

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

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

PROPRIEDADE: São Bernardo Plaza Shopping / Shopping Center
localizado na Avenida Rotary, 624, Centro - São Bernardo Do
Campo/SP

DATA: 30 de novembro de 2023

VIA DIGITAL



São Paulo, 30 de novembro de 2023.

Hedge Investments
At.: Sr. Marcos Pimenta.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11ª conj. 112.
04538-132 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do São Bernardo Plaza Shopping, shopping center situado na Avenida Rotary, 624, Centro - São Bernardo do Campo/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda, do imóvel em referência, para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 82 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do São Bernardo Plaza Shopping, Shopping Center localizado na Avenida Rotary, 624, Centro, São Bernardo Do Campo/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 30 de novembro de 2023, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: São Bernardo Plaza Shopping Avenida Rotary, 624, São Bernardo do Campo/SP 09721-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 536.934.600,00 (Quinhentos e Trinta e Seis Milhões Novecentos e Trinta e Quatro Mil e Seiscentos Reais)

R\$/m² 12.531,86

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor esta 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.

- A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação.

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
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11ª Conj. 112.
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,

Christine Barreto
Consultora, Retail - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	São Bernardo Plaza Shopping
Endereço:	Avenida Rotary, 624, São Bernardo do Campo/SP, 09721-000
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	30 de novembro de 2023
Data da inspeção:	22 de setembro de 2023
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-22-66032-900498f

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
Formato:	Bom

Área do Complexo: 98.853,46 m²

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	226.103,70 m ²
Área Bruta Locável:	42.845,57 m ² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	2400 vagas no total,
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
Vida Útil	60 anos
Idade Aparente:	9 anos
Vida Remanescente:	49 anos

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

Acessibilidade:	As Avenidas Albert Schweitzer e Rotary, no trecho do imóvel avaliando, são vias de duplo sentido, com 02 faixas de rolamento em cada sentido. As vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio e médio-baixo. Podemos destacar que a Avenida Rotary é caracterizada pela intensa presença de estabelecimentos de comércio e serviços de grande porte, entre hipermercado (Wall Mart), loja de material de construção (Center Castilho), postos de gasolina, entre outros. A Avenida Albert Schweitzer, por sua vez, é uma via de característica predominantemente residencial, com imóveis de baixo gabarito de altura, densidade de ocupação média e padrão construtivo médio e médio-baixo.
Transporte:	Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O shopping está localizado entre as Avenidas Rotary e Albert Schweitzer, que fazem a ligação da região com a Rodovia Anchieta e com a região central do município, respectivamente. O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 23,5 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 47,6 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 40 minutos e 1 hora com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	1º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 144003
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 26001117000
Outros:	Foram fornecidos diagnostico ambiental, planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e cópia do IPTU do imóvel atualizado.

ZONEAMENTO

ZUD - Zona de Uso Diversificado 1

Uso:	Comercial
Taxa de Ocupação:	90%
Coefficiente de aproveitamento	Mínimo: 1,5 Máximo: 2,5

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O shopping possui fácil acesso devido à sua proximidade com a Rodovia Anchieta e importantes avenidas, como a Avenida Rotary.
- O shopping apresenta variado mix de lojas, com marcas conhecidas do público.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O shopping possui um grande concorrente a menos de 5 km de distância.

CENÁRIO ADOTADO

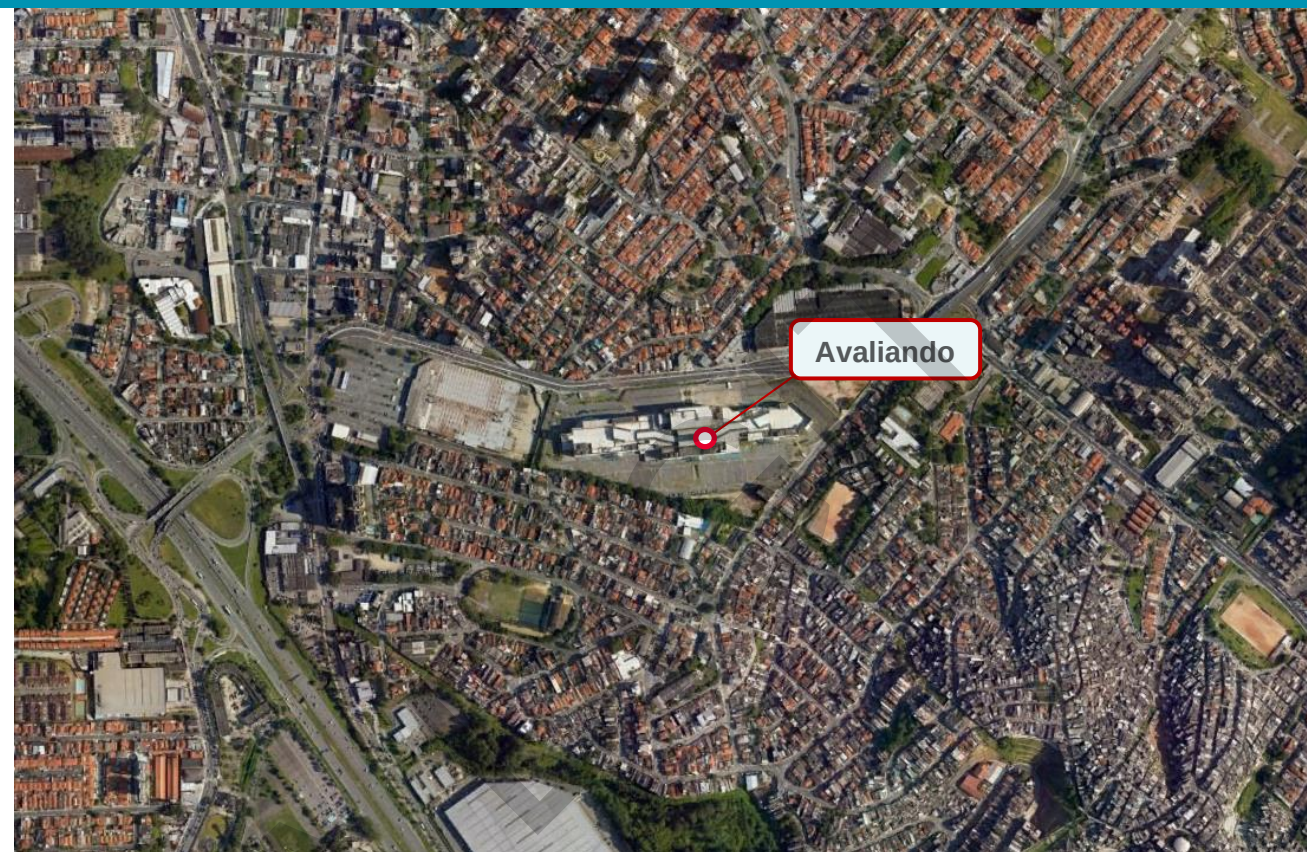
Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Crescimento Real de Despesas	0,5% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 50.623.609,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Receita Bruta Efetiva	R\$ 49.548.346,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total Despesas Operacionais	-R\$ 5.053.731,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Resultado Líquido	R\$ 44.494.616,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 743.225,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 43.751.390,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Taxa de Desconto:	9,75% ao ano
Taxa de Capitalização:	8,75% 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\$ 536.934.600,00 Quinhentos e Trinta e Seis Milhões Novecentos e Trinta e Quatro Mil e Seiscentos Reais	Valor Unitário: R\$ 12.531,86 / m²
-----------------------------	---	------------------------------------

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DOS ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DOS BANHEIROS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA DO CINEMA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XX
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	8
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	17
REGIÃO SUDESTE	21
CONCORRENTES DE MERCADO	21
NOVO ESTOQUE	22
RISCOS	22
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	24
DESCRIÇÃO DO TERRENO	24
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	26

QUADRO DE ÁREAS	27
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....	27
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.....	43
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	44
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	46
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	49
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	D

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Rotary, 624, Centro - São Bernardo do Campo - SP.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

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

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: 30 de novembro de 2023;
- Data da vistoria da propriedade: 22 de setembro de 2023.

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.

- A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação.

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 São Bernardo Plaza Shopping e está situada na Avenida Rotary, 624, Centro - Sudeste - São Bernardo Do Campo/SP.

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

- 1 km Hospital Maternidade Novamater
- 1,6 km Faculdade São Bernardo - FASB
- 3 km Centro da cidade
- 4 km Shopping Metrôpole
- 4,1 km Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo
- 6,2 km Santo André

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Registro do Imóvel

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada nos 1º Oficial de Registro de Imóveis, com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 144.003: Imóvel situado a Avenida Rotary, 624.

Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 26001117000, com as seguintes descrições

- Prefeitura: Município de São Bernardo do Campo;

- Ano Base do Documento: 2022
- Logradouro: Avenida Rotary, 624;

Outros

Foram fornecidos diagnóstico ambiental, planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado.

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

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

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

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, região Sudeste do país.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

