

Laudo de Avaliação

Diamond Mall

**Avenida Olegário Maciel, 1600 – Santo Agostinho
Belo Horizonte / MG.**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA
RENTA IMOBILIÁRIA
(CNPJ/MF Nº 17.161.979/0001-82)
REPRESENTADO PELA BR CAPITAL

Ref.: 23_35239

Junho de 2023

Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2986.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 27 de junho de 2023

BR CAPITAL

A/C

Sra. Jacqueline Carmo

Contabilidade

***REF: Shopping Center localizado na Avenida
Olegário Maciel, 1600 – Santo Agostinho –
Belo Horizonte / MG***

Atendendo à solicitação da BR Capital, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor de Mercado para Venda** na data-base de 01 de junho de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	5
1. INTRODUÇÃO.....	6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	7
2. DOCUMENTAÇÃO	8
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	9
3.2. ENTORNO.....	10
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	17
4.3. HISTÓRICO DE PROPRIEDADE	28
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	29
5.1. PANORAMA DE MERCADO	30
5.2. SHOPPING CENTERS.....	36
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	47
7. ANÁLISE DE OPERAÇÃO	50
7.1. ALUGUEL MÍNIMO	50
7.2. ALUGUÉIS COMPLEMENTARES	53
7.3. VACÂNCIA	56
7.4. DESPESAS	57
7.5. RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL.....	58
7.6. RECEITA LÍQUIDA DE ESTACIONAMENTO	59
7.7. RESULTADO LÍQUIDO	60
8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	61
8.1. ÁREAS ADOTADAS - ABL	61
8.2. ALUGUEL MÍNIMO E PERCENTUAL / COMPLEMENTAR	65
8.3. CRESCIMENTOS PREVISTOS	65
8.4. RECEITA DE ESTACIONAMENTO LÍQUIDA.....	66
8.5. CESSÃO DE DIREITO DE USO (CDU) E TAXA DE TRANSFERÊNCIA	66
8.6. MALL E MERCHANDISING	66
8.7. MULTAS CONTRATUAIS / RECUPERAÇÕES	66
8.8. VACÂNCIA	67
8.9. INADIMPLÊNCIA.....	67
8.10. DESPESAS GERAIS	67
8.11. INVESTIMENTOS / FRA.....	67
8.12. ARRENDAMENTO.....	68
8.13. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	68

8.14. FLUXO DE CAIXA DA PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E INVESTIMENTOS – OPERAÇÃO DIAMOND MALL.....	69
8.15. FLUXO DE CAIXA DA PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E INVESTIMENTOS – PARTICIPAÇÃO FII PEDRA NEGRA (24,95%)	70
9. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	71
APÊNDICE A – AVALIAÇÃO – SHOPPING CENTER	72
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	75

SUMÁRIO

INTERESSADO BR Capital
Grupo Multiplan

PROPRIETÁRIO Imóvel Ocupado

OCUPAÇÃO Valor de Mercado de Venda

OBJETIVO Determinação de Valor de Ativos

FINALIDADE **Diamond Mall**

IDENTIFICAÇÃO **Shopping Center**

TIPOLOGIA BR Capital

OBJETO

Endereço	Avenida Olegário Maciel, 1600
Bairro	Santo Agostinho
Cidade/UF	Belo Horizonte / MG
Área de Terreno	13.352,00 m ²
Área Construída	74.304,00 m ²
Área Bruta Locável	23.101,86 m ²
Vagas Garagem	1.066
Idade do Imóvel	26 anos

DATA VISTORIA 12/06/2023

DATA BASE

junho-2023

ACOMPANHANTE: Gabrielle Rocha

TELEFONE:

Gerente de Operações

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA TOTAL	100%	(Renda - Fluxo de Caixa)	R\$ 971.650.000	Novecentos E Setenta E Um Milhões, Seiscentos E Cinquenta Mil Reais
PARTICIPAÇÃO FII PEDRA NEGRA	24,95%	(Renda - Fluxo de Caixa)	R\$ 172.810.000	Cento E Setenta E Dois Milhões, Oitocentos E Dez Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

BR Capital solicitou à Binswanger a avaliação de um Shopping Center, determinando seu Valor Justo para Venda (Fair Value), na data-base de 01 de junho de 2023, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na

propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório;
- ✓ O presente relatório analisa o imóvel e sua operação, neste sentido não foi verificada a estrutura de endividamento do empreendimento em questão.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Contrato de Arrendamento

Outorgante:	Clube Atlético Mineiro
Outorgado:	Consórcio MTS/IBR: Multishopping Empreendimentos Imobiliários AS e IBR Administração, Participação e Comércio AS
Data de Início:	28 de julho de 1992
Prazo:	30 de novembro de 2030 <ul style="list-style-type: none">▪ Maior entre:<ul style="list-style-type: none">○ Aluguel Mínimo: R\$ 115.203,52 (valor de 20 de janeiro 2020)○ Aluguel Percentual: 15% dos aluguéis de lojas “stands” ou áreas do centro de compras;
Arrendamento:	<ul style="list-style-type: none">▪ 10% da receita bruta decorrente da exploração do Shopping a título de “cessão de direitos de uso”;▪ 15% dos aluguéis recebidos em decorrência da sublocação do estacionamento.

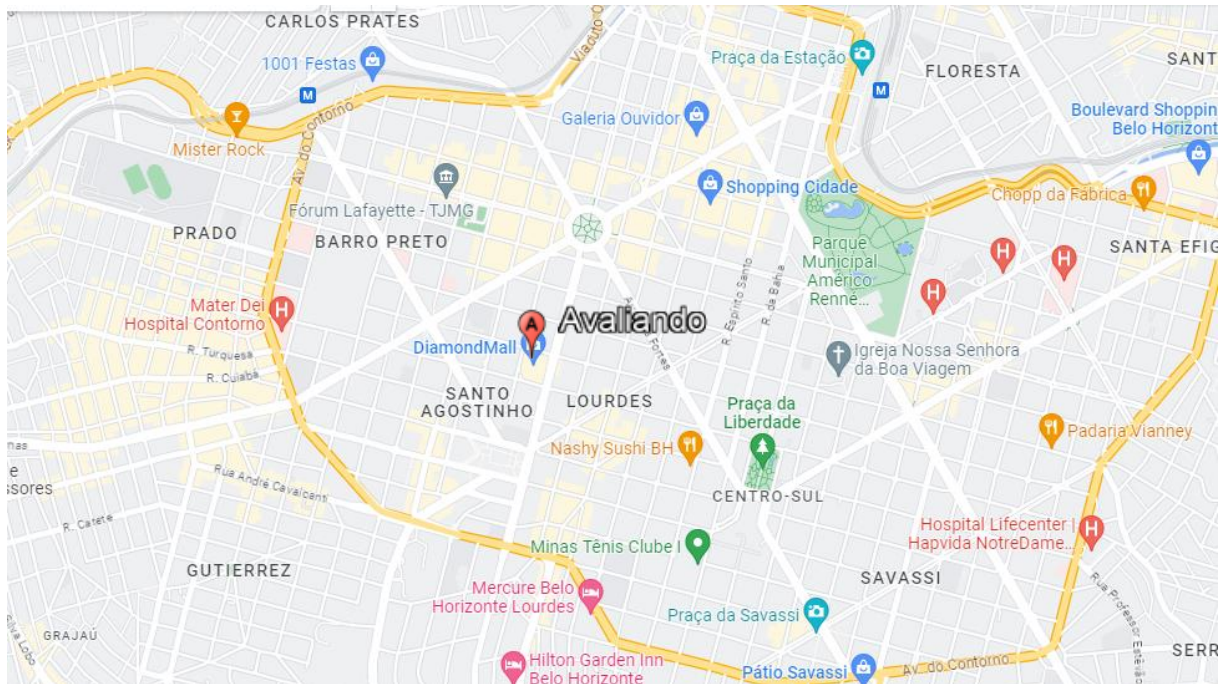
Outros documentos:

- Ficha Técnica com data-base maio/2023
- Resumo de Receitas e Despesas com data-base maio/2023
- Demonstrativo de Vacância data-base maio/2023
- Demonstrativo de Inadimplência data-base maio/2023
- Resumo de Locações data-base maio/2022
- Plantas Comerciais data-base março/2023
- Planejamento Estratégico DMM 2023 data-base outubro/2022

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 800m do Mercado Central de Belo Horizonte;
- ✓ 1,4 km da Praça da Liberdade;
- ✓ 1,6 km da Avenida do Contorno.

3.2. ENTORNO

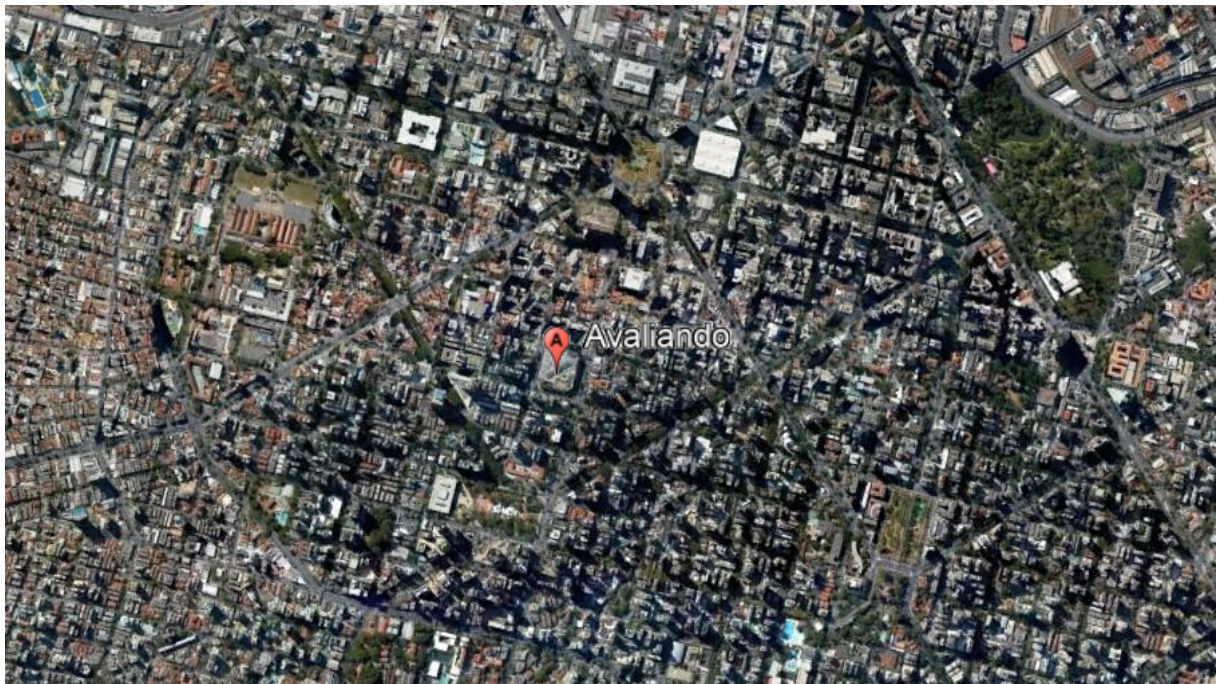


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Misto
Densidade de Ocupação:	Horizontal / Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / hotel / transporte público / escolas / clubes esportivos / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Avenida Olegário Maciel



Avenida Olegário Maciel



Rua Gonçalves Dias



Rua Gonçalves Dias



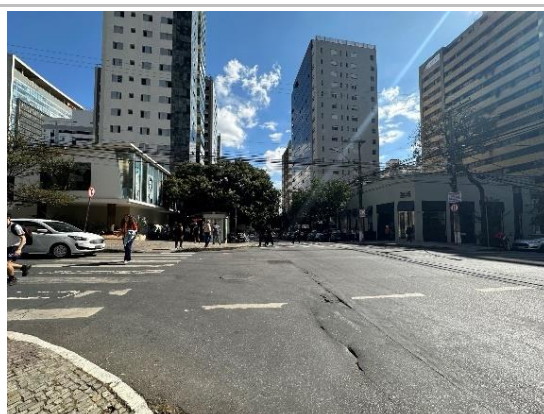
Rua Rio Grande do Sul



Rua Rio Grande do Sul



Rua Bernardo Guimarães



Rua Bernardo Guimarães

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área Bruta Locável (m ²)	Vagas de Garagem
Resumo de Locações	-	-	19.444,84	-
Ficha Técnica	13.352,00	74.304,00	19.194,11	1.066
Adotada em cálculo	13.352,00	74.304,00	19.444,84	1.066

n/i - não informado | n/a - não aplicável

Para efeito de cálculo, foi considerada a área bruta locável (ABL), conforme demonstrado abaixo:

LUC	Loja	ABL (m ²)
	Âncoras	4.717,72
OM-25	Cinemark	2.169,92
M-01/38	Verdemar	1.365,00
GD-01A/GD-07	Renner	1.182,80
	Mega Lojas	671,15
GD-22	Fast Shop	671,15
	Satélites	12.335,69
BG-01/02	Iplace	271,92
BG-03/04	Vivo	108,66
BG-06	Cute Case Store	51,50
BG-33/34	Lm Studio	116,82
BG-35A/36	Diamond & Iraws	41,20
BG-38	Itália Grill	110,44
BG-41	Assacabresa	50,87
BG-42/43	Mc Donald'S	125,31
BG-46/47	Roscoe	69,35
BG-58	Picchioni Câmbio	33,67
BG-64	Uv. Line	36,52
BG-65	Travelex	36,18
BG-76	Montana Grill	32,27
BG-78	Pequim 2000	34,54
GD-05/06	La Ville	280,63
GD-08	Camicado	348,62
GD-14/15	Diesel	140,00
GD-18/19	Souq	132,54
GD-23/24	Pb Kids	127,18
GD-30	Kapeh	39,85
OM-04	Dudalina	51,12
OM-05	Santa Lolla	51,12
OM-06/07	Ateen	102,24
OM-08	Granado Farmácias	51,07
OM-10	Richards	129,51
OM-11	The Beauty Box	108,32
OM-14/15	Osklen	121,74
OM-18	Paola Da Vinci	66,27
OM-19/20	Arezzo	132,51
OM-24	Fom	22,22
OM-30	Pecorino	166,35
OM-34	Lindt	48,98
OM-38	O Boticário	66,53
OM-44	Kopenhagen	40,57
OM-47	Brasil Em Gotas	45,10
OM-48	Hope	45,10
OM-60	Zinzane	46,10
OM-69/70	Luiza Barcelos	80,55
OM-72	Manoel Bernardes	58,25
OM-76	Maria Filó	83,50
OM-79	Carla Amorim	51,27
OM-81	The North Face	51,27
OM-82/83	H. Stern	106,65
OM-88	Nayara Marra	47,73

LUC	Loja	ABL (m ²)
S-01/02	Lotérica	30,64
S-03/04	Lettera	30,06
S-05	Magic Cap	17,63
S-08	Foto Já	18,36
GD-32/33	Schutz	81,00
OM-29	Eddie Burger	106,31
OM-29A	Ah! Bon	31,96
BG-75	Vivenda Do Camarão	45,86
BG-08	Havaianas	54,86
BG-52/53	Optical Express	57,55
GD-11	Shoulder	167,56
BG-66	Encontro	33,37
S-06	Van Gogh Molduras	17,76
OM-27	L'Occitane Au Brésil	17,43
BG-77	Krabi Express	30,30
OM-71	Grand Cru	46,77
BG-50	Deco Skin	36,75
BG-51	Arranjos Express	33,90
GD-43	Swarovski	56,52
OM-85/86	Aramis	107,31
OM-55	Valisére	35,21
OM-68	Intimissimi	45,33
BG-67/68	Spiga	61,90
OM-45/46	Ludique Et Badin	92,48
BG-39	Empório Vila Árabe	47,76
GD-35	Crocs	35,00
OM-84	Victor Hugo	47,81
GD-09	Via Veneto	151,41
BG-41A	Kfc	50,87
OM-16	Papel Craft	79,57
OM-21	Brooksfield	205,60
OM-73	Brooksfield Jr.	61,13
OM-74/75	Brooksfield Donna	94,31
OM-62	Body For Sure	42,42
OM-25A	Alphabeto	32,51
BG-73	Boali	29,37
GD-13	Leitura	281,10
OM-28	Bacio Di Latte	55,60
OM-36	Samsonite	51,25
OM-57/57A	Columbia	74,76
OM-87	L'Occitane En Provence	52,69
GD-37/38	Óticas Carol	62,00
OM-65	Sunglass Hut	42,83
GD-39	Água Fresca	37,36
OM-63/64	Vivara	104,00
GD-40	Espaço Laser	31,00
OM-61/62A	Dengo	59,56
BG-24/A	Lilly Estética	75,34
OM-42/43	Lacoste	80,32
GD-04	Track & Field	164,00
OM-49/50	Colcci	86,94
OM-51/52/53	Forum	77,89
GD-27	Kipling	76,00

LUC	Loja	ABL (m ²)
BG-16/17/18/19	Cacau Show	150,00
OM-78	Milon	35,54
OM-54	Live!	35,02
OM-56	Anacapri	36,49
BG-37	Lúmini	20,84
OM-02/03	Luxe	91,75
OM-31/32/33	Hugo Boss	152,50
BG-48/49	Vivara Life	68,84
GD-12	Lupo	48,84
OM-09	Democrata	51,14
BG-60	Centro Visão	45,27
OM-80	Cia Marítima	51,27
BG-71	Spoletto	33,41
OM-58	Danki	46,10
BG-70	Panelinhas Do Brasil	31,90
GD-46	Isla	27,00
BG-11/12	Mmartan	134,32
OM-24/A	Sergio'S	32,51
OM-35	Calzedonia	51,25
OM-66/67	Água De Coco	90,73
OM-12/13	Reserva	110,40
OM-17	Jef	66,27
GD-34	Puket	34,00
BG-44/B	Samsung	47,80
OM-39	Klus	68,50
BG-74	Pizzaria Sion	29,37
GD-42	Les Nereides	41,00
GD-47	Pobre Juan	494,41
GD-48	Caravela	157,25
OM-23	Usaflex	56,90
BG-40	Dona Conceição	50,87
GD-28	Wamp	44,30
BG-09/10	Claro	106,73
BG-07	Rivers	52,65
GD-41	Festivitá	26,48
GD-02	Mi Garba!	30,48
BG-44/44A/45	Tim	90,54
BG-69	Pizza Pazza	30,00
OM-59	Adcos	46,10
BG-05	K9	55,50
BG-13/14/15	Drogaria Araújo	444,66
BG-25/26/27	Cabaña Porteña	244,87
BG-30/31/32	K9	97,33
BG-35	Milky Moo	26,26
BG-61/62/63	Bel Cosméticos	104,94
BG-72	Mania De Grelhados	29,37
OM-01	Dudalina	50,43
OM-04	Luz Da Lua	51,12
OM-06/07	Lizie	102,24
OM26	Mc Donald'S	14,88
OM-30A	Oficina Reserva	85,36
OM-37	Quem Disse, Berenice?	31,65
OM-40/41	Arezzo	104,98

LUC	Loja	ABL (m ²)
GD-01	Marie Cuisine	278,45
GD-03	Lofty Style	85,76
GD-23A	Mr. Cheney	35,12
GD-29/39	Mob	92,00
GD-44/45	Monte Carlo	72,64
	Lojas Vagas	1.720,28
Total		19.444,84

Distribuição das lojas por classificação:

Classificação	ABL (m ²)	Nº de Lojas
Âncoras	4.717,72	3
Mega Lojas	671,15	1
Satélites	12.335,69	155
Lojas Vagas	1.720,28	17
Total	19.444,84	176

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O Diamond Mall, fundado em 1996, pertence, de acordo com o site do empreendimento, ao Grupo Multiplan. Situado em área nobre da cidade de Belo Horizonte, o shopping conta com 176 lojas, cinema e praça de alimentação. Dentre as lojas do empreendimento, destacamos The North Face, Renner, Vivara, Lacoste, Track & Field e Fast Shop.

