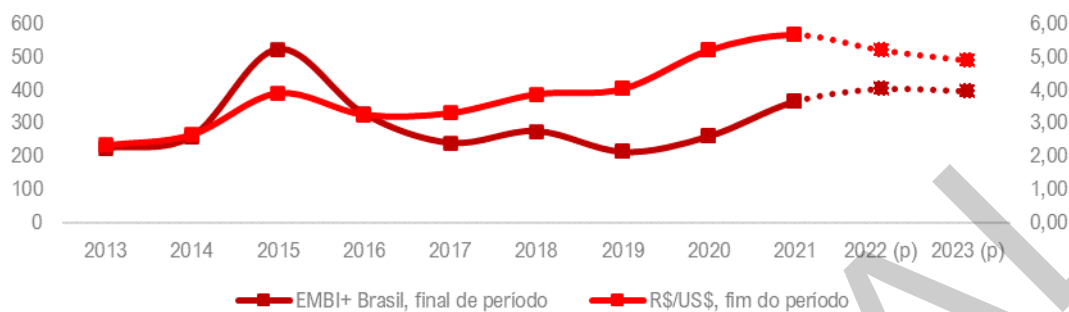
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,8% e 90,7% do PIB, respectivamente.

O câmbio seguiu apresentando oscilações consideráveis, chegando a atingir R\$/US\$5,16 em meados de outubro e alcançando R\$/US\$ 5,38 ao final do mês. Diante do cenário doméstico incerto, sobretudo, no que diz respeito ao futuro da política fiscal do país, a expectativa é de que o real continue pressionado frente ao dólar no curto prazo.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2022 é de R\$ 5,20.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou outubro em 255 pontos base, e a projeção da LCA para 2022 é de 404,04 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var, %)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,72	0,50	1,52
Taxa de Desemprego, (% da PEA, anual)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,29	8,82	8,68
PMIC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	1,46	1,07	3,44
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,20	-0,16	1,36
Preços										
IPCA (var, %)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,81	5,21	3,64
IGP-M (var, %)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,37	3,17	4,17
IP A-M (var, %) (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,05	2,10	3,98
IP C-M (var, %) (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,54	4,92	5,34
INCC-M (var, %) (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,12	6,06	4,19
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	12,00	8,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,20	4,90	4,92
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	404,04	397,25	340,71

Data base: 10/11/2022

Fonte: LCA Consultores

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:

- 5 de janeiro de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center Diamond Mall, elevando sua participação da Companhia para 75,05%. O preço a ser pago pela aquisição será de R\$ 170 milhões.
- 8 de dezembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping ("Ativo"), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 .– A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R\$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8% .
- 14 de setembro de 2022 .– O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R\$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 .– Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R\$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1º semestre de 2022 foi de R\$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.
- 8 de setembro de 2022 .– Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R\$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R\$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R\$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 .– A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguará Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R\$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.
- 21 de julho de 2022 .– Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R\$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 .– General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R\$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 .– A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de R\$ 400 milhões.

- 7 de março de 2022 .– Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping (“Ativo”), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.
- 2 de março de 2022 .– A BR Malls anunciou a venda de 30% de sua participação no Center Shopping Uberlândia, que fica na cidade de Uberlândia, em Minas Gerais. A transação foi no valor de R\$ 307 milhões, o valor representará um cap rate de 6,7%. A operação ainda está sujeita à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)
- 13 de janeiro de 2022 .– O FII HSI Malls concluiu a compra de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. I, referente a 51% do Shopping Paralela, localizado em Salvador (BA), e mais 100% da área de expansão do ativo, por R\$ 432 milhões.
- 25 de fevereiro de 2022 .– O XP Malls anunciou a aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia, em Salvador (BA), totalizando R\$ 151 milhões. Foi acordado entre as partes no CCV do Shopping da Bahia um cap rate garantido de 7,80%.
- 30 de dezembro de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) anunciou a aquisição de 100% do Madureira Shopping, no Rio de Janeiro, por R\$ 286,2 milhões, com um cap rate de 8,74%.
- 23 de dezembro de 2021 .– A SYN vendeu participação de 40% no Shopping Estação BH ao fundo imobiliário XP Malls, por R\$150 milhões, com cap rate de 9,25%.
- 9 de novembro de 2021 .– A Partage adquiriu um terreno na Avenida do Estado no bairro do Cambuci em São Paulo/SP por R\$ 185 milhões. O terreno contempla um projeto aprovado para um shopping center com 37 mil m² de ABL.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R\$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R\$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 27 de setembro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de shoppings centers da Ancar Ivanhoe. A operação totaliza R\$ 659,5 milhões, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, e contempla a participação em quatro shoppings centers, sendo, 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT, 49% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO, 40% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ e 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.
- 28 de julho de 2021 .– BR Properties S.A. celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com a BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A com o objetivo de aquisição de 3 (três) Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A área bruta locável (ABL) é de 2.286 m², e será adquirida por R\$ 28.000.000,00 uma vez superadas as condições resolutivas estabelecidas no compromisso de venda e compra.
- 29 de junho de 2021 .– O XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII concluiu a aquisição do Cidade Jardim Shops (“Shops”) com o pagamento da última parcela, conforme acordo firmado em 14 de agosto de 2019, junto a Cidade Jardim Shops S.A.; acordando uma participação de 30% na operação do shopping por R\$ 15.000.000,00.
- 20 de abril de 2021 .– Cyrela Commercial Properties vendeu participação de 31,59% no Shopping D e 7% do Shopping Cidade São Paulo, ambos em São Paulo (SP), e 40% do Shopping Estação BH, em Belo Horizonte (MG) a fundo da XP por R\$ 265 milhões.

- 26 de março de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) aumentou sua participação no Boulevard Shopping Feira de Santana em 1,8% por R\$ 5,22 milhões, representando um cap rate anual de aquisição de 9,7% ao ano, sobre o orçamento projetado para 2021.
- 4 de março de 2021 .– A Aliansce Sonae adquiriu 21% do Shopping Leblon por R\$ 275 milhões, que resulta em um cap rate de 6,9% sobre o resultado operacional (“NOI”) do shopping normalizado para 2021. Assim passando a deter 51% do shopping.
- 18 de janeiro de 2021 .– A Gafisa informou que concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou um acordo para aquisição do São Conrado Mall, ambos situados no Rio de Janeiro/RJ. O valor total da operação é de R\$ 99,3 milhões.

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, BR Malls, Iguatemi, Aliansce Sonae 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 dezembro de 2022.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM

	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.195.124.932,97
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	1.901.341.101,16
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.029.243.347,36
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.547.656.456,45
5	FII ANCAR IC	1.536.547.692,32
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.119.952.411,71
7	FII ELDORADO	1.058.376.970,98
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	814.341.671,61
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.008.886.224,64
10	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	815.927.652,66
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	536.943.743,35
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	555.549.403,82
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	751.538.980,84
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	308.273.401,64
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	541.066.879,49
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	419.522.017,02
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	676.518.053,59
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	227.183.788,69
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	276.092.639,54
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	284.506.676,14
21	FII SHOPPING JARDIM SUL	220.216.959,26
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	206.893.825,43
23	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	157.775.604,53
24	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	147.555.244,98
25	FII MAX RETAIL	135.305.467,68
26	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.463.284.073,20
27	FII FLORIPA SHOPPING	112.678.165,28
28	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	283.838.691,76
29	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	67.375.754,84

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE 31/12/2022

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 continua 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 626 centros de compras, empregando mais de 1,019 milhões de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 17,95 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2021 com faturamento de R\$159,2 bilhões de reais, representando um crescimento de 23,6% com relação a 2020, 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 dezembro de 2022):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	626
A Inaugurar em 2022 ⁽¹⁾	8
Número Previsto para até o fim de 2022	634
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	17
Vagas para Carros	1.018.210
Total de Lojas	112.738
Âncoras (%)	4,1%
Megalojas (%)	3,1%
Satélites (%)	61,2%
Conveniência & Serviços (%)	10,4%
Alimentação (%)	17,3%
Semi-âncora (%)	2,3%
Lazer	1,6%
Vacância (%)	9,3%
Salas de Cinema	3.019
Empregos Gerados	1.019.878
Faturamento em 2021 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	159
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	397
(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 5.000m ² . 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 2013 e 2022.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,78% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 320 Shoppings Centers, com 9.313.542,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Pátio Guarulhos está localizado na Av. Rosa Molina Pannochia, 331 - VI. Rio, 07124-543 (cerca de 16,90 km do avaliando), em um terreno de 35.499,00 m² possuindo 35.499,00 m² de área bruta locável e 700 vagas de estacionamento;
- O Shopping Internacional está localizado na Rodovia Presidente Dutra, Saída 225 Itapegica, 07034-911 (cerca de 19,10 km do avaliando), em um terreno de 120.868,00 m² possuindo 120.868,00 m² de área bruta locável e 2500 vagas de estacionamento; e
- O Shopping Parque Shopping Maia está localizado na Avenida Bartholomeu de Carlos, 230, 07097-420 (cerca de 17,60 km do avaliando), em um terreno de 44.169,48 m² possuindo 44.169,48 m² de área bruta locável e 1600 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2022 foram inaugurados 6 shopping centers e existem atualmente 8 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2022

SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Pato Branco Shopping	Pato Branco	PR	21.000,00	abril-22
Shopping da Vila	Delmiro Gouveia	AL	13.587,00	maio-22
Shopping Cidade das Artes	Embu das Artes	SP	7.880,00	abril-22
Trimaís Places	São Paulo	SP	25.500,00	julho-22
Pirâmide Shopping	João Pessoa	PB	8.171,00	novembro-22
Shopping Pátio Petrópolis	Petrópolis	RJ	13.000,00	novembro-22
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	6	TOTAL ABL	89.138,00	

SHOPPINGS Á INAUGURAR

Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Pontal Shopping Porto Alegre	Porto Alegre	RS	28.127,00	dezembro-22
Boulevard Center Muriaé	Muriaé	MG	8.000,00	dezembro-22
City Center Outlet Premium	Campo Largo	PR	32.800,00	dezembro-22
Recanto Shopping	Brasília	DF	8.000,00	dezembro-22
Taquara Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	20.100,00	dezembro-22
Paranoá Shopping	Brasília	DF	7.000,00	2º Semestre 2022
Shopping Patteo Urupema	Mogi das Cruzes	SP	9.730,00	2º Semestre 2022
Shopping ArcoVerde	ArcoVerde	PE	6.100,00	2º Semestre 2022
TOTAL	8		119.857,00	

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.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Guarulhos, inaugurado em 2007.