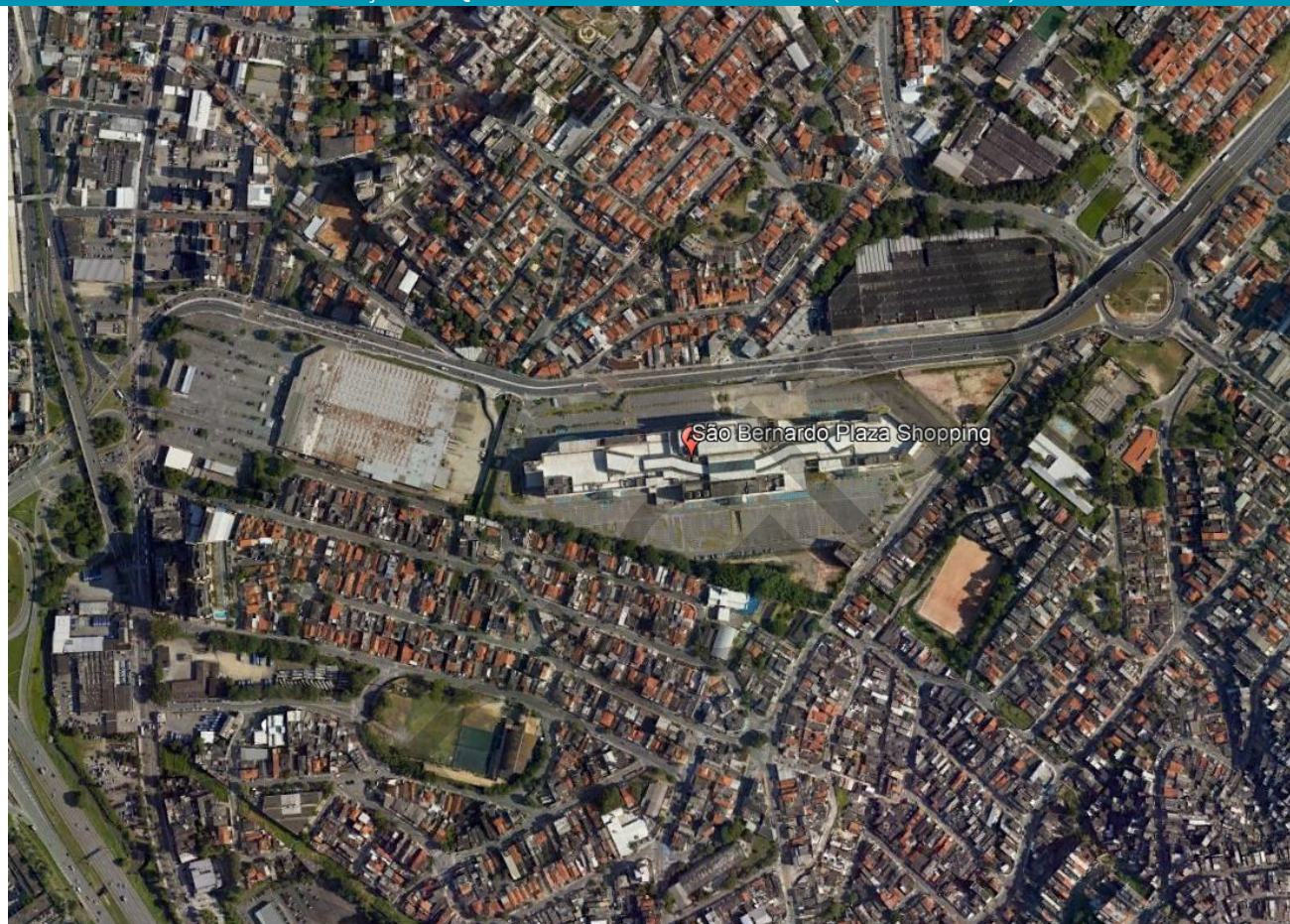
- População: a população de São Bernardo do Campo de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 810.729 habitantes (IBGE);
- Território: a área da unidade territorial em 2022 era de 409,532 km²;
- Forças: boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com polos de negócios;
- Fraquezas: problemas diários de uma cidade média;
- Economia: São Bernardo do Campo experimenta expansão econômica, atraindo investimentos e crescendo como importante polo regional;
- Renda: de acordo com dados de 2022 do IBGE, o salário médio em São Bernardo do Campo era de 3,6 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 35,22%.

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 da Sudeste da Grande São Paulo, distrito localizado na região central da cidade de São Bernardo Do Campo, a qual é cercada pelos bairros Ferrazópolis, Demarchi e Nova Petrópolis.

A circunvizinhança

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

Podemos destacar que a Avenida Rotary é caracterizada pela intensa presença de estabelecimentos de comércio e serviços de grande porte, entre hipermercado (Wall Mart), loja de material de construção (Center Castilho), postos de gasolina, entre outros.

A Avenida Albert Schweitzer, por sua vez, é uma via de característica predominantemente residencial, com imóveis de baixo gabarito de altura, densidade de ocupação média e padrão construtivo médio e médio-baixo.

Usos próximos e adjacentes

A região do entorno do imóvel objeto deste estudo é composta por usos em edificações verticais e horizontais, servindo de uso unifamiliar e multifamiliar, respectivamente, além, é claro, de compor parte do inventário imóveis para fins comerciais e de serviços, os quais atendem demandas locais e regionais.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre As Avenidas Albert Schweitzer e Rotary, no trecho do imóvel avaliando, são vias de duplo sentido, com 02 faixas de rolamento em cada sentido. As vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O shopping está localizado entre as Avenidas Rotary e Albert Schweitzer, que fazem a ligação da região com a Rodovia Anchieta e com a região central do município, respectivamente. O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 23,5 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 47,6 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 40 minutos e 1 hora com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

Conclusão

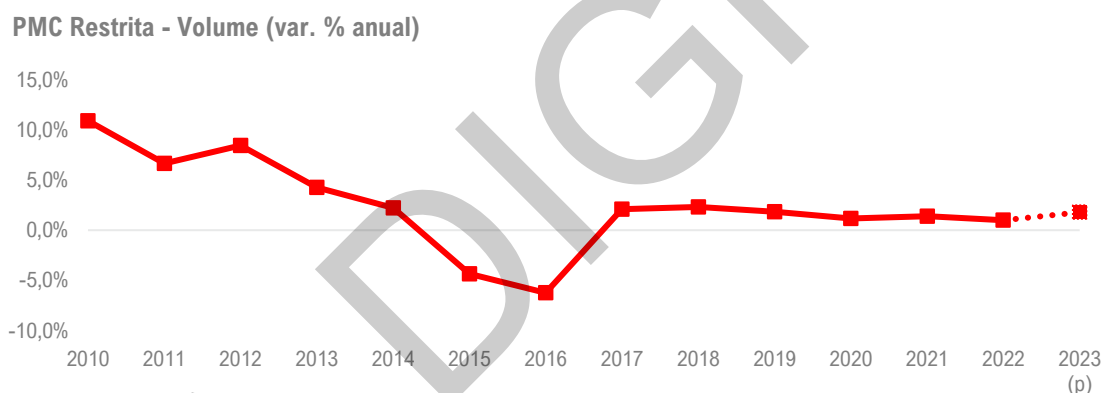
Conforme observado, a região possui expressivo potencial de aumentar seu adensamento, haja vista a possibilidade de estabelecer edificações verticais e multifamiliares em terrenos onde hoje a ocupação é horizontal e unifamiliar. A infraestrutura urbana e de serviços públicos é boa, portanto, deve contribuir com o desenvolvimento da região. A proximidade com o Terminal Ferrazópolis garante a excelente oferta de transporte público que há no bairro, contemplado por importantes vias de circulação, como as avenidas Brigadeiro Faria Lima, Rotary e Newton Monteiro de Andrade, podendo influenciar na liquidez dos imóveis, uma vez que são uma das modalidades de transporte mais demandadas para se estabelecer moradia em determinado local.

Mercado

Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2023 variou 0,6% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

O resultado foi impactado por taxas negativas em cinco das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Tecidos, vestuário e calçados (-1,1%), Livros, jornais, revistas e papelaria (-1,1%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,9%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-0,1%). Performaram no campo positivo: Móveis e Eletrodomésticos (2,1%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,6%), e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,4%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses – 11,7%, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,8%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (3,3%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 1,7% em 12 meses.

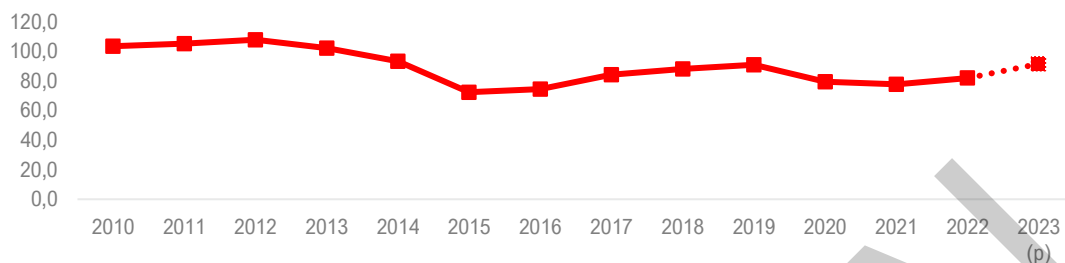


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 3,8 pontos. Em todas as faixas de renda a confiança piorou. Famílias com renda até R\$ 2.100 (91,2); entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (90,9), entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (93,0) e acima de R\$ 9.600,01 (96,9).

Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas para os próximos meses, associada a desaceleração de alguns setores. Além disso, a situação de endividamento das famílias, e a dificuldade de acesso ao crédito justificam, em parte, a oscilações constantes do indicador e a manutenção do nível de confiança baixo em patamares históricos, dificultando uma elevação sustentada.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em setembro de 2023 foi de 7,7%, recuo de 0,4 p.p ao trimestre de abril a junho de 2023, em que a taxa foi de 8,0%.

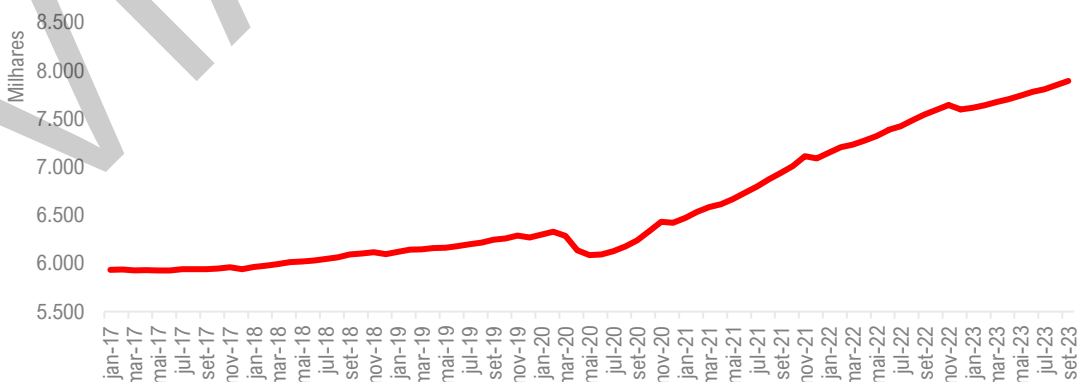
O resultado exhibe recuo de 12,1% no número de desempregados - 8,3 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,6% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,8 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Informação, Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (mais 420 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 39,1% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 211.764 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.

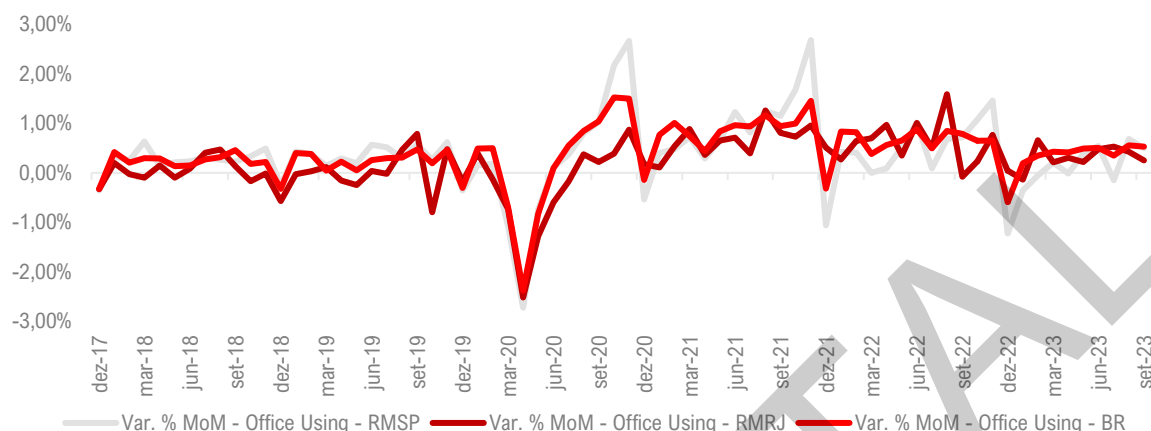
No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,89 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,92 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 612 mil, variações anuais positivas de 3,07% e 4,05%, respectivamente.

