

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS.

FINALIDADE: Fins de atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento da Instrução nº472/08.

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping / Shopping Center localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP.

DATA: 02 de dezembro de 2022.

VIA DIGITAL



São Paulo, 02 de dezembro de 2022.

HEDGE INVESTMENTS

At.: Sr Marcos Pimenta.

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

04538-080 – São Paulo – SP

**Ref.: Relatório de Avaliação do Parque Dom Pedro Shopping, shopping center situado na Avenida
Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra-Campinas/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 atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento da Instrução nº472/08.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 98 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. 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 Parque Dom Pedro Shopping, Shopping Center localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra, Campinas/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 02 de dezembro de 2022, em:

CONCLUSÃO DE VALORES - OPERAÇÃO

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

R\$ 2.445.208.900,00 (Dois Bilhões Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões e Duzentos e Oito Mil e Novecentos Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 19.152,50

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONCLUSÃO DE VALORES - EXPANSÃO

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

R\$ 35.673.100,00 (Trinta e Cinco Milhões e Seiscentos e Setenta e Três Mil e Cem Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 7.945,00

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 - 04538-080 – São Paulo – SP

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
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Parque Dom Pedro Shopping
Endereço:	Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP, 13087-901
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	02 de dezembro de 2022
Data da inspeção:	18 de maio de 2022
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº472/08
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-22-66032-900225c

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Testada:	2.768,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%	
Formato:	Irregular	
Área Total:	476.490,03 m ²	(conforme Informado pelo cliente)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	187.390,45 m ²	(conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	127.670,45 m ²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	7815 vagas no total de vagas	
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	10 anos	
Vida Remanescente:	40 anos	

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

Acessibilidade:	O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta principalmente por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Rodovia Dom Pedro I, e empreendimentos residenciais uni e multifamiliares (casas e edifícios), além de contar com a presença de alguns estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio a alto e a região é de baixa densidade populacional.
Transporte:	Em termos de transporte público, podemos afirmar que a localidade do imóvel avaliando é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Pontos de ônibus estão localizados no entorno do empreendimento, facilitando seu acesso. O Aeroporto Internacional de Viracopos encontra-se a aproximadamente 34,50 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Outros:	Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), 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 e Cópia do IPTU do imóvel atualizado.
---------	--

ZONEAMENTO
ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)

Uso:	Comercial
Coefficiente de aproveitamento	Mínimo: 0,25
	Máximo: 2

ANÁLISE SWOT
PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O mercado imobiliário da região é aquecido com novos empreendimentos voltados ao segmento residencial. Cercado por bairros residenciais e universitários, sua posição é privilegiada por esse potencial público.
- O shopping possui acesso através da Avenida Guilherme Campos e da Rodovia Dom Pedro I, importantes eixos de articulação da cidade de Campinas.
- O imóvel avaliando encontra-se em uma localização privilegiada, considerada uma das regiões mais valorizadas da cidade e próximo à grandes universidades, como a PUC Campinas e a Unicamp.
- O empreendimento se caracteriza como o maior Shopping Center da cidade e possui um extenso e altamente atrativo mix de lojas, assegurando um alto fluxo de visitantes constantemente.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O acesso ao shopping pode ficar prejudicado quando há muito trânsito na Rodovia Dom Pedro I.
- Apesar do empreendimento estar em uma região privilegiada, a mesma é afastada das regiões centrais de Campinas.

Cenário Adotado – Operação

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% no 2º ano 2,0% do 3º ao 8º ano
Crescimento Real de Despesas	1,5% ao ano, do 9º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. 0,0% no 1º ano 0,5% no 2º ano 1,0% do 3º ao 8º ano 0,75% ao ano, do 9º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 134.277.708,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 1.859.269,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Aluguel Complementar/Percentual	R\$ 6.250.000,00 no 1º ano R\$ 7.000.000,00 no 2º ano R\$ 7.500.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 15.000.000,00 no 1º ano -R\$ 8.000.000,00 no 2º ano -R\$ 2.000.000,00 no 3º ano -R\$ 1.000.000,00 no 4º ano -R\$ 500.000,00 no 5º ano -R\$ 250.000,00 no 6º ano R\$ 0,00 do 7º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 20.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 3.500.000,00 do 1º ao 6º ano R\$ 3.200.000,00 do 7º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Resultado de Estacionamento	R\$ 40.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Outras Receitas	R\$ 900.000,00 no 1º ano R\$ 1.200.000,00 no 2º ano R\$ 1.500.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Total Receita Bruta Potencial	R\$ 191.976.083,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	5,00% no 1º ano 4,00% no 2º ano 3,00% no 3º ano 2,00% no 4º ano 1,75% no 5º ano 1,50% do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Inadimplência Irrecuperável	4,00% no 1º ano 3,50% no 2º ano 2,00% no 3º ano 1,50% no 4º ano 1,00% do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Receita Bruta Efetiva	R\$ 182.971.301,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 2.000.000,00 no 1º ano -R\$ 2.500.000,00 no 2º ano -R\$ 3.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Custos Condominiais	-R\$ 2.500.000,00 no 1º ano -R\$ 1.562.500,00 no 2º ano -R\$ 1.432.300,00 no 3º ano -R\$ 1.302.100,00 no 4º ano -R\$ 1.171.900,00 no 5º ano -R\$ 1.041.700,00 no 6º ano -R\$ 911.500,00 no 7º ano -R\$ 781.300,00 do 8º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	3,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais a partir de janeiro de 2025.
Total Despesas Operacionais	-R\$ 9.592.852,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 173.378.449,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
CAPEX	-R\$ 99.590.879,00 no 1º ano -R\$ 72.500.000,00 no 2º ano R\$ 0,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 188.643.895,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	-R\$ 15.265.446,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Inflação	Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,25% para 2024 e 3,00% para 2025, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à 2025 nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.	
Taxa de Desconto:	11,53% ao ano	
Taxa de Capitalização:	8,00% 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\$ 2.445.208.900,00 Dois Bilhões Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões e Duzentos e Oito Mil e Novecentos Reais	Valor Unitário: R\$ 19.152,50 / m²

Cenário Adotado – Expansão

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS		
Área Bruta Locável:	4.490,00 m²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
CENÁRIO ADOTADO		
Período de Análise	10 anos	
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% no 2º ao 4º ano 1,5% ao ano, do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% no 2º ao 4º ano 0,75% ao ano, do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 3.556.080,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 0,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Aluguel Complementar/Percentual	5,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 75.900,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 1.171.000,00 no 1º ano R\$ 234.216,00 no 2º ano R\$ 46.860,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 4.980.784,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	5,00% no 1º ano 2,50% do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Inadimplência Irrecuperável	2,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Receita Bruta Efetiva	R\$ 4.714.078,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita bruta efetiva.
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 78.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 290.434,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 4.423.644,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado -	
Despesa Extra Não Operacional 1	R\$ 1.261.657,00 no 1º ano R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 1.297.453,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 3.126.190,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Inflação	Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,25% para 2024 e 3,00% para 2025, conforme Meta.	
Taxa de Desconto:	13,53% ao ano	
Taxa de Capitalização:	10,00% 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\$ 35.673.100,00 Trinta e Cinco Milhões Seiscentos e Setenta e Três Mil e Cem Reais	Valor Unitário: R\$ 7.945,00 / m²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



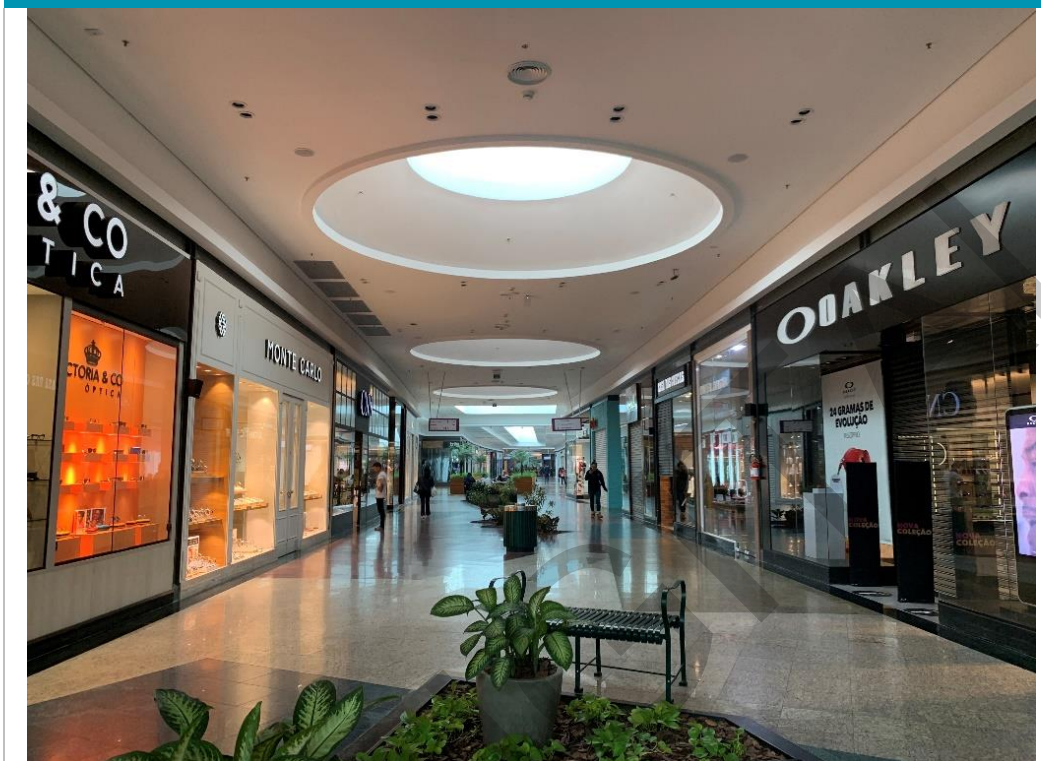
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO BANHEIRO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



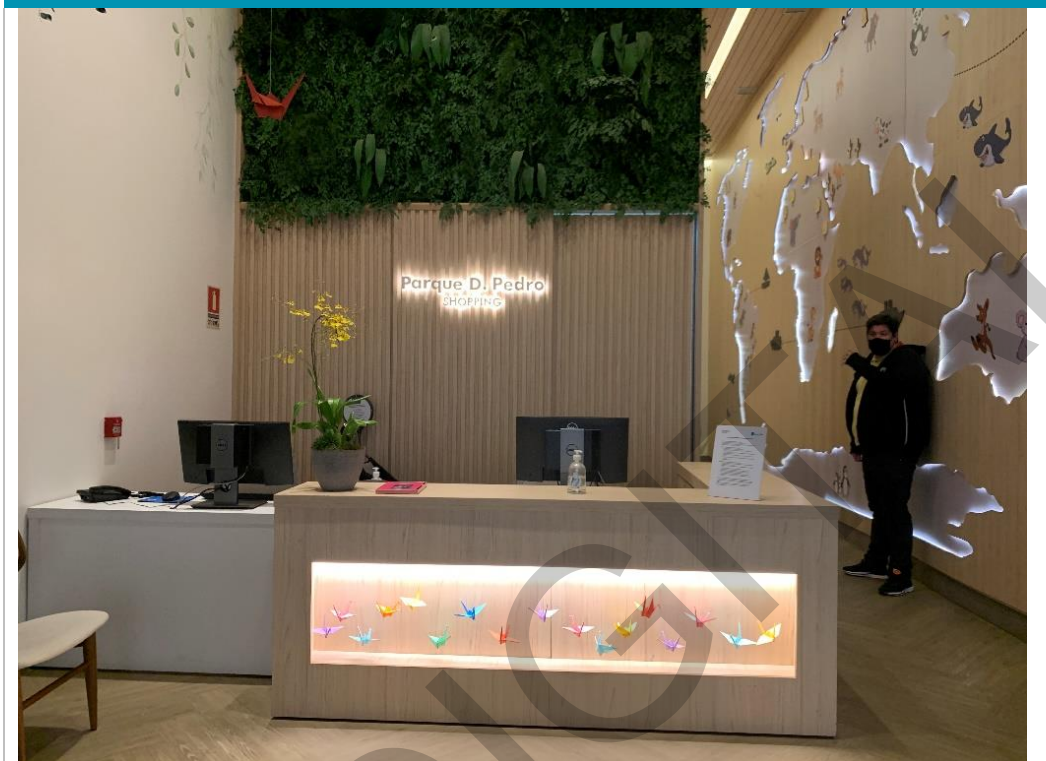
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



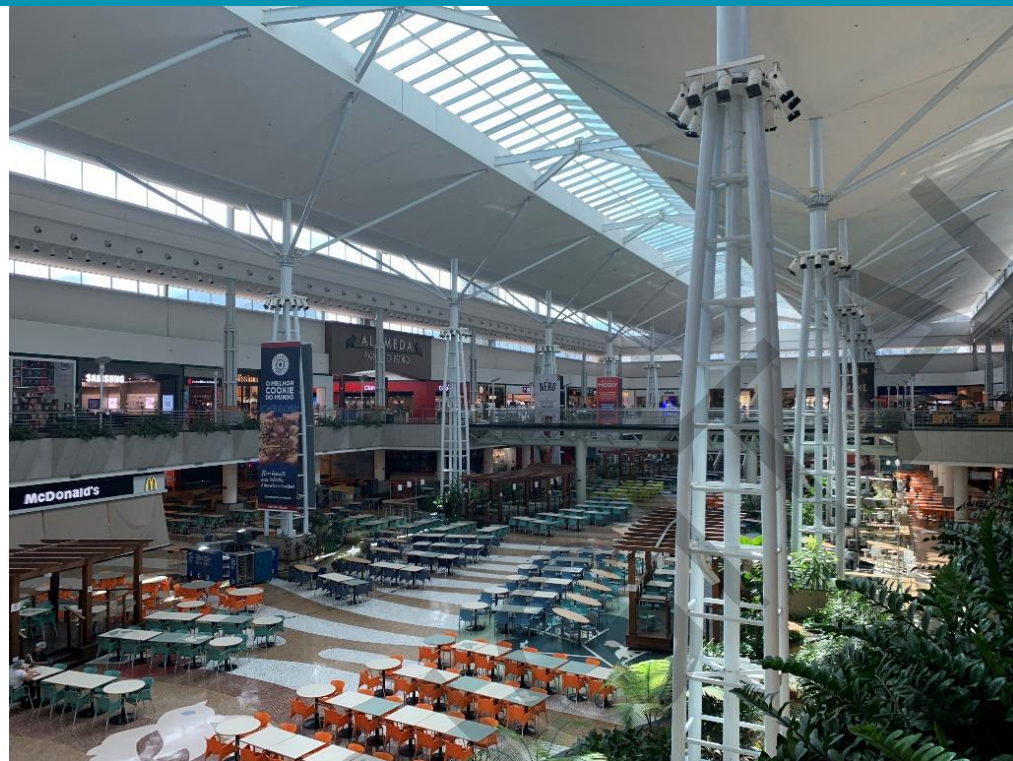
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESPAÇO FAMÍLIA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