Recém revitalizado, o shopping apresenta um ambiente confortável, com iluminação natural e espaços amplos e sofisticados. Conta também com estacionamento com 1.066 vagas para automóveis, sendo 694 cobertas e 59 vagas para motos, todas cobertas, 3 elevadores sociais, 2 elevadores de carga, 24 escadas rolantes, 5 banheiros femininos, 5 banheiros masculinos, espaço família e fraldário.



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Divisas não delimitadas
Nº de Pavimentos	7 Pavimentos: G2 + G1 + L1 + L2 + L3 + L4 + G3
Estrutura	Concreto pré-moldado
Cobertura	Laje de concreto / Claraboia
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria / Bloco de Concreto / Tijolo maciço, baiano / Telha metálica
Fachada	Granito / Alvenaria com pintura
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Vidro Transparente / Fumê
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente

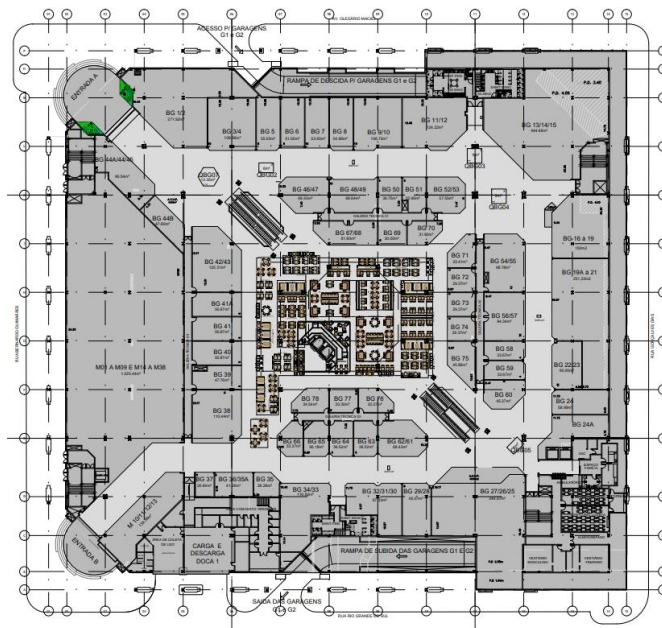
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Condição Geral das Instalações	Boa
Idade	26 anos – Recém revitalizado
Vida Útil Remanescente	46 anos

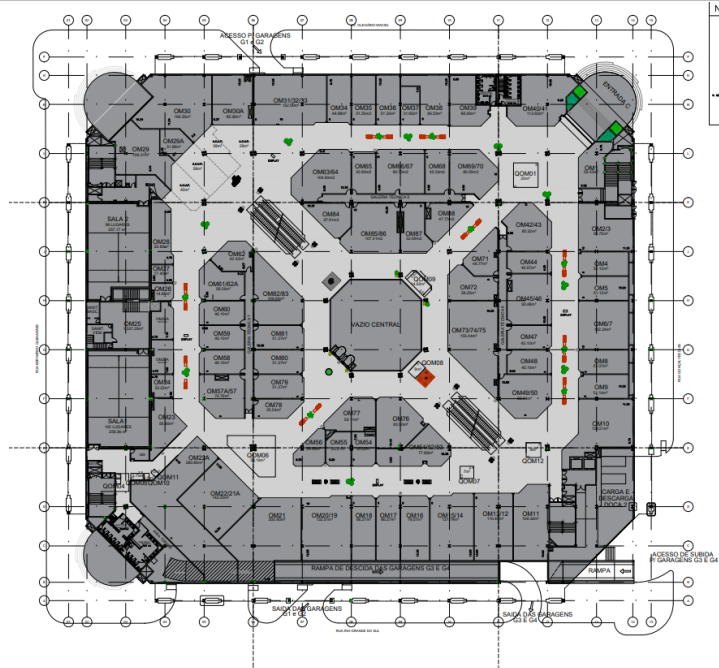
Composição do Imóvel

O imóvel é formado por uma edificação consolidada e subsolo com estacionamento. Sua composição interna é descrita a seguir:

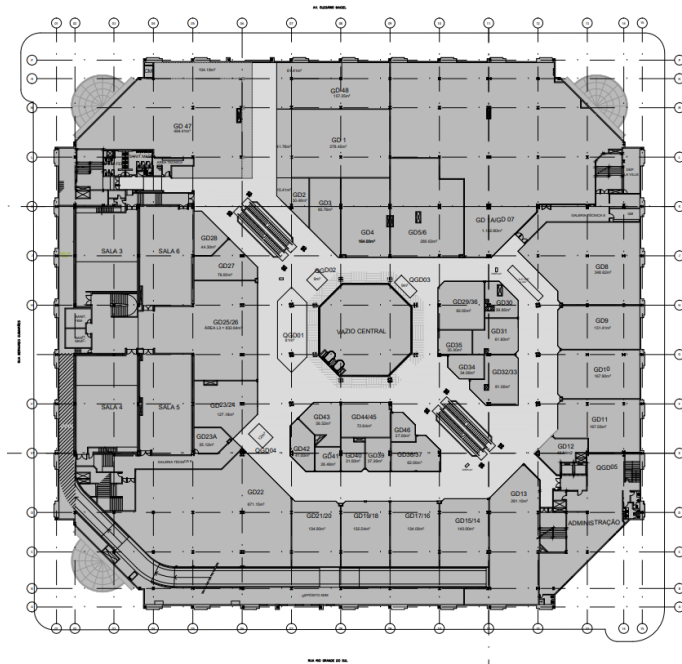
Pavimento	Uso
L4	Lojas (Expansão)
L3 – GD	Cinema e Lojas
L2 – OM	Lojas, Acesso C e Espaço Gourmet
L1 – BG	Praça de Alimentação, Acessos e Lojas
G1	Garagem e Alameda de Serviços
G2	Garagem
G3	Estacionamento descoberto



Plata Comercial – Piso L1 - BG



Plata Comercial – Piso BG



Plata Comercial – Piso L3 - GD

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Mall	Porcelanato / Laminado	Drywall	Gesso
Áreas Técnicas	Piso concreto bruto, cimentado e vinílico	Alvenaria com pintura	Concreto aparente e laje
Administração	Porcelanato	Madeirado	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas in loco e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ São 5 elevadores sendo 3 sociais panorâmicos e 2 de carga; ▪ 4 Lances de escada;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV
Hidráulica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bombas de água potável e de incêndio
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça. ▪ Luzes de emergência
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Central de água gelada
Outros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Central de gás; ▪ Claraboias.

4.2.1. Reportagem Fotográfica



Acesso A – Piso L1



Acesso B – Piso L1



Acesso C – Piso L2



Praça de Alimentação (L1) e demais pisos



Praça de Alimentação



Renner



Tim



Lacoste e Luxe



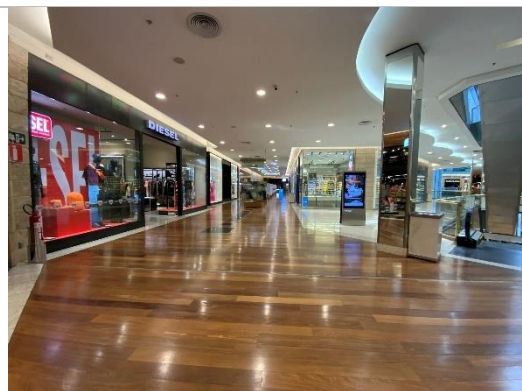
Nova Loja Arezzo



Acesso ao piso L3 passando por revitalização



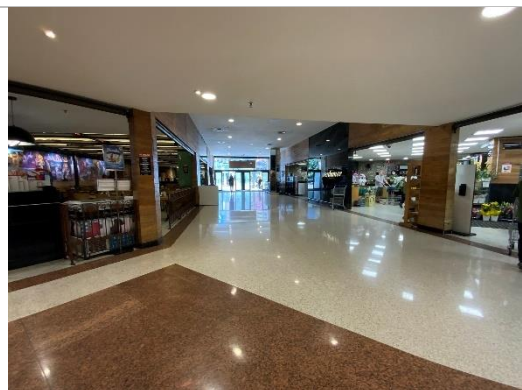
Camicado e Kapeh



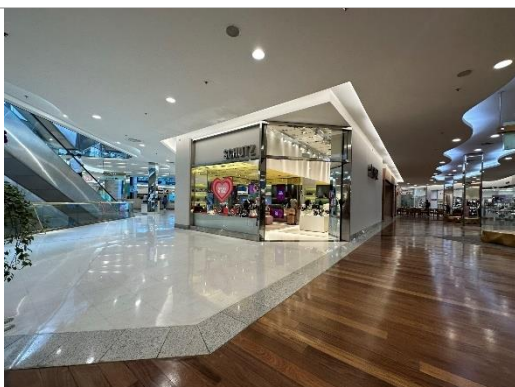
Diesel



Lojas vagas – Piso L1



Supermercado Verdemar



Schutz



Cobertura



Espaço Gourmet



Pobre Juan



Espaço Gourmet: novo restaurante



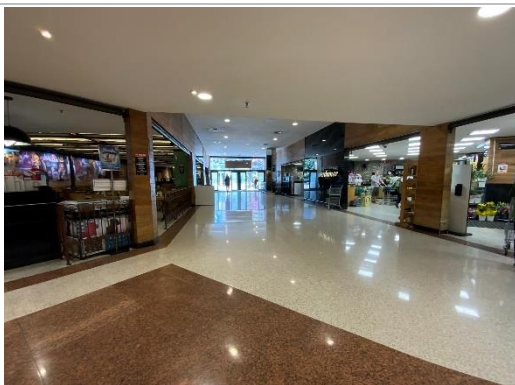
Espaço Gourmet: novo restaurante



Alameda de Serviços



Piso L1



Piso L1



Piso L2



Piso L3



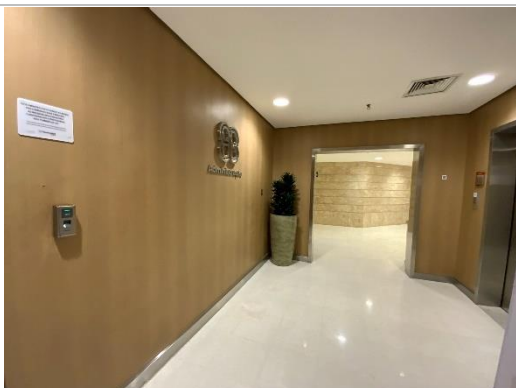
Piso L3



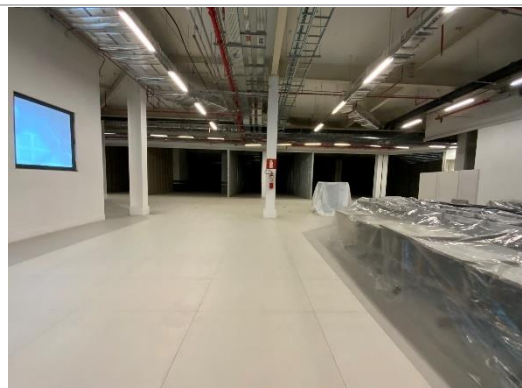
Piso L3



Piso L3



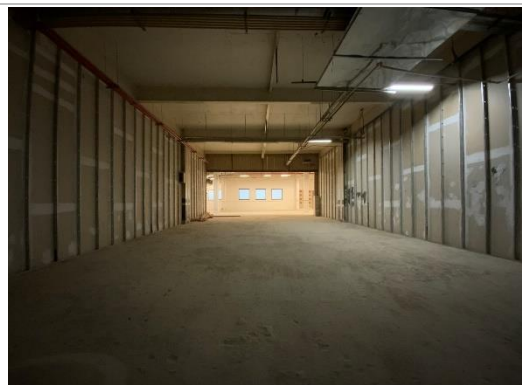
Administração



Expansão Piso L4



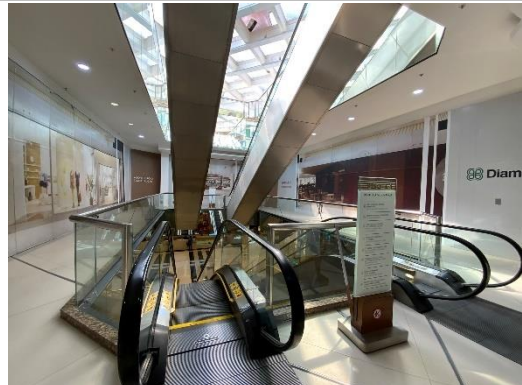
Expansão Piso L4



Expansão Piso L4



Expansão Piso L4



Expansão Piso L4



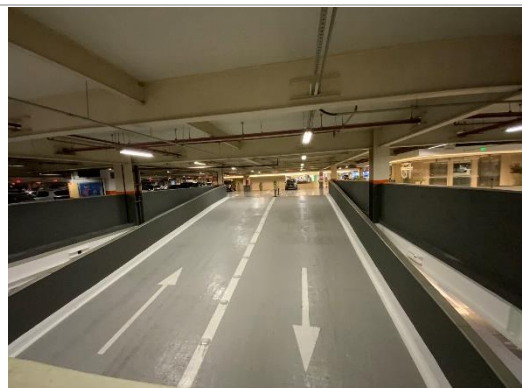
G1



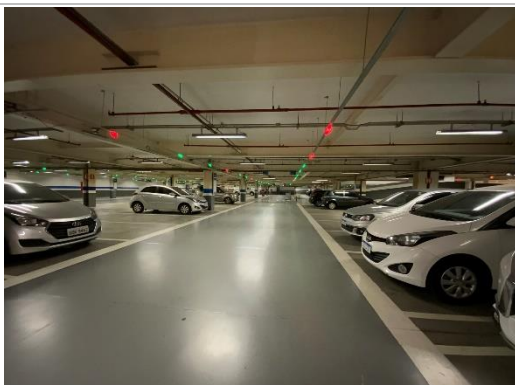
G1



G1



Rampa de circulação G1 e G2



G2



Rampa de circulação G1 e G2



G3



G3



Área Técnica



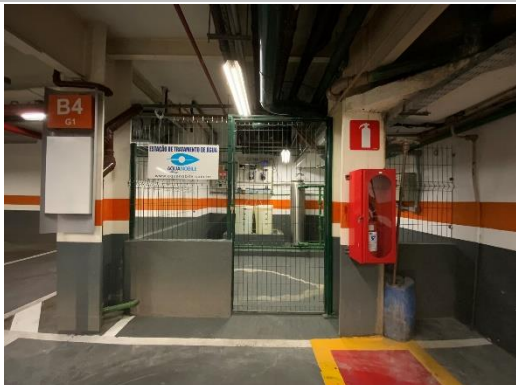
Área Técnica



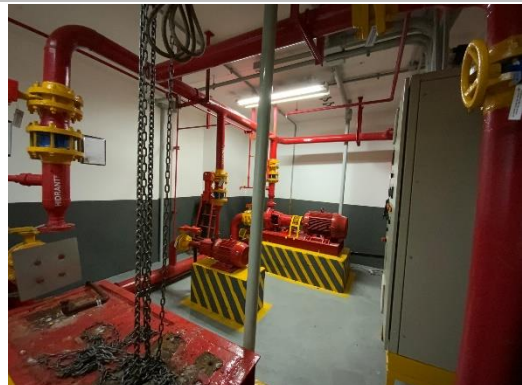
Área Técnica



Área Técnica



Área Técnica



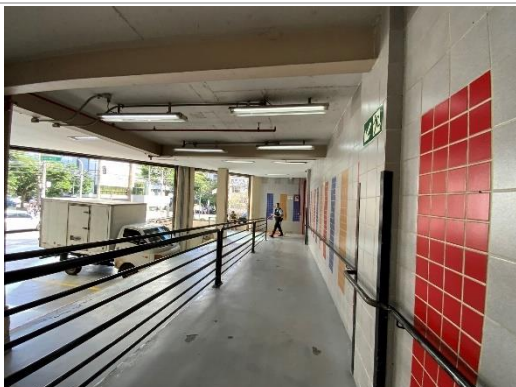
Área Técnica



Doca Verdemar



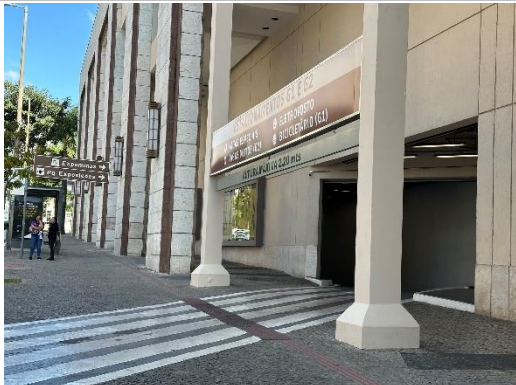
Doca de Resíduos



Docas e Entrada de Serviço



Fachada



Acesso Estacionamento



Fachada



Elevadores Panorâmicos



Entrada de Serviço

4.3. HISTÓRICO DE PROPRIEDADE

O imóvel, na época de propriedade do Clube Atlético Mineiro, foi arrendado em 28 de julho de 1992 para o Consórcio MTS/IBR: Multishopping Empreendimentos Imobiliários SA¹ e IBR Administração, Participação e Comércio AS, sob a premissa de o outorgado planejar e construir um shopping center de três pavimentos em até 24 meses e, então, explorá-lo pelo prazo de 30 anos pagando locação ao proprietário. O aluguel, à época, era correspondente a 15% dos aluguéis de locações recebidos de lojas “stands” ou áreas do centro de compras, tendo como aluguel mínimo Cr\$ 100.000.000,00 (cem milhões de cruzeiros).

