



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

Shopping Jaraguá Araraquara

HEDGE BRASIL SHOPPING – FII

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600
São Paulo, SP - Brasil

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO
SHOPPING JARAGUÁ ARARAQUARA
AVENIDA ALBERTO BENASSI, 2.270
JARDIM DOS MANACAS
ARARAQUARA, SP - BRASIL

Data da Avaliação:
DEZEMBRO DE 2024

Data do Relatório:
JANEIRO DE 2025

Preparado Para:
HEDGE BRASIL SHOPPING FII
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600 - 11º ANDAR
CJ 112
SÃO PAULO, SP 04538-132

PREPARADO PELA:
CAPRIGHT BRASIL LTDA
RUA JOAQUIM FLORIANO, 820
CONJ. 54
SÃO PAULO, SP 04534-003

No. 47719

©2025 Capright

São Paulo, 15 de janeiro de 2025,

À
Hedge Brasil Shopping FII
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar
Conj. 112
São Paulo, SP – Brasil 04534-003

Referência: Shopping Jaraguá Araraquara
Avenida Alberto Benassi, 2.270
Jardim dos Manacas, Araraquara, SP– Brasil

Prezado Srs.,

A *Capright* apresenta o relatório de avaliação com a estimativa do valor de venda do imóvel em referência.

Trata-se do Shopping Jaraguá Araraquara localizado na Avenida Alberto Benassi, 2.270, com área total locável de 21.098,80 m², no bairro Jardim dos Manacas, Araraquara, SP. Maiores informações sobre o imóvel estão incluídas neste relatório.

Este trabalho foi elaborado para o cliente, a quem é dirigido em caráter confidencial. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada pelo contratante e pela *Capright*.

Atenciosamente,



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro
Diretor
CREA: 5069764070 SP

ÍNDICE

Sumário Executivo-----	2
Considerações Gerais-----	4
Localização-----	7
Uso e Ocupação do Solo -----	9
Caracterização da Construção-----	10
Análise do Mercado -----	11
Avaliação-----	20
Premissas e Limitações-----	36

ANEXOS

- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4**
- **Documentação Fotográfica**
- **Documentação Recebida**
- **Qualificação Profissional**

Nome/Endereço:	Shopping Jaraguá Araraquara Avenida Alberto Benassi, 2.270 Jardim dos Manacas, Araraquara, SP– Brasil
Acessibilidade:	Acesso ao imóvel através da Avenida Alberto Benassi.
Tipo de Propriedade:	Shopping Center
Proprietário(s) e Participações:	Sol Invest Empreendimentos e Participações Ltda. (75,00%) e Hedge Brasil Shopping FII (25,00%).
Usuário do Relatório:	Hedge Brasil Shopping FII
Finalidade da Avaliação:	Estimativa do valor de mercado.

Descrição da Propriedade:

Área Bruta Locável:	21.098,80m²
Ano de Construção:	2001
Tipo de Construção:	Concreto Armado
Número de Pavimentos:	2
Número de Lojas:	118
Vagas de Estacionamento:	1.135 vagas
Área do Terreno:	109.405,00 m²
Formato:	Retangular
Zoneamento:	AEIU-ACOP (Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária)

Taxas Utilizadas:

Inflação:	Não considerada
Taxa de Desconto:	10,50%
Taxa de Entrada (Cap Rate):	9,25%
Taxa de Saída (Terminal Cap Rate)	9,50%
Comissão de Venda:	2,00%

Indicadores de Valor:

Método da Renda:	R\$ 254.000.000,00
Capitalização Direta:	R\$ 263.000.000,00
Evolutivo:	Não aplicado
Conclusão:	R\$ 254.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 12.038,60/m ²

Nota: Os valores acima correspondem de 100% do imóvel.

Método da Renda:	R\$ 63.500.000,00
Capitalização Direta:	R\$ 65.750.000,00
Evolutivo:	Não aplicado
Conclusão:	R\$ 63.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 12.038,60/m ²

Nota: Os valores acima correspondem 25,00% da participação da HEDGE BRASIL SHOPPING FII no imóvel.

Pressupostos Extraordinários: Nenhum

Condições Hipotéticas: Nenhuma

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel, comumente conhecido como Shopping Jaraguá Araraquara, é um imóvel comercial localizado no bairro Jardim dos Manacás em Araraquara/SP. O Jardim dos Manacás é um bairro em constante crescimento, atraindo diversos empreendimentos imobiliários nos últimos anos, incluindo prédios residenciais e comerciais. Araraquara, situada na região central do estado de São Paulo, é atravessada por importantes rodovias, como a Rodovia Washington Luís (SP-310), que conecta a cidade a grandes centros urbanos, como São Carlos e Rio Claro, além de proporcionar acesso a regiões mais distantes do interior paulista. Essa localização estratégica garante um fluxo contínuo de veículos e visitantes de várias localidades. O Empreendimento possui 21.098,80 metros quadrados de área bruta locável (ABL), locado para 118 inquilinos. O endereço comum da propriedade é Avenida Alberto Benassi, 2.270, Jardim dos Manacas - Araraquara, SP.



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

PROPRIEDADE E SEU HISTÓRICO

Atualmente o imóvel é de domínio da 75,00%) e Hedge Brasil Shopping FII (25,00%). De acordo com as informações obtidas em Fato Relevante, em 15 de setembro de 2023, Hedge Brasil Shopping FII adquiriu 25% do Shopping Jaraguá Araraquara pelo valor total de R\$ 63.027.676,70. De acordo com as informações que obtivemos, não houve outras transferências de titularidade envolvendo o imóvel nos últimos anos e, até onde a *Capright* tem conhecimento, o imóvel não está, atualmente, ofertado para venda.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este relatório tem por objetivo estimar o valor de mercado do Shopping Jaraguá Araraquara, localizado na Avenida Alberto Benassi, 2.270, Jardim dos Manacas – Araraquara, SP.

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

- **Método da Renda** (Capitalização Direta): Por este método, pressupõe-se a rentabilidade esperada ou *yield*, por um investidor em um determinado imóvel. O valor é obtido pela capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel), considerando uma taxa coerente de mercado, que reflita o risco do investimento.