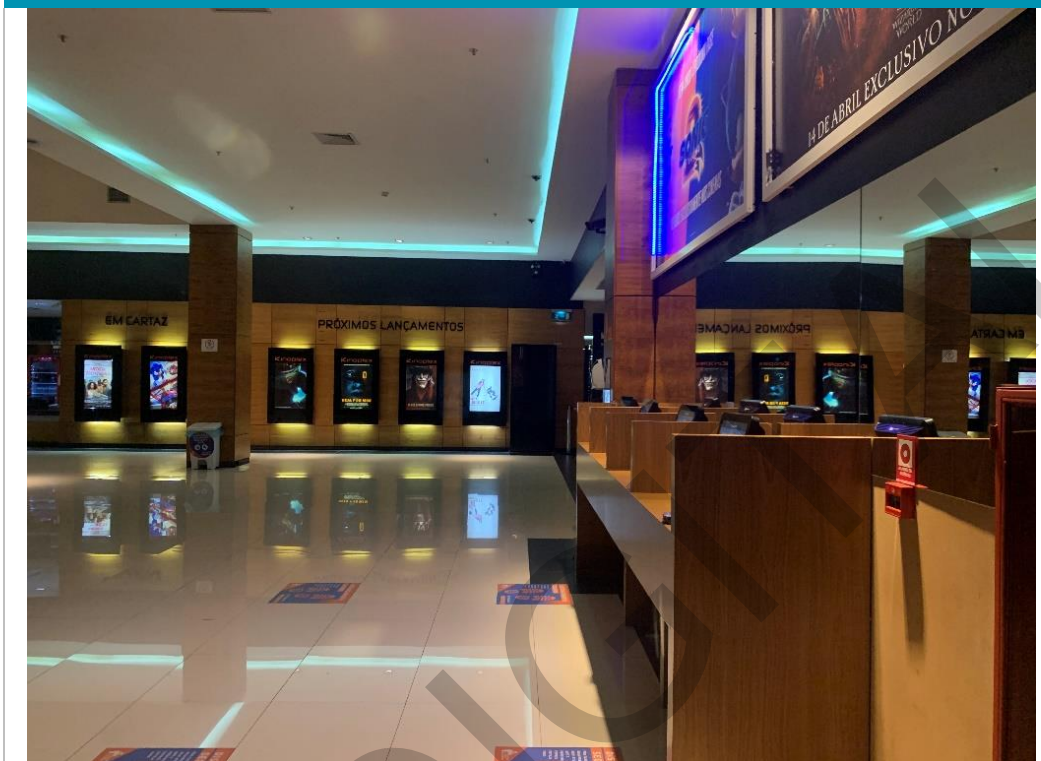
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



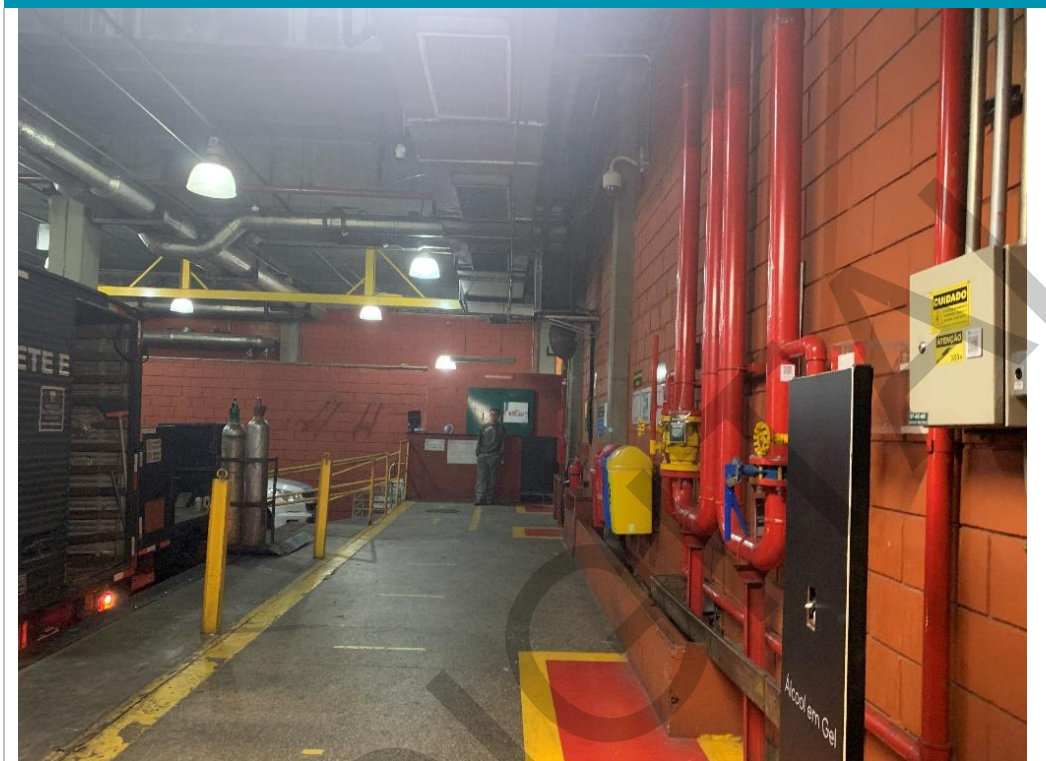
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO CINEMA



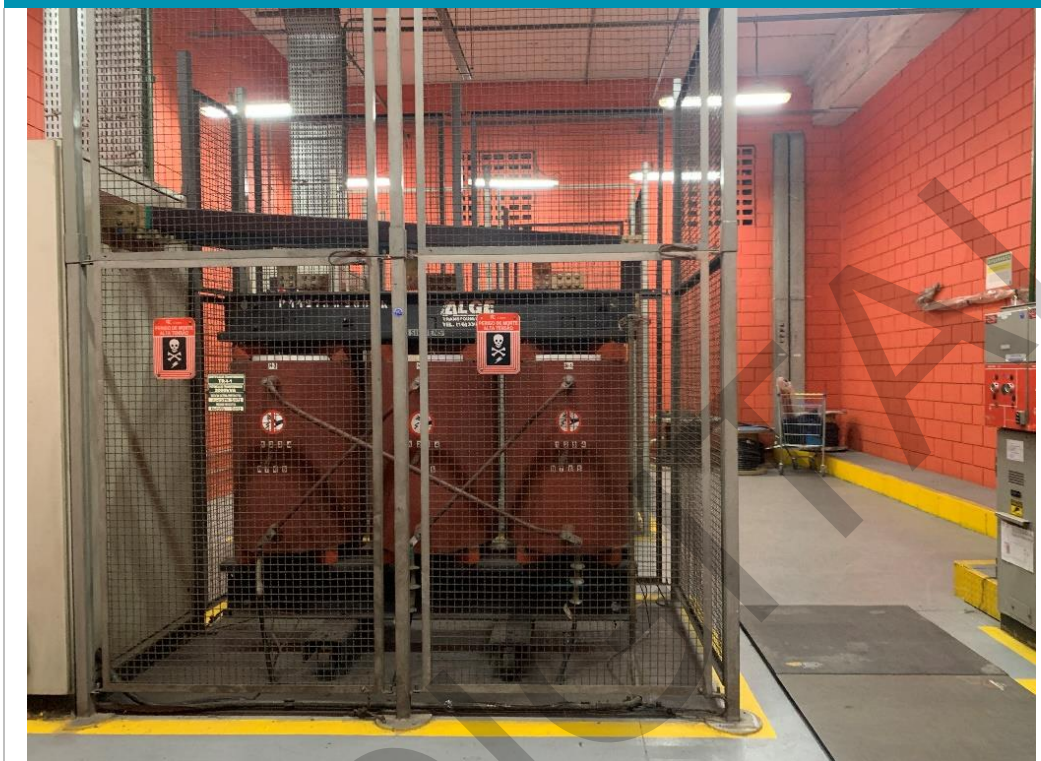
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA DOCA



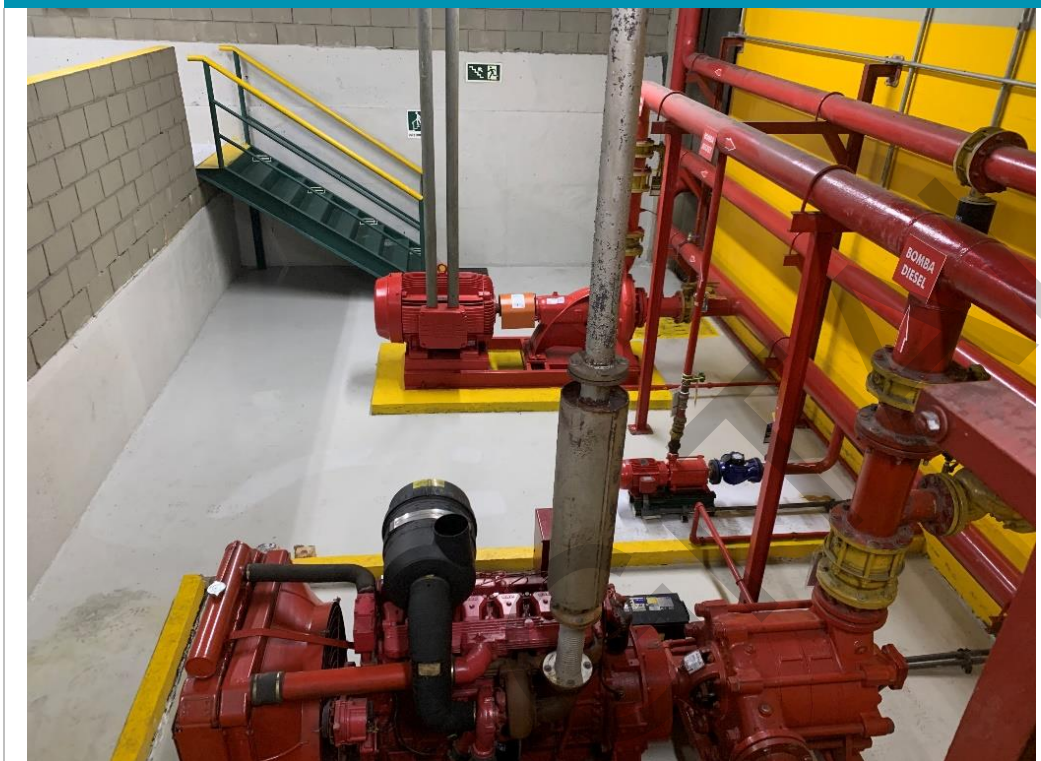
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



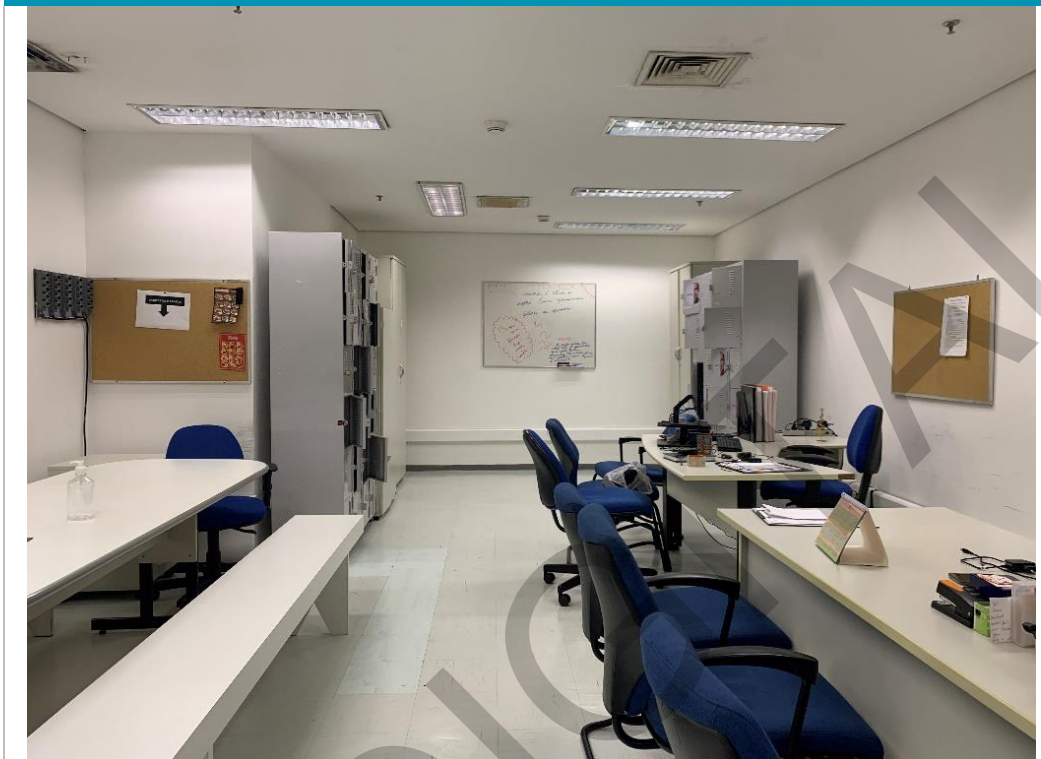
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
CENÁRIO ADOTADO – OPERAÇÃO	V
CENÁRIO ADOTADO – EXPANSÃO	VII
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VIII
ÍNDICE	XXVIII
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	14
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	16
REGIÃO SUDESTE	20
CONCORRENTES DE MERCADO	20
NOVO ESTOQUE	20
RISCOS	21
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	22

DESCRIÇÃO DO TERRENO	22
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	25
QUADRO DE ÁREAS	26
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	26
QUADRO DE ÁREAS - EXPANSÃO	28
ESTACIONAMENTO	28
ZONEAMENTO	29
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	31
AVALIAÇÃO	32
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	32
METODOLOGIA	32
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	35
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	54
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	55
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	57
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	60
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - OPERAÇÃO	D
ANEXO D: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - EXPANSÃO	E

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas - 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 atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento da Instrução nº472/08.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim 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, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 02 de dezembro de 2022;
- Data da vistoria da propriedade: 18 de maio 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 Parque Dom Pedro Shopping e está situada na Avenida Guilherme Campos, 500 - Jardim Santa Genebra - Campinas/SP.