Atualmente, além do aluguel percentual sobre as locações do centro comercial (ou aluguel mínimo), o outorgado também paga 10% sobre as receitas decorrentes de cessão de direitos e 15% sobre as receitas com o aluguel do estacionamento, em razão de aditamento realizado em 20 de janeiro de 2020. O prazo do contrato foi estendido para 34 anos no mesmo aditamento, se encerrando em 06 de novembro de 2030.

O imóvel foi de propriedade integral do Clube Atlético Mineiro até 20 de janeiro de 2020, nesta data, 50,10% da propriedade foi comprada pela Multiplan pelo valor de R\$ 296,8 milhões². Outros 24,95% foram comprados, também pela Multiplan, em 03 de março de 2023, por R\$ 170,0 milhões³. O imóvel hoje, portanto, pertence 75,05% à Multiplan e 24,95% ao Clube Atlético Mineiro.

A aquisição da parcela de propriedade do Clube Atlético Mineiro, pelo FII Pedra Negra, passa o direito do arrendamento ao fundo, com este se mantendo em vigor pelo restante prazo de contrato. Ao final do contrato de arrendamento, o fundo participará do resultado da operação normalmente, com o percentual de 24,95% sobre o resultado.

¹ Atualmente Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A.

² <https://www.multipan.com.br/pt-br/a-empresa/noticias/multipan-anuncia-conclusao-de-aquisicao-de-participacao-no-diamondmall>

³ <https://www.multipan.com.br/pt-br/a-empresa/noticias/participacao-da-multiplan-no-diamondmall-alcanca-mais-de-75>

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Belo Horizonte / MG		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	331,35 km ²	331,35 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2021]	2.530.701 hab.	2.530.701 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 91.957.091,80	R\$ 91.957.091,80	R\$ 1.257.475,94
PIB per capita [2018]	R\$ 36.759,66	R\$ 36.759,66	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,810	0,810	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Médio-Alta
Demanda	Média	Para Venda	Médio-Baixa
Absorção	Baixa	Vocação	Shopping Center

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Ótimo padrão construtivo
- ✓ Ótimo mix de lojas

Oportunidades:

- ✓ Não identificadas

Pontos Fracos:

- ✓ Não identificados

Ameaças:

- ✓ Não identificadas

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

De acordo com o último relatório de Perspectivas Econômicas Globais do Banco Mundial (Bird), o crescimento da economia global está desacelerando acentuadamente diante da inflação elevada, taxas de juros mais altas, investimentos reduzidos e interrupções causadas pela invasão da Ucrânia pela Rússia. O crescimento global deverá ser de 1,7% em 2023, revista em 1,3 ponto percentual abaixo das previsões anteriores, e 2,7% em 2024.

A forte desaceleração do crescimento deve ser generalizada, com previsões em 2023 revisadas para baixo em 95% das economias avançadas e quase 70% dos mercados emergentes e em desenvolvimento economias. O Banco Mundial alerta que, dadas as condições econômicas frágeis, qualquer novo desenvolvimento adverso pode levar a economia global à recessão.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global⁴:

- ✓ O ambiente externo mantém-se adverso e volátil, com contínuas revisões negativas para o crescimento das principais economias, em especial para a China, já que as restrições sob a política de Covid zero, a turbulência do mercado imobiliário e a seca atingiram o consumo, a produção e o investimento;
- ✓ Em algumas economias avançadas, como Estados Unidos e países da Europa, a taxa de inflação já atingiu o nível mais alto dos últimos quarenta anos, num contexto de mercado de trabalho com baixo desemprego, alta procura e pressão altista sobre os salários;
- ✓ A continuidade da Guerra na Ucrânia, com suas consequências sobre o fornecimento de gás natural para a Europa, e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam uma perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos trimestres;
- ✓ Observa-se uma normalização incipiente nas cadeias de suprimento e uma acomodação nos preços das principais commodities no período recente, o que deve levar a uma moderação nas pressões inflacionárias globais ligadas a bens. Por outro lado, o baixo grau de ociosidade do mercado de trabalho nessas economias sugere que pressões inflacionárias no setor de serviços podem demorar a se dissipar;

⁴ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA e do Fundo Monetário Internacional -FMI (junho a setembro/2022).

- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2023;
- ✓ No Brasil, a divulgação do PIB apontou recuo de 0,2% no quarto trimestre de 2022, na comparação com o período anterior, já livre de efeitos sazonais. Tal recuo interrompeu uma sequência de cinco variações positivas na margem e reflete a perda de fôlego observada em grande parte dos indicadores de atividade econômica ao longo dos últimos três meses de 2022;
- ✓ A implementação da Lei Complementar nº 194 em junho 2022, que passou a considerar bens e serviços essenciais os relativos aos combustíveis, à energia elétrica, às comunicações e ao transporte coletivo, deve contribuir para uma alta menos acentuada dos preços administrados este ano;
- ✓ Discursos do novo presidente sobre lei trabalhista, teto de gastos e regulação da mídia trazem insegurança aos mercados financeiro e empresarial. Tais incertezas têm se traduzido em uma trajetória de câmbio volátil e com tendência de desvalorização do real.

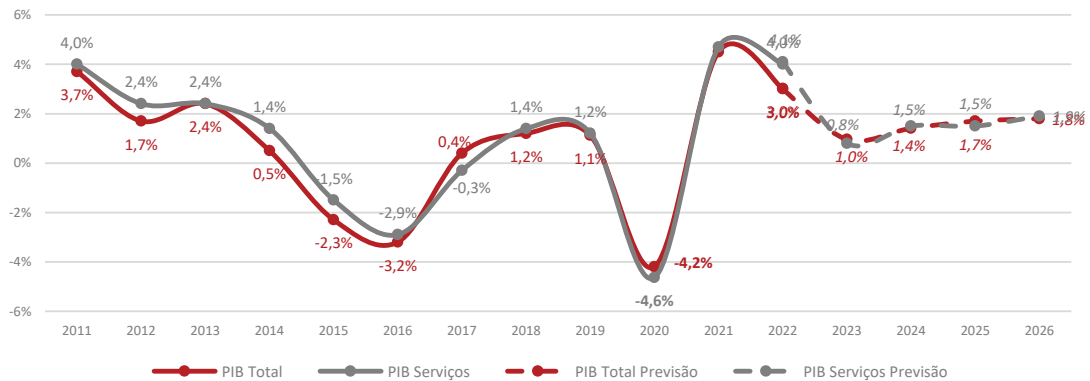
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. O crescimento global lento deve pesar sobre os preços das commodities, enfraquecendo os termos de troca da América do Sul. Espera-se ainda que o investimento regional diminua este ano, prejudicado por custos de financiamento mais elevados, fraca confiança empresarial e elevada incerteza política.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para a tímida retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano e encerrou 2022 com um crescimento acumulado de 2,9%. As perspectivas futuras são positivas, porém tímidas, sendo o PIB Total esperado para 2023 de 1,4% e de 2% em 2024.

Crescimento do PIB

Previsão em 24/04/2023



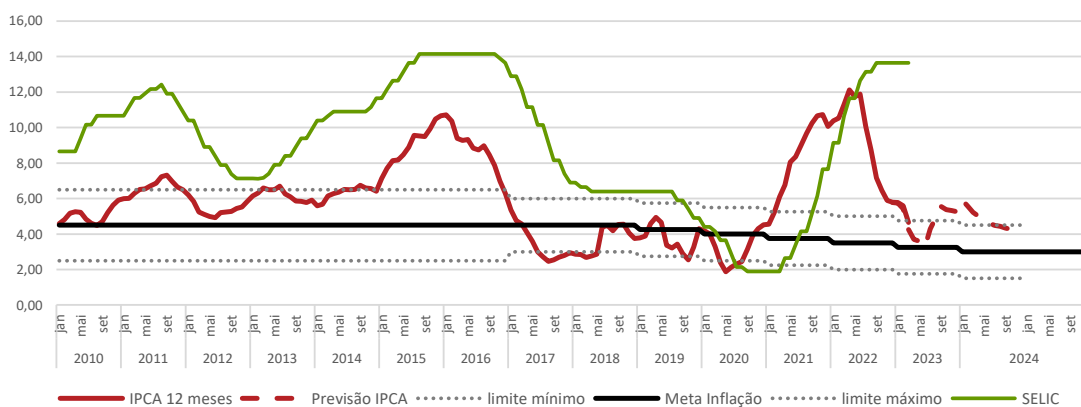
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia.

Recentemente, a inflação brasileira interrompeu a trajetória de sucessivas acelerações. A variação acumulada em doze meses do índice IPCA, recuou de 5,79% em dezembro de 2022, para 4,65% em março de 2023 – o menor índice desde janeiro de 2021. A deflação dos preços administrados no período constituiu o principal fator responsável por esta desaceleração. A melhora no comportamento dos bens industriais e dos alimentos no domicílio também ajudaram a compor este cenário de maior alívio inflacionário.

Atualmente, a taxa SELIC está fixada em 13,75% e assim deve se manter no primeiro semestre de 2023, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

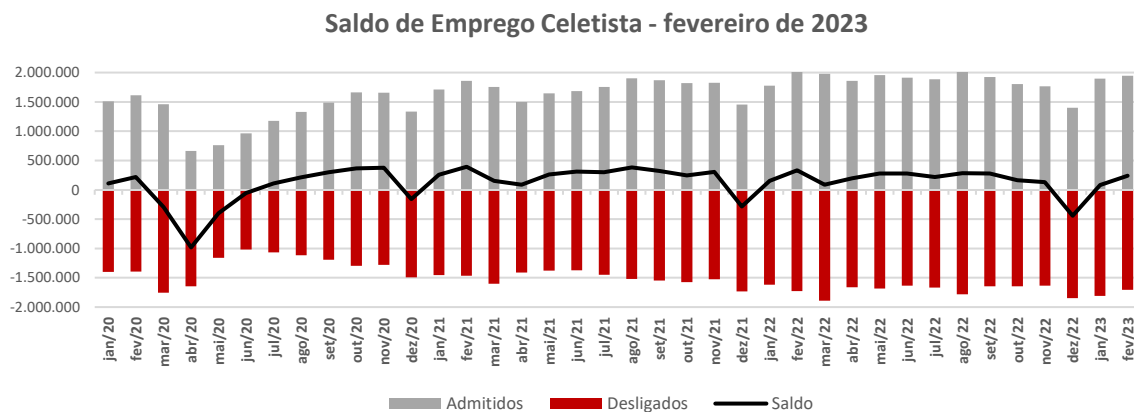


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda ocorreram oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Em 2021, o número de brasileiros desempregados chegou a 14,1 milhões de pessoas, cerca de 13,3% da população. Um ano depois, a redução foi importante, para 10,3 milhões de brasileiros e uma taxa de 9,5%. Atualmente encontra-se com uma taxa de 8,6%, atingindo 9,2 milhões de pessoas.

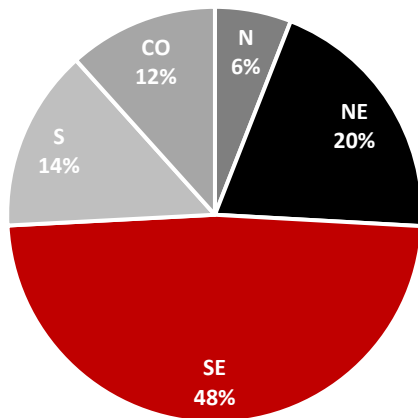


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

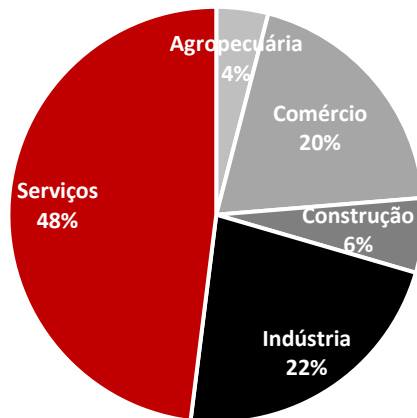
Com uma economia mundial desafiadora e instabilidade geopolítica, a queda da taxa do desemprego no Brasil em 2023 perderá fôlego, conforme previsão da OIT (Organização Internacional do Trabalho). a queda que vinha sendo registrada continuará, mas num ritmo menos intenso. É previsto que o índice fique em 9,1%, com 9,9 milhões de brasileiros sem trabalho em 2023 e pouca mudança em 2024, se mantendo igual, com 9,9 milhões de brasileiros desempregados e uma taxa de 9%.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Fevereiro/2023



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Fevereiro/2023



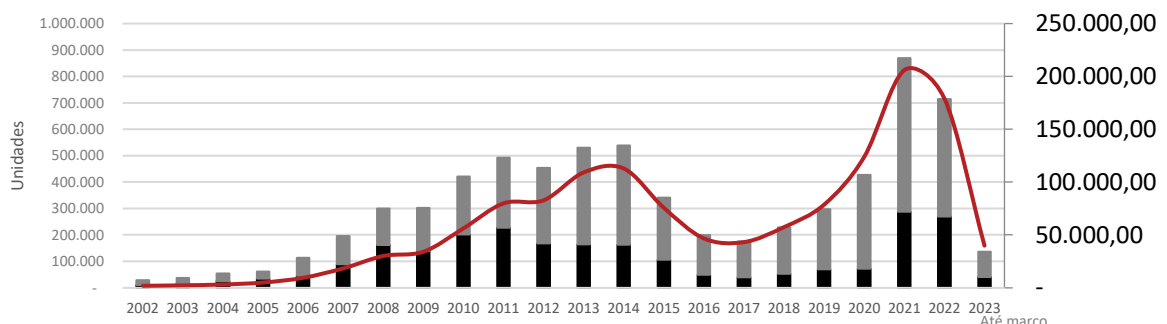
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

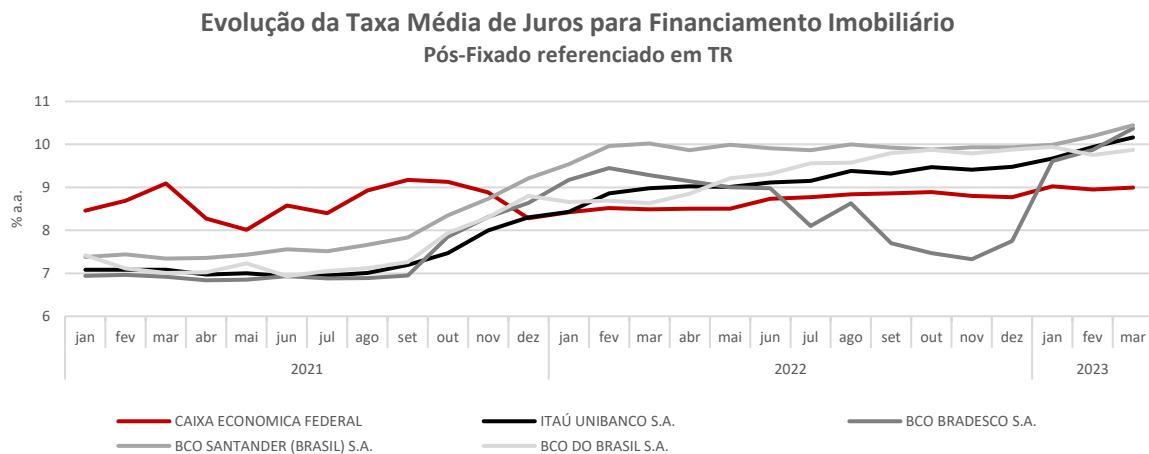
O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 até o final de 2021, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica. Já em 2022, em razão da subida dos juros, o volume foi 13% menor em relação ao volume total de 2021.

Financiamento de Imóveis e Construções



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

As mudanças do cenário econômico e principalmente os aumentos dos insumos têm pressionado os preços de venda para cima. Houve também redução efetiva no poder de compra das famílias devido ao aumento da inflação. A crescente alta das taxas de juros para financiamento imobiliário é observada desde setembro de 2021, em estabilidade nos últimos meses de 2022 e tendência de subida nos primeiros meses de 2023, e podem ser observadas no gráfico a seguir.



Fonte: BACEN. Editado por Binswanger Brazil – abril/2023

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – abril/2023

5.2. SHOPPING CENTERS

De acordo com a Associação Brasileira de *Shopping Center* (ABRASCE), *shopping centers* são os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil metros quadrados, formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado.

Os *shoppings* são classificados em Tradicionais ou Especializados. Os especializados ainda são subdivididos em *Outlets: Shoppings* com lojas de fábrica e/ou descontos; Temáticos: *Shoppings* especializados em determinado segmento de varejo e *Lifestyle: Shoppings* à céu aberto como comércio de rua, apresentando calçadas, praças, luz e ventilação naturais.