O empreendimento possui área total construída de 35.018,40 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Atlanta Auto Center, C&A, CAEDU, Casas Bahia, Centauro, Marisa, Sandry Fashion e Tenda Atacado. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 27.925,21 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: 87.932,23 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira;
 - Avenida Jorge Amado
- Acesso: A Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Já a Avenida Jorge Amado, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com duas faixa de rolamento em cada sentido, separadas por canteiro central. A via não possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
- Formato: O formato do terreno é bom;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada regular;
- 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 da planta comercial enviada pelo 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, estacionamento, praça de eventos, cinema, lazer e docas e áreas técnicas
	MEZANINO 1 - FUNDOS	piso técnico, central de operações, monitoramento de câmeras .
	MEZANINO 2 - LATERAL	adm e financeiro, copa, sala de reunião, sanitários funcionários, coordenação.
Estrutura	concreto armado	
Andares	2	
Fachada	pintura e pele de vidro	
Esquadrias	ferro galvanizado e alumínio	
Vidros	laminado, temperado e claraboia	
Circulação Vertical	3 elevadores sociais RV Elevadores com capacidade máxima de 1500kgs ou 23 pessoas	
Ar condicionado	2 chillers com capacidade de 360 TRS, 5 fan coils, 2 bombas primárias e 2 bombas secundárias	
Instalações elétricas:	1 gerador com capacidade de 260 Kva	
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	Vinílico	Porcelanato	Porcelanato
Parede	Pintura	Pintura	Rev. Cerâmico
Forro	gesso	gesso	Pintura
Pé direito	3,00 m.	6,00 m.	3,00 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 (m²)
Área de Terreno	87.932,23
Área Construída	35.018,40 m²
Área Bruta Locável	27.925,21

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

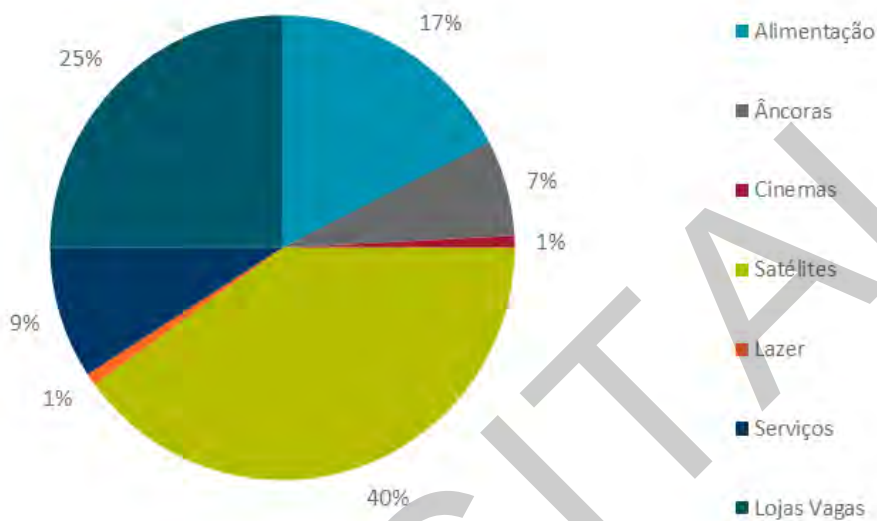
A ABL do Shopping Bonsucesso está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	1.088,85	0,00
Âncoras	12.557,89	3.450,20
Cinemas	1.575,52	0,00
Satélites	5.154,49	2.275,30
Lazer	395,13	0,00
Serviços	1.427,83	0,00
TOTAL	22.199,71	5.725,50

Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

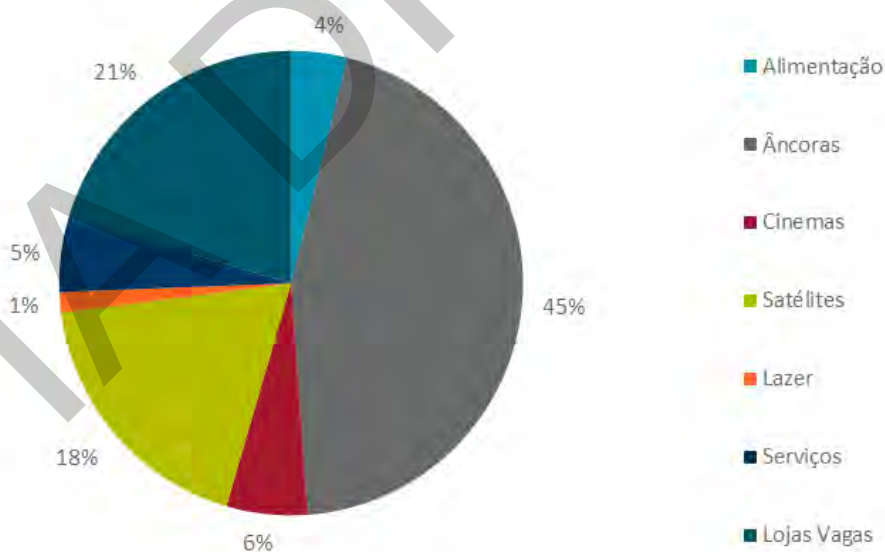
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Estacionamento

O estacionamento do Shopping Bonsucesso conta com 840 vagas no total.

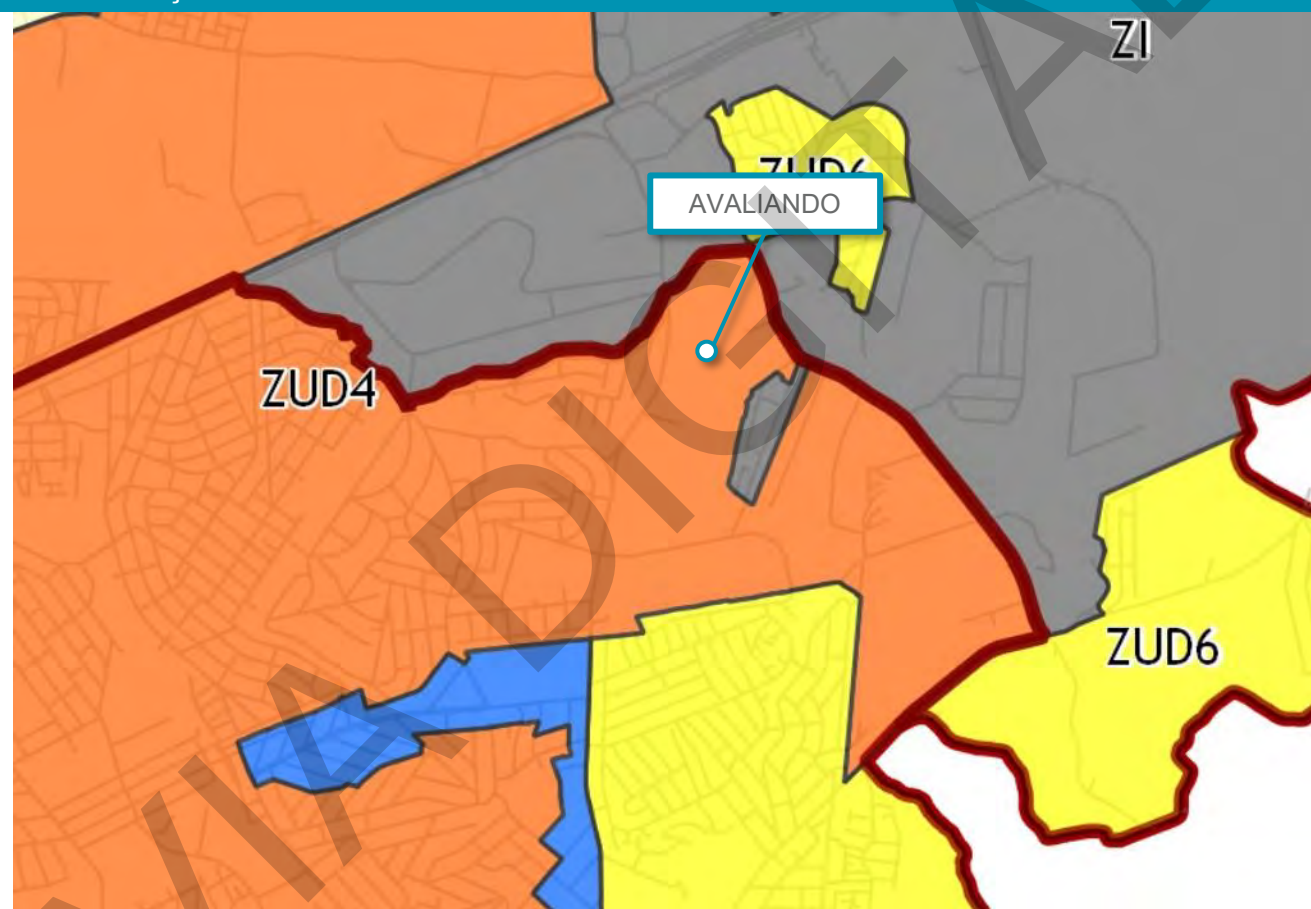
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Guarulhos é determinada pela lei nº Lei Nº 6.253, de 24 de Maio de 2007.

Lei Nº 6.253, de 24 de Maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUD 4.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

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 ZUD 4

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Guarulhos
Lei atual:	Lei Nº 6.253, de 24 de Maio de 2007
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUD 4
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Guarulhos

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

Área mínima de terreno do lote:	125,0 m ²
Coeficiente de Aproveitamento básico:	2,0 vezes a área de terreno
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	3,5 vezes a área de terreno
Taxa de Ocupação (%):	0,80

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Guarulhos

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 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.

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

Metodologia

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

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

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

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

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

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

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

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

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

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

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

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

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

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.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

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

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; 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 Shopping Bonsucesso, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers 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 HEDGE INVESTMENTS, para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM 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;
- 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;

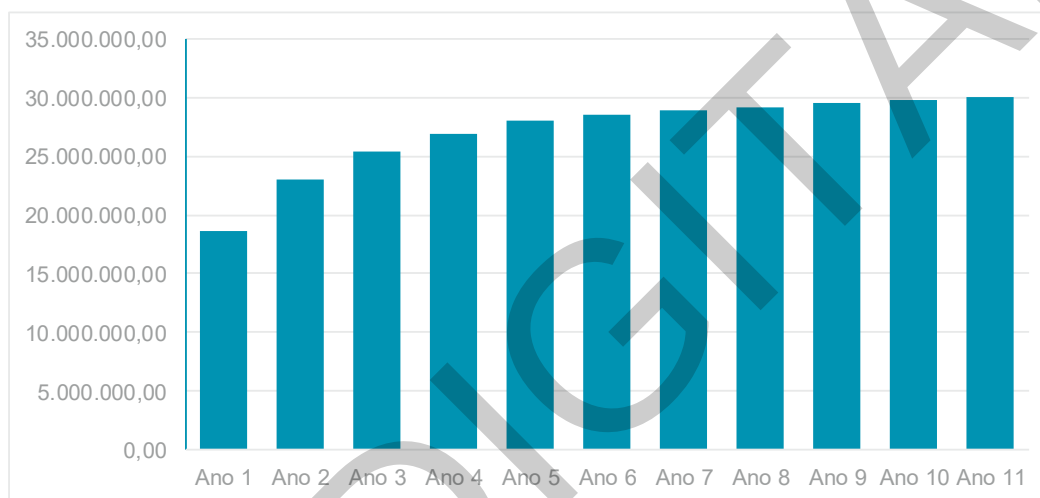
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica 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 CVM 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;
- **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 HEDGE INVESTMENTS.**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 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 janeiro de 2023; e**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping Bonsucesso.**

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 janeiro de 2023, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