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using



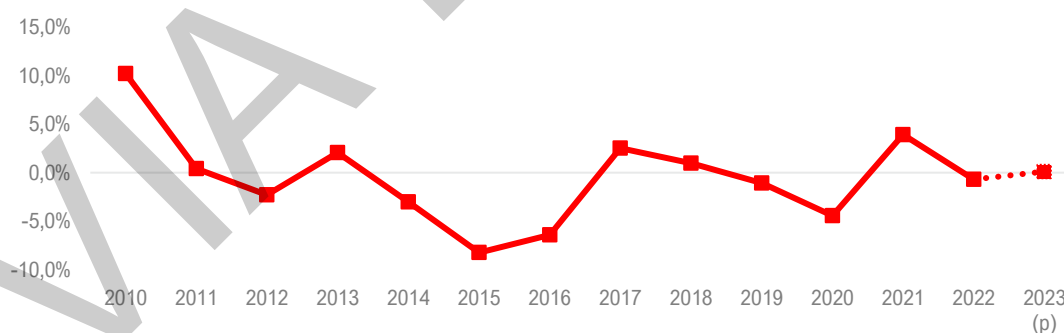
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro mostram avanço de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques positivos no resultado temos: indústrias extrativas; produtos químicos; coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis, respectivamente, 5,6%, 1,5% e 0,5%. Em comparação com setembro de 2022 a indústria cresceu 0,6%.

Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,2 ponto. O resultado reflete os obstáculos enfrentados pela indústria no ano, relacionadas a queda da demanda e a dificuldade de escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis.

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

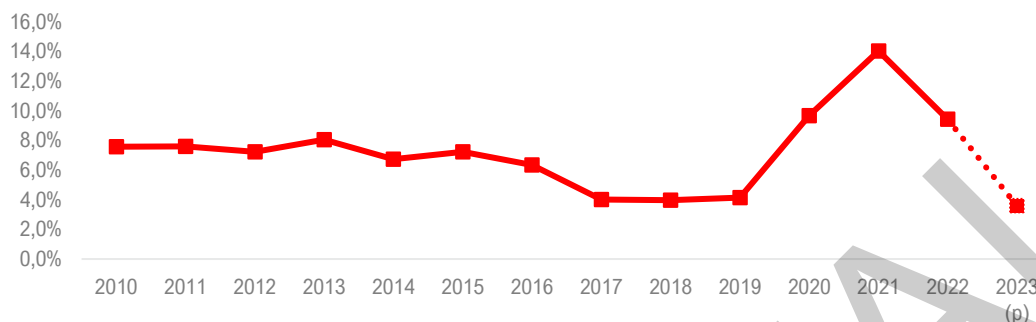


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,2% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,37% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avanço 2,2 pontos no mês, melhor resultado desde outubro de 2022, refletindo a melhora da confiança das empresas de Serviços Especializados e de Infraestrutura.

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



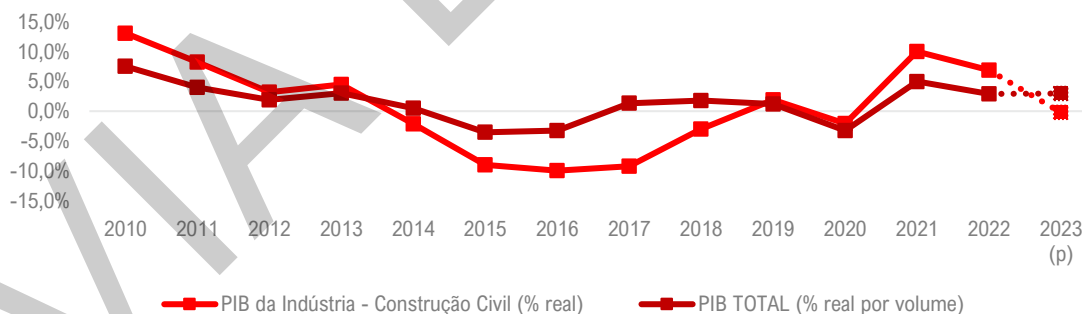
Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), variou -0,77% em agosto frente a julho (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,06% e em 12 meses de 2,82%.

No segundo trimestre de 2023 o PIB avançou 0,9%, totalizando R\$2,7 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 0,9%, seguido setor de Serviços com 0,6%, enquanto, Agropecuária fechou em queda de -0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,7% e o Consumo das famílias, 0,9%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 0,1%, 2,9% e 4,5%, respectivamente.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,97% para 2023 e 1,61% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera variação de 2,84% em 2023 e 1,50% em 2024.

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



Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, em dezembro, o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p para 11,75% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou a persistência de núcleos de inflação elevados nas principais economias e a sinalização da maior parte dos Bancos Centrais de que seguirão o ciclo de aperto monetário por um longo período visando promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias. Além disso, o comitê enfatizou a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA e a perspectiva de menor crescimento da atividade na China.

Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação mostra-se mais positiva, sobretudo na inflação de serviços e nos núcleos. Ademais, o Comitê sinalizou o cenário de desaceleração de indicadores recentes, mas reforçou a resiliência do mercado de trabalho.

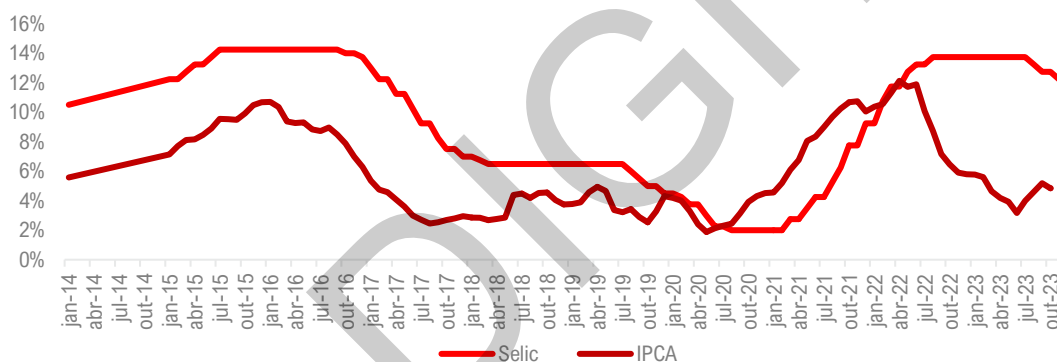
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,25% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera taxa de 11,75% a.a. em 2023 e 9,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em setembro e acumula alta de 5,19% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Transportes, que apresentou variação de 1,40% e impacto de 0,29 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da gasolina (2,80%), com contribuição individual de 0,14 p.p.

A LCA projeta inflação de 4,69% para o 2023 e 4,04% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 IPCA de 4,63% em 2023 e 3,91% em 2024.

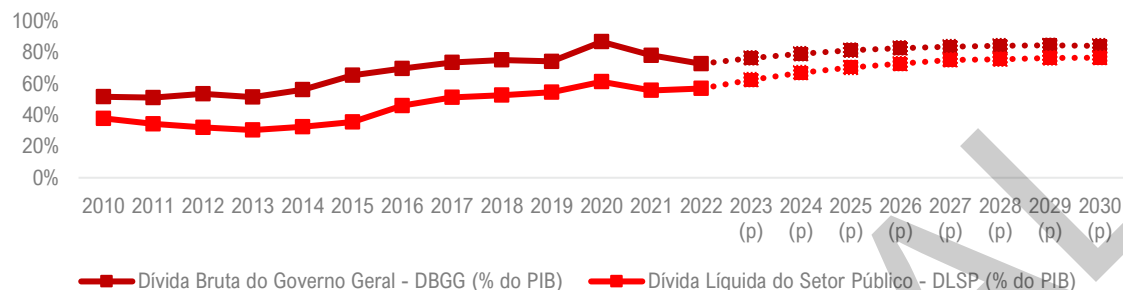
Selic (%) x IPCA (%)



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 18,1 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$ 101,9 bilhões ou 0,97% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 81,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 699,7 bilhões (6,65% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de agosto foi deficitário em R\$ 99,8 bilhões e em 12 meses apresentou déficit nominal de R\$ 801,6 bilhões, 7,62% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 60% do PIB (R\$ 6,3 trilhões), avanço de 0.1 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) permaneceu estável em relação ao mês anterior, em R\$ 7,8 trilhões, equivalente a 74,4% do PIB.

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



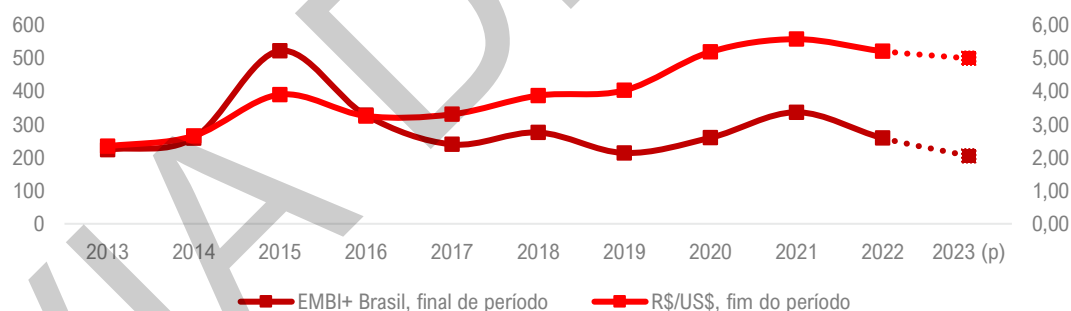
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 76,8% e 84,3% do PIB, respectivamente.

O câmbio, permaneceu abaixo do R\$/US\$ 5,00 ao longo de setembro, exceto nos últimos três dias do mês em que superou esse valor. Essa movimentação pode ser explicada pela elevação das taxas de juros nos EUA e na Europa, e aumento seguido de certa estabilidade das incertezas relacionadas as contas públicas no Brasil. Além disso, o desempenho recente da atividade econômica da China e os preços mais baixos das commodities na margem contribuíram para a depreciação do real.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R\$ 5,00.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou setembro em 201 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 205 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,97	1,61
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,92	8,61
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,78	1,74
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,11	2,25
Preços										
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,69	4,04
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,50	3,40
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-6,12	2,98
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,77	4,04
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,58	4,50
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	9,25
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	5,00	4,96
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	205,00	198,00

Data base: 01/11/2023

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:

- 13 de novembro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 35,00% e 57% do Shopping Estação e do Boulevard Shopping. Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 289.000.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 8,5%.
- 3 de novembro de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou assinou o Contrato de Compra e Venda de 43% das ações da Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário LTDA., localizado em Bauru, por R\$ 100.614.323,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 9%.
- 31 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento parcial de suas participações no Shopping Estação e no Plaza Sul Shopping, de 37,5% e 5,0%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$197,4 milhões, correspondente ao cap rate de 8,3%.
- 23 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento da totalidade de suas participações no Boulevard Shopping Campos e Santana Parque Shopping, de 75,0% e 36,7%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$297,9 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,35%.
- 23 de outubro de 2023 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 4,1% do Ribeirão Shopping, elevando, portanto, a participação da Companhia na propriedade para 86,5%. Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 76.000.00,00.
- 9 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento da totalidade de suas participações no Boulevard Shopping Campos e Santana Parque Shopping, de 75,0% e 36,7%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$297,9 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,35%.
- 3 de outubro de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou assinou o Contrato de Compra e Venda de 60% do Shopping Jardim Sul, localizado em Santo Amaro, por R\$ 343.831.462,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 8,25%.