Dentro dessas tipologias, eles são classificados quanto ao porte do empreendimento em função de sua ABL:

Classificação	Porte	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m ²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m ²
	Médio	De 20.000 a 29.999 m ²
	Pequeno	Até 19.999 m ²
Especializado	Grandes	Acima de 20.000 m ²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m ²
	Pequenos	Até 9.999 m ²

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O mercado de shopping centers no Brasil apresentou uma recuperação significativa de seus resultados ao longo de 2022, observando índices próximos àqueles registrados em 2019, antes da pandemia do COVID-19. Enquanto 2020 e 2021 foram anos de renegociações de contrato, aumento da vacância e diminuição do fluxo de pessoas – resultando em faturamentos inferiores e incertezas profundas com relação à resiliência do segmento –, 2022 confirmou os sinais de recuperação observados no final de 2021 e trouxe ao mercado um respiro associado ao fim das restrições sanitárias estabelecidas na pandemia. Além da retomada da utilização dos shoppings centers pela população, o que já favorece os números do setor, o mercado também se beneficiou dos menores valores de inflação quando comparados aos anos anteriores. Juntamente com o aumento da população assalariada, com a redução dos números de desemprego, 2022 trouxe um cenário propício para uma recuperação mais acelerada do mercado de shoppings centers.

O atual desafio no cenário brasileiro de shopping centers é a alta na taxa Selic e a situação das grandes

varejistas no país. O começo de 2023 observa não só uma crise de governança nas Lojas Americanas, como também o aumento do crédito afetando a dívida de diversas empresas, como Tok&Stok e Marisa, por exemplo. Essa situação do varejo impacta principalmente as lojas físicas e, considerando a presença de âncoras importantes, pode afetar a vacância e o faturamento dos shoppings centers no curto e médio prazo.

NÚMEROS DO SETOR

Atualmente, o país conta com aproximadamente 628 shopping centers em operação – 17,509 milhões de metros quadrados de área bruta locável.

QUADRO GERAL DE SHOPPINGS 2022	
Total de Shoppings:	628
A inaugurar em 2023:	15
Total de Shoppings no fim de 2023:	643
Faturamento (bilhões):	191,8
Visitantes/mês (milhões):	443,0
Empregos gerados:	1.044.000
ABL Total no Brasil (m²):	17.509.461
Total de Lojas:	115.817
Sendo,	
Âncoras:	4,4%
Semi-âncoras:	2,5%
Megalojas:	3,5%
Satélites:	59,9%
Conveniência/Serviços:	10,1%
Alimentação:	17,5%
Lazer	2,1%
Salas de Cinema:	3.051
Vagas para Carros:	1.037.369

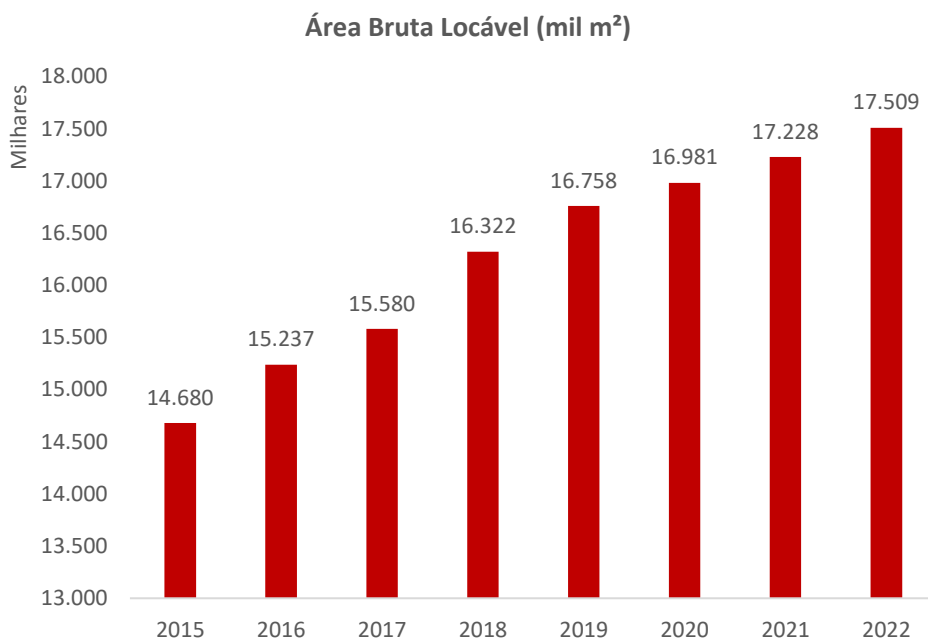
Fonte: Censo da ABRASCE 2022/2023, editado por Binswanger Brazil.

Este número representa um aumento de aproximadamente 1,3% em relação a 2020, que havia fechado o ano com 620 unidades em todo o país. Isto demonstra que mesmo no cenário de pandemia dos últimos dois anos, as administradoras de shoppings acreditaram num futuro cenário positivo.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

Também verificamos aumento na área bruta locável (ABL), que passou de 17,23 milhões de metros quadrados em 2021 para 17,51 milhões em 2022.

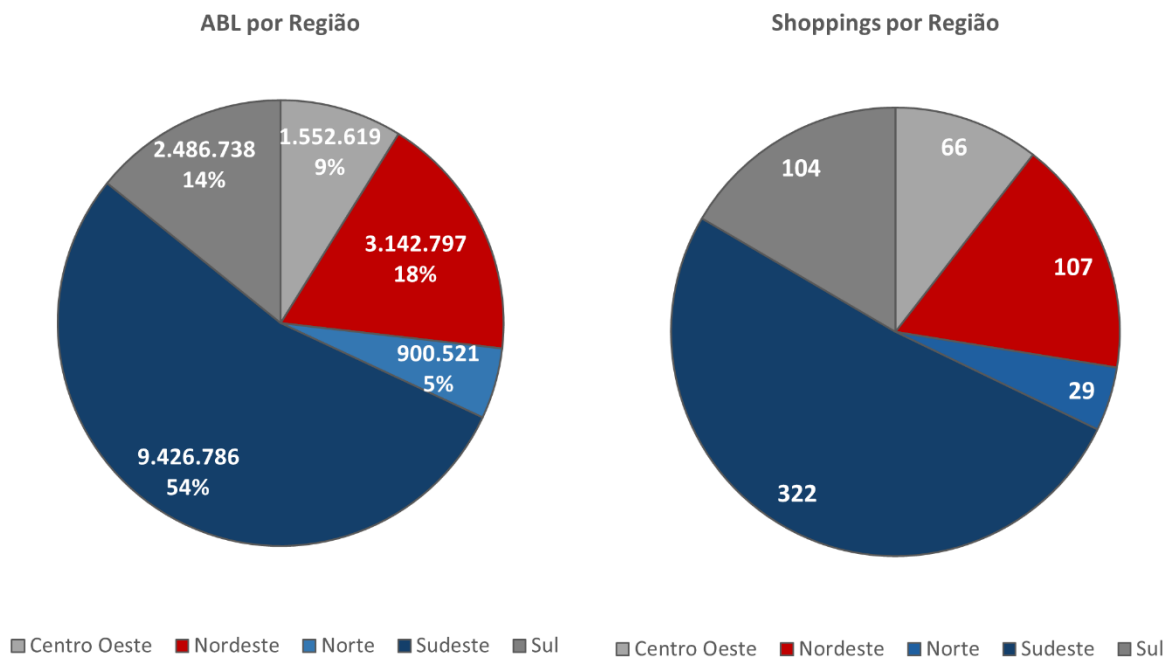


Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

A seguir, a Binswanger Brazil, através de sua base de dados, demonstra a quantidade de shoppings e metragens por região.

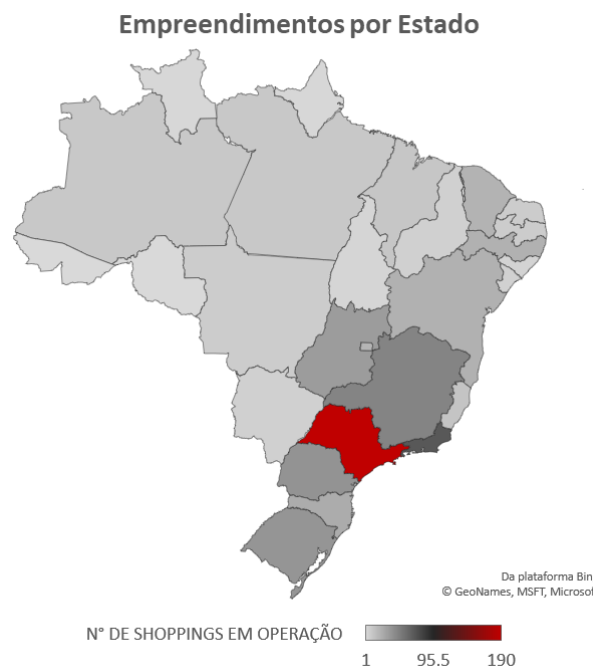
ABL por Região: % e m²

Quantidade de Shopping por Região



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

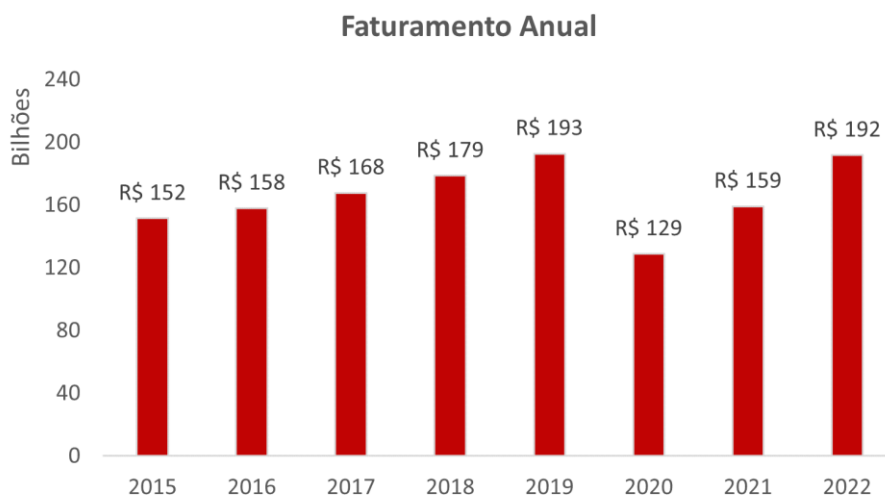
Nota-se que o Sudeste possui aproximadamente 53,8% da área bruta locável total do país, com o Nordeste logo em seguida com 17,9% da área bruta locável total. Porém, com relação a quantidade de empreendimentos em operação, o Sudeste mais uma vez ocupa a primeira colocação, com 322 shoppings ativos; já a segunda posição é ocupada pela região Nordeste, com um total de 107 empreendimentos, seguida pelo Sul com 104 ativos.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

O resultado das restrições impostas desde março de 2020, segundo a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), foi uma queda de faturamento em vendas de 49,7% e de 10,3% de empregos de 2019 para 2020. Por mais que o ano de 2021 já apresentasse uma lenta retomada nos dois índices, com 19,1% de crescimento no faturamento e 2,06% no número de empregos, o ano de 2022

consolidou a retomada para os patamares pré-pandemia, com crescimento de 17% no faturamento com relação ao ano anterior. Esses resultados trouxeram o faturamento anual para valores na escala de 99,5% do que foi observado em 2019.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

Com relação ao fluxo de pessoas, os números de 2022 também registraram uma manutenção do crescimento, chegando nos atuais 443 milhões de visitantes por mês. Esse valor representa não só um crescimento de 10,4% com relação à 2021, como também 88,2% do total observado em 2019.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

Os empregos em shopping centers caíram de 1,1 milhão em 2019 para 990,5 mil em 2020, devido ao fechamento e menor fluxo de pessoas nas lojas, representando aproximadamente 10,4% de queda de empregos. Em 2021, tivemos um crescimento de 2,1% de empregos em shopping centers em relação à 2020 e, em 2022, o crescimento foi da ordem de 2,3%. Por mais que o valor não seja equivalente ao de 2019, já representa 94,7% do observado antes da pandemia.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

NOVO ESTOQUE

Em 2022, foram inaugurados 9 shoppings no Brasil, sendo 2 na região sul, 5 na região sudeste e 2 na região Nordeste, totalizando 133,6 mil m² de ABL. Em 2023, até o momento, foram inaugurados 3 shoppings, que juntos somam 52,25 mil m² de ABL e estão previstas inaugurações de mais 11 shoppings, com 195,39 mil m² de ABL no total, conforme tabelas abaixo:

INAUGURADOS – 2022 - 2023

Shopping	Estado	Cidade	ABL (m ²)	Inauguração
Shopping Cidade das Artes	São Paulo	Embu das Artes	7.880	15/04/2022
PB Shopping	Paraná	Pato Branco	21.000	28/04/2022
Shopping da Vila	Alagoas	Delmiro Gouveia	11.150	25/05/2022
Shopping Pátio Petrópolis	Rio de Janeiro	Petrópolis	15.195	10/11/2022
Taquara Plaza Shopping	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	20.100	17/11/2022
Boulevard Center Muriaé	Minas Gerais	Muriaé	8.000	23/11/2022
Pirâmide Shopping Tambaú	Paraíba	João Pessoa	15.000	30/11/2022
Glicério Boulevard (Strip Mall)	São Paulo	Suzano	2.500	01/12/2022
City Center Outlet Premium	Paraná	Campo Largo	32.800	02/12/2022
Shopping Patteo Urupema	São Paulo	Mogi das Cruzes	10.000	18/04/2023
Pontal Shopping	Rio Grande do Sul	Porto Alegre	27.247	26/04/2023
Recanto Shopping	Distrito Federal	Brasília	19.000	28/04/2023

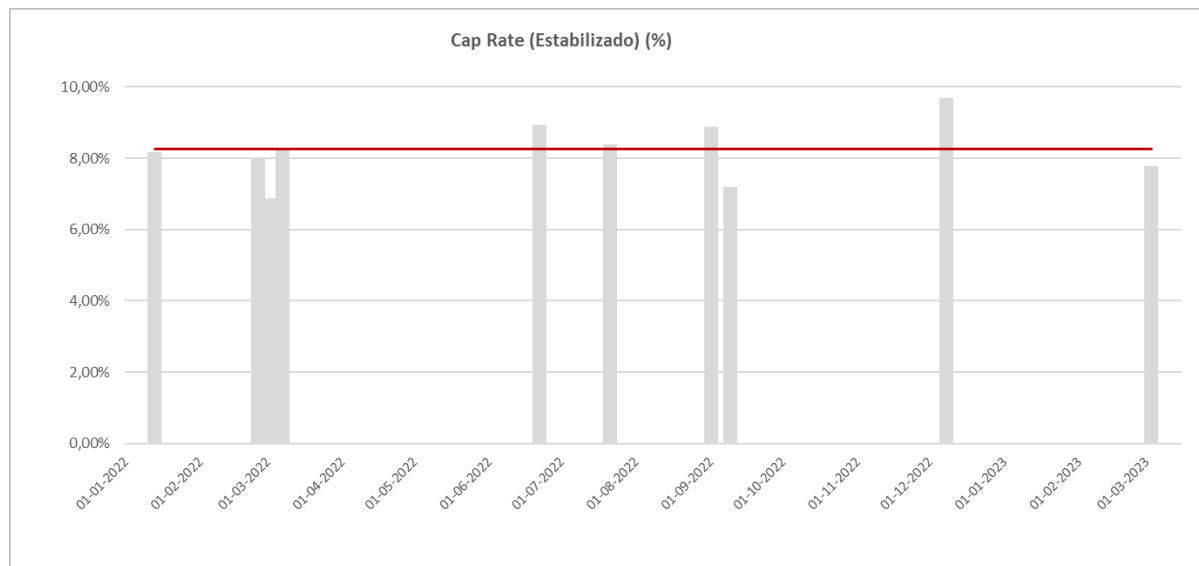
A INAUGURAR - 2023

Shopping	Estado	Cidade	ABL (m ²)	Inauguração
Terrazo Shopping	Ceará	Eusébio	29.300	Julho
ParkShopping Mogi Mirim	São Paulo	Mogi Mirim	12.810	Junho
Parahyba Mall	Paraíba	João Pessoa	5.000	Outubro
Central Park Plaza Shopping	São Paulo	Vargem Grande Paulista	22.466	Outubro
Centro Sul Shopping Center	Sergipe	Lagarto	22.110	Novembro
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio de Janeiro	Rio das Ostras	18.500	Novembro
Shopping Brooklyn Alamedas	São Paulo	Boituva	14.200	Novembro
Macopa Eco Mall	Paraná	Curitiba	12.000	Novembro
Shopping Lago Center	Tocantins	Araguaína	28.000	Dezembro
Espaço 356	Minas Gerais	Belo Horizonte	14.000	2º Semestre
Olímpia Garden Outlet	São Paulo	Olímpia	17.000	2º Semestre

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – mai/2023

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO – CAP RATE

O gráfico e quadros a seguir apresentam as transações realizadas nos últimos 16 meses. Nota-se que o Cap Rate estabilizado⁵ médio para este tipo de empreendimento é próximo a 8,30%:



Fonte: Siila - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

TRANSAÇÕES ÚLTIMOS 12 Meses

Imóvel	Estado	Cidade	Data da Transação	Cap Rate (Estabilizado) (%)
Shopping Paralela	Bahia	Salvador	13/01/2022	8,0%
Shopping da Bahia	Bahia	Salvador	25/02/2022	7,8%
Center Shopping Uberlândia	Minas Gerais	Uberlândia	02/03/2022	6,7%
Pantanal Shopping	Mato Grosso	Cuiabá	07/03/2022	8,1%
Shopping Uberaba	Minas Gerais	Uberaba	22/06/2022	8,8%
Uberlândia Shopping	Minas Gerais	Uberlândia	21/07/2022	8,2%
Boulevard Shopping Vila Velha	Espírito Santo	Vila Velha	01/09/2022	8,7%
Boulevard Londrina Shopping	Paraná	Londrina	01/09/2022	8,1%
JK Iguatemi	São Paulo	São Paulo	09/09/2022	7,0%
Campinas Shopping	São Paulo	Campinas	08/12/2022	9,5%
Campinas Shopping	São Paulo	Campinas	08/12/2022	9,5%
Campinas Shopping	São Paulo	Campinas	08/12/2022	9,5%
Diamond Mall	Minas Gerais	Belo Horizonte	03/03/2023	7,60%

Fonte: Siila - Editado por Binswanger Brazil – fev/2023

⁵ Considera-se a receita de aluguel gerada em uma base estabilizada, dividida pelo preço de compra menos qualquer aluguel abaixo do mercado, ou qualquer preço de custo para estabilizar (melhorias do inquilino, carência, comissões de aluguel ou melhorias de capital).