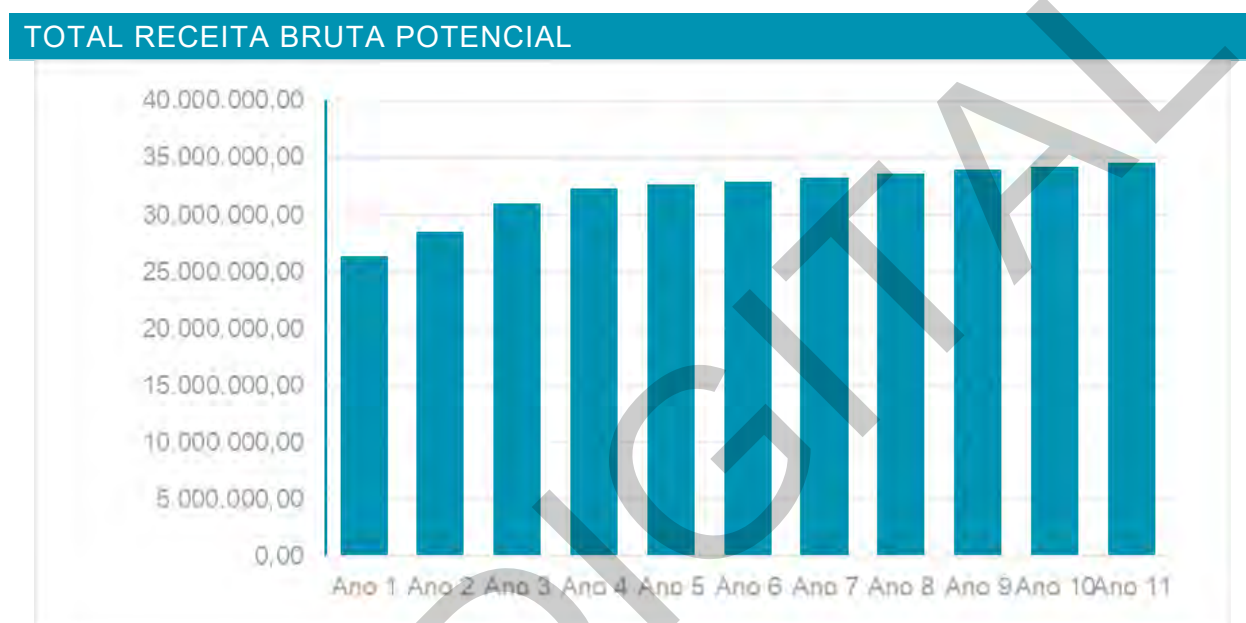
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



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, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Receita de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 26.330.131,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

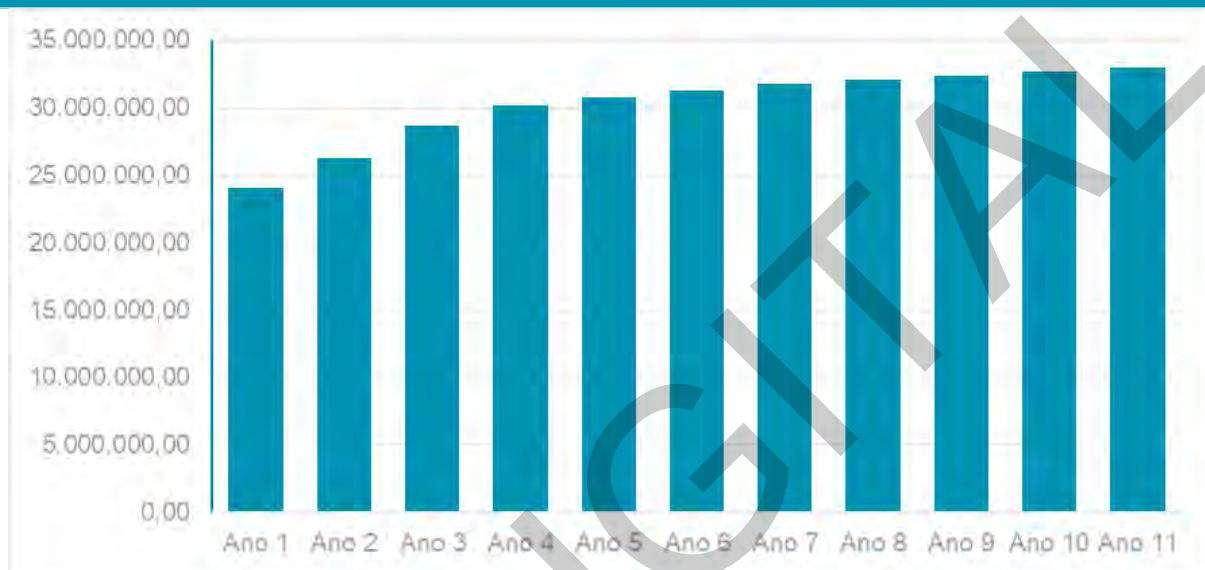


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 24.068.443,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RECEITA BRUTA EFETIVA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Custos Condominiais, Comissões Sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 2.910.402,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

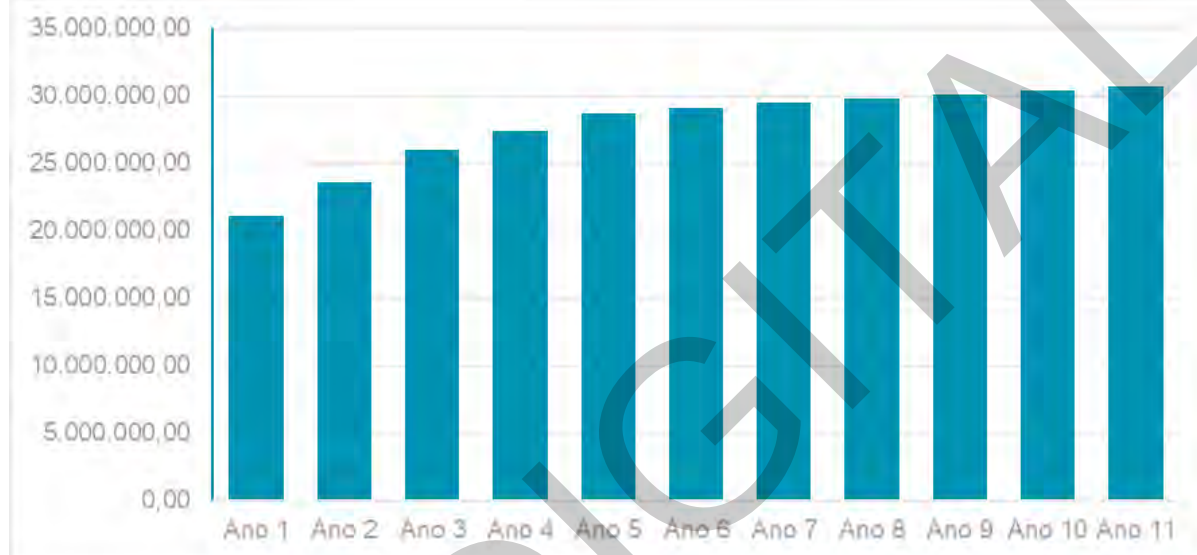


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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\$ 21.158.041,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RESULTADO LÍQUIDO



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 as receitas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos e CAPEX. Resultando em: -R\$ 2.564.379,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



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

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 e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	6,13%	6,13%
Spread Risco Empreendimento	4,37%	2,87%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte 29/12/2022

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 DESCONTO	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO					
	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	
	9,50%	320.968.855	312.092.127	304.201.701	297.141.846	290.787.977
	10,00%	310.695.295	302.213.900	294.674.883	287.929.445	281.858.552
	10,50%	300.865.349	292.760.006	285.555.258	279.108.903	273.307.184
	11,00%	291.456.978	283.709.428	276.822.718	270.660.924	265.115.310
	11,50%	282.449.356	275.042.302	268.458.255	262.567.265	257.265.374

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Bonsucesso conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$257.265.374,00 e R\$320.968.855,00.

Segregação do valor

O valor definido através do Método Evolutivo será utilizado para a segregação de terreno e benfeitorias do imóvel. Os percentuais correspondentes ao valor de terreno e benfeitorias definida no Método Evolutivo, será reproduzido na segregação do valor econômico de mercado do imóvel.

Havendo diferença entre o valor definido através do método evolutivo e o valor econômico de mercado, pode-se determinar se a construção no terreno do imóvel avaliando será ou não, definida como um dos melhores usos entre os prováveis.

Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem-informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

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

Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator zoneamento: Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda de terrenos na região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/ m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$ / m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kublitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000	Shopping Center	87.932,23	0,00	87.932,23	35.018,40 m²	50,00 Shopping Center (fundo)	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1 Rua, Itainópolis, s/n, Cidade Aracília, Guarulhos / SP CEP 07250-170 Brasil	Terreno	28.635,00	0,00	28.635,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	20.062.000,00	700,61	700,61	Código Imóveis	Malu	(11) 94031-3888
2 Estrada, Água Chata, s/n, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-000 Brasil	Galpão	5.998,00	1.400,00	4.808,00	1.474,00	60,00 2.2.1 Galpão	6.000.000,00	987,00	1.231,29	Múltipla Consultoria	Natalia	(11) 97201-8784
3 Rua, Urucui, 530, Cidade Aracília, Guarulhos / SP CEP 07250-150 Brasil	Terreno	11.000,00	0,00	11.000,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	12.000.000,00	1.090,91	1.090,91	Ouro Vallota	Ademir	(11) 2777-5357
4 Estrada, Pres. Juscelino K. de Oliveira, s/n, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07252-000 Brasil	Terreno	60.000,00	0,00	60.000,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	78.000.000,00	1.300,00	1.300,00	Dimas Theodoro	Dimas	(11) 99426-3644
5 Avenida, Amâncio Gaioli, 705, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-250 Brasil	Terreno	12.000,00	0,00	12.000,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	11.000.000,00	916,67	916,67	Williams Meda	Dario	(11) 2441-4141
6 Avenida, River, s/n, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-370 Brasil	Terreno	50.000,00	0,00	50.000,00	0,00	50,00 Shopping Center (fundo)	39.750.000,00	795,00	795,00	Paulo Bio Imóveis	-	(11) 99155-9508

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	ZONEAMENTO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	0,87 Menor	1,58 Inferior	1,30 Inferior	1,75	979,79	979,79
2	0,80	0,70 Menor	1,15 Inferior	1,30 Inferior	1,15	1.132,03	1.132,03
3	0,80	0,77 Menor	1,25 Inferior	1,30 Inferior	1,32	1.153,03	1.153,03
4	0,80	0,95 Menor	1,00 Similar	1,30 Inferior	1,25	1.303,48	1.303,48
5	0,80	0,78 Menor	1,20 Inferior	1,30 Inferior	1,28	938,38	938,38
6	0,80	0,93 Menor	1,25 Inferior	1,30 Inferior	1,48	942,47	942,47
Média						1.074,86	1.074,86

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 965,03

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	1.397,32	Limite Superior	1.162,94
Limite Inferior (-30%)	752,40	Limite Inferior	986,79
Intervalo Proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	16%
		Desvio Padrão	146,18
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	1.074,86	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	1.074,86
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	94.515.080,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras

Amostra Nº 1 Rua, Itainópolis, s/n, Cidade Aracília, Guarulhos / SP CEP 07250-170 Brasil

Este terreno localiza-se na Rua, Itainópolis, s/n, Cidade Aracília, Guarulhos / SP CEP 07250-170 Brasil. Possui 28.635,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZUD6, possui coeficiente de aproveitamento básico de 1,5 e máximo de 2,5. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 700,61 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se área menor, localização inferior e zoneamento inferior.