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

- 2,8 km Unicamp;
- 3,7 km MUCA Museu do Café de Campinas;
- 5,3 km PUC Campinas;
- 8 km Prefeitura Municipal de Campinas;
- 8,9 km Zoológico Municipal de Campinas; e
- 13,9 km Parque Ecológico Monsenhor Emílio José Salim.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 3261.41.02.0001.01001, com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: Sierra Investimentos Brasil LTDA;
- Prefeitura: Prefeitura de Campinas;
- Ano Base do Documento: 2022
- Logradouro: Avenida Guilherme Campos, 500 – Shopping Center Parque Dom Pedro;
- Área de Terreno: 476.490,03 m²;
- Área Total Edificada: 185.894,45 m²;

- Valor Venal Total: R\$ 686.045.284,87; e
- Valor do IPTU: R\$ 13.818.295,18.

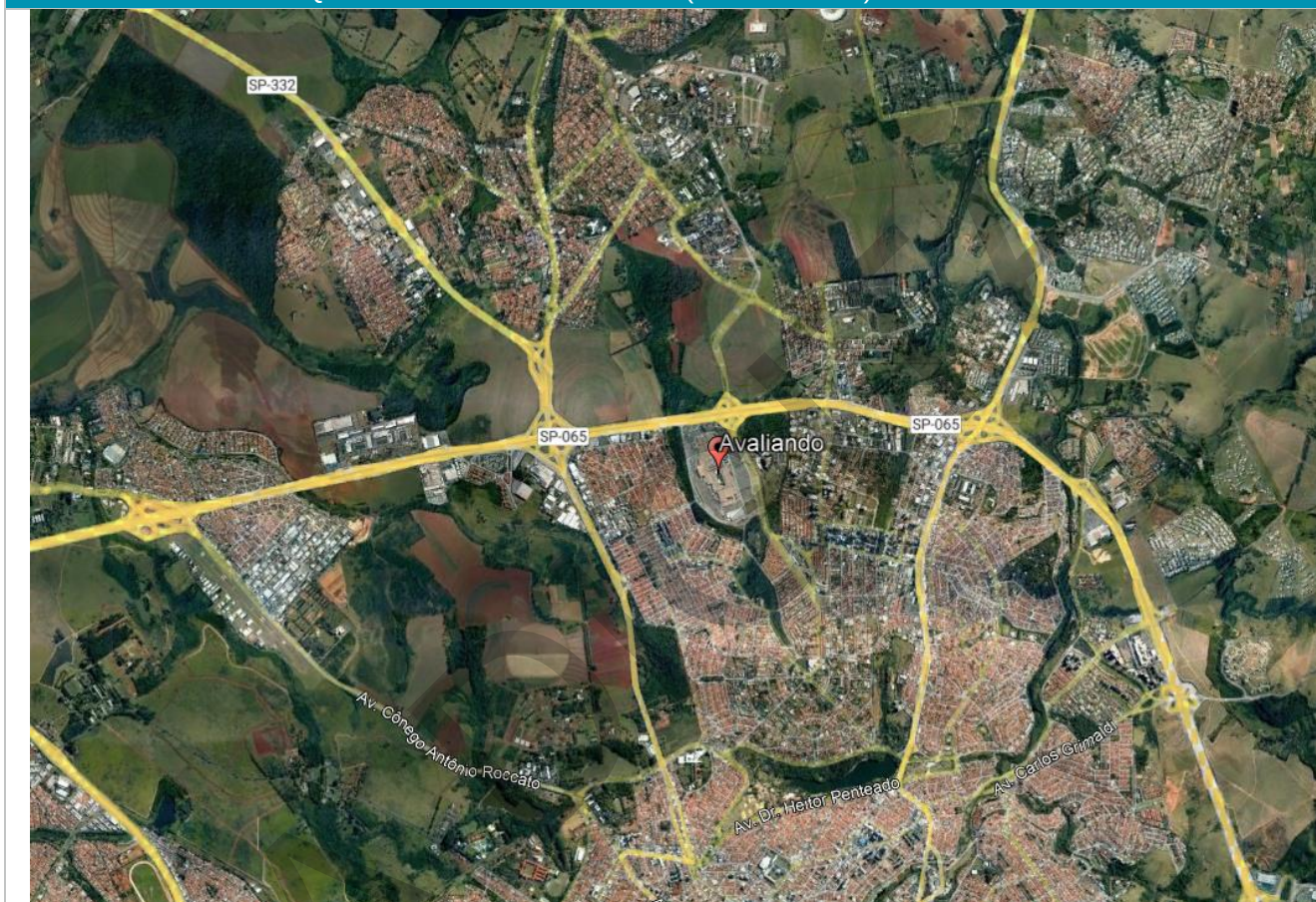
Outros

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), 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 e Cópia do IPTU do imóvel atualizado.

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

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

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

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Campinas.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Campinas de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 1.080.113 habitantes, com previsão de crescimento em 2021 para 1.223,237 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Bom adensamento do entorno, com bairros, comércios e serviços em processo avançado de consolidação, bem como proximidade com o acesso à Rodovia Dom Pedro I;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem extensas áreas desocupadas no entorno e processo de verticalização ainda em fase inicial;
- **Economia:** A economia de Campinas está estática. O emprego na região é bem diversificado, sendo baseado no comércio, serviços e indústria, onde 41,7% das receitas são oriundas de fontes externas;
- **Renda:** De acordo com dados de 2020 do IBGE, o salário médio em Campinas é de 3,6 salários-mínimos, apresentando 37,3% da população ocupada.

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 preços estáveis ou com valorização abaixo da inflação.

Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Jardim Santa Genebra, bairro localizado na zona leste da cidade de Campinas. A região é cercada pelos bairros Vila Costa e Silva, Mansões Santo Antônio e Fazenda Santa Cândida.

A circunvizinhança

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com edificações variando entre horizontais e verticais, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas), multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, bem como edifícios de escritórios. Em geral, as edificações são de padrão construtivo médio e médio-alto.

A Avenida Guilherme Campos, onde o objeto em estudo está inserido, possui ocupação predominantemente residencial, majoritariamente composta por bairros horizontais de casas e alguns casos de condomínios

verticais. Há alguns estabelecimentos comerciais de âmbito local e o shopping center objeto deste estudo, o Parque Dom Pedro Shopping. Já a Rodovia Dom Pedro I, via para qual o imóvel também faz frente, tem a predominância de glebas desocupadas, com uso destinado para indústria e comércio. Há também algumas instalações varejistas e industriais.

Usos próximos e adjacentes

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta principalmente por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Rodovia Dom Pedro I, e empreendimentos residenciais uni e multifamiliares (casas e edifícios), além de contar com a presença de alguns estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio a alto e a região é de baixa densidade populacional.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A avenida, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas, como a Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont, que ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo. Além disso, a região possui a Rodovia Presidente Dutra que liga Campinas às cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. O acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que a localidade do imóvel avaliando é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Pontos de ônibus estão localizados no entorno do empreendimento, facilitando seu acesso. O Aeroporto Internacional de Viracopos encontra-se a aproximadamente 34,50 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

Conclusão

O bairro tem perfil de uso misto, fruto de seu desenvolvimento nos últimos anos, uma vez que é possível constatar diversos tipos de edificações como bairros e condomínios residenciais tanto verticais, quanto horizontais, além da presença do shopping center consolidado. Vale mencionar também a existência de extensas áreas e glebas desocupadas no entorno do bairro e da Rodovia Dom Pedro I, as quais tem potencial para novos empreendimentos e expansão do adensamento.

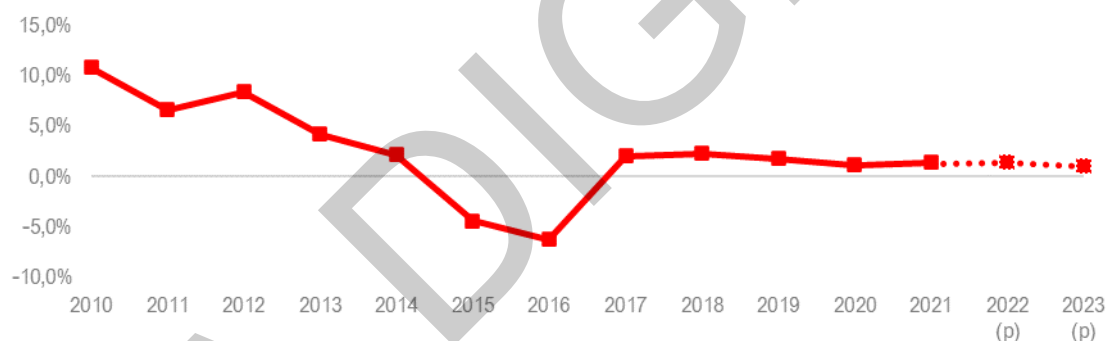
Mercado

Cenário Econômico

Esta seção busca estabelecer um cenário base para a análise de valor feita a seguir, estabelecendo o histórico recente e a projeção para os próximos anos.

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.

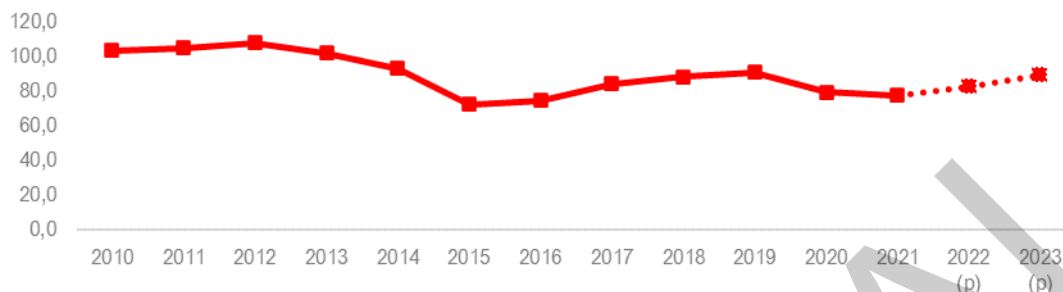
PMC Restrita - Volume (var. % anual)



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.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)


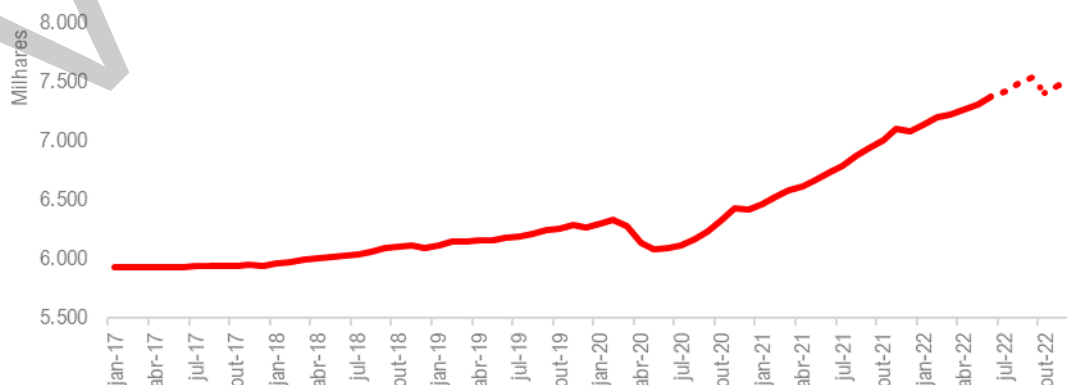
Fonte: LCA Consultores

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.

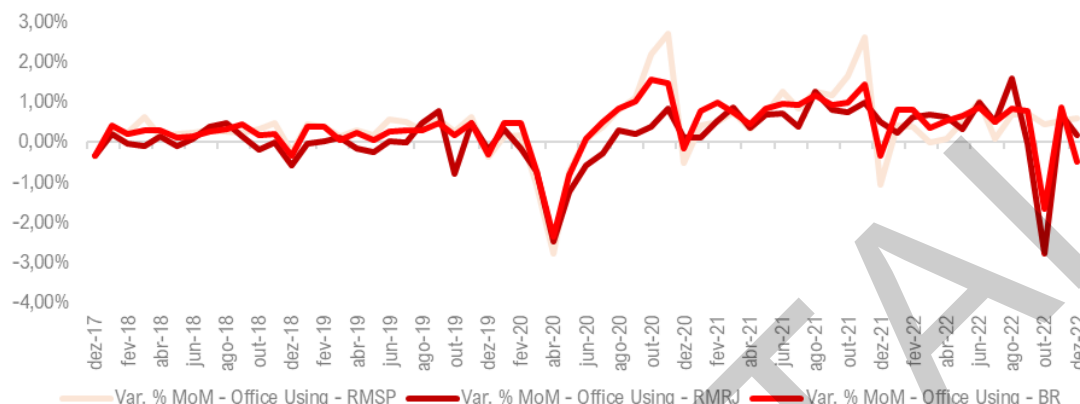
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

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.