- **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado:** Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O valor de mercado é definido como: O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo deve ser trocado na data da avaliação entre um comprador e um vendedor decididos numa transação, após uma divulgação adequada e em que as partes tenham atuado de forma esclarecida, prudente e sem coação. Implícita nesta definição está a consumação da venda a partir de uma data especificada e a passagem do título do vendedor para o comprador, sobre as condições abaixo:

1. Comprador e vendedor são tipicamente motivados;
2. Ambas as partes são bem informadas ou bem aconselhadas e atuam naquilo que consideram ser de seu interesse;
3. Um prazo razoável é permitido para exposição do imóvel à mercado;
4. O pagamento é feito em dinheiro e a vista ou em termos financeiros acordados entre as partes.

O valor de liquidação forçada é o montante pelo qual o ativo seria transacionado sem o período de exposição à mercado. Nesse cenário, o vendedor compelido não está disposto e ofertar o imóvel à mercado e procura um tomador que liquide o valor do ativo em um período de exposição menor do que o do mercado normal. Normalmente o valor é menor do que o valor de mercado.

CONFORMIDADE COM AS NORMAS E PADRÕES DE AVALIAÇÃO

Os trabalhos foram realizados de acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas 4 partes. Além disso, os trabalhos foram conduzidos através das normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting* e dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS").

DATA DA AVALIAÇÃO

A data da avaliação, considerando a situação atual do imóvel em dezembro de 2024.

DATA DA VISTORIA

Marco A. Ribeiro inspecionou o imóvel em 9 de janeiro de 2025.

ESCOPO DO TRABALHO

De acordo com a proposta comercial acordada por ambas as partes e informações trocadas durante o processo de contratação, este trabalho seguiu o seguinte escopo:

Procedimento	Sim	Não	N/A
Inspeção técnica ao imóvel	✓		
Pesquisa e tendências de mercado (estoque, vacância, absorção, etc)	✓		
Descrição das principais características de localização	✓		
Menção dos aspectos econômicos e físicos identificados no entorno	✓		
Menção das atividades existentes e a infraestrutura urbana	✓		
Descrição dos aspectos físicos e legais do imóvel	✓		
Revisão de dados referentes a impostos, zoneamentos, servidões, serviços que possam afetar o imóvel	✓		
Análise referente a melhorias físicas incorridas no avaliando	✓		
Análise do comportamento do mercado imobiliário local	✓		
Cumprimento das Normas de Avaliações Vigentes	✓		

Situação: O Shopping Jaraguá Araraquara, localizado na Avenida Alberto Benassi, 2.270, no bairro Vila Santana, região central-norte de Araraquara, destaca-se por sua localização estratégica, próxima a importantes rodovias e aeroportos da região.

O shopping está a aproximadamente 6 km da Rodovia Washington Luís (SP-310), uma das principais vias do estado, que conecta Araraquara a cidades como São Carlos, Rio Claro e São José do Rio Preto. Além disso, a Rodovia Anhanguera (SP-330) está a cerca de 65 km, e a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) fica a aproximadamente 70 km, proporcionando fácil acesso ao interior paulista e à capital. Com relação aos aeroportos, o Aeroporto Estadual de Araraquara (Bartolomeu de Gusmão) está a 18 km, sendo uma opção local para deslocamentos. O Aeroporto Estadual Dr. Leite Lopes, em Ribeirão Preto, encontra-se a 106 km, enquanto o Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas, está a aproximadamente 203 km.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Fonte: Google Maps

Acesso: O acesso principal ao Shopping Jaraguá é facilitado pela Avenida Alberto Benassi e outras vias estratégicas de Araraquara, como a Rodovia Washington Luís (SP-310). A localização central torna o imóvel facilmente acessível de diferentes pontos da cidade e região. Como referência, o imóvel está localizado:

- Na Avenida Alberto Benassi, uma importante via comercial da cidade;
- 6,0 quilômetros da Rodovia Washington Luís (SP-310);
- 14,0 quilômetros do Centro de Araraquara,

- 18,0 quilômetros do Aeroporto Estadual de Araraquara (Bartolomeu de Gusmão);
- 8,0 quilômetros da Universidade Estadual Paulista (UNESP - Campus Araraquara).

Ocupação circunvizinha: No entorno imediato do empreendimento existe uma ocupação predominantemente residencial, variando entre casas e apartamentos de classe média e comércio em âmbito local.



PERSPECTIVA DO ENTORNO DA NOME DO IMÓVEL – Fonte: Google Earth

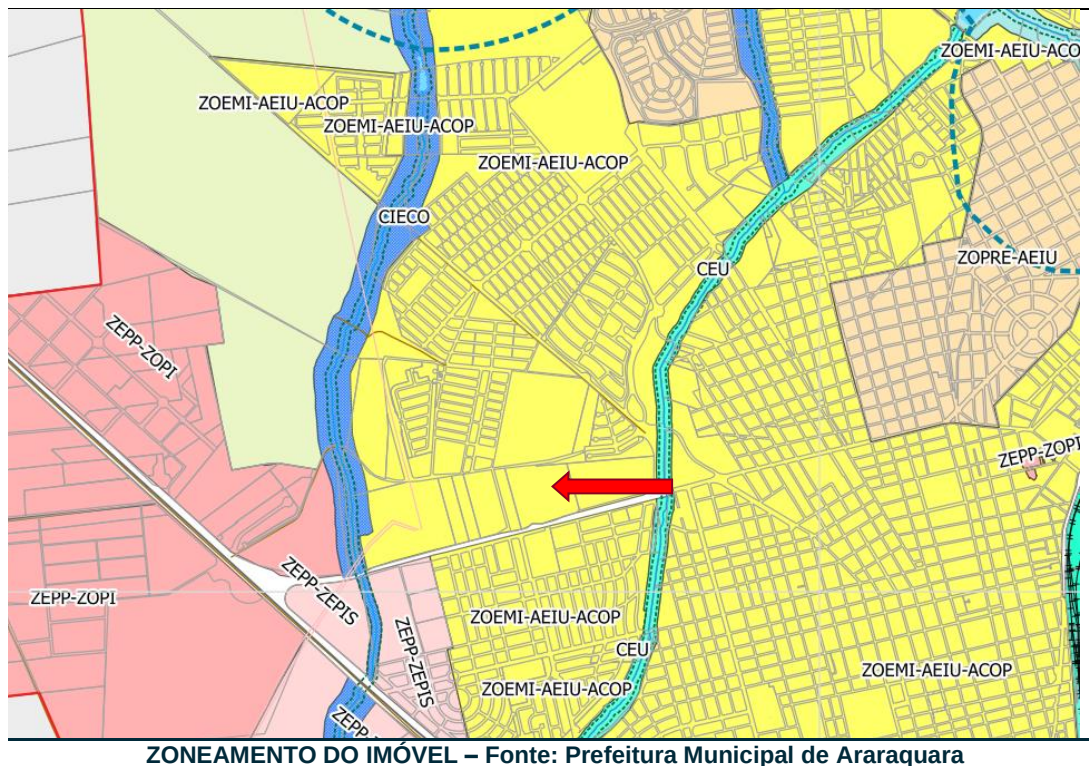
Melhoramentos Públicos: A Avenida Alberto Benassi é uma via de mão dupla com toda a infraestrutura urbana como: iluminação pública, pavimentação asfáltica, telefone, energia elétrica, coleta de lixo, correios, limpeza, rede de esgoto, água potável e conservação viária regular.