FII'S DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

Os Fundos de Investimento Imobiliário de shopping centers surgiram no Brasil com o intuito de promover securitização deste tipo de ativo. Hoje, o país contabiliza 22 FIIs de Shopping no mercado de capitais.

O mercado de FIIs de shopping centers se mantém estagnado pela pandemia, que consequentemente forçou as administradoras de shopping centers a negociar aluguéis com os lojistas, diminuindo o valor dos dividendos, que impulsionou a venda das ações e diminuiu o valor das cotas do mercado em geral. Abaixo, demonstramos alguns dos principais fundos de investimento com ênfase em shopping centers, e como as ações caíram se comparadas ao período pré-pandemia.

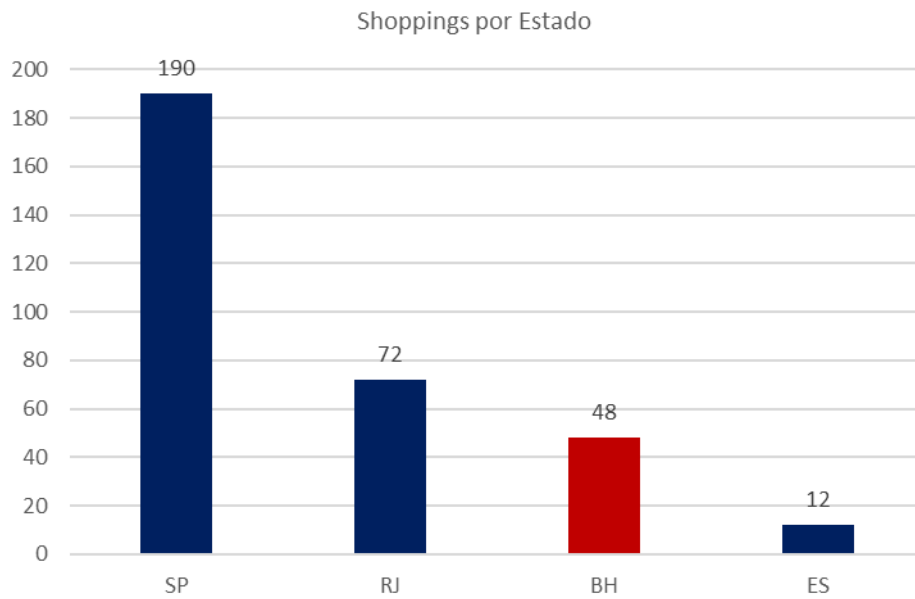
FIIs DE SHOPPING CENTERS

NOME DO FUNDO	VPL (R\$)	CÓDIGO	VALOR COTA ATUAL (R\$)
Fundo De Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping	R\$ 1.120.589.958,80	ABCP11	R\$ 64,35
Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 142.803.950,32	ATSA11	R\$ 76,98
Fundo De Investimento Imobiliário BTG Pactual Shoppings	R\$ 537.073.355,75	BPML11	R\$ 59,00
General Shopping Ativo E Renda Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 217.509.161,41	FIGS11	R\$ 45,75
FII Vida Nova	R\$ 65.352.435,22	FIVN11	R\$ 3,35
FII Floripa Shopping	R\$ 119.166.577,69	FLRP11	R\$ 1.618,98
Fundo De Investimento Imobiliário Via Parque Shopping - FII	R\$ 556.120.262,60	FVPQ11	R\$ 99,45
General Shopping E Outlets Do Brasil Fundo De Investimento Imobiliário - FII	R\$ 1.066.939.470,89	GSFI11	R\$ 5,10
Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 2.213.923.649,27	HGBS11	R\$ 180,07
Hedge Shopping Parque Dom Pedro Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 259.220.664,37	HPDP11	R\$ 70,02
HSI Malls Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 1.521.256.135,18	HSML11	R\$ 77,85
FII Shopping Jardim Sul	R\$ 220.347.088,75	JRDM11	R\$ 78,54
FII Shopping Jardim Sul	R\$ 220.347.088,75	JRDM11	R\$ 78,54
Legatus Shoppings Fi Imobiliário FII	R\$ 312.550.406,70	LASC11	R\$ 105,00
Malls Brasil Plural Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 1.094.178.737,27	MALL11	R\$ 99,84
FII Parque Dom Pedro Shopping Center	R\$ 813.718.968,26	PQDP11	R\$ 2.015,00
RB Capital General Shopping Sulacap	R\$ 97.865.283,71	RBGS11	R\$ 28,45
SCP FII	R\$ 49.080.141,51	SCPF11	R\$ 5,28
Fundo De Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis	R\$ 544.508.819,31	SHPH11	R\$ 693,01
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - FII	R\$ 2.311.553.641,72	VISC11	R\$ 103,00
Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Shopping	R\$ 208.675.763,86	VSHO11	R\$ 63,42
Shopping West Plaza Fundo De Investimento Imobiliário	R\$ 89.651.439,97	WPLZ11	R\$ 68,15
XP Malls Fundo De Investimento Imobiliário FII	R\$ 2.057.877.597,23	XPML11	R\$ 97,50

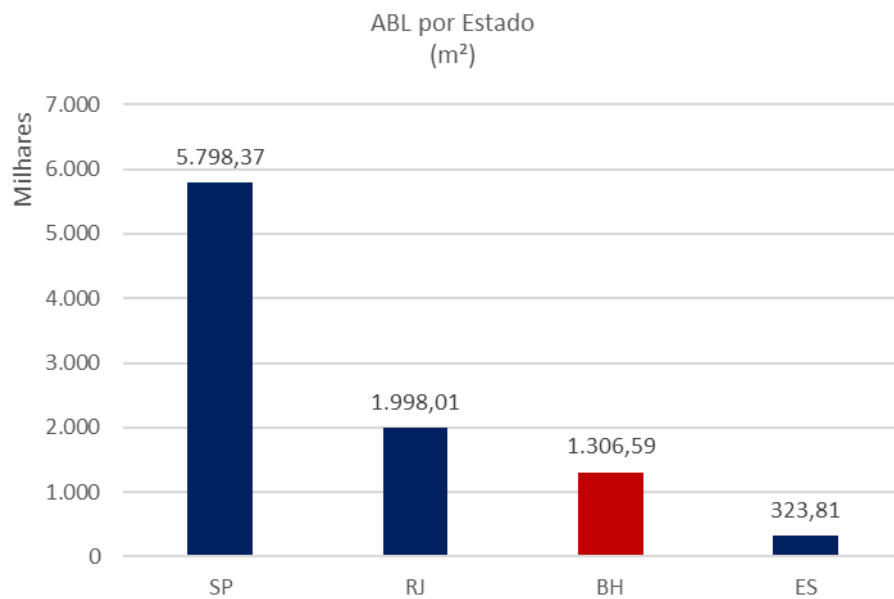
Data-base: fevereiro de 2023, competência Janeiro de 2023

MERCADO DE SHOPPING CENTERS REGIONAL

O Diamond Mall está localizado no bairro de Santo Agostinho, em zona nobre da cidade de Belo Horizonte. O estado de Minas Gerais é o terceiro maior estado brasileiro em número de shopping centers e área bruta locável total, atrás de São Paulo e Rio de Janeiro, todos do Sudeste. Nos gráficos a seguir, demonstramos a quantidade de shoppings e a ABL por estado, da região.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2023



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2023

CONCORRÊNCIA

Os maiores concorrentes do Diamond Mall, em termos de proximidade e público alvo, são o Shopping Cidade, Boulevard Shopping BH e Anchieta Garden Shopping. Abaixo, demonstramos as localizações dos shoppings mais próximos, com raios de 2 quilômetros a partir de cada um e os principais indicadores de cada.

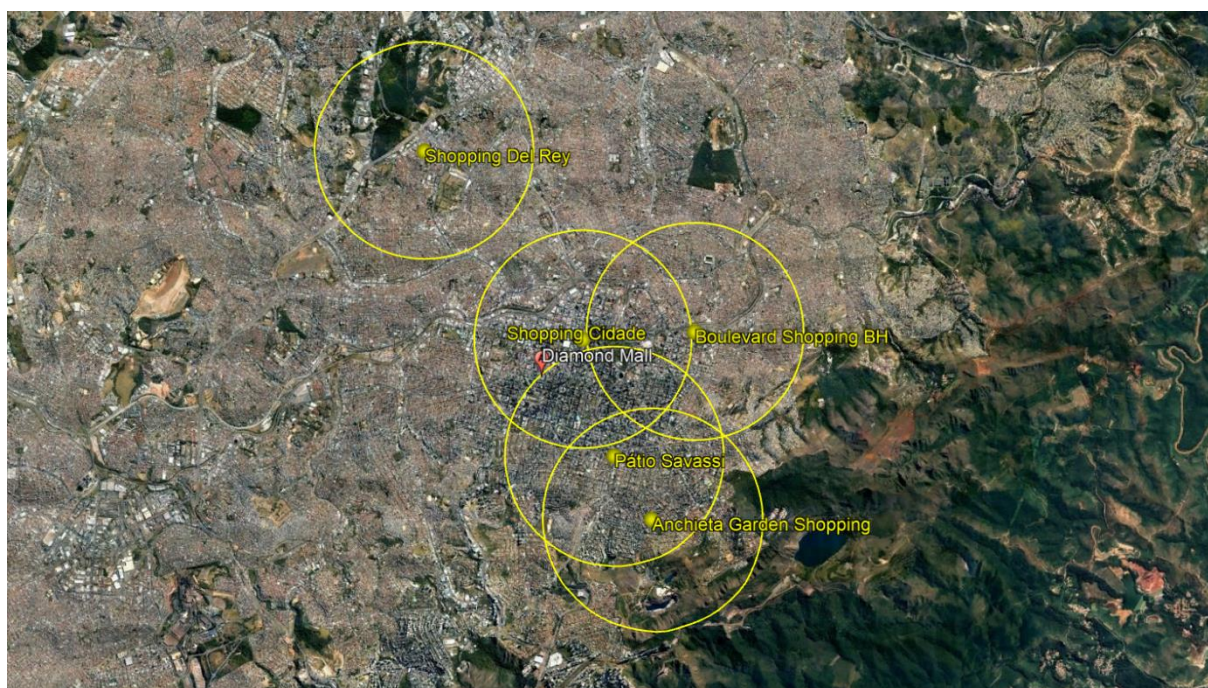
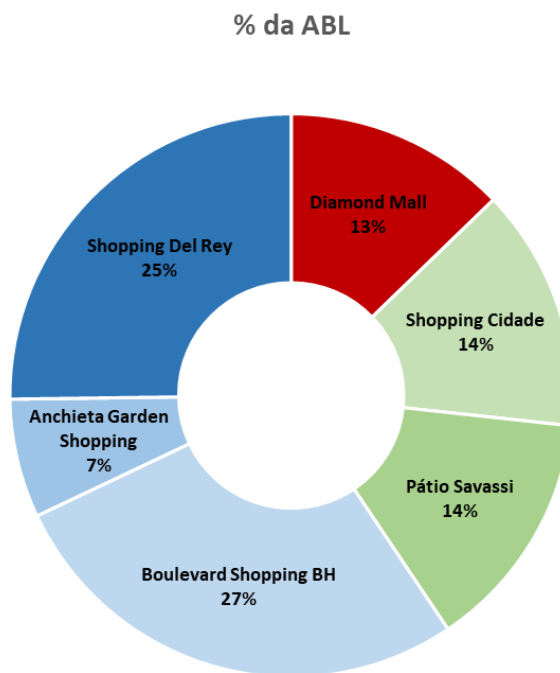


Imagem do Google Earth – Editado por Binswanger Brazil

Shopping	ABL (m ²)	Público-alvo	Nº de Lojas	Âncoras	Mega lojas	Satélites	Serviços	Alimentação	Distância (km)
Diamond Mall	19.444,84	A e B	159	3	1	109	10	36	-
Shopping Cidade	21.214,53	B	146	3	3	82	12	35	1,70
Pátio Savassi	21.107,56	-	136	4	5	121	7	22	3,50
Boulevard Shopping BH	41.672,30	B	185	5	8	101	20	31	4,20
Anchieta Garden Shopping	10.385,00	A e B	63	2	0	13	3	9	5,40
Shopping Del Rey	38.364,40	B	245	13	6	140	27	46	6,80

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2023

Representação gráfica do percentual de área bruta locável (ABL) do avaliando e principais concorrentes.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado para venda obtido pelo Método da Renda, com base no fluxo de caixa de um Shopping Center. O método da renda, com base no Fluxo de Caixa Descontado é aquele que identifica o valor de mercado de um empreendimento através da análise de seu fluxo de receitas, custos e despesas ao longo de um determinado período.

Serão realizados exercícios em cenário conservador, de forma a permitir uma análise do retorno esperado, além de apresentar uma expectativa de resultado mais próxima com a realidade mercadológica do momento.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais, comerciais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng^o Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

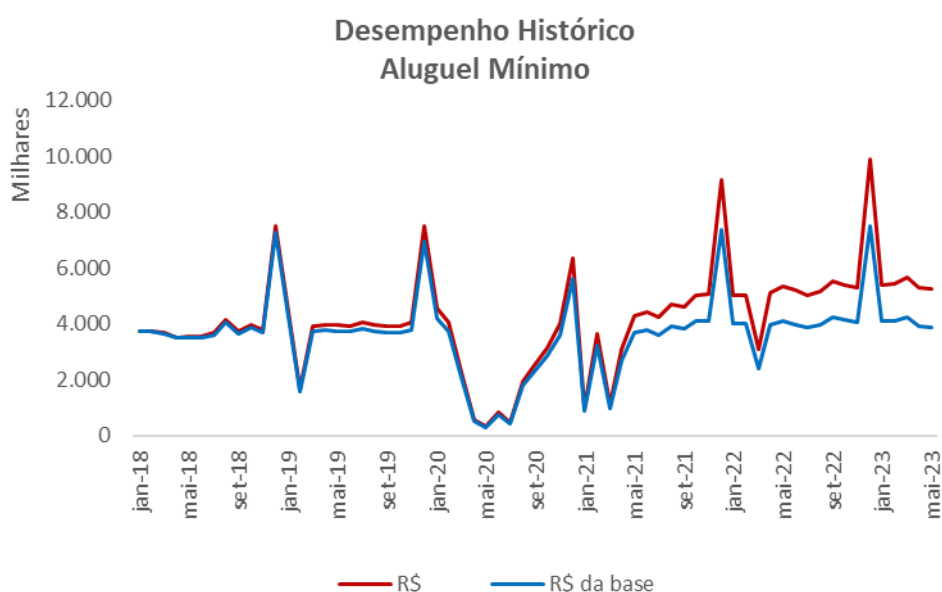
O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

7. ANÁLISE DE OPERAÇÃO

Com base nas planilhas financeiras e econômicas (Relatórios gerenciais, Rent Roll e os Demonstrativos de Resultado de janeiro 2018 a maio de 2023), bem como das informações detalhadas de aluguel mínimo, complementar e venda de cada loja mês a mês de janeiro de 2018 a maio de 2023, realizamos todas as análises de desempenho do empreendimento que nos balizaram nas projeções futuras de nossos fluxos de caixa.