- 3 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") assinou o Contrato de Compra e Venda para desinvestimento da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul e de 43% de sua participação no Boulevard Shopping Bauru. O valor total das duas operações consolidadas é de R\$444,4 milhões, que corresponde ao cap de 7,59% considerando a eficiência fiscal.
- 22 de setembro de 2023 – A XP Malls assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping, detida anteriormente pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos"). Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000. A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um dividend yield de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição.
- 31 de agosto de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., apresentou proposta vinculante de aquisição de uma participação 60% do Shopping Capim Dourado, localizado na cidade de Palmas, Tocantins. O valor total da transação foi de R\$181.273.301,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,25%.
- 28 de agosto de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a venda de 20,62% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo - RS, por R\$ 50.000.000,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 7,2%.
- 10 de agosto de 2023 – A Vince celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a aquisição dos 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, DF; 29,99% do Natal Shopping, localizado em Natal, RN; e 45,0% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, CE. O valor total da Transação é de aproximadamente R\$ 283,8 milhões. Considerando as projeções dos shoppings a serem adquiridos, o cap rate estimado da transação é de 8,9% para os próximos 12 meses.
- 3 de julho de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a aquisição de uma participação 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo. O valor total da transação foi de R\$ 217.763.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,3%.
- 5 de julho de 2023 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (MULT 3) comunicou ter exercido o seu direito de preferência na aquisição da participação de 4,1% na ABL do Ribeirão Shopping, aumentando a participação da Companhia no shopping para 86,5%. Essa participação representa 5,2% do NOI do shopping (últimos doze meses até março de 2023). O preço de aquisição da participação é de R\$ 76,0 milhões. A conclusão da aquisição mencionada acima está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, usuais em negócios desta natureza.
- 26 de junho de 2023 – A BTG Pactual celebrou um contrato vinculante de opção de compra com o adquirente, a participação correspondente a 25% do "Shopping Boulevard Vila Velha", localizado na cidade de Vila Velha – ES. O valor total da transação é de R\$ 39.900.000,00 com cap rate estimado da transação de 5,86%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 13 de junho de 2023 – A Vinci celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a venda parcial de suas participações nos shoppings no Villa Romana Shopping (10,0%), localizado em Florianópolis/SC; Shopping Iguatemi Bosque (9,0%), localizado em Fortaleza/CE; e Ribeirão Shopping (5,0%), localizado em Ribeirão Preto/ SP. O valor total da transação é de R\$ 297,5 milhões. O cap rate estimado da transação é de 7,3%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 17 de fevereiro de 2023 – A XP Malls efetuou o pagamento de R\$ 55.031.885,04 para a aquisição adicional indireta de 3,05% do Shopping da Bahia, localizado em Salvador/BA. A estrutura do 2º Fechamento possui cap rate garantido de 7,80%.

- 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 – A XP Malls concluiu a aquisição direta de 25,00% do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP. O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00. A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50%.
- 8 de dezembro de 2022 – A XP Malls concluiu a aquisição direta de 25,00% do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP. O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00. A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50%.
- 8 de dezembro de 2022 – Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 – Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping ("Ativo"), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 – A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R\$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8% .
- 14 de setembro de 2022 – O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R\$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 – Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R\$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1º semestre de 2022 foi de R\$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.
- 8 de setembro de 2022 – Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R\$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R\$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R\$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 – A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguará Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R\$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.
- 21 de julho de 2022 – Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R\$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 – General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R\$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 – A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de R\$ 400 milhões.

- 7 de março de 2022 – Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping (“Ativo”), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.

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 **novembro de 2023**.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM

	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.246.476.694,74
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	3.463.638.096,17
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.153.513.601,79
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.494.660.725,10
5	FII ANCAR IC	1.729.175.590,70
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	432.465.202,77
7	FII ELDORADO	1.133.468.879,87
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	765.331.518,81
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.076.308.694,19
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS	850.724.702,99
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	569.238.162,73
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	537.658.259,98
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.366.990.696,26
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	307.506.511,69
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	542.782.613,97
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	379.431.749,71
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	732.972.044,48
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	264.675.297,32
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	263.389.841,88
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	300.321.235,18
21	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	211.427.868,94
22	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	143.070.434,37
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	172.920.532,82
24	FII MAX RETAIL	138.515.582,76
25	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.330.623.897,72
26	HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	118.955.623,35
27	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	217.132.688,32
28	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	70.437.259,73

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE 28/11/2023

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

Análise de Mercado

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

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

Atualmente o Brasil possui 628 centros de compras, empregando mais de 1.043 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 17,50 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2022 com faturamento de R\$191,8 bilhões de reais, representando um crescimento de 20,48% com relação a 2021, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

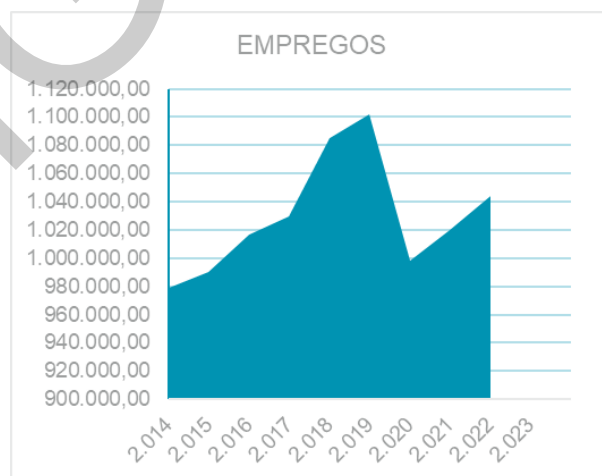
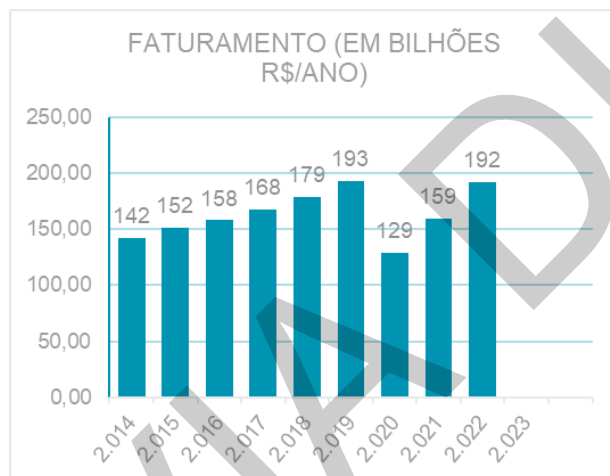
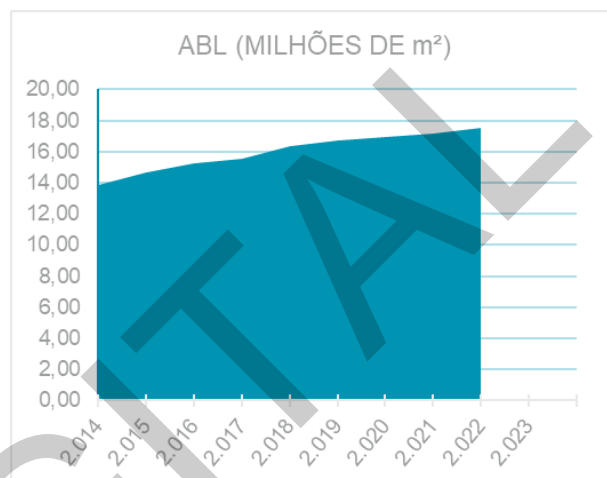
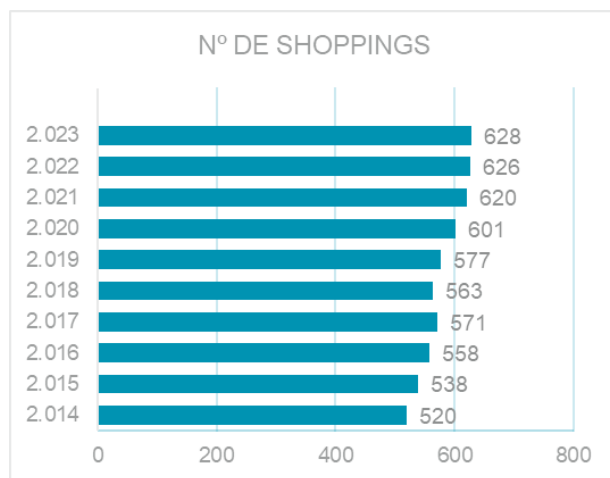
Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base novembro de 2023):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	628
A Inaugurar em 2023 ⁽¹⁾	15
Número Previsto para até o fim de 2023	643
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	17,5
Vagas para Carros	1.037.369
Total de Lojas	115.817
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	3.051
Empregos Gerados	1.043.835
Faturamento em 2022 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	191,8
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 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