Transporte: O local é servido por linhas de ônibus municipais e intermunicipais que trafegam pela Avenida Alberto Benassi.

Terreno: O terreno tem 109.405,00 m², aproximadamente 270,00 metros de frente para a Avenida Alberto Benassi, formato retangular e topografia plana. Além disso, o terreno recebe todos os serviços de infraestrutura urbana.

Questões Ambientais: A Capright não realizou investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe ou não qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não há qualquer risco.

Uso e Ocupação do Solo: A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Araraquara é determinada pela Lei Complementar Nº 858/2014, que dispõe sobre o plano diretor da cidade de Araraquara, estabelecendo os objetivos e diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. De acordo com a legislação vigente, o imóvel encontra-se em perímetro de **AEIU-ACOP** (Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária), conforme o mapa de zoneamento abaixo:



ZOEMI-AEIU-ACOP - Área da Cidade Compacta de Ocupação Prioritária, representando a maior subdivisão territorial do zoneamento e modelo espacial, e uma das zonas prioritárias e estratégicas de indução e consolidação do processo de urbanização, estimulando a edificabilidade do solo urbano através dos instrumentos do Estatuto da Cidade previstos nesta Lei, e ocupação de imóveis urbanos ociosos, não utilizados ou subutilizados, segundo conceitos da cidade sustentável;

CARACTERIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Construção: O Shopping Jaraguá Araraquara foi inaugurado em dezembro de 2001, está localizado no município de Araraquara em uma área de 109.405,00 m² de terreno. O empreendimento possui 21.098,80m² de ABL, 53 lojas satélites, 8 lojas âncoras, 8 mega lojas, cinema, praça de alimentação e 1.135 vagas de estacionamento. Entre as principais marcas estão Outback, Coco Bambu, C&A, Cobasi, Riachuelo e Caedu. A empresa WE9 é a responsável pela administração do shopping.

Características:

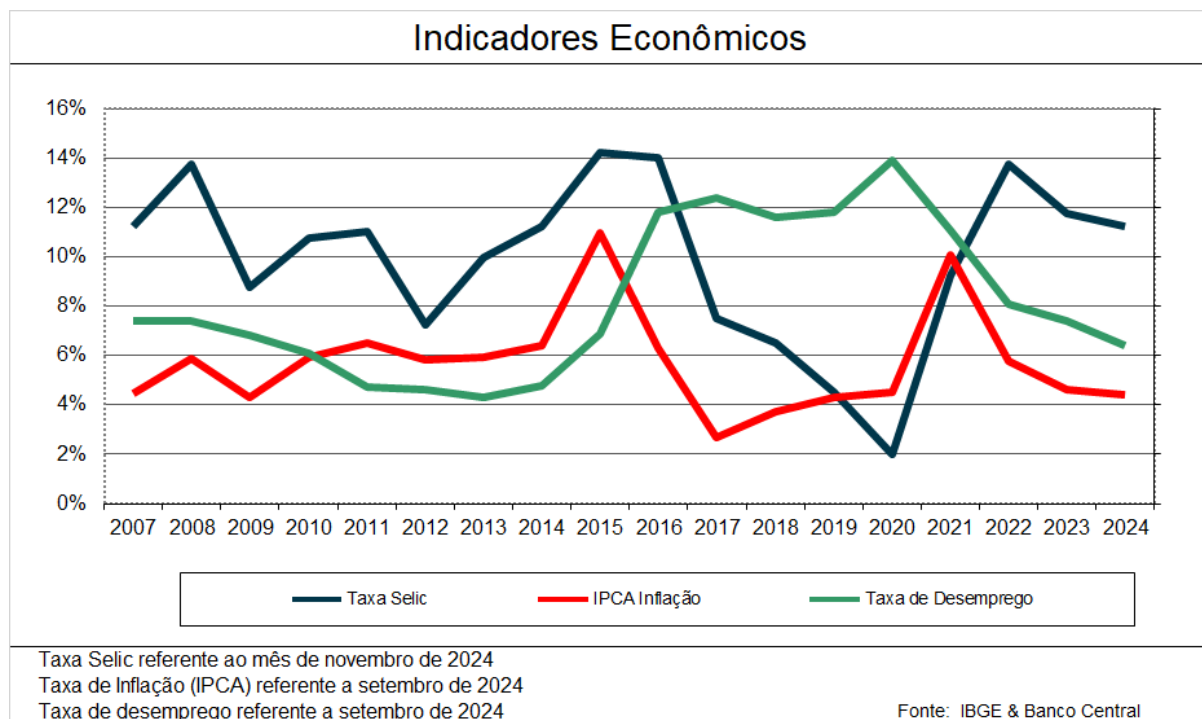
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento lateral:	Alvenaria
Revestimento externo:	Pintura texturizada e cerâmica
Pisos:	Cerâmico e porcelanato
Paredes:	Bloco de concreto com pintura à base de látex
Forro:	Gesso e madeira
Esquadrias:	Alumínio, aço e madeira
Circulação	Vertical
Idade aparente:	15 anos para efeito de avaliação,
Estado de conservação:	Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel avaliando encontra-se em estado de conservação entre novo e regular.