Amostra Nº 2

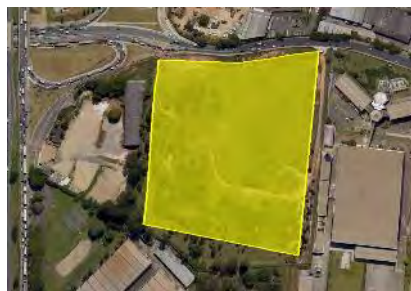
Este terreno localiza-se na Estrada, Água Chata, s/n, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-000 Brasil. Possui 5.998,00 m² de área total e área de APP de 1.400,00 m². É regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial, possui coeficiente de aproveitamento básico de 1,5 e máximo de 2,5. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 987,00 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior e zoneamento inferior.


Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Rua, Urucuí, 530, Cidade Aracília, Guarulhos / SP CEP 07250-150 Brasil. Possui 11.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial, possui coeficiente de aproveitamento básico de 1,5 e máximo de 2,5. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.090,91 /m².

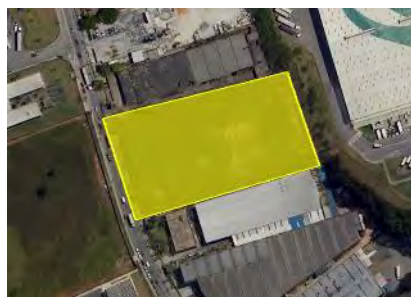
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior e zoneamento inferior.



Amostra N° 4

Este terreno localiza-se na Estrada, Pres. Juscelino K. de Oliveira, s/n, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07252-000 Brasil. Possui 60.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial, possui coeficiente de aproveitamento básico de 1,5 e máximo de 2,5. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.300,00 /m².

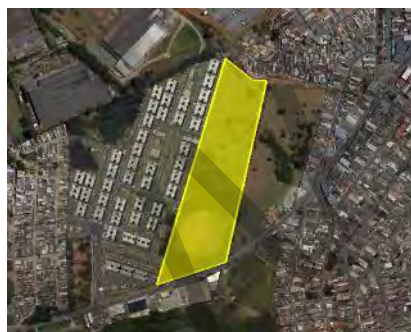
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização similar e zoneamento inferior e à definir similar.



Amostra N° 5

Este terreno localiza-se na Avenida, Amâncio Gaiolli, 705, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-250 Brasil. Possui 12.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZI - Zona Industrial, possui coeficiente de aproveitamento básico de 1,5 e máximo de 2,5. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 916,67 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior e zoneamento inferior.



Amostra N° 6

Este terreno localiza-se na Avenida, River, s/n, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-370 Brasil. Possui 50.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZUD 6, possui coeficiente de aproveitamento básico de 1,5 e máximo de 2,5. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 795,00 /m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior e zoneamento inferior.

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 4.808,00 m² a 60.000,00 m² e valores unitários variando de R\$ 700,61/m² a R\$ 1.300,00/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	1.074,86
Área Equivalente(m ²)	87.932,23
Valor de Mercado para Venda (R\$)	94.515.080,25
Valor de Mercado para Venda (R\$)	94.515.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	1.074,86
Área Total(m ²)	87.932,23
Valor de Mercado para Venda (R\$)	94.515.080,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Para levar em consideração a obsolescência externa da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir.

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Fator de comercialização:

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o bom aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e a demanda de mercado, ou seja, que um comprador e um vendedor tenham o mesmo interesse na transação.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000	87.932,23	1,00	1.074,86	94.515.080,25

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
ABL	27.925,21	Shopping Center (fundo)	9.500,00	10,00	b	50,00	1,00	0,90	265.289.495,00	239.224.059,31
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	27.925,21								265.289.495,00	239.224.100,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE	MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Área Pavimentada	m²		15.000,00	55,50	10,00	b	50,00	1,00	0,88	832.500,00	730.255,68
VALOR DAS BENFEITORIAS										832.500,00	730.255,68

RESUMO DA FORMAÇÃO DE VALOR ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	334.469.435,93
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	334.469.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	11.977,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	3.804,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

Para determinação dos valores contábeis, considerando-se as áreas mencionadas no item (*Determinação do Valor do Terreno*) segregamos os valores de terreno e construção conforme proporcionalização a seguir:

SEGREGAÇÃO DE VALORES

SHOPPING BONSUCESSO AVENIDA JUSCELINO KUBTISCHEK DE OLIVEIRA, 5308, GUARULHOS/SP 07252-000

PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	87.932,23	1.074,86	94.515.080,25	28,26%	80.692.808,45
Área bruta locável (m²)	27.925,21	8.592,75	239.954.355,68	71,74%	204.862.449,55
TOTAL	-	-	334.469.435,93	100,00%	285.555.258,00

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 31 de dezembro de 2022, em:

Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 285.555.300,00 (Duzentos e Oitenta e Cinco Milhões Quinhentos e Cinquenta e Cinco Mil e Trezentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 10.225,72

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”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e outra para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”.

Método evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação, 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.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Justificado	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	0	2
3	Fator comercialização	1, com os demais no mínimo grau II	-
SOMATÓRIA			4

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, 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.

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			16,39%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

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 de 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;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer e não realizou 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;
- 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.

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS
RICS Registered Valuer
Gerente Sênior - Valuation & Advisory
CREA: nº 5061069994/D
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
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

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
ESTADO DE SÃO PAULO

Manuel Sanches de Almeida

OFICIAL



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

85.516

ficha

04

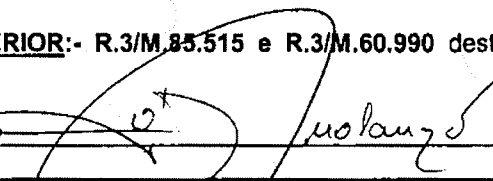
15 de setembro de 2008

IMÓVEL:- Um imóvel situado no **SITIO TANQUE VELHO**, Bairro de Bom Sucesso, perímetro urbano, com a área de **87.932,23m²**, que assim se descreve, caracteriza e confronta: tem início no marco 13-A, cravado no alinhamento da Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, na divisa do imóvel com aquele da matrícula nº 60.990. Do ponto 13-A, segue pelo alinhamento da via pública sentido Rodovia Presidente Dutra, com azimuth 358°20'17" e distância de 58,24m, onde encontra o ponto 13-B, confrontando neste trecho com a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira. Desse ponto deflete em curva de raio de 23,96, AC 39°21'00" e desenvolvimento de 16,46m para a direita, onde encontra o ponto 13-C. Desse ponto segue em linha reta em três segmentos, sendo: do ponto 13-C ao ponto 13-D, azimuth 34°43'38" e distância de 19,26m; do ponto 13-D ao ponto 13-E, azimuth 34°43'38" e distância de 141,07m; do ponto 13-E ao ponto 13-F, deflete em curva de raio 51,85m, AC 22°37'12" e desenvolvimento de 20,47m para a direita, confrontando do ponto 13-B ao ponto 13-F com a área desapropriada pela Prefeitura Municipal de Guarulhos, matriculada sob nº 77.728. Do ponto 13-F deflete à direita pelo Córrego da Água Chata, sentido jusante, em quatro segmentos, sendo: do ponto 13-F ao ponto 19, rumo SE 11° 19' pela distância de 82,98m; do ponto 19 ao ponto 20, rumo SE 61°27' pela distância de 94,15m; do ponto 20 ao ponto 21, rumo SE 69°53' pela distância de 57,19m; do ponto 21 ao ponto 22, rumo SE 3°33' pela distância de 93,48m, confrontando nesses quatro segmentos com Daniel de Brito. Do ponto 22, deflete à direita com rumo NW 70°52' e segue por uma distância de 64,04m, onde encontra o ponto 23. Desse ponto, deflete à esquerda com rumo SW 17°32' e segue por uma distância de 119,00m, onde encontra o ponto 23-A. Desse ponto segue com azimuth de 184°37'03" e distância de 66,50m até encontrar o ponto 24. Desse ponto segue com azimuth 185°33'14" e distância de 70,23m onde encontra o ponto 8, confrontando do ponto 22 ao ponto 8 com Granja Eliana. Do ponto 8 deflete à direita com azimuth 289°57'30" e segue por uma distância de 277,08m, onde encontra o ponto A, confrontando nesse trecho com Roberto Aparecido Franco. Do ponto A deflete à direita e segue pelo alinhamento da via pública em dois segmentos, sendo: do ponto A ao ponto 13, azimuth 10°06'34" e distância de 116,06m; do ponto 13 ao ponto 13-A, que é início desta descrição, azimuth 08°04'36" e segue por uma distância de 20,00m, encerrando o perímetro.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 092.81.15.0001.00.000.

PROPRIETÁRIA:- SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPING S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.011.240/0001-66, com sede na Capital de São Paulo na rua São Joaquim, nº 249, loja 13, Bairro Liberdade.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3/M.85.515 e R.3/M.60.990 deste Serviço Registral feitas em 15/9/2008.

O Oficial Designado  **Geraldo Domingues Gualandro.**

Av.1/85.516 em 15 de setembro de 2008 (prot.194.783)
Conforme R.2 feito na matrícula 47.356 deste Registro, foi instituído em favor e benefício do imóvel objeto daquela matrícula uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** sendo que dentro da área do imóvel ora matriculado a referida servidão ocupa a área de **4.596,12m²**, com a seguinte descrição: tem início no marco 13-A, cravado no alinhamento da Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, na divisa do imóvel com o imóvel matriculado sob nº 60.990. Do ponto 13-A, segue

.- continua no verso -.

matrícula

85.516

ficha

01

verso

pelo alinhamento da via pública sentido Rodovia Presidente Dutra, com azimute 358°20'17" e distância de 58,24m, onde encontra o ponto 13-B, confrontando neste trecho com a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira. Desse ponto deflete em curva de raio de 23,96m, AC 39°21'00" e desenvolvimento de 16,46m para a direita, onde encontra o ponto 13-C. Desse ponto segue em linha reta em três segmentos, sendo: do ponto 13-C ao ponto 13-D, azimute 34°43'38" e distância de 19,26m, confrontando nesses dois segmentos com a área desapropriada pela Prefeitura Municipal matriculada sob nº 77.728. Do ponto 13-D, deflete em curva de raio 570,48m, AC 09°17'09" e desenvolvimento de 97,87m, para a direita, onde encontra o ponto 24-A, confrontando nesse trecho com a área a que está vinculada a servidão. Do ponto 24-A deflete à direita com azimute de 186°11'59" e distância de 49,59m, onde encontra o ponto 29. Desse ponto segue pelo limite da faixa de servidão com azimute de 188°28'08" e distância de 70,41m, onde encontra o ponto 28, confrontando nesse trecho com a área a que está vinculada a servidão. Do ponto 28 deflete à direita com azimute 289°57'30" e distância de 23,30m, onde encontra o ponto A, confrontando com Roberto Aparecido Franco. Desse ponto deflete à direita em dois segmentos pelo alinhamento da via pública, sendo: do ponto A ao ponto 13, azimute 10°06'34" e distância de 116,06m; do ponto 13 ao ponto 13-A que é início desta descrição azimute 08°04'36" e distância de 20,00m, confrontando nesses trechos com a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, encerrando o perímetro.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.2/85.516 em 15 de setembro de 2008