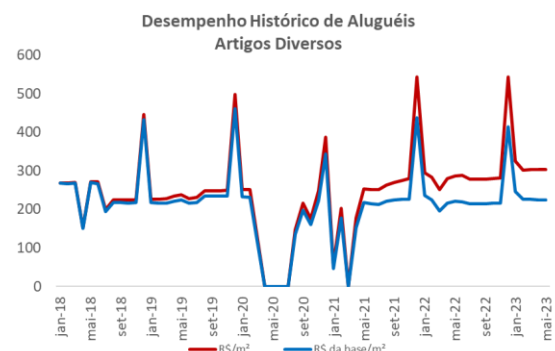
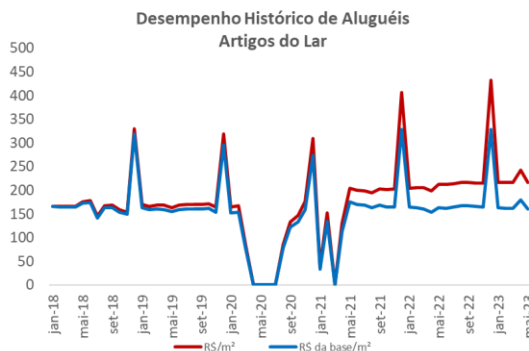
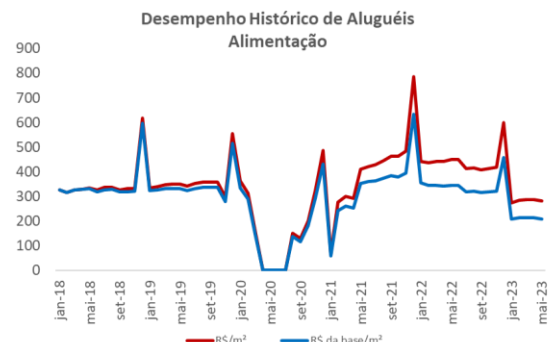
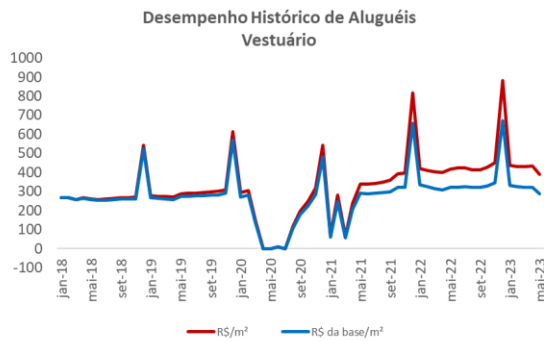
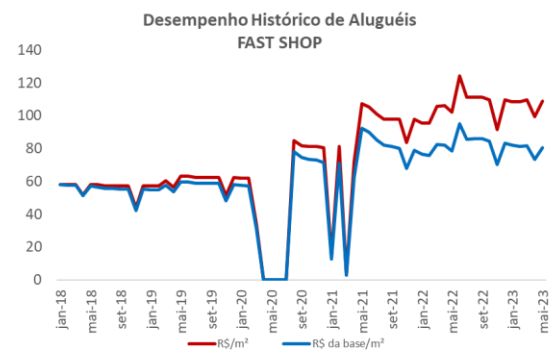
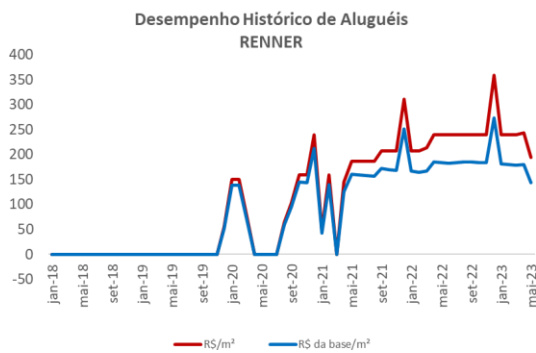
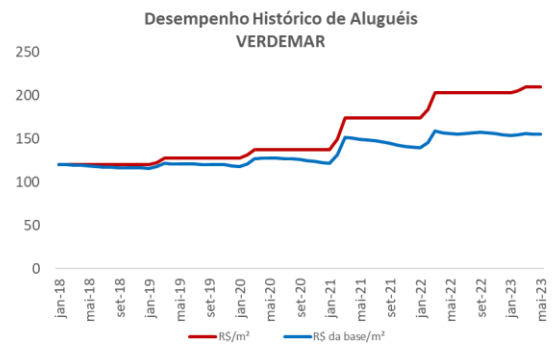
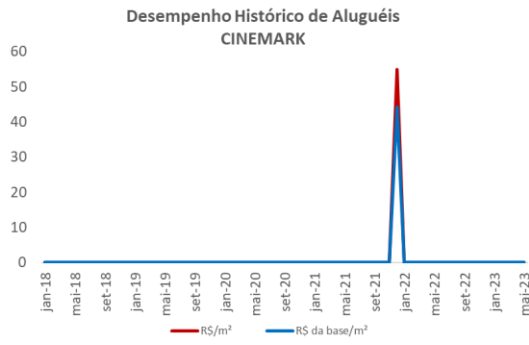
7.1. ALUGUEL MÍNIMO



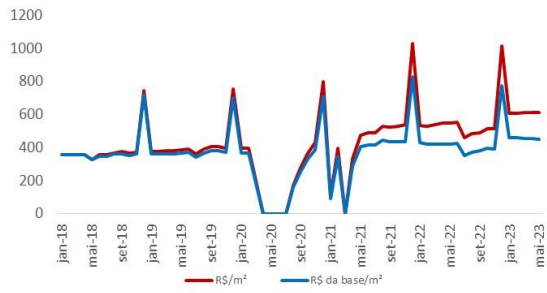
O gráfico acima apresenta os valores recebidos de aluguel mínimo em valores nominais (vermelho) e em reais da base (azul), descontados pelo IPCA, para entender se houve crescimento real dos valores.

O empreendimento resistiu bem ao período de lockdown durante 2020 e 2021, apresentando rápida recuperação dos valores de aluguel mínimo, com crescimento constante dos valores nominais.

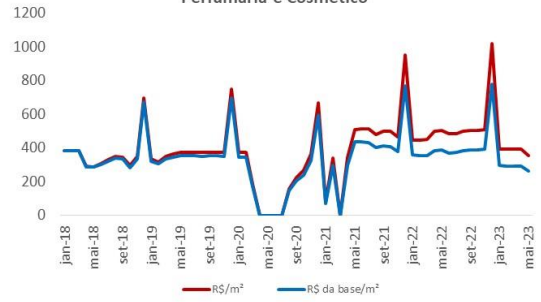
A seguir apresentamos o comportamento dos valores por segmento, que utilizamos como base na nossa premissa. Os segmentos analisados foram: Âncoras – Verdemar e Renner; Mega Lojas – Fast Shop; Satélites – Vestuários, Alimentação, Artigos do Lar, Artigos Diversos, Jóias, Relógios e Bijouterias, Perfumaria e Cosméticos, Serviços / Conveniência, Telefonia e Acessórios, Ótica.



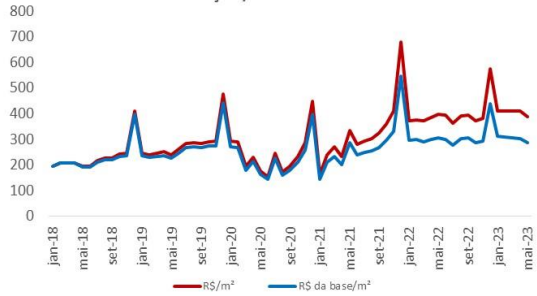
Desempenho Histórico de Aluguéis
Jóias, Relógios e Bijouterias



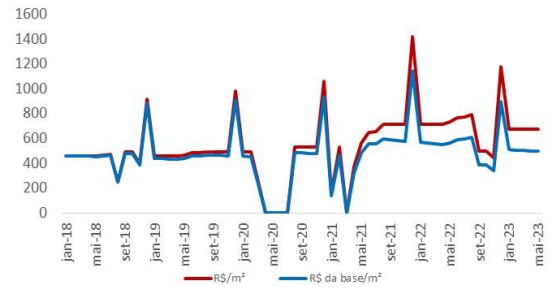
Desempenho Histórico de Aluguéis
Perfumaria e Cosmético



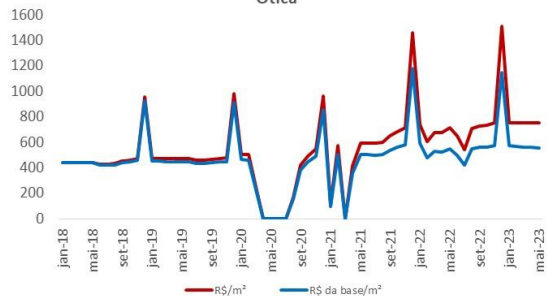
Desempenho Histórico de Aluguéis
Serviços / Conveniência



Desempenho Histórico de Aluguéis
Telefonia e Acessórios

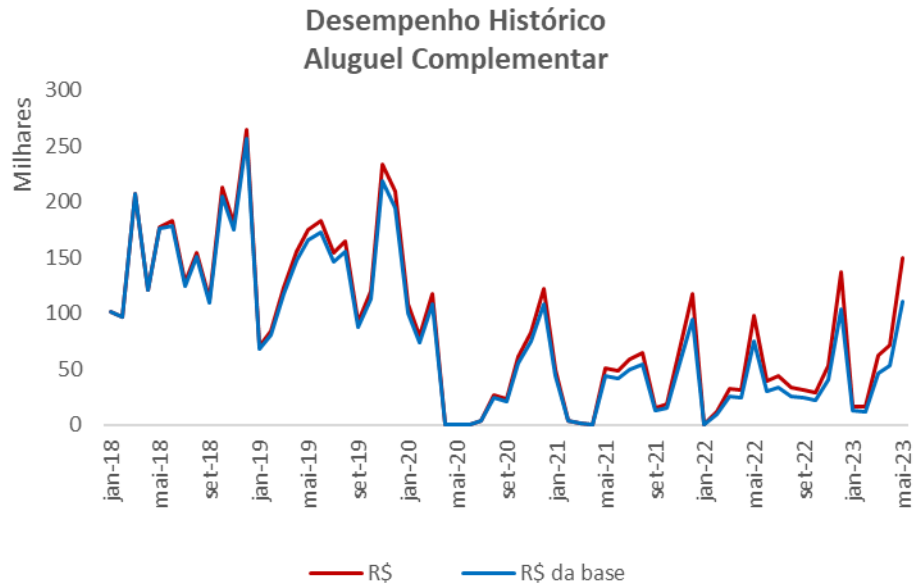


Desempenho Histórico de Aluguéis
Ótica

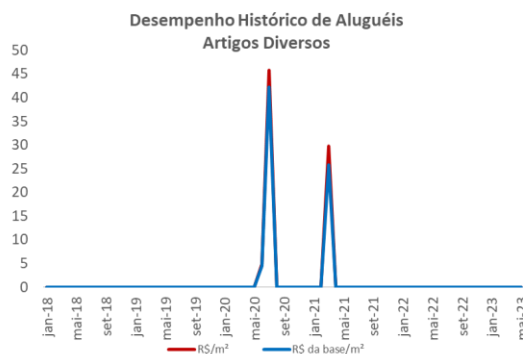
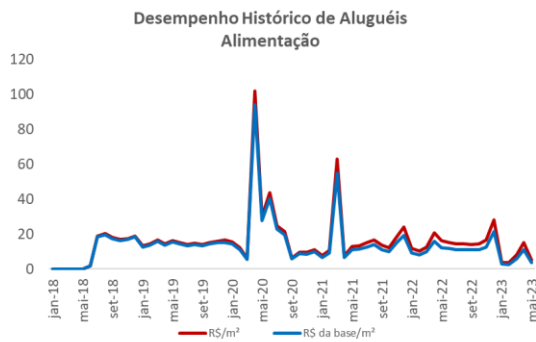
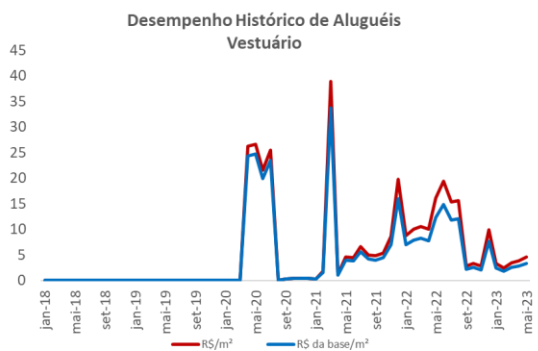
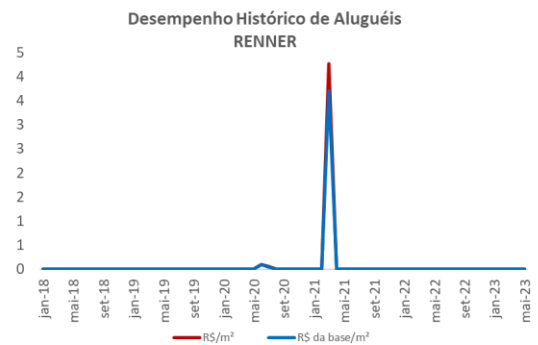
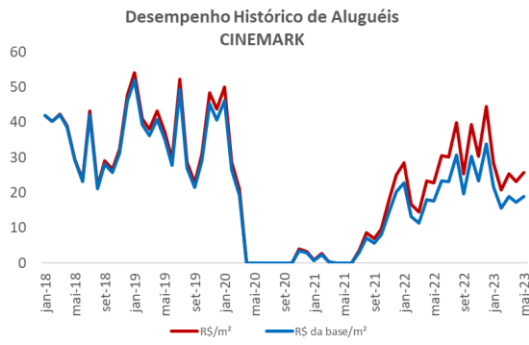


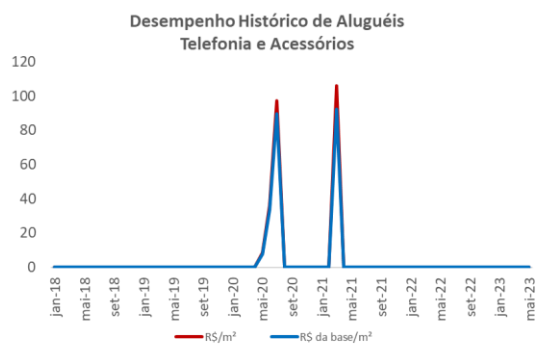
7.2. ALUGUÉIS COMPLEMENTARES

Os aluguéis complementares apresentam grande queda em comparação aos valores de 2018 e 2019.

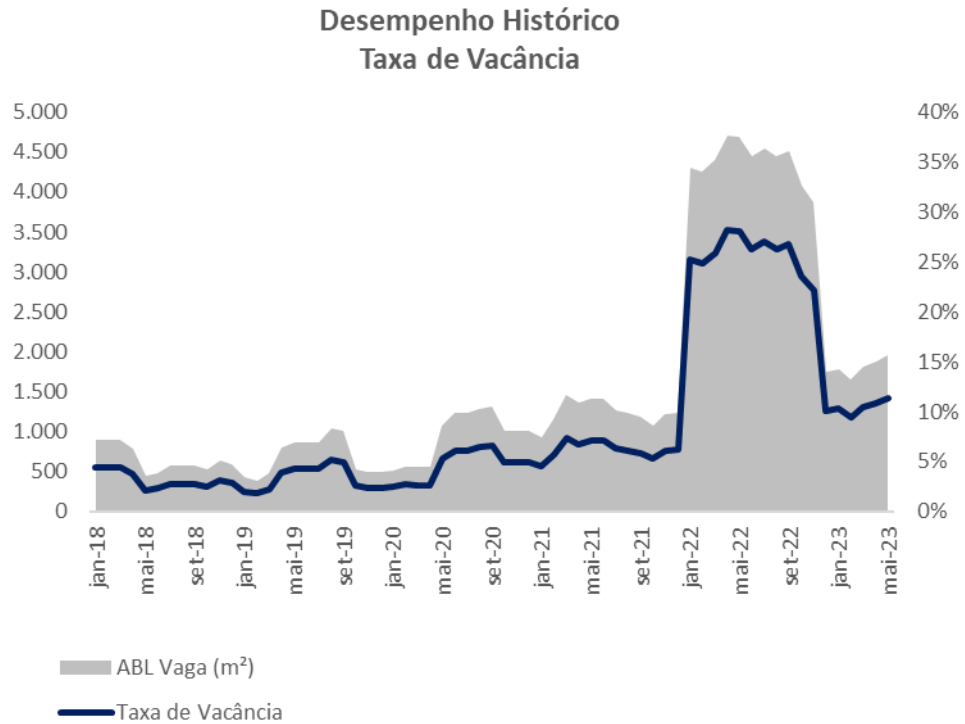


A seguir apresentamos o comportamento dos valores por segmento, que utilizamos como base na nossa premissa. Os segmentos analisados foram: Âncoras – Cinemark e Renner; Mega Lojas – Fast Shop; Satélites – Vestuários, Alimentação, Artigos do Lar, Artigos Diversos, Jóias, Relógios e Bijouterias, Perfumaria e Cosméticos, Serviços / Conveniência, Telefonia e Acessórios, Ótica.



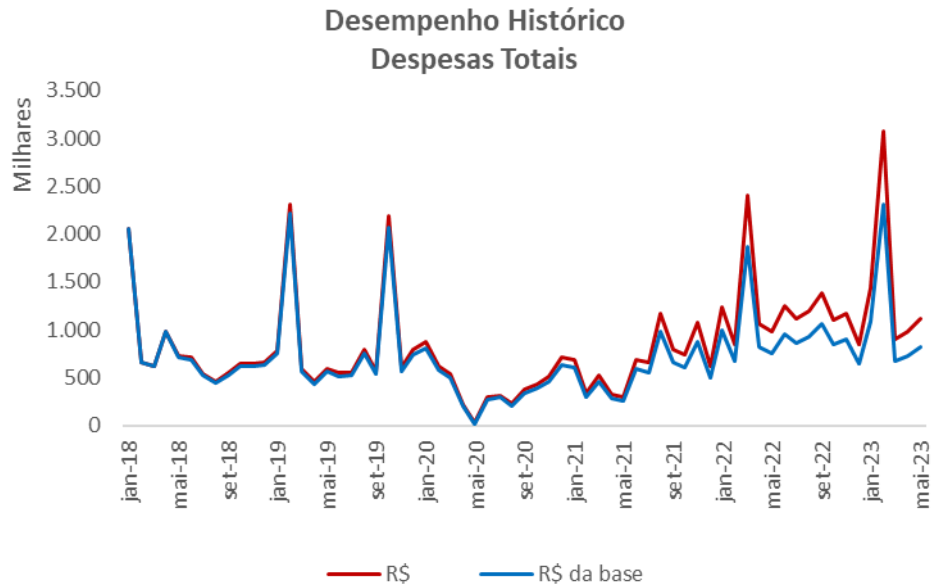


7.3. VACÂNCIA

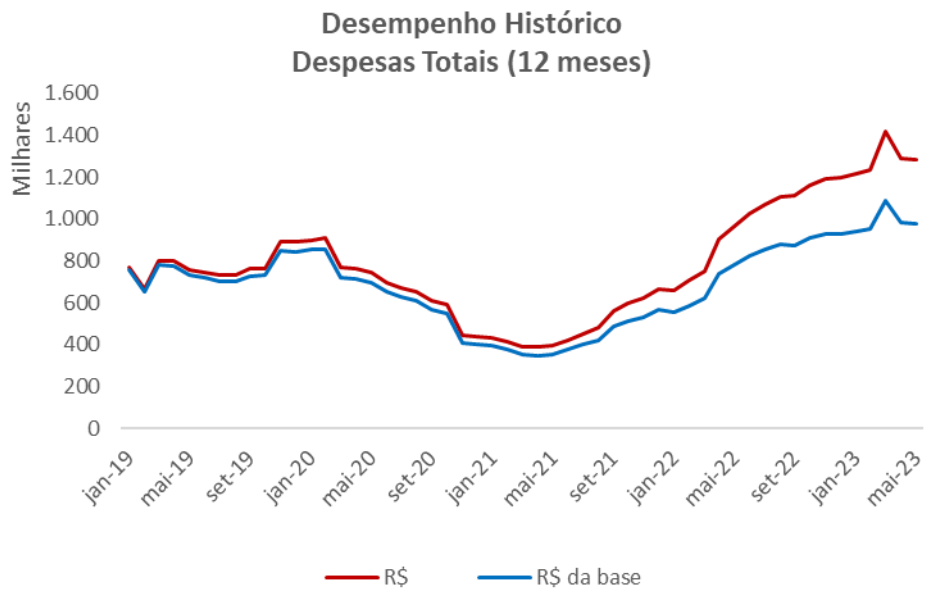


O empreendimento possui baixa taxa de vacância histórica, se mantendo constantemente entre 3 e 5%. Em dezembro de 2021, com a saída da Companhia Atlética, o shopping teve um aumento considerável nessa taxa de vacância, que caiu consideravelmente, de novo, em 2023. Atualmente, o empreendimento possui negociações avançadas para ocupação de lojas vagas, o que indica que a vacância deve voltar aos patamares históricos rapidamente.