Instalações e Equipamentos:

Área de vendas:	Extintores, iluminação de emergência, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Retaguarda:	Casa de máquinas, geradores, cabine de força, extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Praça de Alimentação:	Extintores, iluminação de emergência, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Estacionamento:	Extintores, hidrantes
Sistema contra incêndio:	Extintores, hidrantes, sprinklers, bomba diesel, gerador de emergência
Sistema de Segurança:	Sistema de CFTV

Cenário Macroeconômico: No segundo trimestre de 2019, o Brasil finalmente emergiu de sua pior recessão da história, mas assim que uma recuperação tênue estava em andamento, a economia foi fortemente afetada pela desaceleração econômica global que acompanhou a pandemia de COVID-19. A dívida pública do Brasil atingiu em abril de 2024, 76,3 por cento de seu produto interno bruto (PIB) anual, segundo o Banco Central, o que é extraordinariamente alto para uma economia emergente.

A taxa SELIC atingiu um patamar incrivelmente baixo de 2,0% em agosto de 2020, segundo o Banco Central, porém, a tentativa de promover aceleração econômica durante um período tão sensível, como a pandemia do COVID-19, gerou novos problemas para os brasileiros.



Em 2019, a economia registrou 1,2% no crescimento do PIB e estava começando a se recuperar no início de 2020, antes do início da pandemia. O impacto da COVID-19 na economia brasileira foi enorme, com o crescimento do PIB caindo 4,1% durante 2020. Em 2021, a economia se recuperou com crescimento em 4,6%. Em 2023, o PIB encerrou o ano com crescimento de 2,9%. A estimativa para o fechamento do PIB de 2024, segundo o Boletim Focus do Banco Central de 27 de dezembro de 2024, é de 3,49% em relação a 2023.

No Brasil, contudo, a manutenção de taxas de juros tão baixas é um processo custoso macroeconomicamente. Os baixos juros aumentam a quantidade de recursos em circulação, o que, por sua vez, aquece a economia e estimula o consumo. No entanto, essa movimentação resulta em uma aceleração do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), índice utilizado para quantificar a inflação do país.

A taxa SELIC é a principal ferramenta do Banco Central para controlar a inflação e tem procurado restringir os influxos monetários (respondendo aos aumentos de preços ressurgentes e temores de superaquecimento da economia) aumentando gradativamente a taxa SELIC. Entre 2011 e 2019, o Banco Central elevou a SELIC em alguns momentos para conter a inflação e evitar o superaquecimento da economia. Em agosto de 2020, o Banco Central cortou a taxa para um mínimo histórico de 2,00 por cento a fim de estimular a atividade econômica e ajudar a tirar o país da profunda recessão causada pela pandemia de COVID-19, imediatamente foi o Banco Central foi obrigado a subir as taxas de juros até o patamar de 13,75 por cento, como forma de controle da inflação.

Quando as taxas de juros brasileiras alcançaram a marca histórica de 2%, é possível destacar, observando o gráfico acima, uma elevação brusca do IPCA em relação aos anos anteriores, alcançando os dois dígitos em 2022. É possível salientar que a preservação de taxas de juros tão baixas, em países emergentes, como a encontrada no Brasil durante o ano de 2020, acarreta em uma elevação aguda dos índices de inflação. No entanto, como medida para solucionar este problema, o COPOM (Comitê de Política Monetária), iniciou em 2021 o aumento das taxas de juros, alcançando a marca de 13.75%, em agosto de 2022. Atualmente, em dezembro de 2024 encontra-se em 12,25%.

O ano de 2024 se configura com um panorama econômico internacional marcado por crescimento moderado e diversas incertezas. As principais instituições preveem uma desaceleração do crescimento global em comparação com 2023, com o Banco Mundial estimando um aumento de apenas 2,4%. Tensões geopolíticas como a guerra na Ucrânia e Israel geram instabilidade e insegurança, prejudicando o comércio internacional e as cadeias de suprimentos. A crise no mercado imobiliário chinês e a desaceleração da economia do país também podem afetar o cenário global. Por fim, eventos climáticos como o El Niño podem afetar a produção agrícola e gerar novas pressões inflacionárias. Essas incertezas tornam o panorama de 2024 complexo e desafiador, com reflexos esperados na economia brasileira, que pode ter um crescimento ainda menor do que a média global.

A economia brasileira em 2024 deve apresentar crescimento moderado, com expectativas de alta para a inflação e taxa de juros. O consumo das famílias e os investimentos devem ser os principais motores do crescimento, mas a desaceleração da renda e o aumento da inadimplência podem pressionar o setor. O comércio exterior deve se beneficiar da retomada da economia global, mas a guerra na Ucrânia e as tensões geopolíticas geram riscos. Já o mercado de trabalho deve apresentar melhora gradual, com redução da taxa de desocupação, mas a informalidade ainda deve ser um desafio. De acordo com o *Boletim Focus* de 27 de dezembro de 2024, a expectativa para a economia brasileira foi ajustada em diversos indicadores. A projeção da taxa Selic para o final de 2025 foi elevada para 14,75%, com a possibilidade de aumentos graduais, influenciada por preocupações fiscais e sinais de inflação mais persistente. No entanto, o cenário fiscal continua sendo uma preocupação para o mercado, devido a manobras fiscais e créditos especiais fora do arcabouço fiscal. Já a inflação, medida pelo IPCA, tem projeção de 4,90% para o ano de 2024, o que representa a oitava semana consecutiva de aumento na previsão, conforme os analistas tentam ajustar suas estimativas para as pressões inflacionárias que ainda persistem no país

Para o ano subsequente, 2025, as projeções do Relatório Focus (27 de dezembro de 2024) apontam para uma série de aumentos consecutivos da taxa Selic. A expectativa é que o IPCA finalize o ano em 4,96%. É importante destacar que essas projeções estão sujeitas a mudanças, dependendo de vários fatores, como eventos econômicos globais, desenvolvimentos políticos internos e choques externos.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

O Brasil é o sétimo país mais populoso do mundo, com uma população de aproximadamente 220,1 milhões de pessoas. O país também está entre os maiores mercados de varejo do mundo, beneficiando-se recentemente de excelentes fatores demográficos, uma classe média em crescimento e o aumento da disponibilidade de crédito ao consumidor. Até os últimos três anos, o Brasil também desfrutava de condições macroeconômicas relativamente estáveis. No entanto, mais recentemente, a turbulência econômica resultante da crise da COVID-19 e diversos escândalos de corrupção política impactaram negativamente as vendas no varejo.