Office Using - Brasil


Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using

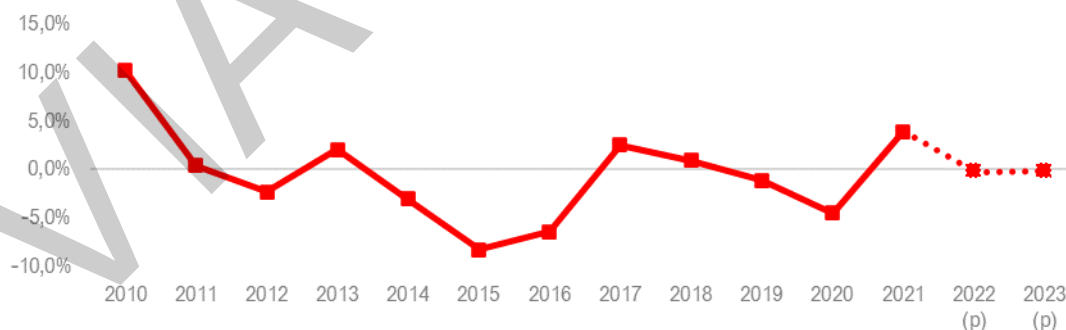


Fonte: CW, MTE.

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, 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)

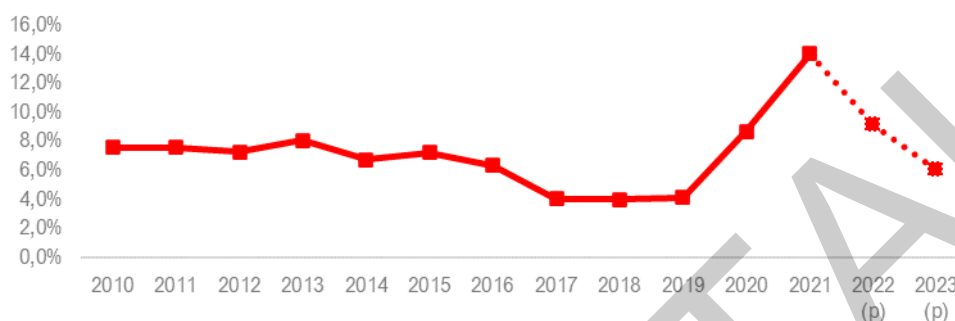


Fonte: LCA Consultores

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.)



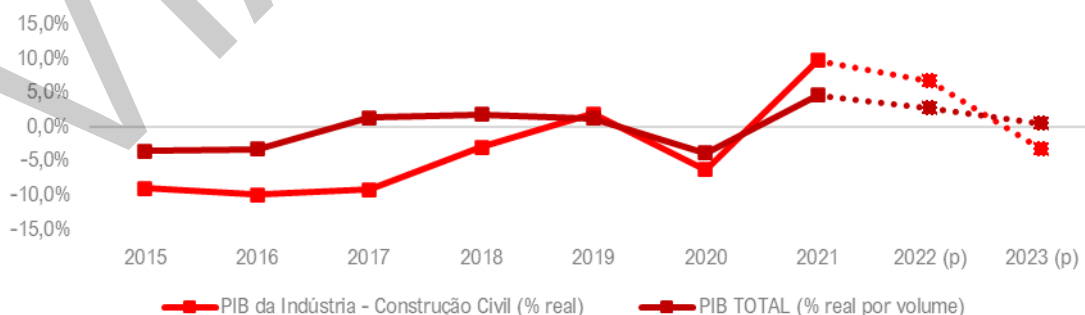
Fonte: LCA Consultores

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 relembrar 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.

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



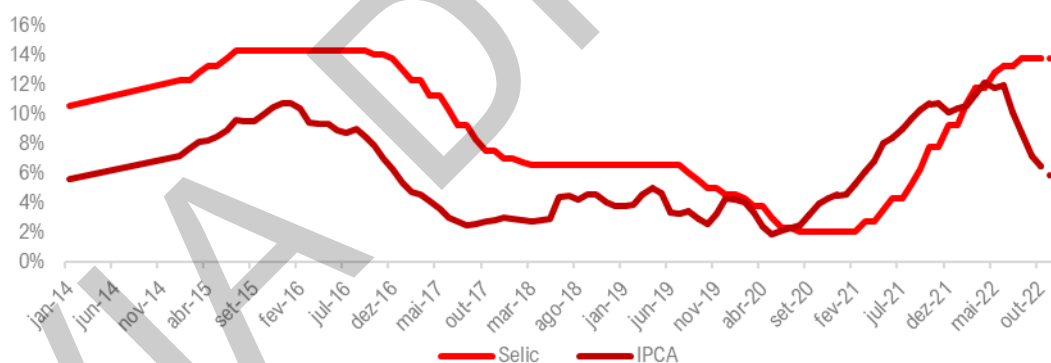
Fonte: LCA Consultores

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.

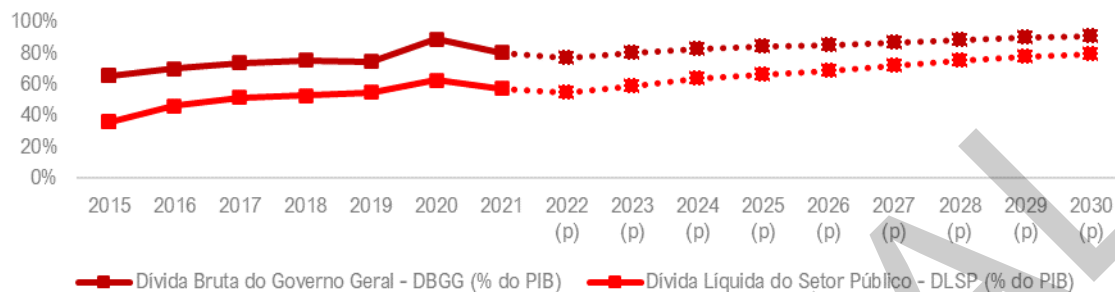
Selic (%) x IPCA (%)



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)



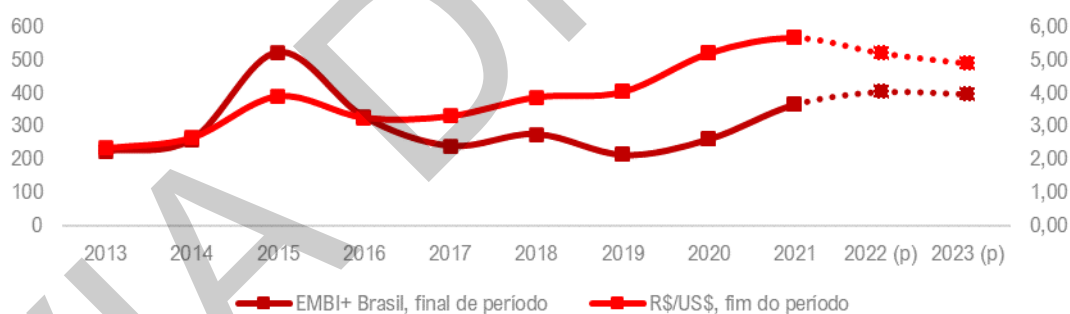
Fonte: LCA Consultores

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
PM C 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, %) (80%)	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 em 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.
- 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.

- 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 DEZ/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 contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

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

Atualmente o Brasil possui 626 centros de compras, empregando mais de 1,019 milhões 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).

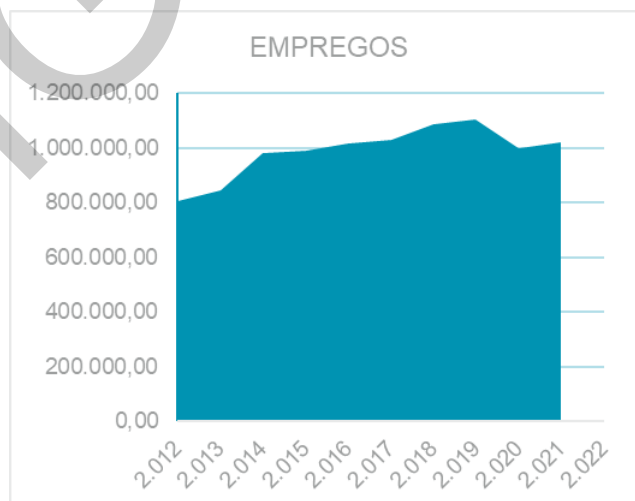
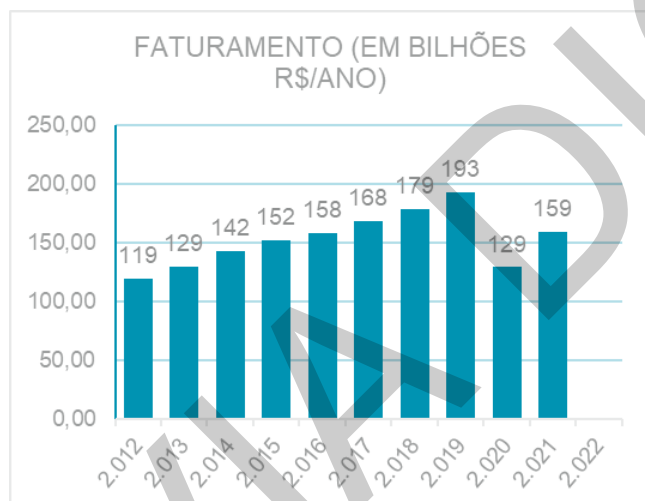
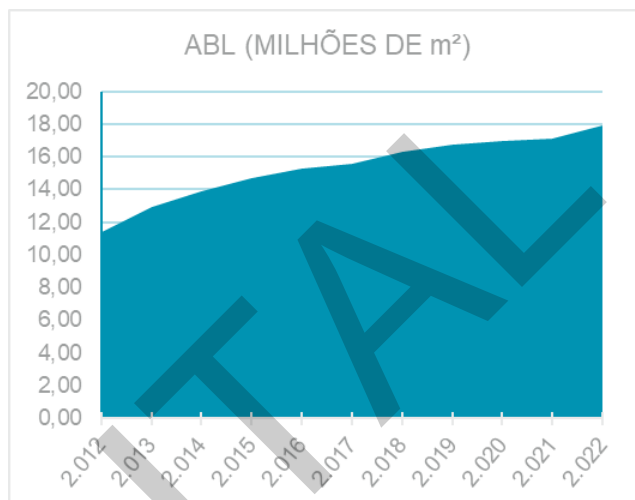
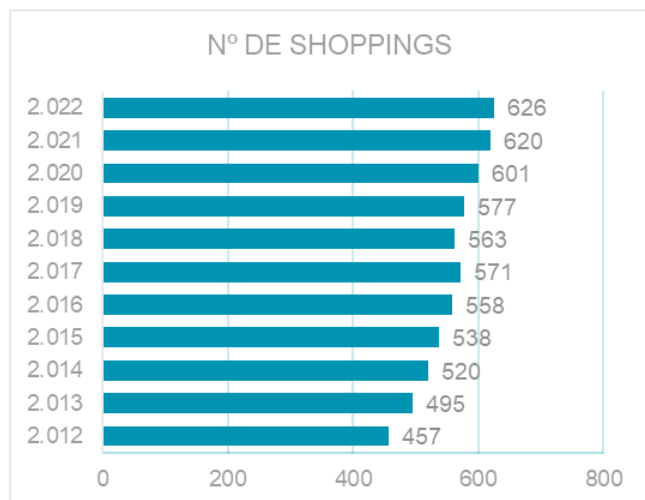
Números do Setor

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)	17,316
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%
Salas de Cinema	3.019
Empregos Gerados	1.019.878
Faturamento em 2021 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	159,2
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	

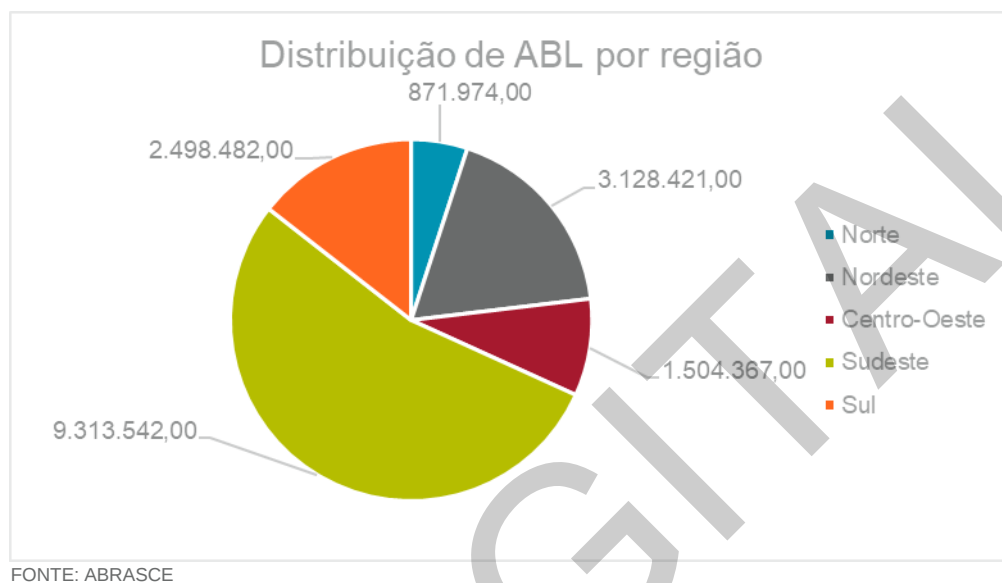
FONTE: ABRASCE

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 2012 e 2022.