(prot.194.783)

Matrícula aberta nos termos do requerimento firmado em 21 de agosto de 2.008, em virtude da unificação dos imóveis das matrículas n.ºs. 85.515 e 60.990 deste Serviço Registral.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.3/85.516 em 15 de setembro de 2008

(prot.195.394)

Por requerimento firmado em 21 de agosto de 2.008, e de conformidade com o Decreto Municipal nº 2.087 de 10 de setembro de 1.976, procede-se a presente para constar que a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, denomina-se atualmente **Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira**. - O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.4/85.516 em 15 de setembro de 2008

(prot.195.394)

Pelo requerimento mencionado na Av. 3 e, de conformidade com a certidão municipal nº 4.204/2008 expedida em 25 de agosto de 2.008, procede-se a presente para constar que sobre o imóvel foi construído um prédio para fins comerciais sob nº **413** da Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira, com **25.068,40m²** de área construída. Foi apresentada a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - CND nº 056282008-21025010, expedida em 09 de setembro de 2.008.- O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.5/85.516 em 06 de novembro de 2008

(prot.196.573)

Por escritura de 14 de março de 2.008, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.824 fls.145/156; escritura pública de aditamento retificativo de 14 de maio de 2.008, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.853 fls.169, e escritura de re-ratificação de 29 de outubro de 2.008, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 2.952, fls.47/52, e conforme Ata da Assembléia Geral realizada em 4 de janeiro de 2.008, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 35300352556 em 14 de janeiro de 2.008, procede-se esta averbação para constar que a **denominação correta** da proprietária é **SB**

.- continua na ficha 02 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula

85.516

ficha

02

Guarulhos, 06 de novembro de 2008

BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A, e não como constou. A
Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).

R.6/85.516 em 06 de novembro de 2008 (prot.196.573)
Pelas escrituras referidas na av.5, a **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**, já qualificada, alienou o imóvel em caráter fiduciário, nos termos dos arts.26 e seguintes da Lei 10.931/2004, ao **BANCO STANDARD DE INVESTIMENTOS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 04.866.275/0001-63, com sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 12º andar, conjunto 1.204, Jardim Paulistano, São Paulo-Capital, para garantia das obrigações decorrentes da Cédula de Crédito Bancário nº 503111757-1 (CCB -Dívida Garantida), emitida em 13 de março de 2.008, no valor de **R\$16.050.000,00**, cujo prazo de cumprimento das obrigações pecuniárias é de **7 anos**, a partir de **14 de março de 2.008**, com juros remuneratórios de **11% ao ano**, atualização monetária mensal pelo **IPCA/IBGE** e vencimento em **14 de março de 2.015**, subsistindo até a efetiva liquidação da dívida garantida. É atribuído ao imóvel objeto da presente matrícula, o valor de **R\$55.750.000,00**. A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.7/85.516 em 20 de janeiro de 2009 (prot.198.120)
Por instrumento particular de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 1º de dezembro de 2.008, procede-se a presente para constar que sobre o crédito objeto da alienação fiduciária registrada sob nº 6, no montante de **R\$16.050.000,00**, foi instituído o regime fiduciário pelo credor **BANCO STANDARD DE INVESTIMENTO S/A**, já qualificado, na forma do artigo 9º da Lei 9.515/97, constituindo o mesmo, lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, figurando como agente fiduciário **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.8/85.516 em 16 de fevereiro de 2009 (prot.198.664)
Por Termo de Endosso anexo a Cédula de Crédito Bancário com Exclusão da Responsabilidade do Endossante e Outras Avenças, firmado em São Paulo, SP, em 1º de dezembro de 2.008, foi feito o endosso de **BANCO STANDARD DE INVESTIMENTOS S/A.**, já qualificado, em favor da **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ/MF nº 01.105.040/0001-23, com sede na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª. sobreloja, em São Paulo, SP., referente a alienação fiduciária registrada sob nº 6 e Termo de Securitização de Crédito Imobiliários, averbado sob nº 7, nesta matrícula. Valor do endosso: **R\$16.050.000,00.-** O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.9/85.516 em 22 de março de 2010 (prot.210.472)
Por instrumento particular de 4 de novembro de 2.009, as partes, **CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, como "emissora", já qualificada; **BANCO STANDARD DE INVESTIMENTO S/A**, como "coordenador líder", já qualificado; **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, como "agente fiduciário", já qualificado, e **OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº

.- continua no verso -.

R7

matrícula
85.516

ficha
02

verso

02.150.453/0001-20, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, como "servicer", de mútuo e comum acordo, distrataram o Termo de Securitização-Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92ª e 93ª séries da 2ª emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, celebrado entre as partes em 1º de dezembro de 2.008, averbado sob nº 7, por não ter sido comercializado até 4/11/2009, nenhum dos CRI, extinguindo quaisquer obrigações de parte a parte oriundas do referido instrumento, ficando dessa forma, cancelada a referida averbação. - O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.10/85.516 em 22 de março de 2010

(prot.210.716)

Por instrumento particular de 4 de novembro de 2.009, as partes, **BANCO STANDARD DE INVESTIMENTO S/A**, como "endossante", já qualificada; **CIBRASEC-COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, como "endossatária", já qualificada, de mútuo e comum acordo, distrataram o Termo de Endosso Anexo a Cédula de Crédito Bancário com Exclusão da Responsabilidade do Endossante e Outras Avenças celebrado em 1º de dezembro de 2.008, averbado sob nº 8, extinguindo quaisquer obrigações de parte a parte oriundas do referido instrumento, retornando as partes, automaticamente, ao estado em que se encontravam antes da celebração do termo de endosso, ficando dessa forma, cancelada a referida averbação. - O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.11/85.516 em 22 de março de 2010

(prot.210.681)

Nos termos da escritura de aditamento de 29 de dezembro de 2.009, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro 3153 - fls.107/110, compareceram as partes de um lado, como fiduciante, a **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**, já qualificada, e de outro lado, como fiduciário, o **BANCO STANDARD DE INVESTIMENTOS S/A**, já qualificado, para constar que considerando: a) a fiduciante contratou uma operação de crédito com o fiduciário, por meio da **Cédula de Crédito Bancário nº 503111757-1**, emitida em 13 de março de 2.008 (a **CCB**), a qual foi posteriormente aditada em 8 de agosto de 2.008 e em 29 de dezembro de 2.009, sendo que neste último aditamento as partes concordaram em alterar diversas condições da **CCB**; b) Em cumprimento às obrigações assumidas na **CCB**, além de outras garantias, a fiduciante alienou o imóvel objeto da presente matrícula ao fiduciário, nos termos do R.6; c) A fiduciante emitiu em 29 de dezembro de 2.009, uma nova cédula de crédito bancário, a Cédula de Crédito Bancário nº 503111757-2, em favor do fiduciário, no valor de R\$3.450.000,00 (a nova CCB); d) Que sem prejuízo de outras garantias prestadas na nova **CCB** ou em instrumentos apartados, a fiduciante pretende estender a alienação fiduciária para garantir o cumprimento das obrigações assumidas nos termos da Nova CCB; e) As partes tem interesse em aditar a alienação fiduciária não só para incluir a Nova **CCB** entre as obrigações garantidas, mas também para alterar os termos e condições da **CCB**. Cláusula Primeira - Do aditamento: As partes concordam que todas as referências à **CCB** na alienação fiduciária, em especial às cláusulas 1.1, 2.3, 3.10, 4.1 e 7.5 deverão ser entendidas como referência à **CCB** em conjunto com a **Nova CCB**, cujas obrigações passam a ser garantidas pela alienação fiduciária. Em razão do disposto das alterações das condições da **CCB**, as partes decidem alterar a cláusula segunda da alienação fiduciária, a qual passa a vigorar com a seguinte redação: Cláusula Segunda - DA DÍVIDA GARANTIDA- O valor do principal da **CCB** em 29/12/2009 é de **R\$16.050.000,00** e o valor de principal da **Nova CCB** na data de sua emissão é de **R\$3.450.000,00**, totalizando a dívida

- continua na ficha 03 -

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

matrícula
85.516

ficha
03

Guarulhos, 22 de março de 2010

garantia em R\$19.500.000,00. As partes declaram que (i) CCB: a) prazo de cumprimento das obrigações pecuniárias: até o dia 15 de dezembro de 2.013; b) juros remuneratórios: 7% ao ano; c) atualização monetária: mensal pelo CDI; d) data de vencimento: 15 de dezembro de 2.013; e) data do primeiro pagamento de encargos: 15 de janeiro de 2.010, e (ii) Nova CCB: a) prazo de cumprimento das obrigações pecuniárias: até 15 de dezembro de 2.013; b) juros remuneratórios: 7% ao ano; c) atualização monetária: mensal pelo CDI; d) data de vencimento: 15 de dezembro de 2.013; e) data do primeiro pagamento de encargos: 15 de janeiro de 2.010. Todos os termos e condições da alienação fiduciária não aditados ou modificados, deverão permanecer válidos e eficazes, de acordo com os termos ali estabelecidos e ora ratificados pelas partes. - O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Prenotação n. 235.538, de 24 de janeiro de 2.012.

R.12 - TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento firmado em 11/10/2011 (aditado por outro em 27/01/2012) o proprietário fiduciário (BANCO STANDARD DE INVESTIMENTOS S/A - já qualificado) **transmitiu A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula (adquirida por força do R. 6) para o BANCO BTG PACTUAL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob n. 30.306.294/0001-45, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n. 501, 5º e 6º andares, Bairro Botafogo, CEP 22250-040. Referida transmissão da propriedade fiduciária deu-se juntamente com a cessão e transferência dos créditos garantidos pela referida alienação fiduciária, mediante endosso das cédulas de crédito bancária números 503111757-1 (no valor de R\$16.050.000,00 - dezesseis milhões e cinquenta mil reais) e n. 503111757-2 (no valor de R\$3.450.000,00 - três milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais), cuja soma perfaz o valor de R\$19.500.000,00 (dezenove milhões e quinhentos mil reais), tratando-se, portanto, do negócio jurídico previsto no artigo 28, da lei federal n. 9.514/97, cujo teor é o seguinte: **"A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia."**

Guarulhos, 02 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 236.010, de 03 de fevereiro de 2.012.