De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), o mercado de shopping centers no Brasil abrange aproximadamente 17,8 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL). Fatores demográficos favoráveis, a falta histórica de capital disponível para o desenvolvimento de centros comerciais e um setor de varejo relativamente consolidado contribuíram para uma demanda reprimida entre os consumidores brasileiros. Essa demanda, combinada com um influxo de investimentos estrangeiros, resultou em um desenvolvimento sem precedentes de propriedades de varejo em todo o país. Entre 2005 e 2008, houve várias aquisições de participação em shopping centers e novos empreendimentos em todo o Brasil.

Em 2023, um total de cinco shopping centers foram inaugurados, acrescentando aproximadamente 84.983 metros quadrados de nova Área Bruta Locável ao mercado. Para 2024, a previsão é de que 18 novos shopping centers sejam inaugurados, totalizando 334.141 metros quadrados de novos espaços comerciais.

O mercado de varejo brasileiro enfrentou ventos contrários significativos devido à crise da COVID-19 e aos fatores de demanda negativos que surgiram após a crise. Desde o levantamento das medidas restritivas, o desempenho dos shopping centers se recuperou bem, mesmo diante de limitações impostas pela inflação e escassez na cadeia de suprimentos. Além disso, os varejistas reposicionaram-se com sucesso para novos modelos, resultando em um uso mais eficiente dos espaços de varejo existentes e no aumento das vendas por metro quadrado. Novas opções (omnichannel), como a compra online com retirada na loja (BOPIS), a facilitação de devoluções nas lojas físicas e conceitos como as cozinhas fantasma (ghost kitchens), que se popularizaram durante a pandemia, continuam a agregar valor.

Os operadores de shopping centers relataram que o tempo médio de permanência dos consumidores dentro dos shoppings voltou ao mesmo nível de 2019, reforçando a confiança e o apetite dos consumidores pelos shoppings como uma experiência de consumo e entretenimento. As tendências positivas são, principalmente, decorrentes da redução de descontos e do repasse da inflação, tanto no reajuste de operações existentes quanto na lucratividade de novos contratos de locação firmados ao longo de 2022 e 2023.

De acordo com os dados divulgados pela *Abrasce*, o mercado brasileiro de shopping centers abrange aproximadamente 17,8 milhões de m² de área bruta locável.

OVERVIEW DOS SHOPPINGS NO BRASIL

Item	Números
Número total de Shopping Centers	639
Em construção até 2024	18
Número total de Shopping Centers (até o final de 2024)	657
Área Bruta Locável Total (ABL)	17,8 milhões
Número de Lojas	121.010
Empregos gerados	1,63 milhão
Vendas (2022)	194,7 bilhões
Número de Visitantes (mensal)	462 milhões

Fonte: Abrasce

Com o propósito de amenizar os impactos causados pela pandemia, as operadoras de shopping centers começaram a implementar iniciativas para fortalecer sua posição financeira e apoiar os lojistas. Para preservar a saúde financeira, as empresas implementaram programas para reforçar a posição de caixa, reduzir despesas de condomínio e diferir ou suspender investimentos em CAPEX. A tabela abaixo resume os principais indicadores financeiros dos shopping centers no Brasil.

2T24 - MERCADO DE SHOPPING CENTERS - BRASIL					
Classe de Renda	GROCS	Custo de Ocupação (m ² /mês)	Aluguel Médio (m ² /mês)	Vendas (m ² /mês)	Taxa de Vacância
A	7,32%	R\$ 280,83	R\$ 202,98	R\$ 3.928	13,31%
B	7,95%	R\$ 148,81	R\$ 112,92	R\$ 1.955	11,49%
C	8,14%	R\$ 163,78	R\$ 98,74	R\$ 2.151	26,60%
Total/Média	7,89%	R\$ 164,38	R\$ 117,86	R\$ 2.181	15,81%

Fonte: SiiLA Brasil

A taxa de vacância na região do imóvel avaliando é de 14,7%, acima da média nacional (11,5%). Espera-se que a vacância diminua no curto prazo, à medida que a demanda do consumidor continue melhorando e a atividade de locação aumente.

A Capright classificou os Shopping Centers Brasileiros em três classes diferentes. As características gerais desses diferentes níveis estão resumidas na tabela a seguir:

Classificação de Shopping Centers	
Classe A	Visitantes são em sua maioria de Classe Social A (Renda familiar acima de R\$15.071,01).
Classe B	Visitantes são em sua maioria de Classe Social B (Renda familiar entre R\$ 3.779,01 e R\$ 15.071,00).
Classe C	Visitantes são em sua maioria de Classe Social C (Renda familiar entre R\$ 1.197,00 e R\$ 3.779,00).

Os dados acima servem como diretrizes gerais para classificar os vários empreendimentos no Brasil. Na maioria dos casos, cada ativo exibe características mistas, podendo estar contido em mais de uma classificação. Acreditamos que o imóvel avaliado se enquadre na Classe B.

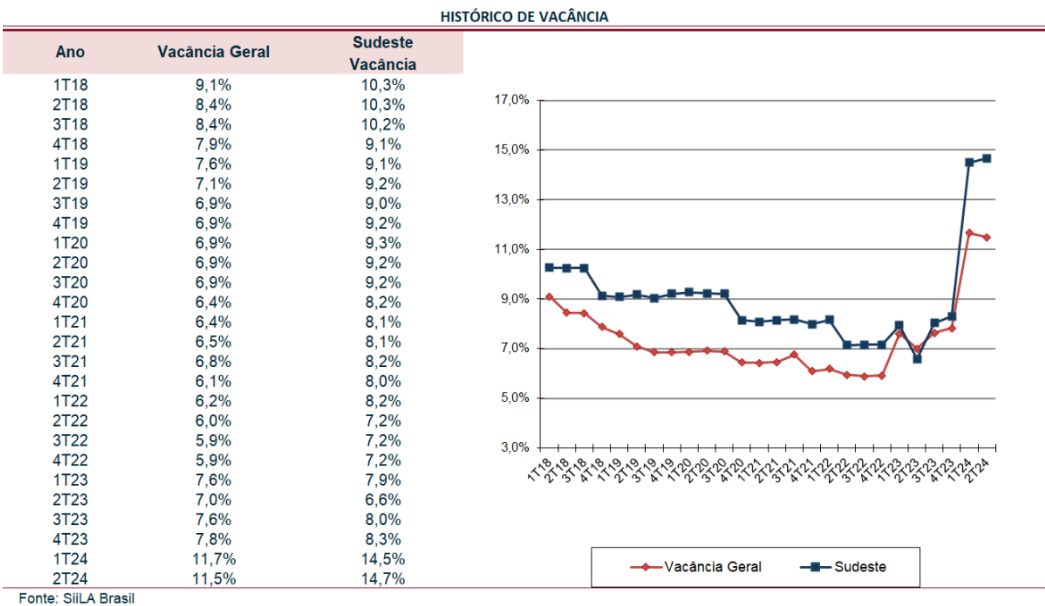
MERCADO IMOBILIÁRIO DE SHOPPING CENTERS NO SUDESTE