Região Sudeste

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



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 Galleria Shopping está localizado na Rodovia Dom Pedro I, Km 131,5 (cerca de 8,00 km do avaliando) possuindo 33.142,00 m² de área bruta locável e 1.400 vagas de estacionamento;
- O Shopping Center Iguatemi Campinas está localizado na Avenida Iguatemi, 777, Vila Brandina (cerca de 12,00 km do avaliando) possuindo 72.726,00 m² de área bruta locável e 4.509 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
Trimais 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.

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Campinas, inaugurado em 2002.

O empreendimento possui área total construída de 187.390,45 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Alo Bebê, Amaro, Barbacoa, Big, Body Tech, Bono Pneus, C&A, Camicado, Casas Bahia, Centauro, Clínica Campinas, Decathlon, Fast Shop, Ikesaki, Le Biscuit, Leitura, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Magic Games, Marisa, Mobly, Mundo Das Utilidades, Pbkids, Pernambucanas, Petz e Centro Veterinario Seres, Precolandia, Renner, Riachuelo, Telha Norte e Zara. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 127.670,45 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: 476.490,03 m²;
- Testada
A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Rodovia Dom Pedro I;
 - Avenida Wagner Samara; e
 - Avenida Guilherme Campos.
- Acesso:
O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza..
- Formato:
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
O formato do terreno é irregular;

- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- 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;

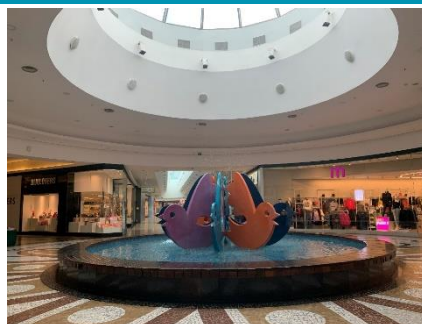
Aerial view of the Avaliando neighborhood in São Paulo, Brazil. The neighborhood is outlined in red and is situated near a large highway interchange (SP-065). The surrounding area includes residential streets and green spaces.

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da documentação fornecida 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, estacionamento, adm, lazer e carga e descarga SUBSOLO 1 praça de alimentação, cinema, adm e lazer.
Estrutura	concreto armado
Andares	2
Fachada	pintura, pastilha e granito
Esquadrias	alumínio
Vidros	laminado, guarda corpo e claraboia
Circulação Vertical	2 elevadores de serviço Atlas Schindler com capacidade máxima de 1800 kgs ou 24 pessoas, 1 elevador social panorâmico Atlas Schindler com capacidade máxima de 1050 kgs ou 14 pessoas, 1 elevador social Thyssenkrupp com capacidade máxima de 250 kgs ou 2 pessoas e 4 escadas rolantes
Ar condicionado	4 chillers com capacidade de 1.000 TRs e 26 fan coils
Instalações elétricas:	1 transformador com capacidade de 225 KVA, 17 transformadores com capacidade de 1000 KVA, 3 geradores com capacidade de 450 KVA e 2 geradores com capacidade de 2000 KVA
Iluminação	fluorescente 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	Granito	Porcelanato	Granito
Parede	Pintura	Pintura	Revestimento Cerâmico
Forro	Gesso	Gesso	Arcatonado
Pé direito	2,4 m.	5,00 e 10,00 m.	2,30 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	476.490,03
Área Construída	187.390,45
Área Bruta Locável	127.670,45

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

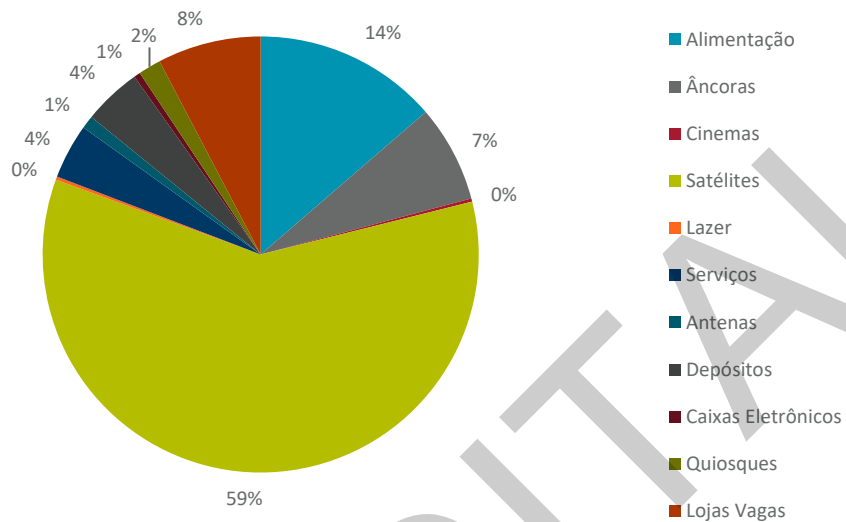
A ABL do Parque Dom Pedro Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	9.624,92	0,00
Âncoras	57.034,24	6.428,80
Cinemas	7.759,43	0,00
Satélites	27.352,24	3.205,76
Lazer	13.757,03	0,00
Serviços	964,71	179,18
Antenas	4,00	0,00
Depósitos	402,64	0,00
Caixas Eletrônicos	2,00	0,00
Quiosques	955,50	0,00
TOTAL	117.856,71	9.813,74

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

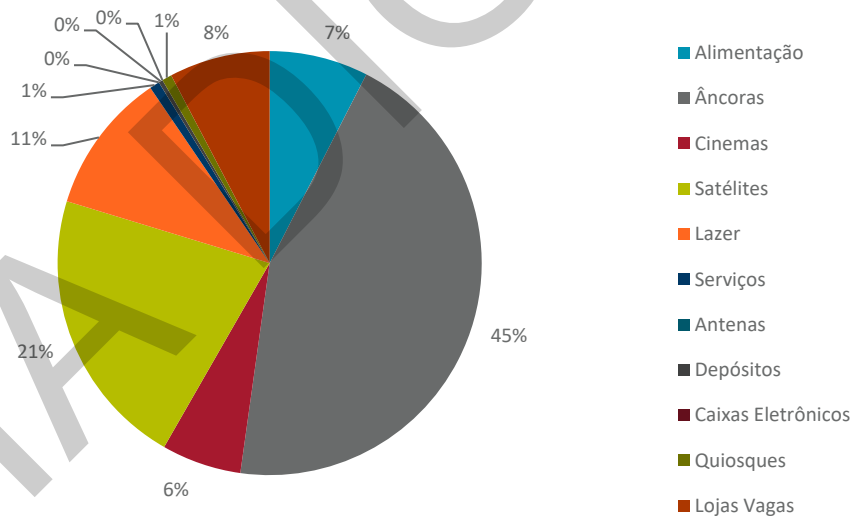
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



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

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



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

Quadro de áreas - Expansão

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

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m ²)
Área Bruta Locável	4.490,00

Estacionamento

O estacionamento do Parque Dom Pedro Shopping conta com 7815 vagas no total.

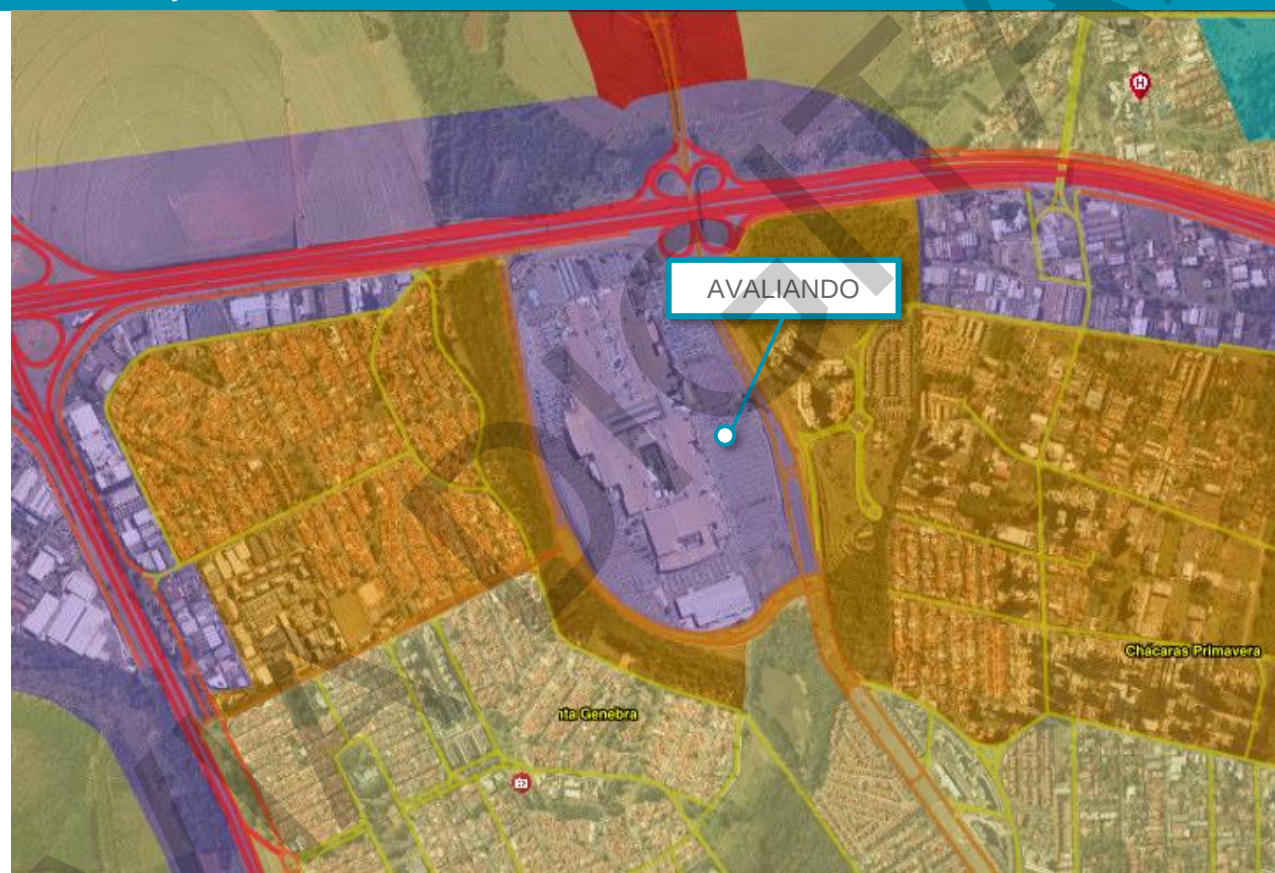
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Campinas é determinada pela Lei Complementar nº 208/2018.

Lei Complementar nº 208/2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro da ZAE A (Zona de Atividade Econômica A).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

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, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

Restrições quanto à ZAE A (ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA A)

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Campinas
Lei atual:	Lei Complementar nº 208/2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Campinas

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	500,0 m ²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	0,3 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Correto
Recuo mínimo:	16,0 m	Correto
Frente:	16,0 m	Correto

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

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

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período 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 atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento da Instrução nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- 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;

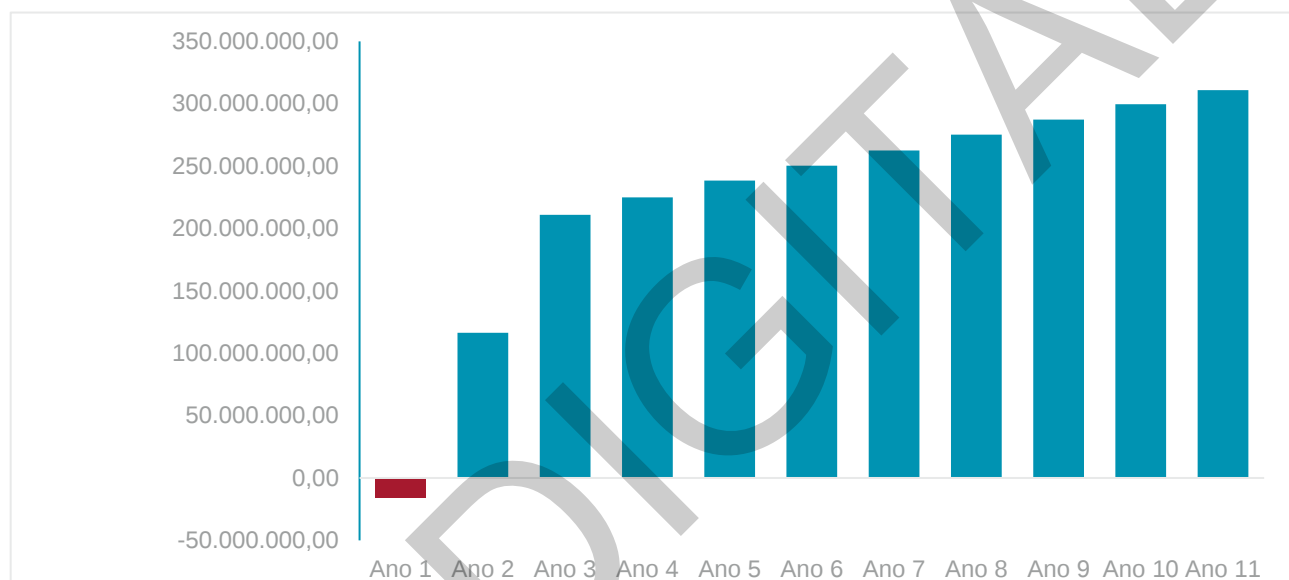
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar 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 Parque Dom Pedro Shopping.**

Cenário Adotado - Operação

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.