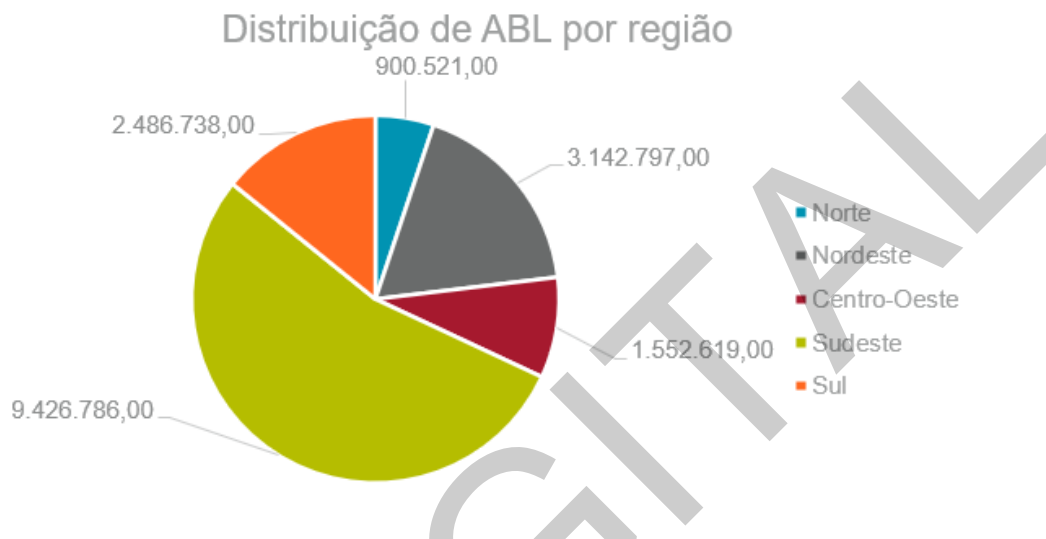
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2014 e 2023.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,84% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 322 Shoppings Centers, com 9.426.786,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Golden Square Shopping Center está localizado na Avenida Kennedy, 700 (cerca de 6,10 km do avaliando), em um terreno de 19.502,63 m² possuindo 19.502,63 m² de área bruta locável e 1700 vagas de estacionamento;
- O Shopping Grand Plaza Shopping está localizado na Avenida Industrial, 600 (cerca de 10,50 km do avaliando), em um terreno de 146.529,75 m² possuindo 146.529,75 m² de área bruta locável e 3000 vagas de estacionamento;
- O Shopping Shopping ABC está localizado na Avenida Pereira Barreto, 42 (cerca de 8,20 km do avaliando), em um terreno de 120.666,00 m² possuindo 120.666,00 m² de área bruta locável e 1845 vagas de estacionamento;
- O Shopping Shopping Metrópole está localizado na Praça Samuel Sabatini, 200 (cerca de 1,60 km do avaliando), em um terreno de 50.889,00 m² possuindo 50.889,00 m² de área bruta locável e 1200 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2023 foram inaugurados 7 shopping centers e existem atualmente 10 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2023				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Shopping Patteo Urupema	Mogi das Cruzes	SP	10.000,00	abril-23
Pontal Shopping	Porto Alegre	RS	27.247,00	abril-23
Recanto Shopping	Brasília	DF	19.000,00	abril-23
Macopa Eco Mall	Curitiba	PR	12.000,00	maio-23
ParkShopping Mogi Mirim	Mogi Mirim	SP	12.810,00	junho-23
Terrazo Shopping	Eusébio	CE	30.550,00	julho-23
Pontal Shopping	Porto Alegre	RS	27.247,00	novembro-23
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	7	TOTAL ABL	138.854,00	

SHOPPINGS Á INAUGURAR				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Recanto Shopping	Brasília	DF	19.000,00	2º semestre de 2023
Parahyba Mall	João Pessoa	PB	5.000,00	2º semestre de 2023
Central Park Plaza Shopping	Argem Grande Paulis	SP	22.466,00	2º semestre de 2023
Centro Sul Shopping Center	Lagarto	SE	22.110,00	2º semestre de 2023
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	18.500,00	2º semestre de 2023
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000,00	2º semestre de 2023
Olímpia Garden Outlet	Olímpia	SP	17.000,00	2º semestre de 2023
Santa Maria Outlet	Cravinhos	SP	20.000,00	2º semestre de 2023
Outlet Premium Imigrantes	ão Bernardo do Cam	SP	17.800,00	2º semestre de 2023
Shopping Lago Center	Araguaína	TO	28.000,00	abril-24
TOTAL	10		183.876,00	

Riscos

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

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

Quanto à operação e administração:

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

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

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de São Bernardo do Campo, inaugurado em 2012.

O empreendimento possui área total construída de 226.103,70 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como BOM BOLICHE, CEA, CENTAURO, FAST SHOP S.A, LOCCITANE, LOTERICA, PREGO-(1), STAR FIT SUPLEMENTOS, VIVARA e WORLD TENNIS. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 42.845,57 m² de ABL.

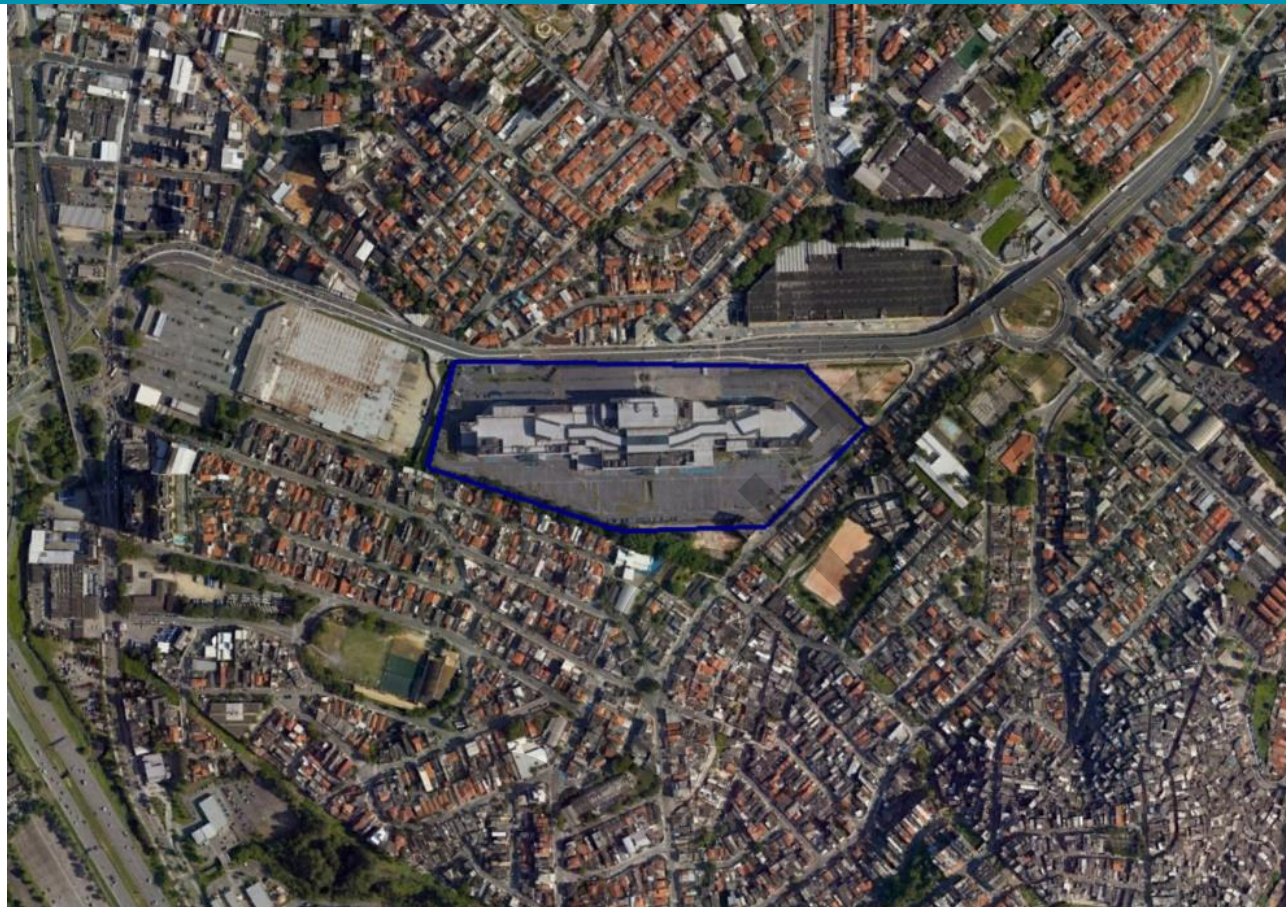
Descrição do terreno

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: 98.853,46 m²;
- Acesso: As Avenidas Albert Schweitzer e Rotary, no trecho do imóvel avaliando, são vias de duplo sentido, com 02 faixas de rolamento em cada sentido. As vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais..
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é bom;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Bom;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;

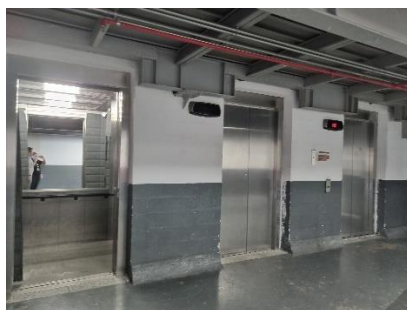
DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através 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 e estacionamento PISO SUPERIOR 1 lojas e estacionamento. PISO SUPERIOR 2 lojas e praça de alimentação. PISO SUPERIOR 23 Praça de alimentação, cinema, sanitários e área técnica. SUBSOLO 1 Estacionamento, manutenção, administração e área técnica.
Estrutura	concreto armado
Andares	4
Fachada	texturização e pintura
Esquadrias	alumínio
Vidros	temperado
Iluminação	LED e natural
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Piso vinílico.	Granito, porcelanato, carpete e madeira.	Porcelanato
Parede	Massa e pintura.	Massa e pintura.	Fórmica
Forro	Placas modulares	Massa e pintura.	Gesso
Pé direito	2,50 m	5,80 m	2,50 m

Quadro de áreas

"Para que seja possível a comparação do valor do terreno" com elementos comparativos, adotamos o conceito de Área Equivalente. Para tanto, aplicamos um peso de 100% sobre a área economicamente aproveitável do mesmo e um peso de 0,1 sobre as áreas de preservação permanente (APP), reserva legal e áreas non aedificandi, caso existam. Recuos obrigatórios não entram no cálculo de áreas não aproveitáveis.

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

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m ²)
Área de Terreno	98.853,46
Área Construída	226.103,70
Área Bruta Locável	42.845,57

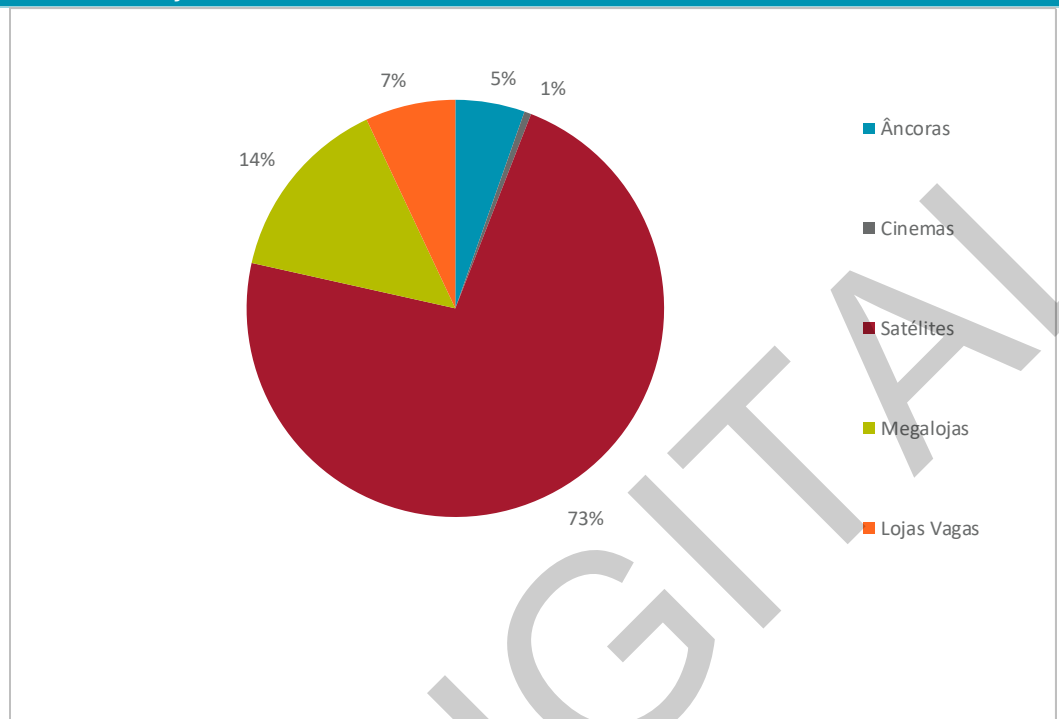
Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