A Região Sudeste é o terceiro maior mercado de shopping centers do país, composto por 191 shopping centers. Compreende os estados de Minas Gerais, São Paulo (exclui a Região Metropolitana de São Paulo), Rio de Janeiro (exclui a Região Metropolitana do Rio de Janeiro) e Espírito Santo. O mercado do Sudeste engloba aproximadamente 9,267 milhões de metros quadrados de área bruta locável total. A tabela abaixo mostra indicadores do mercado de shopping centers do Sudeste por classe:

2T24 - MERCADO DE SHOPPING CENTERS - SUDESTE					
Classe de Renda	GROCS	Custo de Ocupação (m²/mês)	Aluguel Médio (m²/mês)	Vendas (m²/mês)	Taxa de Vacância
A	--	--	--	--	9,42%
B	5,83%	R\$ 112,11	R\$ 94,35	R\$ 2.041	14,67%
C	12,63%	R\$ 197,93	R\$ 102,03	R\$ 1.617	24,26%
Total/Média	7,38%	R\$ 135,48	R\$ 96,44	R\$ 1.926	17,33%

Fonte: SiILA Brasil

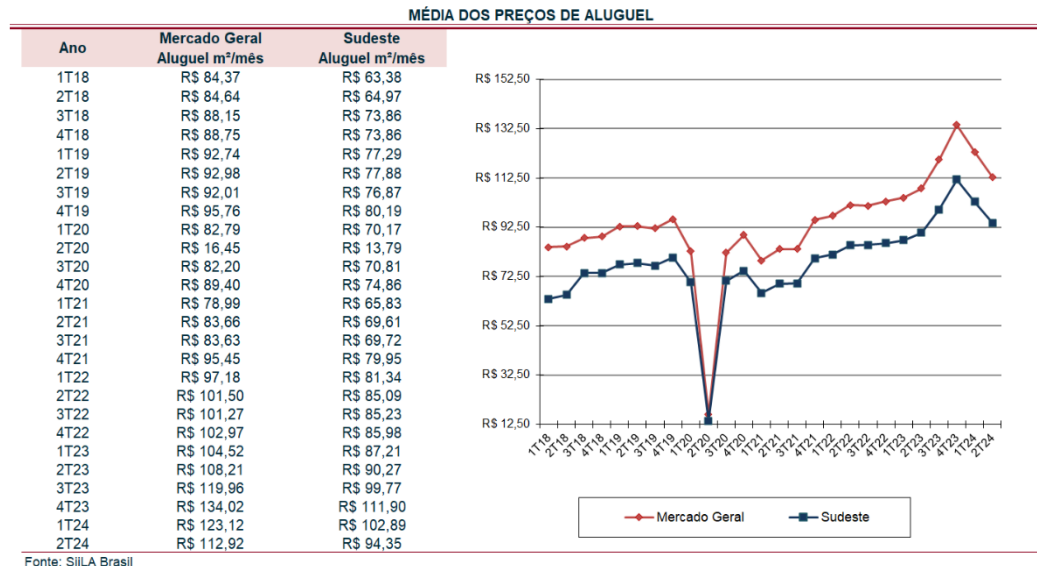
A taxa de vacância geral para shopping centers no Sudeste foi de 14,7% no segundo trimestre de 2024. O gráfico abaixo resume as taxas de vacância no mercado brasileiro em comparação ao mercado de shopping centers da região Sudeste.



A taxa de vacância no Sudeste é de 14,7% e mantendo-se historicamente acima da média nacional.

A média do aluguel mínimo no mercado do Sudeste ficou abaixo em comparação ao mercado nacional no 2º trimestre de 2024.

O gráfico abaixo resume a média do aluguel mínimo no mercado brasileiro em comparação ao mercado de shopping centers do Sudeste.



O Shopping Jaraguá Araraquara possui como ponto positivo sua proximidade com uma das movimentadas rodovias que cortam a região, com fluxo de cidades da região. Apresenta-se como principal empreendimento na cidade e tem ampla influência nos municípios menores localizados próximos a Araraquara. Pode-se apontar o Ribeirão Shopping como grande influência na macrorregião, pelo seu porte, qualidade e diversidade de mix.

- **Shopping Lupo:** inaugurado no dia 18 de outubro de 2002, está localizado em Araraquara em uma área de 7.070 m² de terreno. Com realização da Comercial Lupo S/A, o shopping possui 4.823 m² de ABL, 44 lojas satélites, 1 lojas âncoras, 3 salas de cinema, praça de alimentação e 140 vagas de estacionamento. Entre as principais marcas estão: Cine Lupo, Ri Happy, Banco do Brasil, Drovagen e Lupo. Comercial Lupo S/A é a responsável pela administração do shopping.
- **Ribeirão Shopping** está localizado a aproximadamente 100,0 quilômetros do Shopping Jaraguá Araraquara, na cidade de Ribeirão Preto. Ribeirão Shopping, inaugurado no dia 05 de maio de 1981, está localizado em Ribeirão Preto em uma área de 208.540 m² de terreno. Com realização da Multiplan, o shopping possui 74.988 m² de ABL, 380 lojas satélites, 10 lojas âncoras, 8 megalojas, 11 salas de cinema, praça de alimentação, supermercado, ambiente games e 4.100 vagas de estacionamento.
A 9ª Expansão (6.200 m² / set-2017) foi concluída: Clínica médica, com total de espaços locáveis no Centro Médico: 37, sendo 31 clínicas, 3 âncoras (Day Hospital, Centro de Imagem e Laboratório), 1 auditório, 1 café e um Centro de Estudos. Entre as principais marcas estão: Calvin Klein, Espaço Laser, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Ponto Frio, Camicado, Zara, Animale, Brookfield, Calvin Klein, John John, Mac, Ponto Frio e Zara. Multiplan é a responsável pela administração do shopping.

A abordagem mercadológica do imóvel e da região foi realizada com indicação dos principais aspectos positivos e desafiadores, das oportunidades e ameaças que incidem sobre o imóvel em estudo.