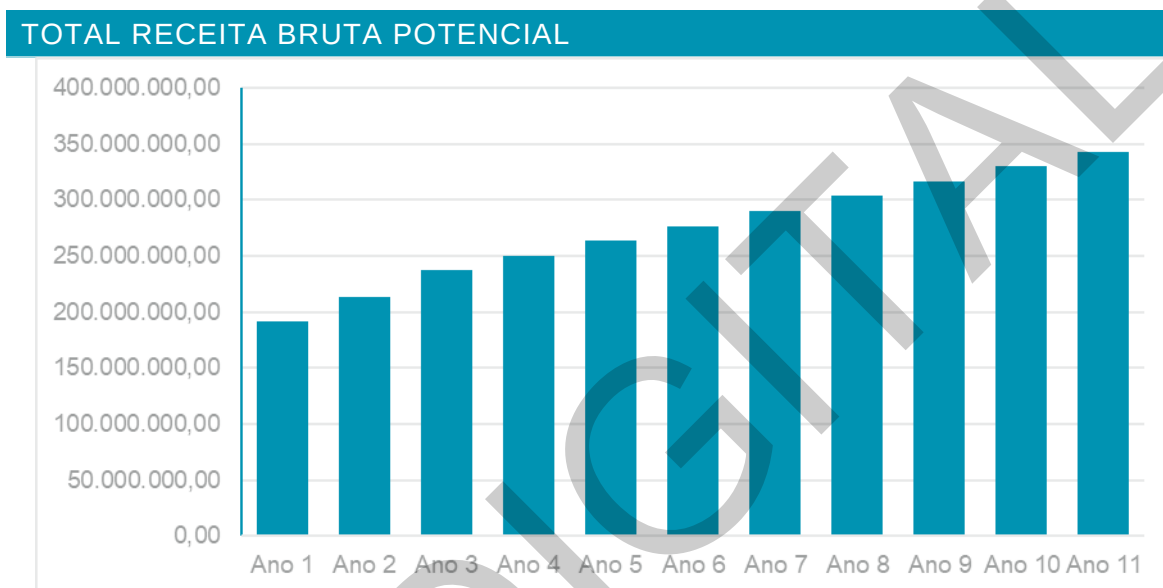
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

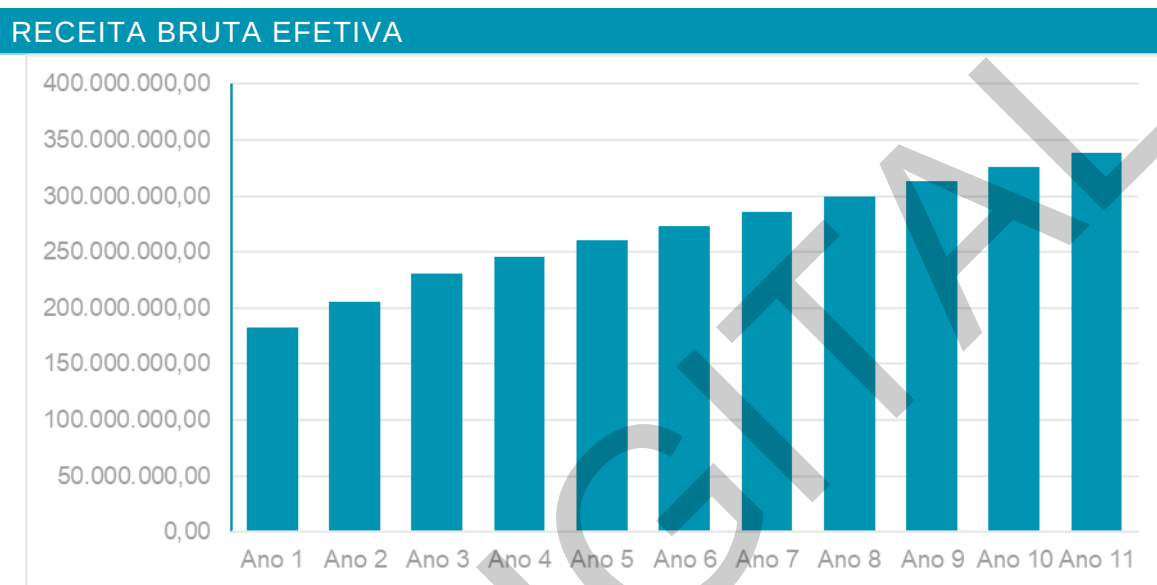
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 191.976.083,00 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\$ 182.971.301,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

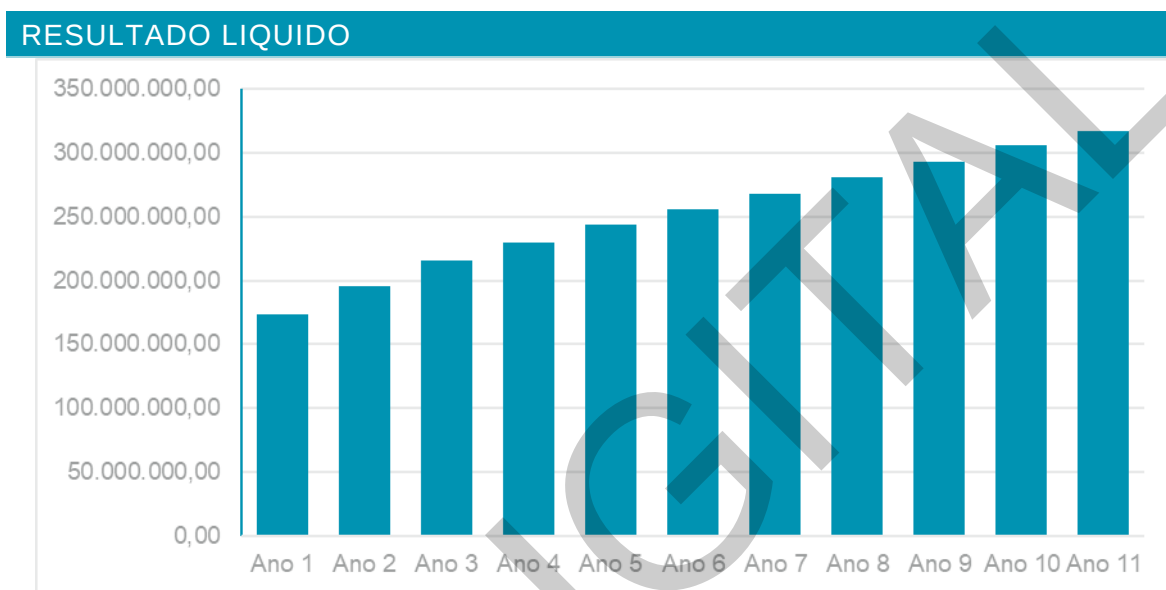
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Outras Despesas Não Reembolsáveis, FRA e Custos Condominiais. Resultando em: -R\$ 9.592.852,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

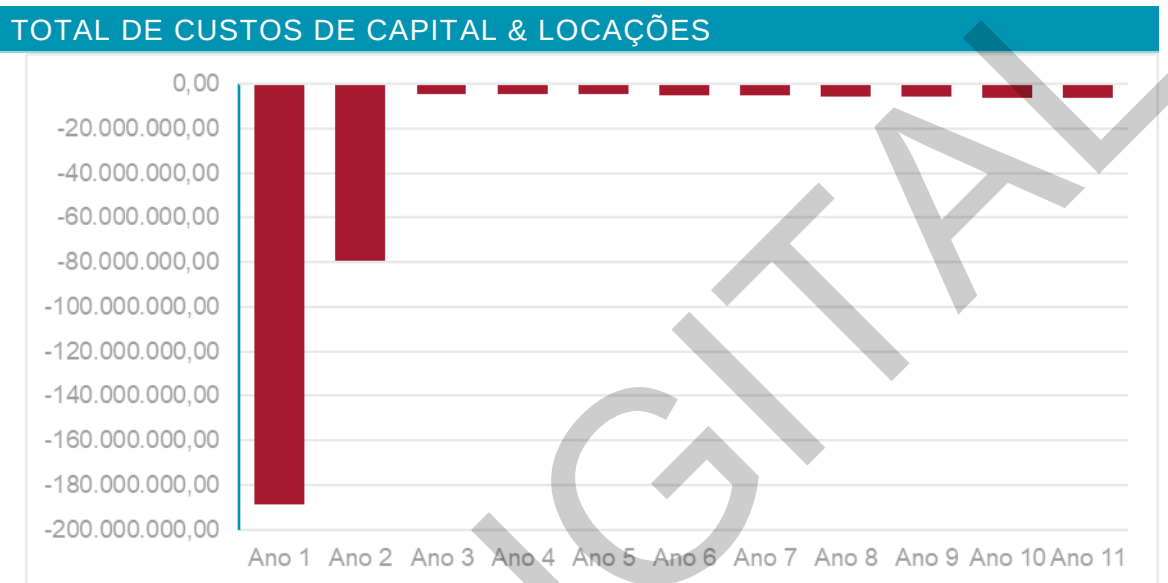
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 173.378.449,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: Despesa Extra Não Operacional 1, Comissões sobre Locações e CAPEX. Resultando em: - R\$ 188.643.895,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 0,00% no 1º ano, 3,25% no 2º ano e 3,00% para o 3º ano em diante, conforme Meta do Banco Central do Brasil.

Expansão

Conforme informado pelo cliente, consideramos a expansão de 4.490,00 m² de ABL para o Shopping em estudo.

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 em 11,53% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	5,960%	5,960%
Spread Risco Empreendimento	2,545%	2,040%
Inflação	3,025%	0,000%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 02/12/2022

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 CAPITALIZAÇÃO				
		7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
TAXA DE DESCONTO	10,53%	2.828.271.295	2.720.050.907	2.625.358.067	2.541.805.562	2.467.536.668
	11,03%	2.727.235.973	2.623.791.477	2.533.277.542	2.453.412.306	2.382.420.985
	11,53%	2.630.645.319	2.531.745.895	2.445.208.898	2.368.852.724	2.300.980.570
	12,03%	2.538.277.704	2.443.704.647	2.360.953.222	2.287.937.258	2.223.034.180
	12,53%	2.449.923.647	2.359.469.684	2.280.322.466	2.210.486.686	2.148.410.437

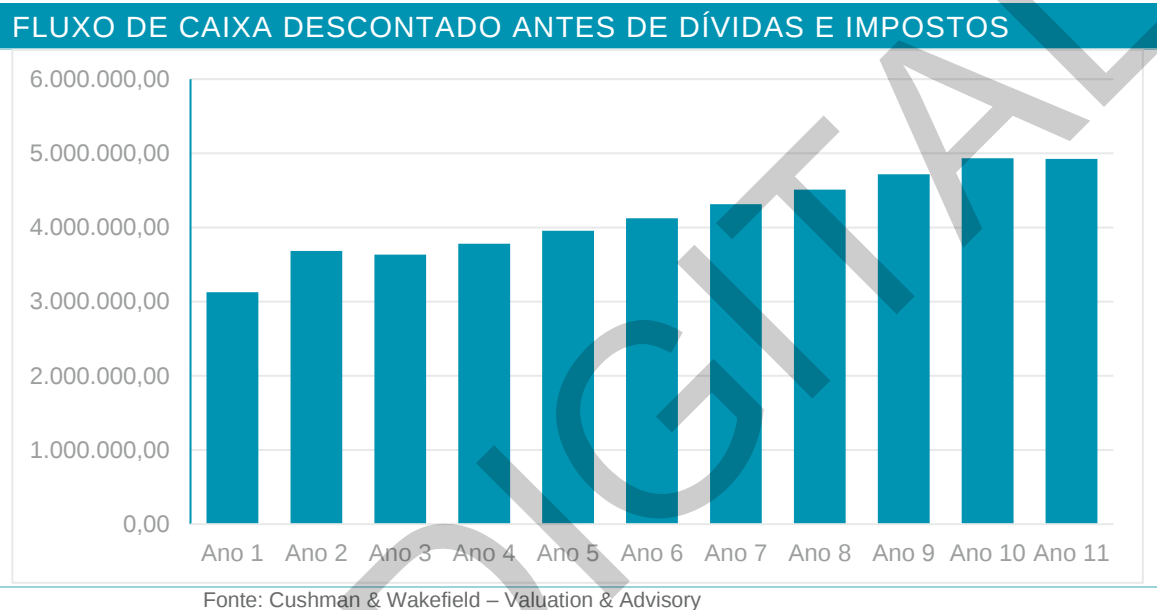
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Parque Dom Pedro Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$2.148.410.437,00 e R\$2.828.271.295,00.