A ABL do São Bernardo Plaza Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

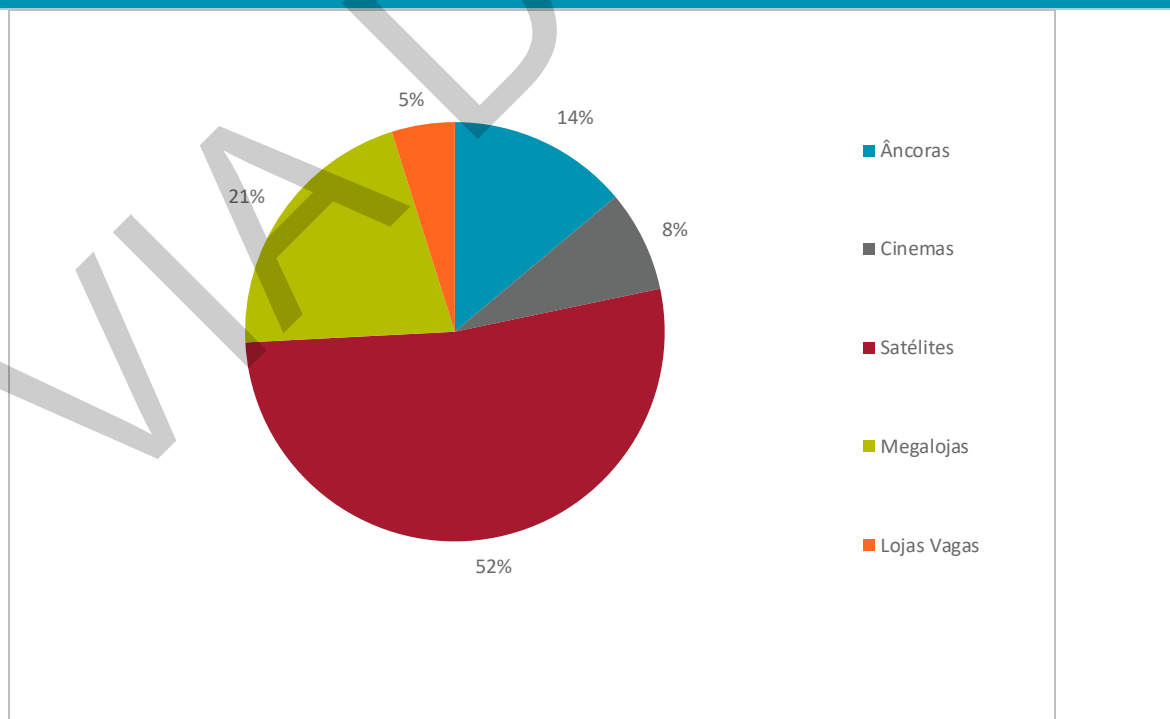
ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M ²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Âncoras	5.948,81	0,00
Cinemas	3.353,88	0,00
Satélites	22.482,16	2.083,26
Megalojas	8.977,46	0,00
TOTAL	40.762,31	2.083,26

Fonte: São Bernardo Plaza 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: São Bernardo Plaza Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING


...: SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

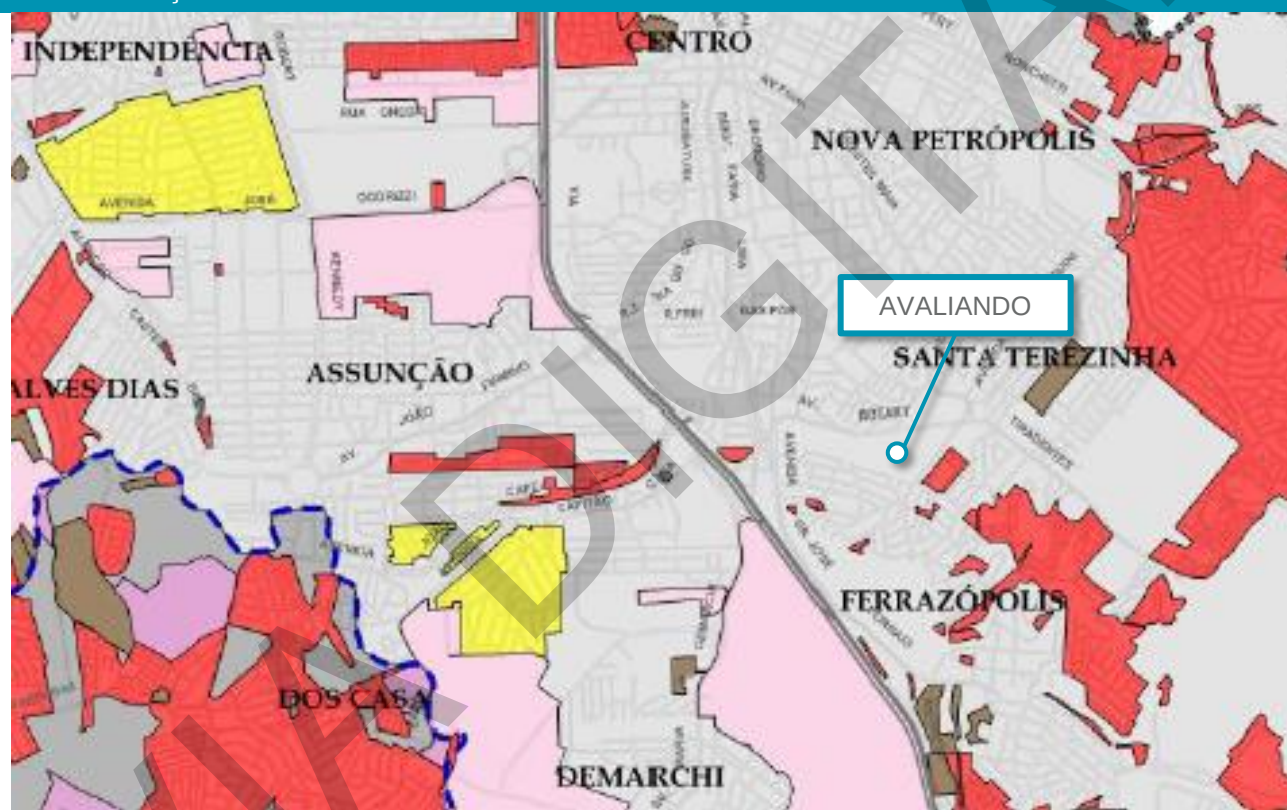
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Bernardo do Campo é determinada pela lei nº Lei nº 6184, de 21 de dezembro de 2011.

Lei nº 6184, de 21 de dezembro de 2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUD - Zona de Uso Diversificado 1.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

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 ZUD - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 1

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	São Bernardo do Campo
Lei atual:	Lei nº 6184, de 21 de dezembro de 2011
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUD - Zona de Uso Diversificado 1
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO

0 CONFORMIDADE DO AVALIANDO

Coeficiente de Aproveitamento básico:	1,5 vezes a área de terreno	Correto
---------------------------------------	-----------------------------	---------

Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,5 vezes a área de terreno	Correto
---------------------------------------	-----------------------------	---------

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo

Comentários sobre o zoneamento

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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 São Bernardo Plaza 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 divulgação do laudo, nos termos da instrução cvm e fins patrimoniais, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis 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;

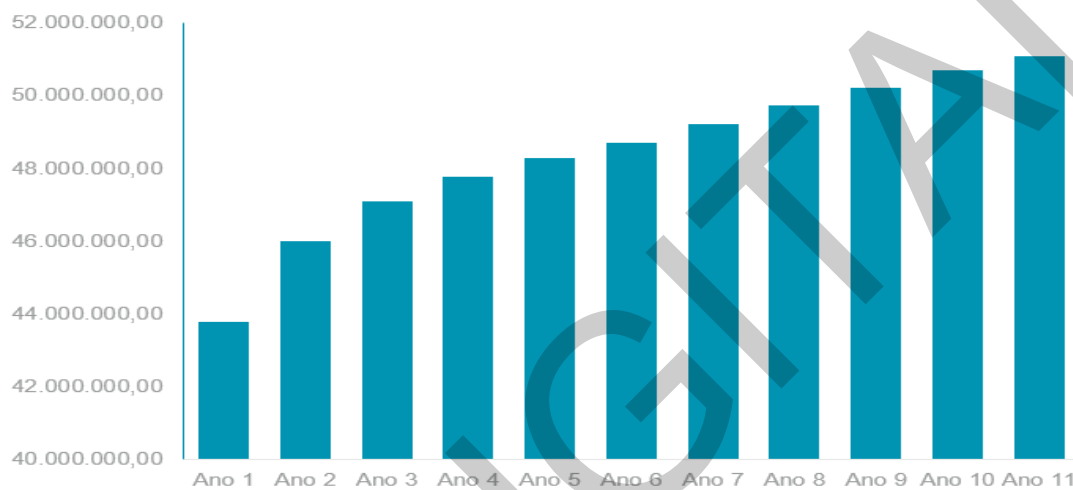
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica 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;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.**
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo á 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 01/01/2024;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do São Bernardo Plaza Shopping;

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 01 de janeiro de 2024, 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

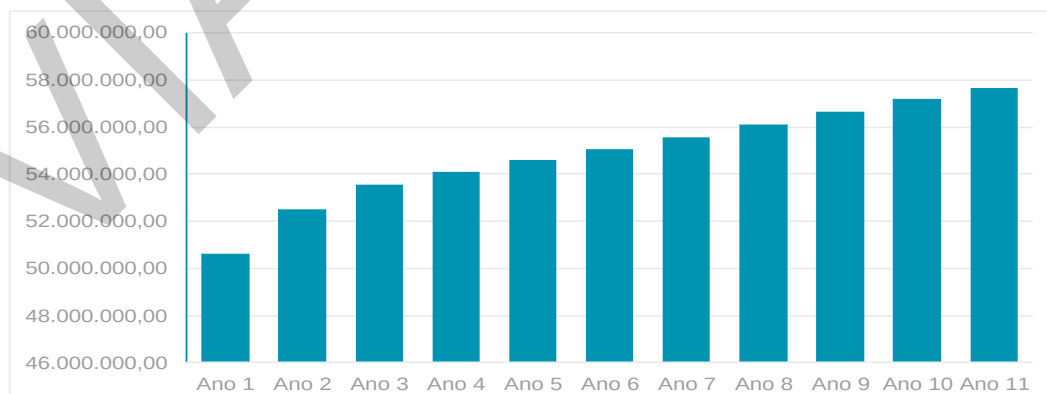


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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\$ 50.623.609,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL RECEITA BRUTA POTENCIAL