R.13 - SEGUNDA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento firmado em 11/10/2011, **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A** (já qualificada) efetuou uma **SEGUNDA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97 e,

- continua no verso -

R7

matrícula
85.516

ficha
03

verso

também, com o enunciado n. 505 do Conselho Federal de Justiça) para o **BANCO BTG PACTUAL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 30.306.294/0001-45, com sede na Praia de Botafogo, 501, 5º e 6º andares, na cidade do Rio de Janeiro - RJ, com o escopo de garantir a dívida no valor de **R\$7.000.000,00** (sete milhões de reais) consubstanciada na cédula de crédito bancária emitida em 11/10/2011, pela alienante fiduciante (SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A – já qualificada) em favor do proprietário fiduciário (BANCO BTG PACTUAL S/A – já qualificado), sendo que o instrumento constitutivo da alienação fiduciária consigna que: a)- Tal cédula de crédito bancária é assim identificada "CCB088/11"; b)- Prazo para pagamento: 11/04/2012; c)- Taxa: CDI+ 2,70% a.a.; d)- Juros: 1% a.m.; e)- Multa: 10%; f)- Que por tratar-se da segunda alienação fiduciária, tendo por objeto o mesmo imóvel, as partes estão cientes de que a presente alienação está subordinada à primeira alienação fiduciária (objeto dos registros nºs 6 e 12), em conformidade com o enunciado n. 505 (proposta n. 20) editado na V Jornada de Estudos de Direito Civil promovida pelo Conselho Federal de Justiça, cujo teor é o seguinte: **"Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc"**

Guarulhos, 16 de fevereiro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 240.686, de 04 de junho de 2.012.

R.14 – PARTE IDEAL – 0,1% (zero virgula um por cento) - CESSÃO DE DIREITOS SOBRE A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (negócio tipificado no art. 29, da Lei 9.514/97: Consta da certidão expedida pela JUCESP em 07/05/2012, que pelo instrumento particular denominado "Quarta Alteração do Contrato Social" firmado em 26/03/2012, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 189.421/12-5, que a proprietária fiduciante (SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A – já qualificada), **CEDEU E TRANSFERIU (art. 29, da Lei 9.514/97) a título de conferência de bens** (integralização de capital social), pelo preço de R\$ R\$77.858,00, (setenta e sete mil, oitocentos e cinquenta e oito reais) **a parte ideal**

- continua na ficha 04 -

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

85.516

ficha

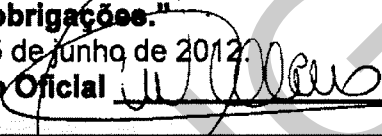
04



Guarulhos, 25 de junho de 2012

corresponde a 0,1% (zero vírgula um cento) dos direitos e obrigações decorrentes das alienações fiduciárias registradas sob números 6, 12 e 13 (assim como da propriedade residual do imóvel) para: **CB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 08.612.750/0001-26, com sede na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5.308, sala 1, Jardim Albertina, nesta cidade, tendo constado no título a expressa anuência do credor fiduciário (BANCO BTG PACTUAL S/A, já qualificado). Referido negócio jurídico é o que está assim tipificado no artigo 29 da Lei 9.514/97: "O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações."

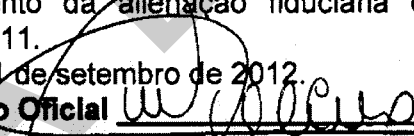
Guarulhos, 25 de junho de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 243.670, de 30 de agosto de 2.012.

Av.15 - CANCELAMENTO DA PRIMEIRA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: À vista da autorização emitida em 17/08/2012, pelo credor (BANCO BTG PACTUAL S/A, já qualificado), a qual noticia a liquidação da dívida, averba-se o cancelamento da alienação fiduciária objeto do registro n. 06 e da averbação n. 11.

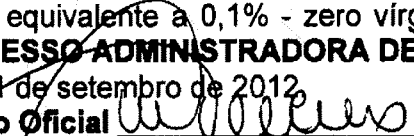
Guarulhos, 21 de setembro de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 243.670, de 30 de agosto de 2.012.

Av.16 - CANCELAMENTO DA SEGUNDA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: À vista da autorização emitida em 17/08/2012, pelo credor (BANCO BTG PACTUAL S/A, já qualificado), a qual noticia a liquidação da dívida, averba-se o cancelamento da alienação fiduciária objeto do registro n. 13, ficando, em consequência, a propriedade plena consolidada na seguinte proporção: 1)- A parte ideal equivalente a 99,9% - noventa e nove vírgula nove por cento) em nome de **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**; 2)- A parte ideal equivalente a 0,1% - zero vírgula um por cento) em nome de: **CB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA**.

Guarulhos, 21 de setembro de 2012.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

- continua no verso -

R7

matrícula

85.516

ficha

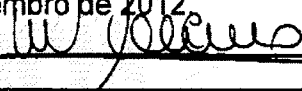
04

verso

Prenotação n. 243.883, de 04 de setembro de 2.012.

Av.17 – ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO PREDIAL: À vista do requerimento firmado em 04/09/2012, averba-se que o prédio n. 413 (mencionado na Av.4), da Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira, teve sua numeração alterada, passando a ser identificado como sendo o **prédio n. 5.308** da mesma via pública, conforme comprova a certidão n. 55341/2012, expedida pela municipalidade em 19/09/2012, a qual fica arquivada.

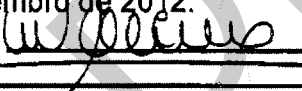
Guarulhos, 21 de setembro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 243.883, de 04 de setembro de 2.012.

Av.18 – REFORMA E AMPLIAÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado em 04/09/2012, averba-se que o **prédio n. 5.308** (mencionado nas Avs. 04 e 17), que possuía 25.068,40m² de área construída, foi reformado e ampliado possuindo, atualmente 35.018,40m², conforme comprova a certidão municipal n. 5.836/2012, expedida em 03/09/2012, e CND/INSS n. 000362012-21025366, expedida em 14/08/2012, as quais ficam arquivadas.

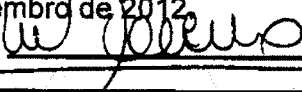
Guarulhos, 21 de setembro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 243.671, de 30 de agosto de 2.012.

R.19 – VENDA E COMPRA - PARTE IDEAL DE 0,1% - COM CLÁUSULA DE RETROVENDA: Pela escritura de 29 de agosto de 2.012 (Lº 6027 – páginas 169) do 7º Tabelião de Notas de São Paulo – Capital, a condômina (**CB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA** - já qualificada) vendeu a sua parte ideal - correspondente à 0,1% (zero virgula um por cento) do imóvel, pelo valor de R\$77.858,00 para **SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob n. 08.746.774/0001-78, com sede na avenida Angélica, 2.466, 22º andar, conjunto 221, Cerqueira Cesar, em São Paulo – Capital. Consta no título que a venda foi feita com cláusula de retrovenda, nos termos do art. 505 do Código Civil, ficando estabelecido que poderá ser exercida no prazo máximo de 3 anos e pela forma e condições em dito diploma legal estipuladas.

Guarulhos, 21 de setembro de 2012.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n. 255.038, de 17 de julho de 2.013.

R.20 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PARTE IDEAL 51%: Consta do

- continua na ficha 05 -

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
85.516

folha
05



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Guarulhos, 25 de julho de 2013

"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária e outras Avenças", firmado em 10/07/2013, que: **a)**- Na deliberação da Assembleia Geral Extraordinária da pessoa jurídica condômina do imóvel objeto desta matrícula (SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A (já qualificada) realizada em 17/10/2012, foi deliberada a emissão de 78 debêntures simples, não conversíveis em ações, todas nominativas e escriturais, da espécie quirografária, com garantia adicional real e fidejussória, em duas séries, perfazendo o total de **R\$78.000.000,00** (setenta e oito milhões de reais), sendo R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 1ª (primeira) série ("**Série DI**") e R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) o valor total da 2ª (segunda) série ("**Série IPCA**"); **b)**- Em 26/10/2012 foi firmada a escritura particular da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional e Real e Fidejussória, em duas séries, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, da SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A; **c)**- Em 09/11/2012 foi celebrado o "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de escritura da 1ª emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S/A; **d)**- Em 28/06/2013, foi celebrado o "Segundo aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Real e Fidejussória, em duas Séries, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da SB Bonsucesso Administradora de Shoppings S/A; **e)**- Nos referidos instrumentos de emissão de tais debêntures foi nomeado **agente fiduciário dos debenturistas** (art. 66, da Lei das S/A - n. 6.404/76) a sociedade empresária **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 67.030.395/0001-46, com sede na cidade de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n. 3900, 10º andar; **f)**- Na escritura de emissão (e seus aditamentos acima referidos) a condômina (SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A) comprometeu-se a dar em garantia (alienação fiduciária) a fração ideal equivalente a 51% do imóvel objeto desta matrícula, em benefício dos titulares das debêntures, com o escopo de garantir todas as obrigações, principais e acessórias, contidas em tais títulos de créditos (debêntures); **g)**- Em cumprimento à tal promessa, pela escritura de Alienação Fiduciária, acima identificada, a condômina (**SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**) **TRANSMITIU FIDUCIARIAMENTE** (em conformidade com a lei federal n. 9.514/97), a parte

- continua no verso -

R7

matrícula
85.516

ficha
05

verso

ideal equivalente a 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel objeto desta matrícula para o agente fiduciário dos debenturistas (**PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA. – já qualificada**), tendo constado em tal instrumento constitutivo (em atendimento ao artigo 24, da lei federal 9.514/97) que as obrigações garantidas por esta alienação fiduciária apresentam as seguintes características: a)- **Valor das Debêntures**: O valor das debêntures da série DI correspondiam, na data de emissão, a R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), e o valor das debêntures da série IPCA correspondiam, na data de emissão, a R\$39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais); b)- **Quantidade de Debêntures**: Foram emitidas 78 (setenta e oito) debêntures, sendo 39 (trinta e nove) da série DI, e 39 (trinta e nove) debêntures da série IPCA o valor nominal unitário das debêntures de cada série, na data de emissão corresponde a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais); c)- **Remuneração das Debêntures da Série DI**: Sobre o valor nominal unitário das debêntures da série DI ou sobre o saldo do valor nominal unitário (conforme abaixo definido) das debêntures da série DI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extragrupo*, na forma percentual, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, acrescida exponencialmente de um *spread* de 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e pagos ao final de cada período de capitalização, conforme definido na escritura de emissão, de acordo com a fórmula nela indicada. As taxas médias diárias são acumuladas de forma exponencial utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por dias úteis, desde a data de emissão ou da data de pagamento da remuneração série DI imediatamente anterior, (conforme o caso), até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada período de capitalização. A remuneração da série DI deverá ser calculada de acordo com a fórmula indicada na escritura de emissão. A remuneração da série DI será paga em parcelas mensais consecutivas, e nas mesmas datas de pagamento das parcelas de amortização, sendo a primeira parcela paga em 15 de novembro de 2012; **Remuneração das Debêntures da Série IPCA**: Sobre o valor nominal atualizado das debêntures da série IPCA ou sobre o saldo do valor nominal (conforme o caso), incidirão juros remuneratórios correspondentes à taxa de 7,5% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis. O cálculo da remuneração das debêntures da série IPCA obedecerá à fórmula indicada na escritura de emissão. A remuneração das debêntures da série IPCA será paga em

.- continua na ficha 06 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
85.516

ficha
06



Guarulhos, 25 de julho de 2013

parcelas semestrais e consecutivas nos meses de maio e novembro de cada ano a partir de 16/05/2013; **d)- Prazo de Vigência e data de Vencimento:** as Debêntures terão prazo de vigência de 10 (dez) anos contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em **16/10/2022**; **e)- Amortização da Série DI:** O valor nominal unitário das debêntures da série DI será amortizada em parcelas iguais, mensais e consecutivas, com percentual de amortização sobre o valor nominal unitário de 0,83333333% (oitocentos e trinta e três milésimos por cento); **f)- Amortização da Série IPCA:** O valor nominal unitário das debêntures da série IPCA será amortizado em parcelas anuais e consecutivas, com base no valor unitário, nas datas indicadas na escritura de emissão, sendo a primeira parcela amortizada em 16/11/2013; **g)- Multa e Juros Moratórios:** Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela emitente das debêntures (e Alienante Fiduciária), de qualquer quantia devida aos titulares de debêntures, inclusive, mas não se limitando, da remuneração devida nos termos da escritura de emissão, os débitos em atraso vencido e não pagos pela emitente, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da remuneração, (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso.