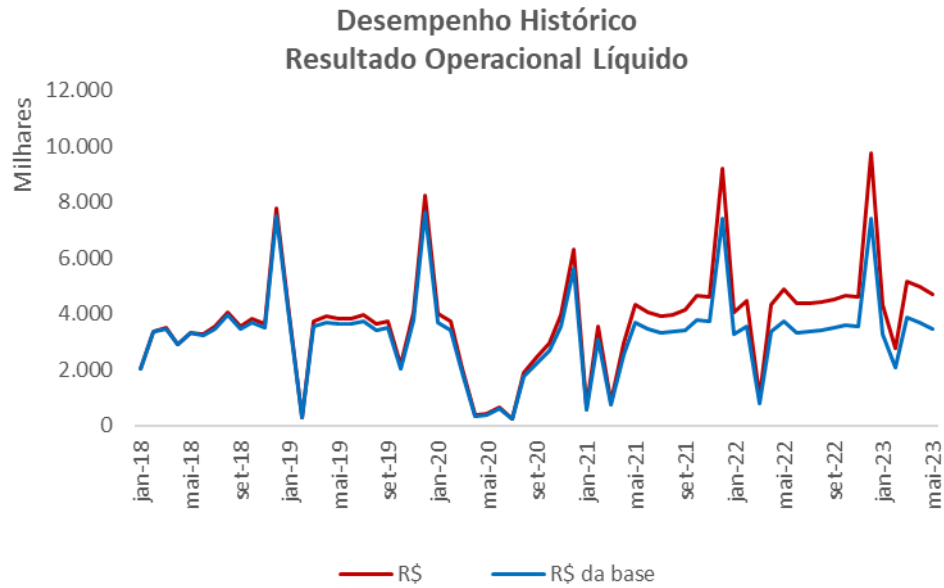
7.4. DESPESAS



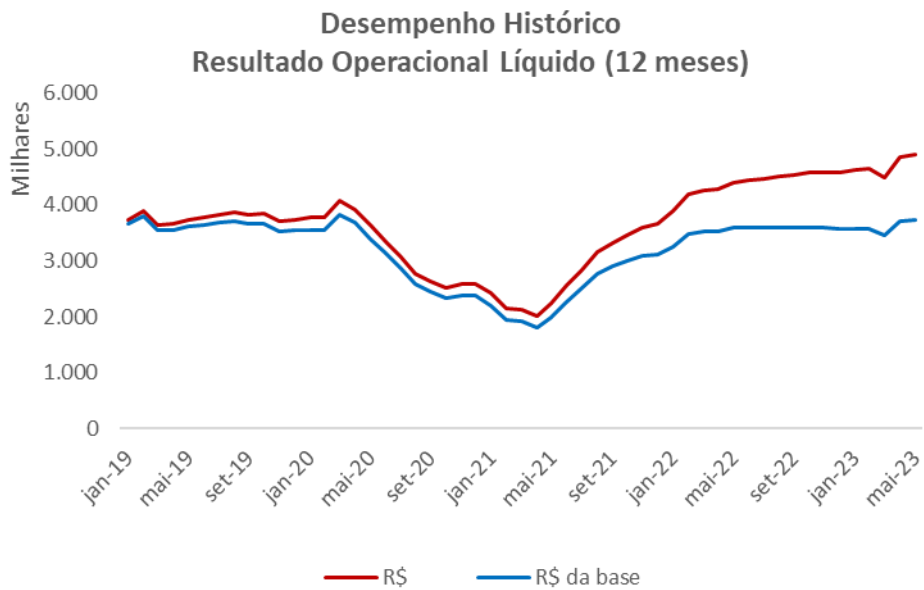
As despesas, que sofreram redução durante o período de lockdown, atualmente estão em um patamar acima daquele de 2018 e 2019.



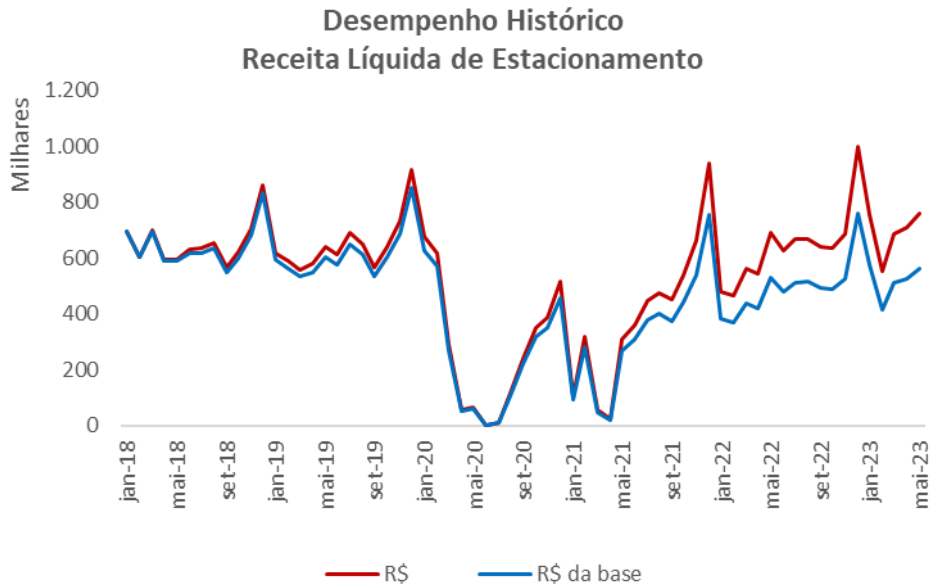
7.5. RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL



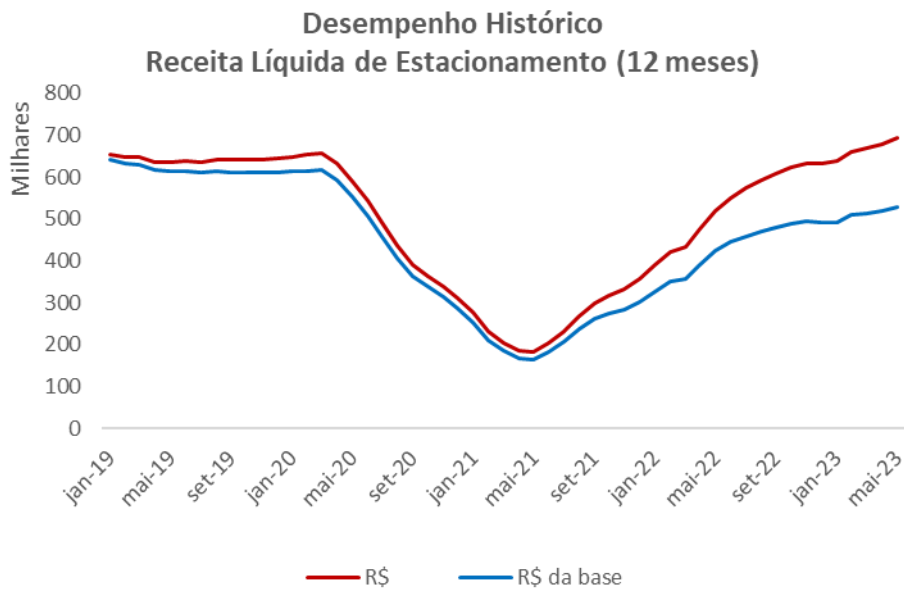
O Resultado Operacional Líquido (NOI) se encontra recuperado após a pandemia e apresenta leve tendência de crescimento.



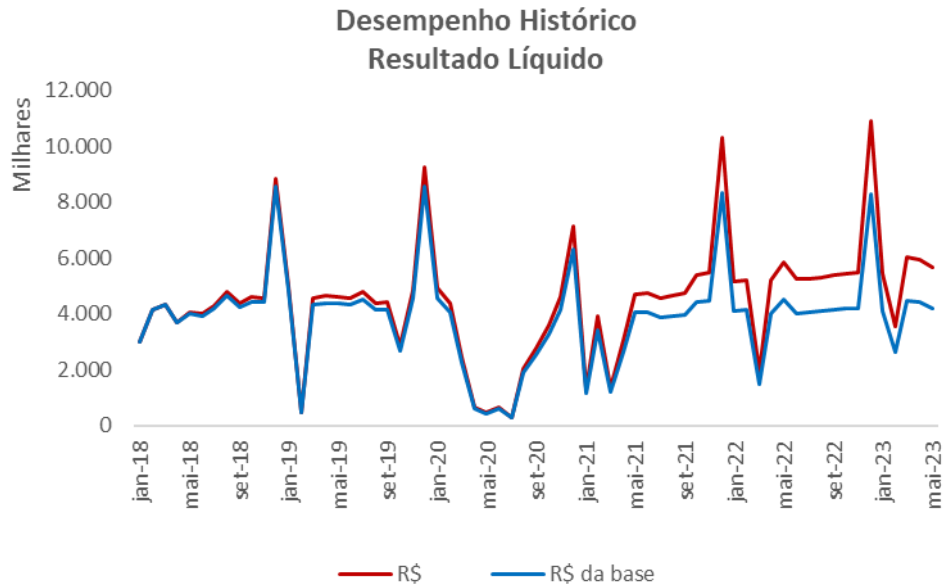
7.6. RECEITA LÍQUIDA DE ESTACIONAMENTO



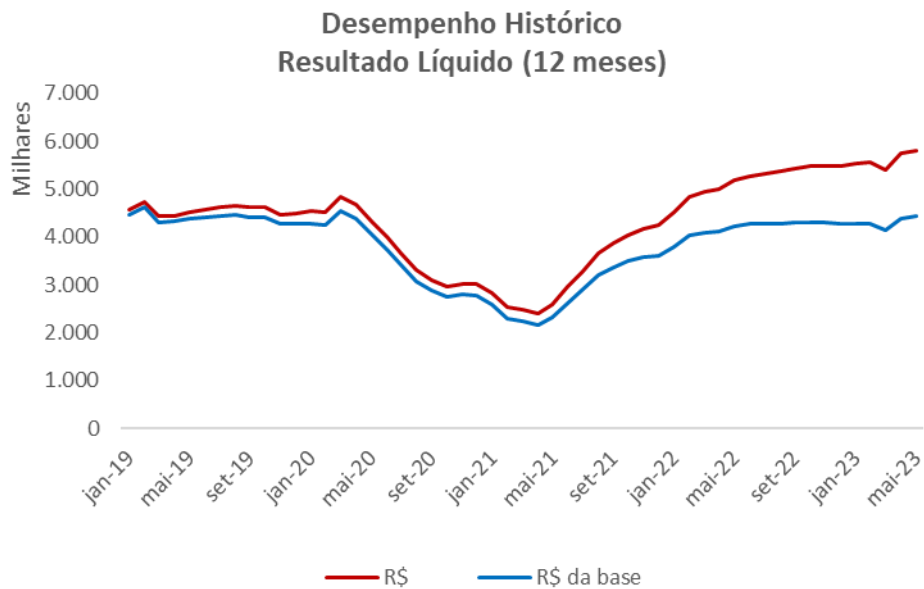
O estacionamento está em tendência de crescimento desde o fim do lockdown, na metade de 2021, mas ainda se encontra abaixo do patamar de 2018 e 2019, em valores da base.



7.7. RESULTADO LÍQUIDO



O estacionamento está em tendência de crescimento desde o fim do lockdown, na metade de 2021, mas ainda se encontra abaixo do patamar de 2018 e 2019, em valores da base.



8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a avaliação do empreendimento em questão, utilizamos o método de avaliação conhecido como "Método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD)", o qual é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se todas as receitas e despesas do empreendimento para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual. A seguir apresentamos as premissas de análises.

8.1. ÁREAS ADOTADAS - ABL

A seguir mencionaremos todas as premissas utilizadas na análise do empreendimento em questão, considerando as fases do empreendimento.

LUC	Loja	ABL (m ²)
	Âncoras	4.717,72
OM-25	Cinemark	2.169,92
M-01/38	Verdemar	1.365,00
GD-01A/GD-07	Renner	1.182,80
	Mega Lojas	671,15
GD-22	Fast Shop	671,15
	Satélites	12.335,69
BG-01/02	Iplace	271,92
BG-03/04	Vivo	108,66
BG-06	Cute Case Store	51,50
BG-33/34	Lm Studio	116,82
BG-35A/36	Diamond & Iraws	41,20
BG-38	Itália Grill	110,44
BG-41	Assacabresa	50,87
BG-42/43	Mc Donald'S	125,31
BG-46/47	Roscoe	69,35
BG-58	Picchioni Câmbio	33,67
BG-64	Uv. Line	36,52
BG-65	Travelex	36,18
BG-76	Montana Grill	32,27
BG-78	Pequim 2000	34,54
GD-05/06	La Ville	280,63
GD-08	Camicado	348,62
GD-14/15	Diesel	140,00
GD-18/19	Souq	132,54
GD-23/24	Pb Kids	127,18
GD-30	Kapeh	39,85
OM-04	Dudalina	51,12
OM-05	Santa Lolla	51,12
OM-06/07	Ateen	102,24
OM-08	Granado Farmácias	51,07
OM-10	Richards	129,51

LUC	Loja	ABL (m²)
OM-11	The Beauty Box	108,32
OM-14/15	Osklen	121,74
OM-18	Paola Da Vinci	66,27
OM-19/20	Arezzo	132,51
OM-24	Fom	22,22
OM-30	Pecorino	166,35
OM-34	Lindt	48,98
OM-38	O Boticário	66,53
OM-44	Kopenhagen	40,57
OM-47	Brasil Em Gotas	45,10
OM-48	Hope	45,10
OM-60	Zinzane	46,10
OM-69/70	Luiza Barcelos	80,55
OM-72	Manoel Bernardes	58,25
OM-76	Maria Filó	83,50
OM-79	Carla Amorim	51,27
OM-81	The North Face	51,27
OM-82/83	H. Stern	106,65
OM-88	Nayara Marra	47,73
S-01/02	Lotérica	30,64
S-03/04	Lettera	30,06
S-05	Magic Cap	17,63
S-08	Foto Já	18,36
GD-32/33	Schutz	81,00
OM-29	Eddie Burger	106,31
OM-29A	Ah! Bon	31,96
BG-75	Vivenda Do Camarão	45,86
BG-08	Havaianas	54,86
BG-52/53	Optical Express	57,55
GD-11	Shoulder	167,56
BG-66	Encontro	33,37
S-06	Van Gogh Molduras	17,76
OM-27	L'Occitane Au Brésil	17,43
BG-77	Krabi Express	30,30
OM-71	Grand Cru	46,77
BG-50	Deco Skin	36,75
BG-51	Arranjos Express	33,90
GD-43	Swarovski	56,52
OM-85/86	Aramis	107,31
OM-55	Valisére	35,21
OM-68	Intimissimi	45,33
BG-67/68	Spiga	61,90
OM-45/46	Ludique Et Badin	92,48
BG-39	Empório Vila Árabe	47,76
GD-35	Crocs	35,00
OM-84	Victor Hugo	47,81
GD-09	Via Veneto	151,41
BG-41A	Kfc	50,87
OM-16	Papel Craft	79,57
OM-21	Brooksfield	205,60
OM-73	Brooksfield Jr.	61,13
OM-74/75	Brooksfield Donna	94,31
OM-62	Body For Sure	42,42

LUC	Loja	ABL (m²)
OM-25A	Alphabeto	32,51
BG-73	Boali	29,37
GD-13	Leitura	281,10
OM-28	Bacio Di Latte	55,60
OM-36	Samsonite	51,25
OM-57/57A	Columbia	74,76
OM-87	L'Occitane En Provence	52,69
GD-37/38	Óticas Carol	62,00
OM-65	Sunglass Hut	42,83
GD-39	Água Fresca	37,36
OM-63/64	Vivara	104,00
GD-40	Espaço Laser	31,00
OM-61/62A	Dengo	59,56
BG-24/A	Lilly Estética	75,34
OM-42/43	Lacoste	80,32
GD-04	Track & Field	164,00
OM-49/50	Colcci	86,94
OM-51/52/53	Forum	77,89
GD-27	Kipling	76,00
BG-16/17/18/19	Cacau Show	150,00
OM-78	Milon	35,54
OM-54	Live!	35,02
OM-56	Anacapri	36,49
BG-37	Lúmini	20,84
OM-02/03	Luxe	91,75
OM-31/32/33	Hugo Boss	152,50
BG-48/49	Vivara Life	68,84
GD-12	Lupo	48,84
OM-09	Democrata	51,14
BG-60	Centro Visão	45,27
OM-80	Cia Marítima	51,27
BG-71	Spoletto	33,41
OM-58	Danki	46,10
BG-70	Panelinhas Do Brasil	31,90
GD-46	Isla	27,00
BG-11/12	Mmartan	134,32
OM-24/A	Sergio'S	32,51
OM-35	Calzedonia	51,25
OM-66/67	Água De Coco	90,73
OM-12/13	Reserva	110,40
OM-17	Jef	66,27
GD-34	Puket	34,00
BG-44/B	Samsung	47,80
OM-39	Klus	68,50
BG-74	Pizzaria Sion	29,37
GD-42	Les Nereides	41,00
GD-47	Pobre Juan	494,41
GD-48	Caravela	157,25
OM-23	Usaflex	56,90
BG-40	Dona Conceição	50,87
GD-28	Wamp	44,30
BG-09/10	Claro	106,73
BG-07	Rivers	52,65

LUC	Loja	ABL (m ²)
GD-41	Festivité	26,48
GD-02	Mi Garba!	30,48
BG-44/44A/45	Tim	90,54
BG-69	Pizza Pazza	30,00
OM-59	Adcos	46,10
BG-05	K9	55,50
BG-13/14/15	Drogaria Araújo	444,66
BG-25/26/27	Cabaña Porteña	244,87
BG-30/31/32	K9	97,33
BG-35	Milky Moo	26,26
BG-61/62/63	Bel Cosméticos	104,94
BG-72	Mania De Grelhados	29,37
OM-01	Dudalina	50,43
OM-04	Luz Da Lua	51,12
OM-06/07	Lizie	102,24
OM26	Mc Donald'S	14,88
OM-30A	Oficina Reserva	85,36
OM-37	Quem Disse, Berenice?	31,65
OM-40/41	Arezzo	104,98
GD-01	Marie Cuisine	278,45
GD-03	Lofty Style	85,76
GD-23A	Mr. Cheney	35,12
GD-29/39	Mob	92,00
GD-44/45	Monte Carlo	72,64
	Lojas Vagas	1.720,28
Total		19.444,84

Distribuição das lojas por classificação:

Classificação	ABL (m ²)	Nº de Lojas
Âncoras	4.717,72	3
Mega Lojas	671,15	1
Satélites	12.335,69	155
Lojas Vagas	1.720,28	17
Total	19.444,84	176

Para efeito de análise consideramos as operações de quiosques na linha Mall e Merchandising, que não somam na ABL.