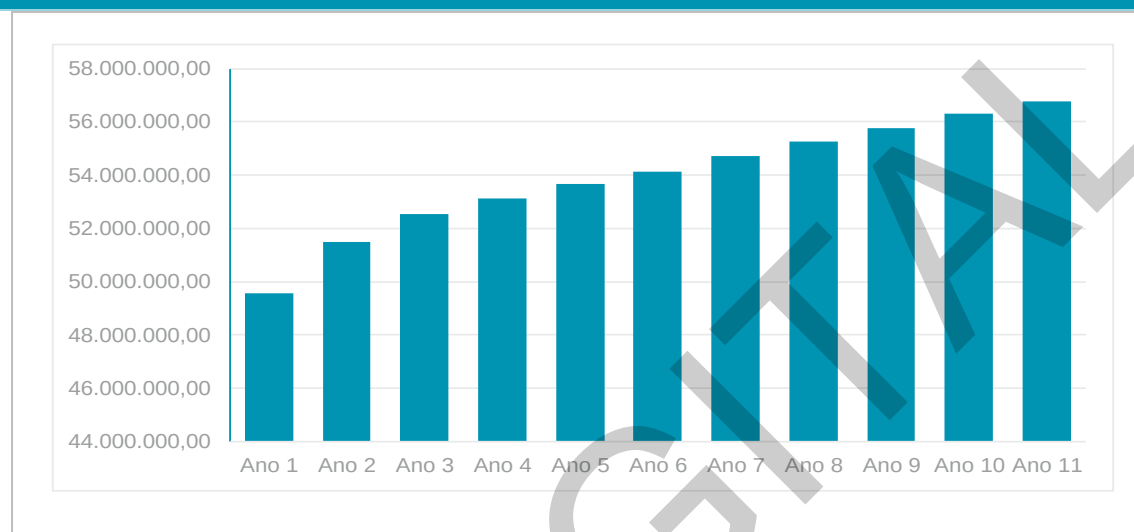


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecoverável, resultando em R\$ 49.548.346,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RECEITA BRUTA EFETIVA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

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

TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS

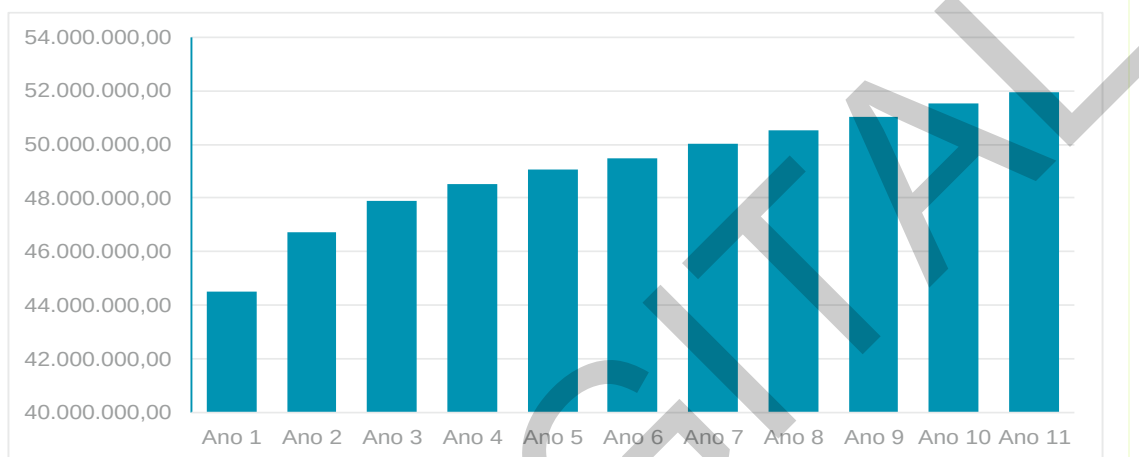


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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\$ 44.494.616,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RESULTADO LIQUIDO

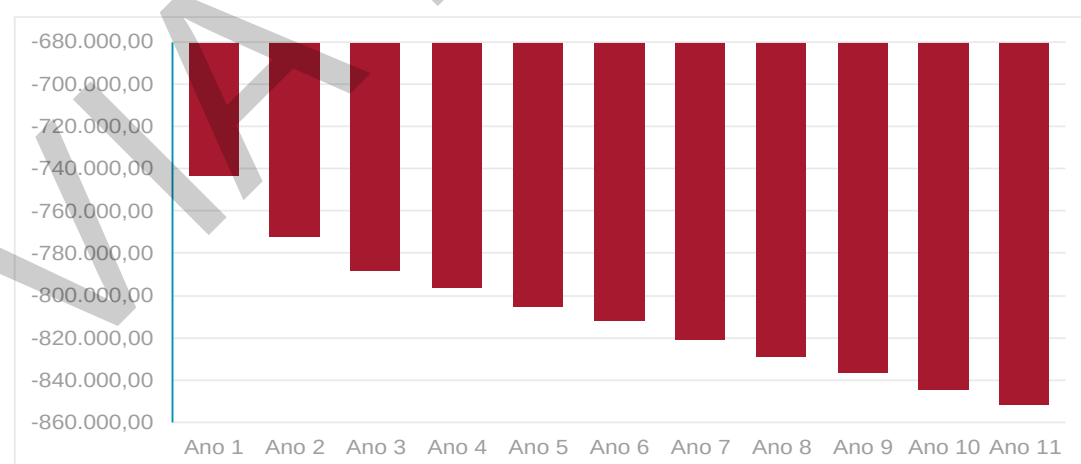


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: R\$ 743.225,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 9,75% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,75% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	5,62%	5,62%
Spread Risco Empreendimento	4,13%	3,13%
Inflação	0,00%	0,00%

(*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150835) – POSIÇÃO EM 21/11/2023

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					
		7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%
	8,75%	603.866.856	586.751.782	571.592.716	558.072.468	545.938.912
	9,25%	584.709.594	568.361.882	553.882.479	540.968.418	529.378.875
	9,75%	566.385.782	550.767.755	536.934.646	524.597.008	513.524.769
	10,25%	548.853.676	533.929.669	520.711.262	508.921.872	498.341.650
	10,75%	532.073.846	517.810.083	505.176.465	493.908.644	483.796.496

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do São Bernardo Plaza Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$483.796.496,00 e R\$603.866.856,00.

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 30 de novembro de 2023, em:

São Bernardo Plaza Shopping Avenida Rotary, 624, São Bernardo do Campo/SP 09721-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 536.934.600,00 (Quinhentos e Trinta e Seis Milhões Novecentos e Trinta e Quatro Mil e Seiscentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 12.531,86

- A pedido do cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação.

Especificação da avaliação

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

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

Método 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 determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
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			20

(*) Somente para empreendimento nem operação

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: PARECER TÉCNICO

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: PARECER TÉCNICO

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;
- Rogério Cerreti, MRICS, RICS, Registered Valuer e Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- 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.
- A pedido do cliente foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo completo de avaliação.
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Christine Barreto
Consultora, Retail - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail - Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
144.003

folha
1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 14 de janeiro de 2015

IMÓVEL: Unidade Autônoma de natureza comercial e de serviços, denominada "SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING", que compõe o SETOR SHOPPING 1, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO GERAL SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING", com acesso pelo nº 624 da Avenida Rotary, com área privativa real de 91.924,600m², área comum real de 62.810,002m², área real total de 154.734,602m², correspondente ao coeficiente de proporcionalidade de 0,435938 e fração ideal no solo de 85,6833%; contendo 221 lojas e 1.724 vagas de garagem. A unidade é composta de Subsolo, Piso L0, Piso L1 com mezaninos, Piso L2 com mezaninos, Piso L3 com mezaninos e Piso L4, espaço para área de administração, áreas técnicas e operacionais (subestações, geradores e reservatórios de água e casa de bombas), elevadores sociais e de serviço, escadas rolantes e escadarias sociais com porta corta fogo, quiosques, telefones públicos e caixas eletrônicos, sanitários femininos, masculinos e para portadores de necessidades especiais, saídas de emergência, restaurantes, praça de eventos, lojas satélites com mezaninos, lojas âncoras com mezaninos, lojas mini-âncoras com mezaninos, mega-lojas com mezaninos, escadas de emergência, depósitos, áreas de apoio de serviços, tais como segurança e manutenção, vestiários e refeitórios para lojistas, depósitos das áreas técnicas, praça de alimentação contendo espaços para mesas, lojas de fast-food com mezaninos, lojas destinadas a lazer, terraço com vista para a Avenida Rotary, escadarias com porta corta fogo, escadarias rolantes, salas de projeção através do foyer e demais ambientes de apoio para cinema; e confronta, de quem da Avenida Rotary olha de frente para o condomínio, pela frente, com a Avenida Rotary; no lado esquerdo, com a área comum do Setor Torres, com a área de acesso dos Setores Shopping ao Setor Torres, e com a Avenida Albert Schweitzer; no lado direito, com o imóvel objeto da Matrícula nº 76.841 desta Serventia; e, nos fundos, com a unidade do Setor Shopping 2 - São Bernardo Plaza Shopping Bloco 2, com a área da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, com propriedade de Manoel Coelho Sobrinho, Carvalho Camilo Assis, Cleisa Vicentini, Maria Cristina Fiori Ferreira, Antonio Albaca, Antonio Honorato da Silva, Tercio Rodrigues, Natalino Balbuglio, Esmeraldo Lourenço Nascimento, José Luiz da Silva, Olivio Boltoto, Benedito Servulo, Dario Martins, Nelson Malavolta, Roberto Oliveira Lima, Luiz Alberto Bento, Francisco Batista Sobrinho, Ovidio Marciliano Berti, Hilario João dos Santos, Sebastião Martins, José Martins de Oliveira, Devanir Giagio, Carmen Horita, Luiza Alvares Roberto, parte com o leito da Rua Candido Catelan e com propriedade de Vanderlei Vitalino da Silva. O SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (SETOR SHOPPING 1), integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO GERAL SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING" encontra-se erigido em terreno com 98.853,46 metros quadrados, com frente para a Avenida Rotary e Avenida Albert Schweitzer.

CADASTRO MUNICIPAL: 026.001.110.000 (Área Maior)

Continua no Verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7 - AA 697923

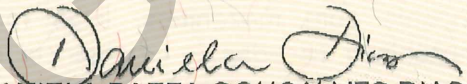
12231-7-693001-709000-0318



PROPRIETÁRIAS: 1) SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 21 LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.973.244/0001-62, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 10º andar (parte), Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, na proporção de 30%; 2) SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 45 LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.159.845/0001-00, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1400, 10º andar (parte), Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, na proporção de 5%; 3) DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.218.096/0001-73 com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102 a 104, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, na proporção de 60%; 4) CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A, CNPJ nº 61.809.182/0001-30, com sede na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, nº 700, 11º andar, São Paulo/SP, para constituição de patrimônio do CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob nº 08.431.747/0001-06, com sede na Rua Leopoldo Couto Magalhães Junior, 700, 11º andar, em São Paulo/SP, instituído pela Lei nº 8.668/93, na proporção de 5%.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 143.993, aberta em 07 de janeiro de 2015, onde a Instituição Parcial de Condomínio encontra-se registrada sob o nº 06, nesta data e Serventia.