Guarulhos, 25 de julho de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.257.507, de 18 de setembro de 2.013.

Av.21 - CADASTRO MUNICIPAL: À vista da escritura de 26/07/2013 (L.6.075 - p. 019) do 7º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, e das certidões municipais, **averba-se** que o imóvel está inscrito no cadastrado municipal sob **132 distintas inscrições municipais**, a saber: **092.81.15.0001.01.001 à 092.81.15.0001.01.132.**

Guarulhos, 24 de setembro de 2013.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.257.507, de 18 de setembro de 2.013.

Av.22 - ALTERAÇÃO DA SEDE: À vista da escritura referida na Av.21, **averba-se** que: a) a condômina (**SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**) teve sua sede alterada para a Estrada Presidente Juscelino Kubitschek, n.413, Jardim Albertina, em Guarulhos - São Paulo, e

- continua no verso -

R7

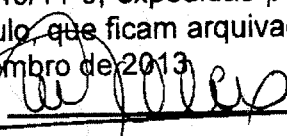
matrícula
85.516

ficha
06

verso

b)- a referida condômina, atualmente tem sua sede na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek, n.5.308, Jardim Albertina, em Guarulhos - São Paulo, conforme cópias dos documentos registrados na JUCESP sob ns. 128.848/08-0 e 144.640/11-9, expedidas pelo sistema informatizado da Junta Comercial de São Paulo, que ficam arquivadas.

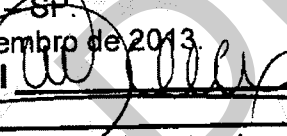
Guarulhos, 24 de setembro de 2013.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.257.507, de 18 de setembro de 2.013.

R.23 - VENDA E COMPRA - PARTE IDEAL DE 36,5%: Pela escritura referida na Av.21, a condômina (SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A, já qualificada) **vendeu a parte ideal - correspondente à 36,5% do imóvel**, pelo valor de R\$78.949.500,00 (setenta e oito milhões, novecentos e quarenta e nove mil, e quinhentos reais) para **SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A**, inscrita no CNPJ/MF n. 62.285.390/0001-40, com sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 3º andar, em São Paulo - SP.

Guarulhos, 24 de setembro de 2013.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.257.507, de 18 de setembro de 2.013.

Av.24 - AFETAÇÃO (§ 2º do art. 7º da Lei Federal n. 8.668/95) - PARTE IDEAL DE 36,5%: Consta na escritura referida na Av.21, que: a)- A pessoa jurídica SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A - já qualificada, figurou naquele ato negocial na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDAF II**, o qual (a despeito de não ostentar personalidade jurídica que lhe propiciasse figurar diretamente como parte) está cadastrado no CNPJ/MF sob n. 17.590.518/0001-25, e foi constituído nos termos da Lei Federal n.8.668, de 25/06/1993. Tal representação (do Fundo pela referida pessoa jurídica - que lhe emprestou a personalidade jurídica) deu-se em conformidade com o artigo 7º da mencionada Lei Federal n. 8.668/93, e b)- A parte ideal objeto do R.23, comporá o patrimônio do Fundo sendo mantido sob a sua propriedade fiduciária, bem como seus frutos e rendimentos, os quais não se comunicam com o patrimônio de seu administrador (SOCOPA), observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer

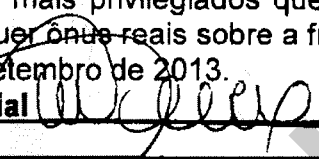
.- continua na ficha 07 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERALmatrícula
85.516ficha
07**1º REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Guarulhos, 24 de setembro de 2013

obrigação da instituição administradora; III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre a fração ideal de 36,5%.

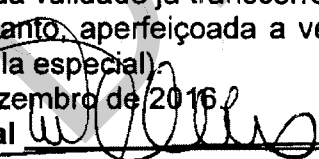
Guarulhos, 24 de setembro de 2013.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.300.463, de 13 de dezembro de 2.016.

Av.25 - EXTINÇÃO DO DIREITO AO RETRATO: Atendendo ao requerimento de 12/12/2016, subscrito pelas mesmas partes que firmaram o contrato de venda e compra com cláusula de retrovenda objeto do R. 19 (a vendedora CB BONSUCESO ADMINISTRADORA DE SHOPPING CENTERS LTDA e a compradora SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA) **averba-se** que as partes extinguíram a referida cláusula de retrovenda, (até porque o prazo de sua validade já transcorreu), não mais existindo o direito ao retrato, ficando, portanto, aperfeiçoada a venda e compra (simples, ou seja sem qualquer cláusula especial).

Guarulhos, 13 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.300.179, de 05 de dezembro de 2.016.

R.26 - USUFRUTO RESTRITO SOBRE FRAÇÃO IDEAL DE 8,88%: Pela escritura de 01/12/2016 (Lº 1037 – fls. 261/283) do 1º Tabelião de Notas desta Comarca, as condôminas (1- **SB BONSUCESO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A** e 2- **SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificadas), **constituíram usufruto a título oneroso** (mediante o preço de R\$18.417.540,00 – *dezoito milhões, quatrocentos e dezessete mil, quinhentos e quarenta reais*) **apenas e tão somente sobre a parte ideal equivalente a 8,88%** (oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do imóvel, em favor da pessoa jurídica **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF n. 03.384.738/0001-98, com sede na Avenida Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes, em São Paulo – SP (na qualidade de administradora dos bens dos ativos que compõem o patrimônio do **PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, que é ente despersonalizado). O

- continua no verso -

R7

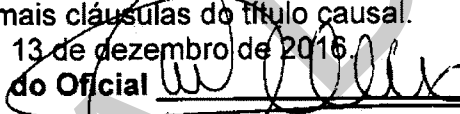
matrícula
85.516

ficha
07

verso

USUFRUTO foi constituído pelo prazo de 10 anos, contados a partir de 01/12/2016. **USUFRUTO RESTRITO:** Trata-se de "Usufruto Restrito", vez que, consta do título limitações de poderes transferidos para o usufrutuário, ou seja, que os frutos a serem colhidos pelo usufrutuário são os decorrentes da exploração comercial do estacionamento, vez que, ficou consignado no título a exclusão dos frutos derivados das demais partes. Tanto assim, que na escritura constou que: a)- O usufruto destina-se, nos termos do art. 1.390 do CC, única e exclusivamente, para a obtenção de renda imobiliária decorrente da Fração Ideal, por meio da exploração da área destinada às atividades de estacionamento de veículos automotores, para uso exclusivo de terceiros em geral que se qualifiquem como público alvo, incluindo funcionários e prestadores de serviços, ou, ainda, obtenção de renda imobiliária decorrente da exploração do bem objeto do usufruto para a realização, por terceiros, de eventos promocionais na área do Estacionamento, e b)- O usufrutuário está de acordo, que, além dos frutos e rendimentos decorrentes da exploração das Finalidades nos termos acima, não terá direito ao recebimento de quaisquer outros frutos e rendimentos, incluindo, mas não se limitando a, quaisquer outros frutos e rendimentos que seja decorrente da exploração do empreendimento, tudo em conformidade com as demais cláusulas do título causal.

Guarulhos, 13 de dezembro de 2016.

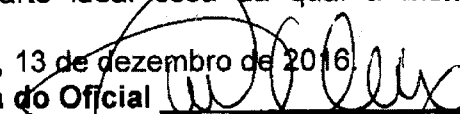
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.300.179, de 05 de dezembro de 2.016.

Av.27 – AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA – PARTES IDEAIS ONERADAS POR USUFRUTO DE CADA CONDÔMINA: Consta do título causal do R.26

que: a)- a outorgante SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA, já qualificada, instituiu usufruto sobre a fração ideal de 0,014% (zero virgula, zero catorze por cento) **do imóvel**, b)- Que o usufruto instituído por SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A incide sobre uma parte ideal equivalente a 8,866% (oito virgula oito seis seis por cento) **do imóvel**. Parte ideal essa da qual a mencionada instituidora é titular de domínio.

Guarulhos, 13 de dezembro de 2016.

Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação n.300.179, de 05 de dezembro de 2.016.

Av.28 - AFETAÇÃO: Com fundamento no art.7º e seus incisos, da Lei Federal n. 8.668/1993, averba-se que no título causal do R.26, consta que, o

.- continua na ficha 08 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
85.516

ficha
08



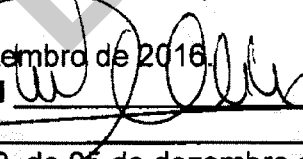
REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 13 de dezembro de 2016

direito real objeto do R.26 (USUFRUTO TEMPORÁRIO), a despeito de encontrar-se em nome da pessoa jurídica VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (já qualificada) integra o patrimônio do PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (*ente despersonalizado, inscrito no CNPJ/MF n. 21.500.514/0001-86, regido pela Lei Federal n. 8.668/1.993, registrado sob n. 5260511/14 no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, e também registrado na C.V.M. sob n. RJ2016-4898*), de modo que tal bem, assim como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da referida administradora, mas não se comunicam com o patrimônio da referida pessoa jurídica (administradora), observando-se quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: I- não integram o ativo da administradora; II- não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III- não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV- não podem ser dados em garantia de débito de operações da instituição administradora; V- não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI- não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os bens que compõem o patrimônio do referido Fundo de Investimento.

Guarulhos, 13 de dezembro de 2016

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.300.179, de 05 de dezembro de 2016.

Av.29 - SÍNTESE DAS PARTES IDEAIS DE CADA CONDÔMINO: Averba-se "ex officio" que em decorrência dos registros anteriores, o imóvel é de propriedade das condôminas nas proporções seguintes:

a)- A titular de domínio da parte ideal equivalente a 36,50% do imóvel, é a pessoa jurídica **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A**, (na qualidade de administradora dos bens dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII ente despersonalizado) - R.23 e Av.24.

b)- A titular de domínio da parte ideal equivalente a 51% do imóvel (**propriedade resolúvel**) é a pessoa jurídica **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA**. Referida parte ideal (51%) está onerada com "**direito real de aquisição**" - art. 1.368-B, do Código Civil em favor de SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A - R.20 – Alienação Fiduciária.

- continua no verso -

R7

matrícula

85.516

ficha

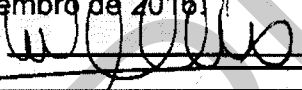
08

verso

c)- A titular de domínio da parte ideal equivalente a 12,40% do imóvel, é a pessoa jurídica **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**, sendo que 8,866% do imóvel está onerado com usufruto temporário (R.26) em favor de VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA *(na qualidade de administradora dos bens dos ativos que compõem o patrimônio do PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ente despersonalizado)*.

d)- A titular de domínio da parte ideal equivalente a 0,1% do imóvel, é a pessoa jurídica **SECURIS ADMINISTRADORA E INCORPORADORA LTDA**, sendo que 0,014% do imóvel está onerado com usufruto temporário (R.26) em favor de VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA *(na qualidade de administradora dos bens dos ativos que compõem o patrimônio do PARKING PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ente despersonalizado)*.