8.2. ALUGUEL MÍNIMO E PERCENTUAL / COMPLEMENTAR

Para projeção de nossos fluxos de caixa utilizamos para o primeiro ano 1 da análise as receitas de aluguéis mínimo e complementares que estavam sendo praticados nos últimos meses.

Atividade	ABL (m ²)	Aluguel Mínimo (R\$/m ²)	Aluguel Complementar (R\$/m ²)	Aluguéis / Ano	Aluguel Total Mensal (R\$)
Cinemark	2.169,92	0,00	30,29	12,00	65.723
Verdemar	1.365,00	209,64	0,00	12,00	286.165
Renner	1.182,80	243,00	0,00	12,50	287.420
Fast Shop	671,15	108,59	0,00	12,00	72.881
Vestuário	4.839,95	424,11	7,21	13,00	2.087.592
Alimentação	2.845,60	365,43	12,75	12,50	1.076.145
Artigos Do Lar	983,89	217,55	0,00	13,00	214.040
Artigos Diversos	965,85	292,19	0,00	13,00	282.213
Jóias, Relógios E Bijuterias	769,94	550,96	0,00	13,00	424.207
Perfumaria E Cosmético	578,68	451,27	0,00	13,00	261.142
Serviços / Conveniência	838,20	393,58	0,00	12,50	329.897
Telefonia E Acessórios	305,93	654,99	0,00	13,00	200.380
Ótica	207,65	716,07	0,00	13,00	148.692
Loja Vaga	1.720,28	401,53	5,01	12,71	699.363

8.3. CRESCIMENTOS PREVISTOS

Para nosso estudo adotaremos crescimentos reais conforme apresentado abaixo:

Aluguel Mínimo	Crescimento anual									
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Cinemark										
Verdemar										
Renner										
Fast Shop										
Vestuário										
Alimentação		10%	10%							
Artigos Do Lar										
Artigos Diversos										
Jóias, Relógios E Bijuterias	10%	10%	10%							
Perfumaria E Cosmético										
Serviços / Conveniência										
Telefonia E Acessórios										
Ótica										
Loja Vaga - Satélite										

Aluguel Complementar	Crescimento anual									
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Cinemark	10%	10%	10%							
Verdemar										
Renner										
Fast Shop										
Vestuário										
Alimentação										
Artigos Do Lar										
Artigos Diversos										
Jóias, Relógios E Bijuterias										
Perfumaria E Cosmético										
Serviços / Conveniência										
Telefonia E Acessórios										
Ótica										
Loja Vaga - Satélite										

8.4. RECEITA DE ESTACIONAMENTO LÍQUIDA

A receita líquida de estacionamento foi considerada 14% do NOI, de acordo com o histórico do empreendimento.

8.5. CESSÃO DE DIREITO DE USO (CDU) E TAXA DE TRANSFERÊNCIA

As receitas de CDU foram consideradas 0,20% das receitas de aluguéis, conforme histórico do empreendimento.

8.6. MALL E MERCHANDISING

As receitas de Mall & Merchandising foram consideradas 7% das receitas de aluguéis, conforme histórico do empreendimento.

8.7. MULTAS CONTRATUAIS / RECUPERAÇÕES

As receitas decorrentes de Multas Contratuais e recuperações foram consideradas 1% das receitas de aluguéis, conforme histórico do empreendimento.

8.8. VACÂNCIA

A vacância no empreendimento é projetada conforme tabela a seguir.

	Atual	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
ABL Vaga Satélite	1.720	1.124	843	703	703	703	703	703	703	703	703
Vacância Satélite	12,2%	8,0%	6,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
ABL Vaga Total	1720	1124	843	702,80	703	703	703	703	703	703	703
Vacância Total	8,8%	5,8%	4,3%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%

8.9. INADIMPLÊNCIA

A inadimplência no empreendimento é projetada sobre a receita bruta, conforme tabela a seguir.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Inadimplência	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

8.10. DESPESAS GERAIS

Despesas	Base Premissa	Arbitrado
Taxa de Administração	% Sobre a Receita Bruta	6,60%
Encargos Lojas Vagas	Fixo sobre ABL Vaga	180,00
Comercial	R\$/mês	50000,00
Administrativas e Outros	% Sobre a Receita Bruta	1,25%
Comissões	% Sobre a Receita Bruta	3,50%
PIS/COFINS		Não considerado de acordo com informação da contratante

8.11. INVESTIMENTOS / FRA

Consideramos em nossas análises um FRA (Fator de Reposição de Ativos) de 3,0% ao ano. Em termos gerais, a aplicação do fundo para reposição de ativos, implica teoricamente, em garantir uma operação constante do empreendimento sem que este tenha perda de prestígio / atualização, ou seja, um custo teórico da permanência de atualidade do empreendimento face à conjuntura futura.

8.12. ARRENDAMENTO

O imóvel está arrendado para o consórcio MTS/IBR até 06 de novembro de 2030, por um valor correspondente a:

1. O Maior entre:
 - Aluguel Mínimo: R\$ 115.203,52 (valor de 20 de janeiro 2020 – correspondente à parcela de 49,9% pertencente ao Clube Atlético Mineiro. Ajustado para 24,95%, o valor correspondente é de R\$ 57.601,76);
 - Aluguel Percentual: 15% dos aluguéis de lojas “stands” ou áreas do centro de compras;
2. 10% da receita;= bruta decorrente da exploração do Shopping a título de “cessão de direitos de uso”;
3. 15% dos aluguéis recebidos em decorrência da sublocação do estacionamento.

8.13. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Em shopping centers maturados e consolidados são normais que suas avaliações se deem por 3 formas de cálculo: Fluxo de Caixa da Projeção das Receitas, Despesas e Investimento, Fluxo de Caixa da Projeção da Receita Líquida Distribuída, Base “Yield”. Para o caso em questão, aplicamos o 1º. Método – Projeção das Receitas, Despesas e Investimentos futuros.

Nossas análises consideraram períodos de 10 anos, com o cálculo da perpetuidade no final do 10º ano. Não consideramos índices inflacionários e, portanto, todas nossas análises podem ser consideradas em “Reais da Base”.

8.14. FLUXO DE CAIXA DA PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E INVESTIMENTOS – OPERAÇÃO DIAMOND MALL

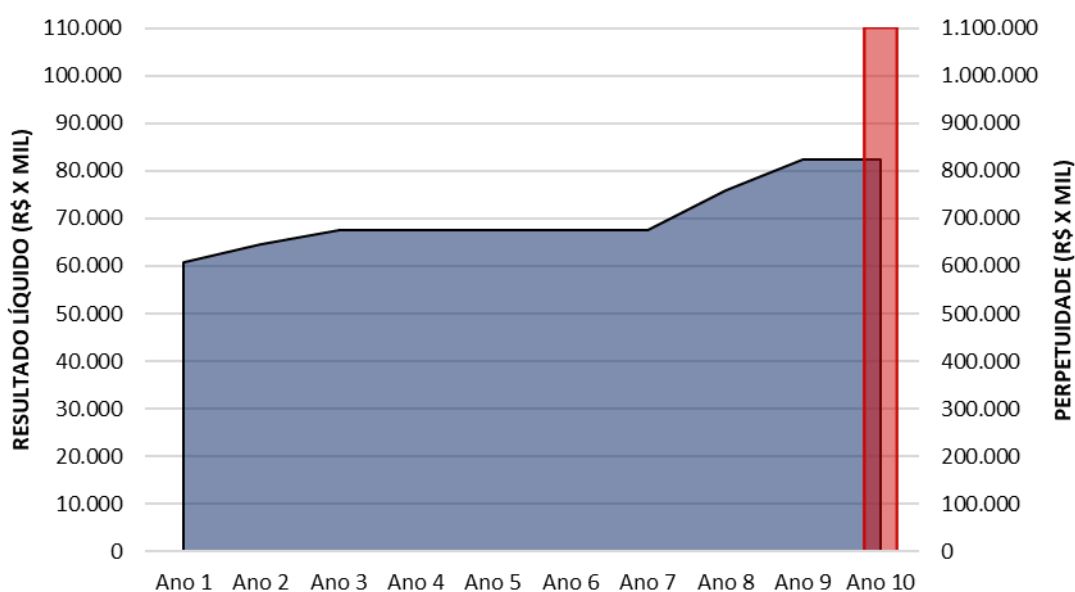
Após todas nossas análises e considerações de premissas, calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base nas taxas de desconto entre 6,50% e 9,50% ao ano, consideramos para o valor do empreendimento taxa de desconto de **8,00%**. A perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização de **7,50%** no 10º ano.

Taxa de Desconto	Total (R\$ x 1.000)	VPL p/m² ABL
6,50%	1.082.721	55.682
7,00%	1.043.958	53.688
7,50%	1.006.965	51.786
8,00%	R\$ 971.651,29	49.970
8,50%	937.929	48.235
9,00%	905.717	46.579
9,50%	874.938	44.996

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas nos Anexos, concluímos que o valor do Shopping é de R\$ 971.651.291,69

Em números redondos é de:

VALOR VENDA TOTAL	100%	(Renda - Fluxo de Caixa)	R\$ 971.650.000	Novecentos E Setenta E Um Milhões, Seiscentos E Cinquenta Mil Reais
--------------------------	------	--------------------------	------------------------	--



8.15. FLUXO DE CAIXA DA PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E INVESTIMENTOS – PARTICIPAÇÃO FII PEDRA NEGRA (24,95%)

Para elaborar o fluxo de caixa da participação do FII Pedra Negra, consideramos a parcela de participação de 24,95% no valor de arrendamento pago pelo consórcio MTS/IBR até 06 de novembro de 2030 e, após o término do contrato, 24,95% da operação integral do empreendimento.

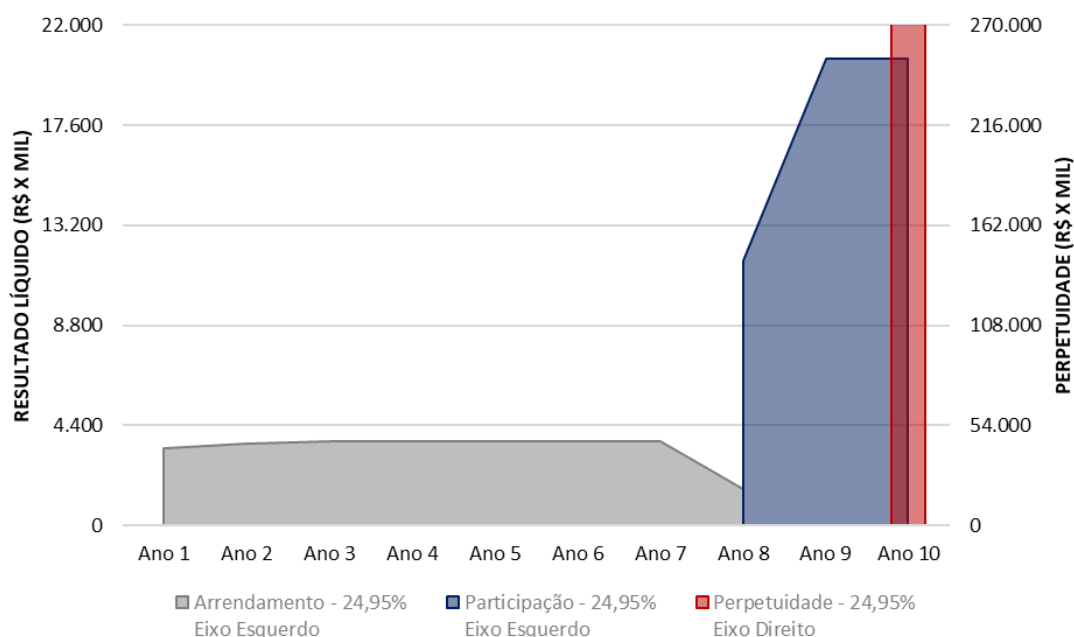
Calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base nas taxas de desconto entre 6,50% e 9,50% ao ano, consideramos para o valor do empreendimento taxa de desconto de **8,00%**. A perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização de **7,50%** no 10º ano.

Taxa de Desconto	VPL	
	Total (R\$ x 1.000)	p/m² ABL
6,50%	196.536	10.107
7,00%	188.230	9.680
7,50%	180.327	9.274
8,00%	R\$ 172.805,12	8.887
8,50%	165.645	8.519
9,00%	158.827	8.168
9,50%	152.334	7.834

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas nos Anexos, concluímos que o valor do Shopping é de R\$ 172.805.120,91.

Em números redondos é de:

PARTICIPAÇÃO FII PEDRA NEGRA	24,95%	(Renda - Fluxo de Caixa)	R\$ 172.810.000	Cento E Setenta E Dois Milhões, Oitocentos E Dez Mil Reais
-------------------------------------	---------------	---------------------------------	------------------------	---



9. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA TOTAL	100%	(Renda - Fluxo de Caixa)	R\$ 971.650.000	Novencentos E Setenta E Um Milhões, Seiscentos E Cinquenta Mil Reais
PARTICIPAÇÃO FII PEDRA NEGRA	24,95%	(Renda - Fluxo de Caixa)	R\$ 172.810.000	Cento E Setenta E Dois Milhões, Oitocentos E Dez Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – AVALIAÇÃO – SHOPPING CENTER

ANÁLISE DA QUALIDADE ECONÔMICA

A Análise da Qualidade Econômica baseou-se na intenção de verificar a qualidade econômica do empreendimento imobiliário, considerando o histórico de desempenho face as atuais circunstâncias da economia local.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O resultado de todas as nossas análises se deu através do fluxo de caixa a seguir.

Diamond Mall - Fluxo de caixa em milhares de reais

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Com o ano se encerrando em:	jun-24	jun-25	jun-26	jun-27	jun-28	jun-29	jun-30	jun-31	jun-32	jun-33
Receita Operacional Bruta	82.344	86.433	89.571	89.571	89.571	89.571	89.571	89.571	89.571	89.571
Receita Total Aluguel	76.599	80.403	83.322	83.322	83.322	83.322	83.322	83.322	83.322	83.322
Aluguel Mínimo	74.841	78.542	81.357	81.357	81.357	81.357	81.357	81.357	81.357	81.357
Aluguel Complementar	1.757	1.861	1.965	1.965	1.965	1.965	1.965	1.965	1.965	1.965
Mall & Merchandising	4.979	5.226	5.416	5.416	5.416	5.416	5.416	5.416	5.416	5.416
Multas Contratuais	766	804	833	833	833	833	833	833	833	833
CDU	163	171	177	177	177	177	177	177	177	177
Despesas Totais	-28.516	-29.190	-29.866	-29.866	-29.866	-29.866	-29.866	-21.437	-14.971	-14.971
Taxa de Administração	-5.435	-5.705	-5.912	-5.912	-5.912	-5.912	-5.912	-5.912	-5.912	-5.912
Encargos Lojas Vagas	-2.429	-1.822	-1.518	-1.518	-1.518	-1.518	-1.518	-1.518	-1.518	-1.518
Comercial	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-600
Administrativas e Outros	-1.029	-1.080	-1.120	-1.120	-1.120	-1.120	-1.120	-1.120	-1.120	-1.120
Arrendamento	-13.670	-14.365	-14.895	-14.895	-14.895	-14.895	-14.895	-6.465	-	-
Comissões	-2.882	-3.025	-3.135	-3.135	-3.135	-3.135	-3.135	-3.135	-3.135	-3.135
PIS/COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência	-2.470	-2.593	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687
Resultado Operacional Líquido	53.828	57.243	59.704	59.704	59.704	59.704	59.704	68.134	74.599	74.599
Investimentos Totais	-2.470	-2.593	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687
Reposição do Ativo	-2.470	-2.593	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687	-2.687
Receita Operacional Líquida	51.358	54.650	57.017	57.017	57.017	57.017	57.017	65.447	71.912	71.912
Receita De Estacionamento Líquida	9.450	10.025	10.444	10.444	10.444	10.444	10.444	10.444	10.444	10.444
Resultado Líquido	60.807	64.675	67.461	67.461	67.461	67.461	67.461	75.891	82.356	82.356
Perpetuidade										1.098.084
Fluxo De Caixa	60.807	64.675	67.461	67.461	67.461	67.461	67.461	75.891	82.356	1.180.440

Taxa de Desconto	8,00%
Capitalização	7,50%
Valor Total	R\$ 971.650,00

Participação FII Pedra Negra – 24,95%

Arrendamento - 24,95%	3.411	3.584	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	1.613	-	-
Participação - 24,95%	-	-	-	-	-	-	-	11.629	20.548	294.520
Fluxo De Caixa	3.411	3.584	3.716	3.716	3.716	3.716	3.716	13.242	20.548	294.520

Taxa de Desconto	8,00%
Valor Total	R\$ 172.805,12

Especificação da Avaliação

De acordo com as Normas Brasileiras NBR-14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4 - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação conforme descrito a seguir:

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)						
Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade						
Item	Atividade	Para identificação de valor				
		Grau III	Grau II	Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
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		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2 ✓ Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários	Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada	Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3	Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%	1 ✓
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado	Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação					14	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):					Grau I	

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.