Cenário Adotado – Expansão

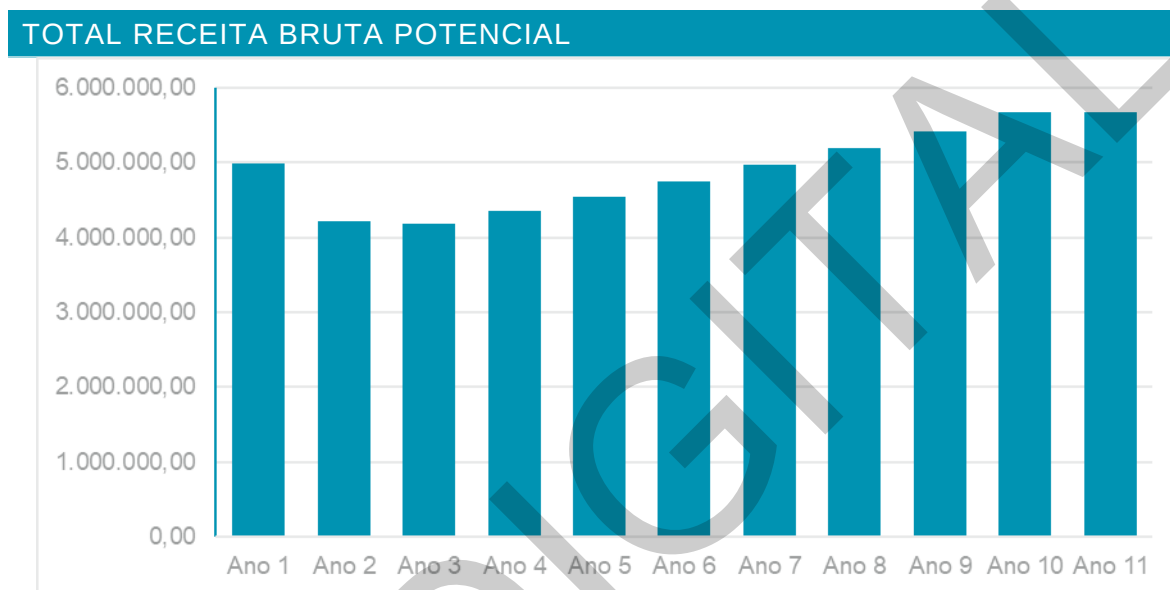
Período de Análise

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.



Total Receita Bruta Potencial

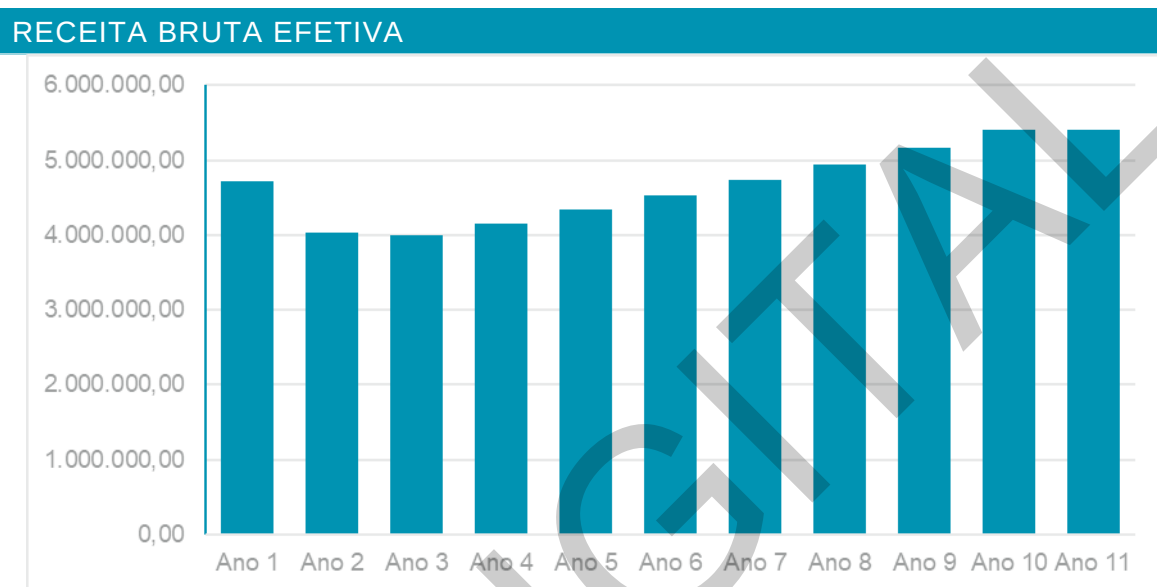
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising e CDU - Cessão de Direito de Uso. Resultando em: R\$ 4.980.784,00 no 1º ano 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 irreversível, resultando em R\$ 4.714.078,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

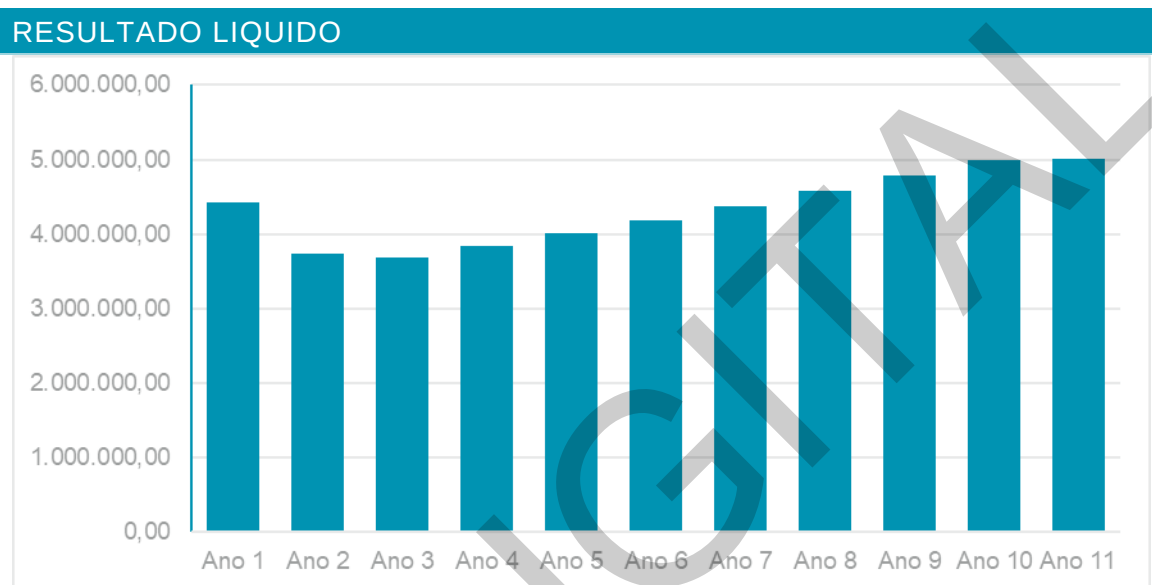
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Outras Despesas Não Reembolsáveis e FRA. Resultando em: -R\$ 290.434,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



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 houverem), resultando em R\$ 4.423.644,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: Despesa Extra Não Operacional 1 e Comissões Sobre Locações. Resultando em: -R\$ 1.297.453,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 0,00% no 1º ano, 3,25% no 2º ano e 3,00% para o 3º ano em diante, conforme Meta do Banco Central do Brasil.

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 em 13,53% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 10,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	5,960%	5,960%
Spread Risco Empreendimento	4,545%	4,040%
Inflação	3,025%	0,000%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 02/12/2022

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					
		9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%
	12,53%	39.476.683	38.600.539	37.812.010	37.098.579	36.450.005
	13,03%	38.312.631	37.474.482	36.720.149	36.037.656	35.417.208
	13,53%	37.196.776	36.394.817	35.673.055	35.020.031	34.426.374
	14,03%	36.126.803	35.359.323	34.668.591	34.043.643	33.475.508
	14,53%	35.100.521	34.365.896	33.704.733	33.106.538	32.562.725

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Parque Dom Pedro Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 32.562.725,00 e R\$ 39.476.683,00.

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 02 de dezembro de 2022, em:

Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - OPERAÇÃO

R\$ 2.445.208.900,00 (Dois Bilhões Quatrocentos e Quarenta e Cinco Milhões e Duzentos e Oito Mil e Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 19.152,50

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - EXPANSÃO

R\$ 35.673.100,00 (Trinta e Cinco Milhões e Seiscentos e Setenta e Três Mil e Cem Reais)

Valor Unitário R\$/m² 7.945,00

Especificação da avaliação

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

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do “Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “GRAU II” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
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	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3
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			21

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
PARA IDENTIFICAR O VALOR

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

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

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- 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
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

IPTU / TAXAS - 2022

Nº Aviso

000.000

Demonstrativo de Lançamento

34.270/02

Emissão

01/2022

Imobiliária

0

Código Cartográfico

3261.41.02.0001.01001

Contribuinte

SIERRA INVESTIMENTOS BRASIL LTDA

Endereço do imóvel

AVENIDA GUILHERME CAMPOS

Bairro / Loteamento

SHOPPING CENTER PARQUE DOM PEDRO - GLEBA

Classificação do Imóvel - Tipo/Padrão/Subpadrão

Misto/Múltiplos Padrões

Valor da UFIC

R\$ 4,2084

Quartirão / Quadra

30013-***

Alíquota

2,9000

Responsável (Compromissário, contratante e demais casos)

SIERRA INVESTIMENTOS BRASIL LTDA

Número

000.500

Complemento

SHOP. PQ. D. PEDRO

Cep

13087-901

Zoneamento

A

Lote/Sublote

030-

Fator Depreciação

Idade Imóvel

Uso Imóvel

10 - Shopping Center (art. 18-F)

Desc Fixo - UFIC

10.600,0000

Área total Const. (m²)

185.894,45

Área terreno (m²)

476.490,03

Área Excedente (m²)

0,00

Tipo de Lançamento

EXERCÍCIO

Frente (m)

1.221,00

Custo UFIC / M² / Linear

0,2324

Frequência Lixo Dias / Ano

156

Fatores terreno / Produtos e Fatores de Correção

FA | 0,6000

Fatores Construção / Produto e Fatores de Correção

1,0000

Valores

R\$

UFIC

R\$

UFIC

Valor m² da Construção

Valor da Construção

Valor m² do Terreno

Valor do Terreno

Valor da área excedente

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal (Art.19 LC

181/2017)

261.644.743,71

1.484,47

424.400.541,16

0,00

686.045.284,87

643.605.230,76

62.172.023,5040

352,7393

100.846.055,7836

0,0000

163.018.079,2876

152.933.473,7092

Imposto

(+ Imposto com Limitador

(+ Taxa de Lixo

ISENTO

(-) Valor Pago/Aproveitado

0,00

(=) Valor Total Lançado

(-) Desc. à Vista 5%

(=) Cota Única

11 PARCELAS DE

18.619.942,65

13.818.295,18

0,00

13.818.295,18

690.914,76

13.127.380,42

1.256.208,65

4.424.470,7376

3.283.503,2747

ISENTO

0,0000

3.283.503,2747

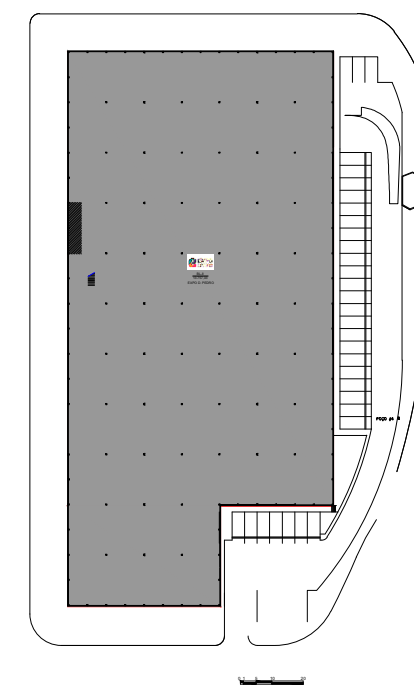
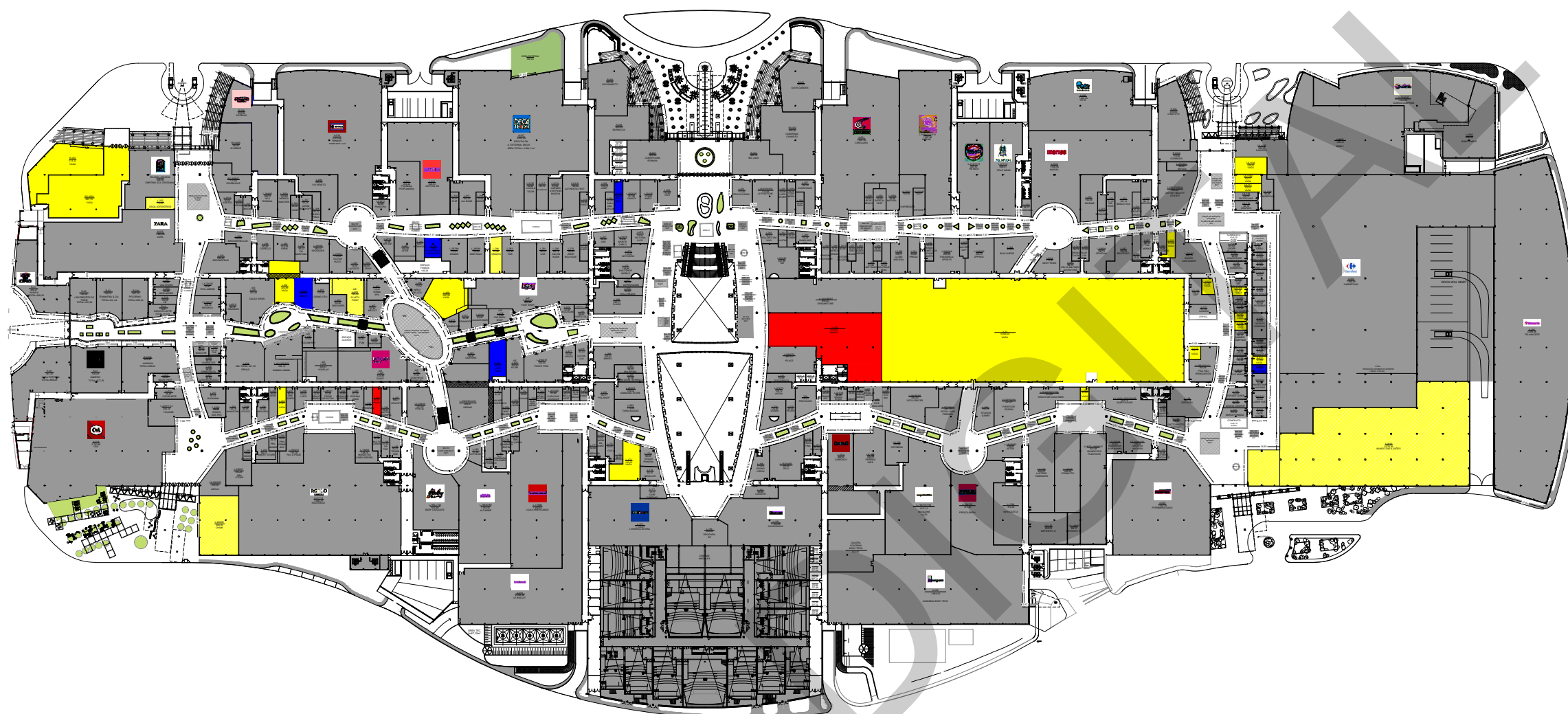
164.175,1637