Guarulhos, 13 de dezembro de 2016.

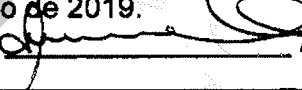
Substituta do Oficial  Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 337.026, de 21 de maio de 2.019.

Av.30 - INSCRIÇÕES CADASTRAIS: À vista da escritura de 18/04/2019 (livro 1144, págs. 343/348), do 1º Tabelião de Notas desta comarca, e das certidões municipais que ficam arquivadas digitalmente, averba-se que, atualmente, o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no Município de Guarulhos sob os nºs **092.81.15.0001.01.001 a 092.81.15.0001.01.135**.

Selo digital: 111484331000000007429401T

Guarulhos, 05 de junho de 2019.

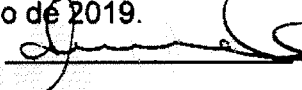
Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 337.026, de 21 de maio de 2.019.

Av.31 - RENÚNCIA DE USUFRUTO: Pela escritura mencionada na Av.30, a usufrutuária (VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada) **RENUNCIOU** ao usufruto objeto do registro nº 26, o qual fica **cancelado**. Valor venal proporcional: R\$1.735.244,30.

Selo digital: 111484331000000007429501R

Guarulhos, 05 de junho de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

.- continua na ficha 09 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula

85.516

ficha

09



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 03 de outubro de 2019

Prenotação nº 341.186, de 18 de setembro de 2019

Av.32 - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (art.11 da Lei Federal n. 8.668/93):

Atendendo ao requerimento datado de 17/09/2019 e à vista da cópia autenticada do instrumento particular complementar à assembléia geral extraordinária datado de 12/08/2019, registrado sob o nº 2.010.458, em 13/08/2019, e averbado no registro nº 1.838.487, de 04/02/2013, do 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP, averba-se que foi formalizada a substituição da administradora do Fundo (SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S/A, já qualificada), que passou a ser a pessoa jurídica HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), Itaim Bibi, São Paulo/SP.

Selo digital: 111484231000000011148919D

Manoelma Bispo de Oliveira
Substituta do Oficial

Guarulhos, 03 de outubro de 2019.

Substituta do Oficial  Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 341.186, de 18 de setembro de 2019

Av.33 - AFETAÇÃO (§ 2º do art. 7º da Lei Federal n. 8.668/93) - PARTE IDEAL DE 36,50%:

Consta no instrumento particular mencionado na Av.32, que: a)- A pessoa jurídica HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, figurou naquele ato negocial na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FII, o qual (a despeito de não ostentar personalidade jurídica que lhe propiciasse figurar diretamente como parte) está cadastrado no CNPJ/MF. nº 17.590.518/0001-25, e foi constituído nos termos da Lei Federal n.8.668, de 25/06/1993. Tal representação (do Fundo pela referida pessoa jurídica - que lhe emprestou a personalidade jurídica) deu-se em conformidade com o artigo 7º da mencionada Lei Federal n. 8.668/93, e b)- A parte ideal objeto do R.23, comporá o patrimônio do Fundo sendo mantido sob a sua propriedade fiduciária, bem como seus frutos e rendimentos, os quais não se comunicam com o patrimônio de seu administrador (HEDGE), observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõem a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV

- continua no verso -

R7

matrícula

85.516

ficha

09

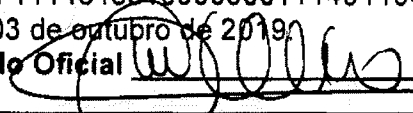
verso

- não podem ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre a fração ideal de 36,50%.

Selo digital: 111484331000000011149119S Mariselma Bispo de Oliveira

Guarulhos, 03 de outubro de 2019.

Substituta do Oficial

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.349.591, de 24 de julho de 2.020.

Av.34 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averba-se o cancelamento do registro n.20, e a consequente resolução da propriedade fiduciária, à vista da autorização emitida em 22/07/2020, pela credora (PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA, já qualificada), a qual noticia a liquidação da dívida, voltando a parte ideal equivalente à 51% do imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A**, já qualificada.

Selo digital: 1114843310000000248253204

Guarulhos, 04 de agosto de 2020.

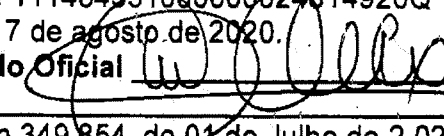
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.349.854, de 01 de Julho de 2.020.

Av.35 - ALTERAÇÃO DA SEDE: À vista da escritura particular (art. 38 da Lei Federal 9.514/97) firmada em 22/07/2020, averba-se que, a condômina **SB BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A** (CNPJ/MF n.09.011.240/0001-66), atualmente tem sua sede na Estrada Presidente Juscelino Kubitscheck de Oliveira, 5.308, Jardim Albertina, nesta cidade, conforme comprova cópia autenticada da Ata de Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 04/03/2011, registrada na JUCESP sob n. 144.640/11-9, a qual fica arquivada digitalmente.

Selo digital: 1114843310000000624814920Q

Guarulhos, 17 de agosto de 2020.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.349.854, de 01 de Julho de 2.020.

R.36 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PARTE IDEAL 62,5%: Consta na escritura particular (art. 38 da Lei Federal 9.514/97) firmada em 22/07/2020, que a pessoa jurídica condômina do imóvel objeto desta matrícula (SB

- continua na ficha 10 -.

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matrícula
85.516

ficha
10



REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

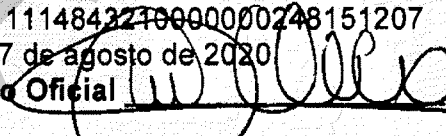
Cadastro Nacional de Serventia - CNS
nº 11148-4

Guarulhos, 17 de agosto de 2020.

BONSUCESSO ADMINISTRADORA DE SHOPPINGS S/A, inscrita no CNPJ/MF n. 09.011.240/0001-66, com sede na Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5.308, Jardim Albertina, nesta cidade, **TRANSMITIU FIDUCIARIAMENTE** (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), a **parte ideal equivalente a 62,5% do imóvel**, para **TRUE SECURITIZADORA S/A**, companhia securitizadora de créditos imobiliários, inscrita no CNPJ/MF n. 12.130.744/0001-00, e registrada na CVM sob n. 22276, com sede na Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, em São Paulo – SP, com o escopo de garantir a dívida no valor de R\$650.000.000,00 – seiscentos e cinquenta milhões de reais) a ser paga em 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 17/08/2020 e a última em 15/07/2032, cujos valores constam do cronograma de pagamento que integra o título. As parcelas serão reajustadas mensalmente pelo IPCA. A atualização monetária será aplicada sobre o valor do saldo devedor e de cada uma das parcelas de amortização devidas. Incidirão juros remuneratórios, à taxa efetiva de 5% (cinco por cento) ao ano. Ocorrendo atraso no pagamento das parcelas incidirá multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidentes sobre o valor devido, além de atualização monetária calculada pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado atualizado pela Fundação Getúlio Vargas - IGP-M/FGV - “pro rata die”, a partir da data de vencimento até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo da incidência dos juros remuneratórios. Consta do título que o valor atribuído ao bem para os fins de leilão foi R\$161.937.500,00.

Selo digital: 1114843270000000248151207

Guarulhos, 17 de agosto de 2020

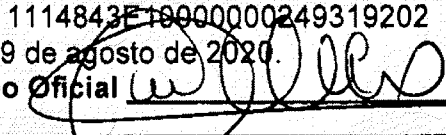
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.350.606, de 19 de Agosto de 2.020.

Av.37 - RETIFICAÇÃO EX OFFÍCIO: Nos termos da alínea “a”, inciso I do art. 213 da Lei 6.015/73 (redação da Lei 10.931/04), procede-se esta averbação para constar que, a data correta da prenotação n.349.854, que deu origem a Av.35 e ao R.36, desta matrícula, é 31 de Julho de 2.020 (e não 01 de Julho de 2020, como erroneamente constou).

Selo digital: 1114843270000000249319202

Guarulhos, 19 de agosto de 2020.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

CERTIFICO E DOU FÉ que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 85516, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 11 de novembro de 2022.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

OBSERVAÇÃO

Os imóveis localizados no município de Guarulhos, antes da emancipação da Comarca, integravam as seguintes circunscrições imobiliárias da Comarca de São Paulo: A) 3ª Circunscrição imobiliária no período de 24/12/1912 a 08/12/1925 e de 26/12/1927 a 14/05/1939; B) 2ª Circunscrição imobiliária, no período de 09/12/1925 a 25/12/1927; C) 7ª Circunscrição imobiliária, no período de 15/05/1939 a 06/10/1939, e, D) 12ª Circunscrição imobiliária, no período de 07/10/1939 a 02/03/1956.

Ao Oficial....	R\$	38,17
Ao Estado....	R\$	10,85
Ao IPESP.....	R\$	7,43
Ao Reg. Civil:	R\$	2,01
Ao Trib. Just:	R\$	2,62
Ao Município..	R\$	1,91
Ao Min.Púb....	R\$	1,83
Total.....	R\$	64,82

Pedido de certidão nº: 505462

Controle:



1044597

Página: 0020/0020



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C3000000053793522V

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 terminando em:	dez-2023	dez-2024	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031	dez-2032	dez-2033
Total Receita Bruta Potencial	26.330.131,00	28.485.312,00	30.996.954,00	32.300.046,00	32.651.612,00	32.955.703,00	33.290.181,00	33.620.865,00	33.940.777,00	34.267.146,00	34.542.834,00
Receita Bruta Efetiva	24.068.443,00	26.287.783,00	28.709.926,00	30.178.177,00	30.812.590,00	31.256.499,00	31.730.760,00	32.046.816,00	32.352.770,00	32.664.824,00	32.928.941,00
Total Despesas Operacionais	-2.910.402,00	-2.723.789,00	-2.708.164,00	-2.715.277,00	-2.123.077,00	-2.147.495,00	-2.173.374,00	-2.191.736,00	-2.209.634,00	-2.227.839,00	-2.243.778,00
Resultado Líquido	21.158.041,00	23.563.994,00	26.001.762,00	27.462.900,00	28.689.513,00	29.109.004,00	29.557.386,00	29.855.080,00	30.143.136,00	30.436.985,00	30.685.163,00
Total de Custos de Capital & Locações	-2.564.379,00	-525.756,00	-574.199,00	-603.564,00	-616.252,00	-625.130,00	-634.615,00	-640.936,00	-647.055,00	-653.296,00	-658.579,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	18.593.662,00	23.038.238,00	25.427.564,00	26.859.336,00	28.073.261,00	28.483.874,00	28.922.771,00	29.214.143,00	29.496.080,00	29.783.689,00	30.026.585,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	18.593.662,00	23.038.238,00	25.427.564,00	26.859.336,00	28.073.261,00	28.483.874,00	28.922.771,00	29.214.143,00	29.496.080,00	29.783.689,00	30.026.585,00