Aspectos Positivos	Desafios
• O Shopping Jaraguá Araraquara é um shopping consolidado na região. Seu principal concorrente (Shopping Lupo) trata-se de um shopping com mix limitado e ABL reduzida. • Fácil acesso para a Rodovia Washington Luis e boa visibilidade. • Empreendimento com vacância reduzida de (4,1%).	• Necessidade de investimentos e fortalecimento no <i>mix</i> de lazer.
Oportunidades	Ameaças
• Região da cidade em processo de desenvolvimento, fator que pode gerar aumento no ticket médio de vendas do shopping.	• Ribeirão Shopping, na região secundária é um forte e consolidado empreendimento.

O Shopping Jaraguá Araraquara é um shopping regional para atender às classes de renda B e C da região. Tem uma excelente localização, com boa visibilidade e acesso às principais cidades da região

AVALIAÇÃO**Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado**

Na abordagem pelo Método da Renda o valor de venda do ativo é estimado por meio de uma análise da capacidade de produção de renda de uma propriedade. As duas técnicas de avaliação mais comuns empregadas nessa abordagem são o fluxo de caixa descontado (DCF) e as análises de capitalização direta (remuneração do capital).

O DCF trata de fluxos de renda flutuantes causados por vários termos de locação, mudanças na receita e/ou despesas, melhorias de capital e outros fatores que fazem com que o desempenho operacional performe acima ou abaixo das práticas atuais de mercado. Na análise do DCF, as receitas e despesas são projetadas sobre um período de investimento razoável para um investidor típico. Os fluxos de caixa são então descontados a valor presente a uma taxa derivada de mercado (taxa de desconto).

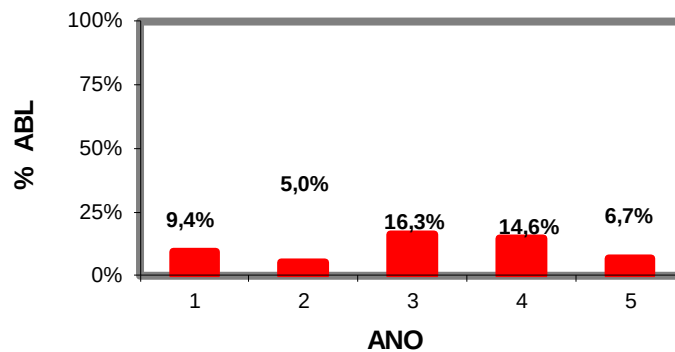
As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software *ARGUS ENTERPRISE*, versão 14.0.1

Inflação: Espera-se que as despesas operacionais, itens de capital e outras fontes de renda cresçam anualmente à taxa de inflação geral. Como discutido anteriormente, a inflação no Brasil flutuou entre 4,0 a 12,0% nos últimos cinco anos, com o Banco Central usando controles monetários para atingir a inflação anual na faixa de 5,0 a 6,0. Por solicitação do cliente e de comum acordo, para esta avaliação não foi considerado a premissa de inflação no fluxo de caixa.

Crescimento Real: Para o cálculo das vendas a ser aplicado adotou-se uma premissa de crescimento real equivalente a 3,00% a.a. no Ano 2 e 3 e estabilizando-se em 2,00% do ano 4 até o final do fluxo de caixa.

Ocupação: Atualmente o imóvel está com uma taxa de ocupação de 95,9%, distribuído em para 118 locatários. A seguir está uma breve análise dos contratos de locação que irão expirar nos próximos cinco anos.

CONTRATOS A EXPIRAR



Ano	Nº Inquilinos	Área (m²)	% ABL
1	11	1.980	9,4%
2	15	1.055	5,0%
3	15	3.445	16,3%
4	27	3.079	14,6%
5	25	1.411	6,7%
Total		10.970	51,99%

Conforme mostra o gráfico, 51,9% dos contratos de locação expirarão nos próximos cinco anos. Esse risco pode ser mitigado pelo fato de que os locatários têm investimentos significativos nas lojas, tornando-os, menos propensos a vagar o espaço locado.

Risco de Rescisão Antecipada: Nós assumimos que a administração está efetivamente monitorando os atuais níveis de ocupação. Qualquer risco de rescisão está contabilizado em nossos parâmetros de preço e seleção de taxa de desconto.

Direito de Preferência: De acordo com a lei brasileira, todos os locatários têm o direito legal de preferência no caso de venda de uma propriedade locada. Portanto, no caso de uma oferta de venda, o locador deve fornecer ao locatário uma notificação por escrito, descrevendo as condições da oferta, e o inquilino deve responder no prazo de 30 dias a contar da notificação. Para o Shopping Jaraguá Araraquara foi informado pela gestão que todos os contratos locatícios possuem uma cláusula com renúncia ao direito de preferência.

Estimativa do Valor de Mercado: Ao estimar os valores de locação, revisamos os aluguéis vigentes no imóvel em estudo e em propriedades semelhantes. Além disso, confiamos em nossos conhecimentos sobre transações em outros shopping centers.

ESTIMATIVA DO ALUGUEL MENSAL

Classificação	Aluguel Mensal
In-Line < 25 SM	R\$ 90,00
In-Line 25 SM < 50 SM	R\$ 135,00
In-Line 50 SM < 75 SM	R\$ 100,00
In-Line 75 SM < 150 SM	R\$ 85,00
In-Line 150 SM < 250 SM	R\$ 45,00
Mega Stores	R\$ 45,00
Fast Food	R\$ 175,00
Cinema/Lazer	R\$ 40,00
Âncora	R\$ 25,00

Crescimento das Vendas: O histórico recente de vendas, bem como nossa projeção, está resumido na tabela a seguir:

HISTÓRICO E PROJEÇÃO DE VENDAS

	Total de Vendas	Vendar / R\$m²	Variação (%)
2019	R\$ 224.585.540	R\$ 10.644	----
2020	R\$ 135.462.441	R\$ 6.420	-39,7%
2021	R\$ 158.241.521	R\$ 7.500	16,8%
2022	R\$ 239.935.453	R\$ 11.372	51,6%
2023	R\$ 280.488.807	R\$ 13.294	16,9%
12 meses (Dezembro/23 - Novembro/24)	R\$ 306.081.966	R\$ 14.507	9,1%
Projetado Ano 1	R\$ 330.568.524	R\$ 15.668	8,0%