3.119.328,1109

298.500,2977

Isenção / Redução do IPTU

01011936-034270



QUIOSQUES - PDP				
LUC	NOME FANTASIA	ÁREA OCUPADA (m²)	TIPO	INST.
KF 122	MC CAFÉ	92,00	FIXO	ELIDV/HID
MIC 824	MC DONALD'S	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIC 703	PADARIA PET	8,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 703	COLÓLIDO	3,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 704	MR. PRICEZLS	12,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 707	SEM PARAPUÍA FÁCIL	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 709	BUBBLEKILL	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 710	CHILLI BEANS (MIK 731)	10,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 711	NEW ERA PDP RETROFIT FLORES)	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 713	CREAMY SKINCARE	3,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 714	PITICAS	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 716	KIT KAT	16,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 717	BURGER KING	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 718	ICE CREAM ROLL	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 722	L'OCCITANE AU BRÉSIL RETROFIT FLORES	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 724	ZAZULE	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 726	JAH DO AÇAÍ	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 727	REI DO MATE	12,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 728	FEELING JOIAS	12,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 730	MC DONALD'S (REALOCADO)MIK 711	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 731	NEW ERA PDP RETROFIT FLORES	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 733	MOTOROLA (MIK-762)	9,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 734	TREVISAN MOTORS RETROFIT FLORES)	12,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 735	VAGO	-	-	-
MIK 736	THE GOOD CUP	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 737	MLANDIA	6,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 739	ANTHONY BEAUTY CENTER	8,00	TEMPORÁRIO	ELIDV

QUIOSQUES - PDP				
LUC	NOME FANTASIA	ÁREA OCUPADA (m²)	TIPO	INST.
MIK 740	(REALOCADO) MIK 747 TOMMY HILFINGER RETROFIT FLORES	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 743	TRITON	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 744	EMPÓRIO DO AÇO	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 745	CASA DO PAO DE QUELHO	24,00	TEMPORÁRIO	EL/DV/HID
MIK 746	CASA DO PAO DE QUELHO JOKER GEEF	25,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 747	TOMMY HILFINGER	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 748	PIPELINE PISCINAS	12,00	TEMPORÁRIO	EL/DV/HID
MIK 749	BOLU DA MADRE	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 750	ESPAÇO HI TECH	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 751	BACIO DI LATTE	8,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 753	ROYAL TRUDEL	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 754	SUNSHINE CRANE	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 755	CALIFORNI	7,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 756	LIKE CELL	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 757	PERFUME DE CASA FINI	8,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 760	CAFFÉ COM BOLO	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 761	(REALOCADO) MIK-734 REVISAN MOTORS	30,00	TEMPORÁRIO	EL/DV/HID
MIK 762	RETROFIT FLORES	12,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 763	AMERICAN COOKIES AMERICAN COOKIES COMODATO	10,00	TEMPORÁRIO	EL/DV/HID
MIK 765	VAGO	10,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 766	MC DONALD S	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV/HID
MIK 767	MC DONALD S	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV/HID
MIK 768	CHILLI BEARS	20,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 769	YES COSMETICOS	10,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 771	RAMONA DECOR	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 774	VAGO	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV
MIK 777	FREE FARGO	8,00	TEMPORÁRIO	FI/DV

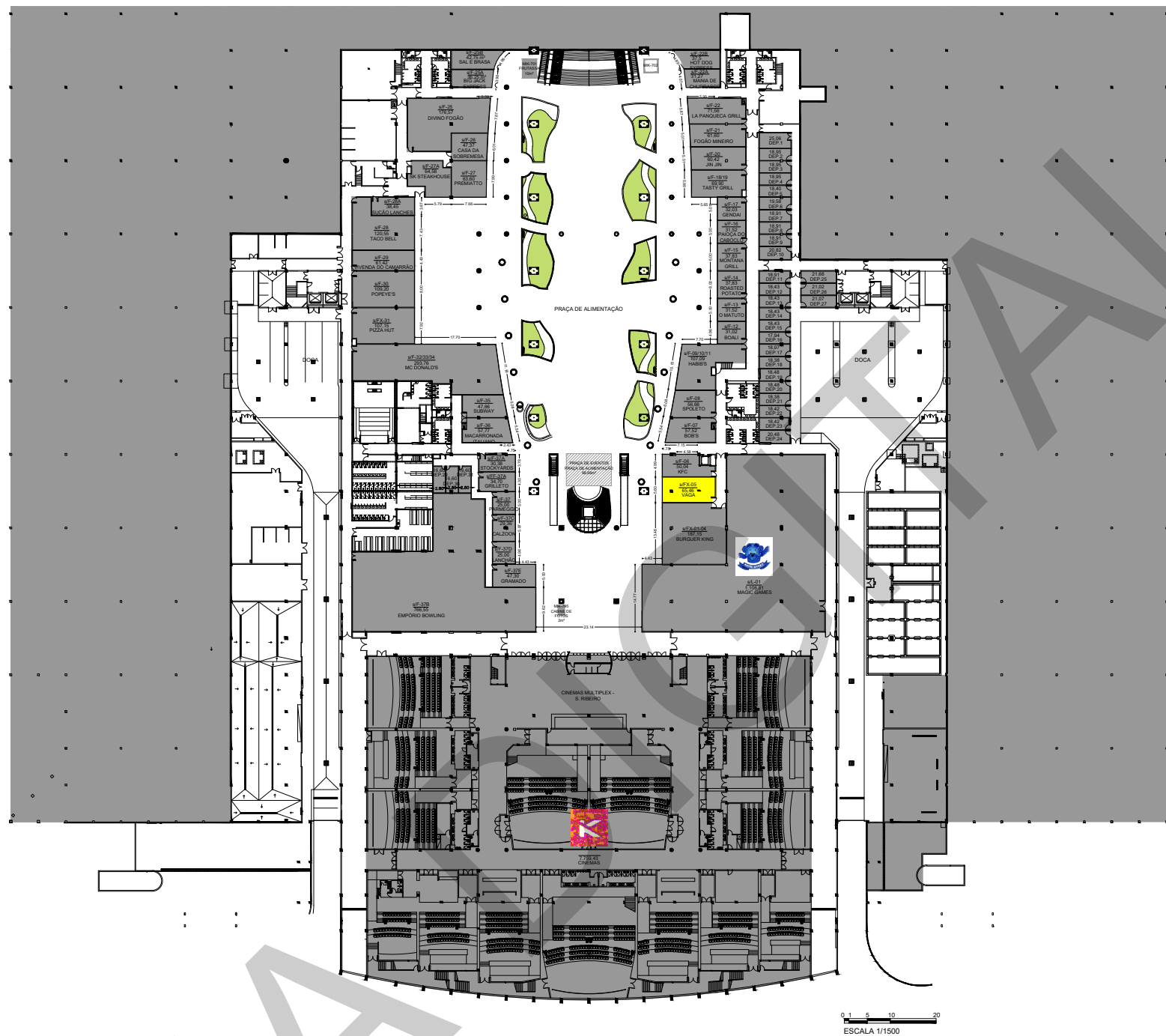
QUIOSQUES - PDP					
LUC	NOME FANTASIA	ÁREA OCUPADA (m²)	TIPO	INST.	
MIK 778	BEST CASE	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
MIK 780	VAGO	-	-	-	
MIK 782	STANLEY	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
MIK 783	DIONELLY BRINQUEDOS (01)	9,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
MIK 786	VAGO	-	-	-	
MIK 787	VAGO	-	-	-	
	(REALOCADO) MIPE 12				
MIK 792	JACK SIR	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
	RETROFIT FLORES				
MIK 793	VAGO	-	-	-	
MIK 794	VAGO	-	-	-	
MIK 796	MONCLOA	6,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
KF 108	MC DONALD'S	8,00	FIXO	EL/DV/H	
KF 121	MC DONALD'S	9,00	FIXO	EL/DV/H	
MIPE 01	CYRELA	12,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
MIPE 02	MOMENTUM	16,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
MIPE 03	VAGO	-	-	-	
MIPE 05	VAGO	-	-	-	
MIPE 06	VAGO	-	-	-	
MIPE 07	VAGO	-	-	-	
	(MIK-792)				
MIPE 12	JACK SIR	-	-	-	
	RETROFIT FLORES)				
MIPE 13	VAGO	-	-	-	
MIPE 105	VAGO	-	-	-	
PNC CRYSTAL					
COLUMAS II	FEIRÃO SLEEP HOUSE	72,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	
PNC EVENTOS	VAGO	-	-	-	
PEBRAS	VAGO	-	-	-	
PNC EVENTOS FLORES	VAGO	-	-	-	
PERC 100 ANO	FEIRA DE LIVROS	105,95	TEMPORÁRIO	EL/DV	
PNC EVENTOS	HAPPY TIMES - ARBORISMO	331,00	TEMPORÁRIO	EL/DV	

Legenda:	
EL	Elétrica
HID	Hidrossanitário
PV	Pedestruz

	LOJAS LOCADAS
	LOJAS PROPOSTAS APROVADAS
	LOJAS VAGAS
	LOJAS TEMPORÁRIAS
	LOJAS JURÍDICO
	QUIOSQUES LOCADOS
	ÁREA DE EVENTOS/MÍDIA

PISO TÉRREO PLANTA GERAL

Revisão: R00



- LEGENDA:
- LOJAS LOCADAS
 - LOJAS PROPOSTAS APROVADAS
 - LOJAS VAGAS
 - LOJAS TEMPORÁRIAS
 - LOJAS JURÍDICO
 - QUIOSQUES LOCADOS
 - ÁREA DE EVENTOS/MÍDIA

PISO PRAÇA
PLANTA GERAL

Atualizada em 04/10/22

Obs: Uso Interno

Revisão: R00

QUIOSQUES - PDP				
LUC	NOME FANTASIA	ÁREA OCUPADA (m²)	TIPO	INST.
MIK 701	FRUTASSA	10,00	TEMPORÁRIO	ELIDV/HID
MIK 795	CABINE DE FOTOS	2,00	TEMPORÁRIO	ELIDV
MIK 702	VAGO	-	-	-
PRC EVENTOS PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	VAGO	-	-	-

Legenda:	
EL	Elétrica
HID	Hidrossanitário
DV	Dados/voz

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 - Operação

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 com fim em:	dez-22	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29	dez-30	dez-31	dez-32
Total Receita Bruta Potencial	191.976.083,00	213.485.984,00	236.898.764,00	250.261.627,00	264.008.293,00	276.595.419,00	289.739.338,00	303.460.735,00	316.764.641,00	330.234.439,00	342.621.946,00
Receita Bruta Efetiva	182.971.301,00	205.476.055,00	231.041.404,00	245.947.581,00	260.435.764,00	273.208.659,00	286.199.211,00	299.761.794,00	312.908.778,00	326.224.677,00	338.476.376,00
Total Despesas Operacionais	-9.592.852,00	-9.777.596,00	-15.729.096,00	-16.420.869,00	-17.124.087,00	-17.723.046,00	-18.353.081,00	-18.997.576,00	-19.790.991,00	-20.588.821,00	-21.303.916,00
Resultado Líquido	173.378.449,00	195.698.459,00	215.312.308,00	229.526.713,00	243.311.677,00	255.485.613,00	267.846.131,00	280.764.218,00	293.117.787,00	305.635.856,00	317.172.460,00
Total de Custos de Capital & Locações	-188.643.895,00	-79.263.415,00	-4.392.512,00	-4.622.273,00	-4.870.716,00	-5.088.675,00	-5.326.077,00	-5.571.328,00	-5.812.363,00	-6.052.342,00	-6.256.689,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	-15.265.446,00	116.435.044,00	210.919.796,00	224.904.440,00	238.440.961,00	250.396.938,00	262.520.053,00	275.192.890,00	287.305.425,00	299.583.514,00	310.915.772,00

Anexo D: Fluxo de Caixa Descontado - Expansão

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 com fim 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	4.980.784,00	4.215.870,00	4.181.373,00	4.348.628,00	4.544.317,00	4.748.811,00	4.962.507,00	5.185.820,00	5.419.182,00	5.663.045,00	5.671.157,00
Receita Bruta Efetiva	4.714.078,00	4.030.509,00	3.988.598,00	4.148.142,00	4.334.809,00	4.529.875,00	4.733.719,00	4.946.737,00	5.169.340,00	5.401.960,00	5.410.072,00
Total de Despesas Operacionais	-290.434,00	-292.836,00	-301.098,00	-312.723,00	-326.146,00	-340.148,00	-354.754,00	-369.992,00	-385.889,00	-402.472,00	-406.849,00
Resultado Líquido	4.423.644,00	3.737.673,00	3.687.500,00	3.835.419,00	4.008.663,00	4.189.727,00	4.378.965,00	4.576.745,00	4.783.451,00	4.999.488,00	5.003.223,00
Total de Custos de Capital & Locações	-1.297.453,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-65.681,00	-65.681,00	-65.681,00	-65.681,00	-65.681,00	-78.326,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	3.126.190,00	3.684.332,00	3.634.159,00	3.782.078,00	3.955.322,00	4.124.047,00	4.313.284,00	4.511.064,00	4.717.771,00	4.933.808,00	4.924.898,00