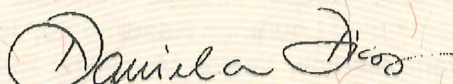
A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.1, em 14 de janeiro de 2015.

Nos termos do R.15, feito em 29 de maio de 2.012 na Matrícula nº 76.842 e conforme Av.1 da Matrícula nº 143.993, ambas desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que da proporção indicada no descerramento da presente matrícula à DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A, anteriormente qualificada, a fração ideal de 51,41% encontra-se ALIENADA FIDUCIARIAMENTE a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, para garantir empréstimo no valor de R\$131.000.000,00.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Continua na Ficha Nº 2



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

folha

144.003

2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 14 de janeiro de 2015

Av.2, em 14 de janeiro de 2015.

Nos termos do R.17 e Av.25, feitos em 04 de janeiro de 2013 e 23 de dezembro de 2014, respectivamente, na Matrícula nº 76.842, e conforme Av.2 da Matrícula nº 143.993, ambas desta Serventia, procedo a presente averbação para constar que das proporções respectivamente indicadas no descerramento da presente matrícula à SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 21 LTDA, e SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 45 LTDA, ambas anteriormente qualificadas, as frações ideais de 27,877605532157349% e 4,64626758869289% do imóvel, encontram-se ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE a favor de GAIA SECURITIZADORA S/A, CNPJ nº 07.587.384/0001-30, com sede na Rua do Rocio, nº 288, 1º andar, Vila Olímpia, em São Paulo/SP, para garantir empréstimo no valor de R\$144.000.000,00.

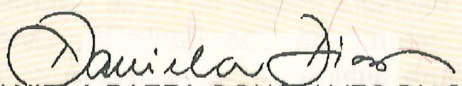
A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.3, em 14 de janeiro de 2015.

Nos termos do artigo 7º, da Lei nº 8.868/93, procedo a presente averbação para constar que a fração ideal correspondente a 5%, indicada no descerramento da presente matrícula à CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, anteriormente qualificado, constitui seu patrimônio e, em atendimento ao artigo 6º da referida Lei, a referida fração ideal será mantida sob propriedade fiduciária de CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A, anteriormente qualificada, e não se comunica com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: não integra o seu ativo, não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação desta, não compõe sua lista de bens e direitos para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial, não pode ser dado em garantia de seus débitos de operações, não é passível de execução por quaisquer de seus credores, por mais privilegiados que possam ser; e, não poderá ser objeto de constituição de ônus reais.

A Escrevente Autorizada,


DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS

Av.4, em 8 de abril de 2016.

Prenotação nº 457.172, de 1º de abril de 2016.

Continua no Verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

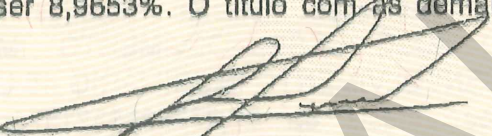
12231-7 - AA 697922

12231-7-693001-705000-0318



Pelo 4º Aditivo Contratual e Outras Avenças datado de 26 de junho de 2013, com força de escritura pública, nos termos do disposto na Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, a devedora DOKKA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S/A., anteriormente qualificada, e o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., também anteriormente qualificado, aditaram as condições de pagamento do financiamento, que deu origem à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA mencionada na Av.1 desta matrícula, passando a taxa de juros efetiva anual a ser 9,3430% e a taxa de juros nominal anual a ser 8,9653%. O título com as demais condições está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

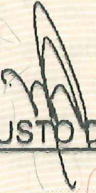

DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.5, em 29 de abril de 2016.

Prenotação nº457.823, de 15 de abril de 2016.

Nos termos do Instrumento particular de 13 de abril de 2016, fornecido pela credora fiduciária GAIA SECURITIZADORA S/A., anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA mencionada na Av.2 desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida que originou a sua constituição e a consequente resolução da propriedade fiduciária, voltando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade.

O Escrevente Autorizado,


MARIO AUGUSTO DEJAVITE SILVA

R.6, em 30 de maio de 2016.

Prenotação nº 459.266, de 17 de maio de 2016.

Pela Escritura Pública de 05 de fevereiro de 2015, lavrada pelo 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, Livro nº 3679, páginas 167/182, retificada pela escritura pública de 18 de março de 2016, lavrada pelo mesmo Tabelião, Livro nº 3785, páginas 283/292, a coproprietária SÃO JOSÉ DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 21 LTDA, anteriormente qualificada, TRANSMITIU a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, a PARTE IDEAL de 30% do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$138.272.808,00, para CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA

Continua na Ficha Nº 3



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

ficha

144.003

3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 30 de maio de 2016

DE VALORES S.A, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária da referida fração ideal que irá compor o patrimônio do fundo de investimento imobiliário CSHG BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, anteriormente qualificados.

A Escrevente Autorizada,

SONIA MARIA DA SILVA

AV.7, em 30 de maio de 2016.

Prenotação nº 459.266, de 17 de maio de 2016.

Nos termos do artigo 7º, da Lei nº 8.668/93, procedo a presente averbação para constar que a fração ideal correspondente a 30% do imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravada com as seguintes restrições: os direitos aquisitivos incidentes sobre o imóvel, não integram o ativo da Administradora, não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora, não compõem a lista de bens e direitos da administradora para efeitos de liquidação extrajudicial ou extrajudicial, não podem ser dado em garantia de débitos de operações da Administradora, não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, e não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

A Escrevente Autorizada,

SONIA MARIA DA SILVA

Av.8, de 28 de março de 2017.

Prenotação nº 472.587, de 13 de março de 2017.

Nos termos do requerimento de 25 de outubro de 2016, instruído com Certidão de Valor Mínimo Apurado do exercício de 2017, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 026.001.117.000.

O Escrevente Autorizado,

MARIO AUGUSTO DEJAVITE SILVA

- CERTIFICADA E COIADA
NA PRÓXIMA PÁGINA -

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7 - AA 697921

12231-7-693001-709000-0318



matrícula

ficha

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. O Escrevente Autorizado JOSÉ RICARDO MIRANDA, subscrive e assina.

A Primeira Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertenceu. Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/10/1891 a 23/12/1912; Ao 3º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 25/12/1927; Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1927 a 31/03/1931; Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 20/11/1942; Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 a 07/04/1954; Ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 08/04/1954 a 09/10/1955; Ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 09/10/1955 até a presente data.



Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos de São Bernardo do Campo

José Ricardo Miranda
Escrevente Autorizado

VIA DIGITAL



Ao Oficial.: R\$ 30,69
Ao Estado.: R\$ 8,72
Ao IPESP.: R\$ 5,97
Ao Reg.Civil R\$ 1,62
Ao Trib.Just R\$ 2,11
Ao ISS..... R\$ 0,63
Total..... R\$ 51,21
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:43:52 horas do dia 12/06/2018

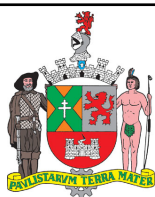
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 720602



14400312062018 M144003



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DO TESOURO
FICHA DE COMPENSAÇÃO

SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA DE IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS

Data de Emissão: 18/01/2022

Hora: 16:15:03

Inscrição Imobiliária: 026.001.117.000

Endereço: AV. ROTARY 624

Município: SAO BERNARDO DO CAMPO

UF: SP

CEP: 09721-000

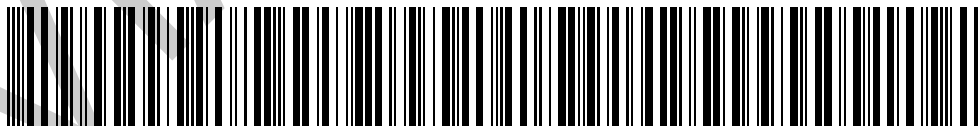
Convênio: 3247919/5220092156	Agência: 0427-8/04503-9	Carteira: 17	Banco: 001-9
Cód. Débito Automático: 1.026.001.117.000-27			
Referente 2022	Lançamento 101220168715	Principal R\$ 305.066,28	
Parcela: 01/12		Atualização Monetária R\$ 0,00	
Pagável em qualquer banco até o vencimento.		Multa: R\$ 4.067,63	
		Juros: R\$ 0,00	
		Honorários: R\$ 0,00	
Código do Processamento -10.101.687.152.200.0105		Vencimento 18/01/2022	Valor Total a Pagar R\$ 309.133,91

BANCO NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

VIA CONTRIBUINTE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

00190.00009 03247.919529 20092.156171 9 88690030913391



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
IMP.PRED. TERRIT.URBANO E TAXAS

Convênio: 3247919/5220092156	Agência: 0427-8/04503-9	Carteira: 17	Banco: 001-9
Cód. Débito Automático: 1.026.001.117.000-27			Código de Processamento -10.101.687.152.200.0105
Inscrição Imobiliária: 026.001.117.000		Parcela: 01/12	Lançamento 101220168715
Data Emissão 18/01/2022	Referente 2022	Vencimento 18/01/2022	Principal R\$ 305.066,28
Multa R\$ 4.067,63	Juros R\$ 0,00		Atualização R\$ 0,00
			Valor a Pagar R\$ 309.133,91

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Para anos terminando em:	dez-2024	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031	dez-2032	dez-2033	dez-2034
Total Receita Bruta Potencial	50.623.609,00	52.523.725,00	53.564.929,00	54.090.161,00	54.613.391,00	55.046.335,00	55.575.237,00	56.114.714,00	56.650.867,00	57.187.934,00	57.642.918,00
Receita Bruta Efetiva	49.548.346,00	51.482.633,00	52.544.243,00	53.106.506,00	53.667.618,00	54.141.846,00	54.710.541,00	55.241.830,00	55.770.010,00	56.299.069,00	56.748.063,00
Total Despesas Operacionais	-5.053.731,00	-4.738.264,00	-4.665.773,00	-4.568.119,00	-4.605.035,00	-4.637.864,00	-4.675.243,00	-4.710.893,00	-4.746.446,00	-4.782.093,00	-4.813.979,00
Resultado Líquido	44.494.616,00	46.744.369,00	47.878.470,00	48.538.388,00	49.062.583,00	49.503.982,00	50.035.297,00	50.530.937,00	51.023.564,00	51.516.977,00	51.934.084,00
Total de Custos de Capital e Locações	-743.225,00	-772.239,00	-788.164,00	-796.598,00	-805.014,00	-812.128,00	-820.658,00	-828.627,00	-836.550,00	-844.486,00	-851.221,00
Fluxo de Caixa Descontado antes de Dívidas e Impostos	43.751.390,00	45.972.129,00	47.090.306,00	47.741.790,00	48.257.569,00	48.691.854,00	49.214.639,00	49.702.310,00	50.187.014,00	50.672.491,00	51.082.863,00
Fluxo de Caixa Disponível Para Distribuição	43.751.390,00	45.972.129,00	47.090.306,00	47.741.790,00	48.257.569,00	48.691.854,00	49.214.639,00	49.702.310,00	50.187.014,00	50.672.491,00	51.082.863,00