Fonte: Property Management; compilado pela Capright

Disponibilidade: O imóvel possui uma taxa de ocupação de 95,9%, distribuído entre 118 locatários. Atualmente existem 15 lojas vagas, totalizando 872,30 metros quadrados. Em nossas projeções de fluxo de caixa, assumimos que os espaços vagos serão absorvidos ao longo de 12 meses ou até dezembro de 2025. A tabela a seguir resume nossas premissas de locação:

PROJEÇÃO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS VAGAS			
LUC	Data de Início	Área (m²)	% ABL
11	mar/25	83,99	0,40%
23	mar/25	40,00	0,19%
55	mar/25	26,40	0,13%
58	mar/25	26,40	0,13%
59	jun/25	26,40	0,13%
69	jun/25	24,28	0,12%
79	jun/25	24,28	0,12%
101	jun/25	122,71	0,58%
107	jun/25	99,60	0,47%
116	jun/25	36,03	0,17%
126	dez/25	37,80	0,18%
128	dez/25	54,73	0,26%
19A	dez/25	25,80	0,12%
26A	dez/25	94,76	0,45%
16A/17/18A	dez/25	149,12	0,71%
Total		872,30	4,13%

Probabilidade de Renovação: Assumimos uma probabilidade de 85% de renovação de locação para lojas satélites e 90% para âncoras e mega lojas, durante o prazo de projeções no fluxo de caixa.

Décimo Terceiro: É comum que os locatários dos shoppings paguem um aluguel em dobro no mês de dezembro. Isso é conhecido como o “décimo terceiro” ou o “13º mês”. Em alguns casos, os locatários negociam com sucesso a excisão ou redução no pagamento do décimo terceiro. Dessa forma, modelamos todos os pagamentos de décimo terceiro de acordo com os contratos existentes e assumimos que os termos de locação para todos os futuros locatários especulativos incluirão o décimo terceiro habitual.

Locação Base: Com base nas premissas de locação e nos contratos vigentes, a receita total de aluguel base foi estimada em R\$ 12.318.268 ou R\$ 583,84 por metro quadrado por mês no primeiro ano de nossas projeções.

Aluguel Percentual: Os aluguéis percentuais são negociados individualmente para cada inquilino, mas normalmente situam-se no intervalo de 4,0% a 7,0% sobre a receita total mensal. Os aluguéis percentuais para lojas âncora, por outro lado, tendem a manter-se na faixa de 1,5% a 3,0%.

Vacância e Inadimplência: Um investidor prudente normalmente fornece uma provisão para possíveis vacâncias e inadimplência. Dado a atual e histórica taxa de ocupação, estimamos um limite geral de vacância de 1,5% no ano 2 e 3 e estabilizando em 1,0% a partir do ano 4 e uma inadimplência geral de 1,5% no ano 1 e estabilizando em 1,0% do ano 2 ao final do fluxo.

Receita Bruta Real: Após deduzir as perdas de vacância, arrecadação dos aluguéis e outras fontes de receita, chegamos a um valor estimado de receita bruta real de R\$ 25.028.897 ou R\$1.186,27 por metro quadrado no primeiro ano do fluxo.

Despesas Operacionais: Na previsão de despesas operacionais, analisamos os resultados operacionais históricos e o orçamento do ano vigente. Os resultados operacionais históricos e as informações do orçamento estão resumidos na tabela a seguir.

ANÁLISE DE RECEITAS E DESPESAS

	Realizado 2022	Realizado 2023	Previsto 2024	Orçamento 2025	Capright Projeção Ano 1
RECEITA BRUTA	R\$ 13.705.892	R\$ 19.325.529	R\$ 22.683.675 ¹	R\$ 25.872.484	R\$ 25.028.897
TOTAL DE DESPESAS	R\$ 2.191.973	R\$ 2.393.872	R\$ 2.628.268	R\$ 2.371.231	R\$ 1.918.854
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	R\$ 11.513.919	R\$ 16.931.658	R\$ 20.055.407	R\$ 23.501.253	R\$ 23.110.043
Total de CAPEX e FRA	R\$ 2.601.288	R\$ 2.855.680	R\$ 3.820.677 [✓]	R\$ 6.382.263	R\$ 3.240.000
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	R\$ 8.912.631	R\$ 14.075.977	R\$ 16.234.730	R\$ 17.118.991	R\$ 19.870.043

Cada premissa de despesa que incide sobre o imóvel em estudo é discutida nos parágrafos a seguir:

Despesa Operacional Total: Após somarmos todas as diversas estimativas de despesas, estimamos uma despesa operacional total de R\$ 1.918.854 ou R\$ 90,95 por metro quadrado no primeiro ano do fluxo.

Receita Operacional Líquida (NOI – Net Operation Income): Ao deduzir as despesas operacionais totais da receita bruta efetiva, chegamos a uma receita operacional líquida (NOI) estimada de R\$ 23.110.043 ou R\$ 1.095,32 por metro quadrado no primeiro ano do fluxo.

Despesas não Operacionais: Despesas não operacionais, ou de capital, incluem subsídios de melhoria para locatários, comissões de locação, despesas com reformas e reservas de capital. Cada um desses itens é discutido abaixo:

- **CAPEX:** Foram projetados R\$3.240.000 (não descontado) em CAPEX nos dois primeiros anos de nossa projeção. Em sua maioria esses valores referem-se a pequenas adequações do mall e allowances para lojas específicas.

Análise do GROCS – Custo de Ocupação: O custo de ocupação consiste basicamente na relação entre despesas operacionais relativas às verbas de locação versus o faturamento bruto da loja. Em shopping centers, as principais despesas que resultam no custo de ocupação de uma loja, geralmente, são: o aluguel, condomínio, fundo de promoção, IPTU, despesas de luz, água e ar condicionado. Esta relação de monitorar e acompanhar os custos contribui para a saúde financeira, contratual e operacional das lojas com atividade em shopping centers. O monitoramento do custo de ocupação total do empreendimento é fundamental entender os riscos associados com a operação atual e o upside do empreendimento no contexto de investimento. Nos últimos anos, shopping centers tiveram que adotar e praticar custos de locação ajustados para fazer frente os desafios econômicos. Nossa análise do imóvel avaliando determinou um custo de ocupação total de 4,31%. À medida que as vendas sobem, a expectativa é de que o custo de ocupação deverá cair. Os resultados da análise do GROCS são resumidos na tabela a seguir:

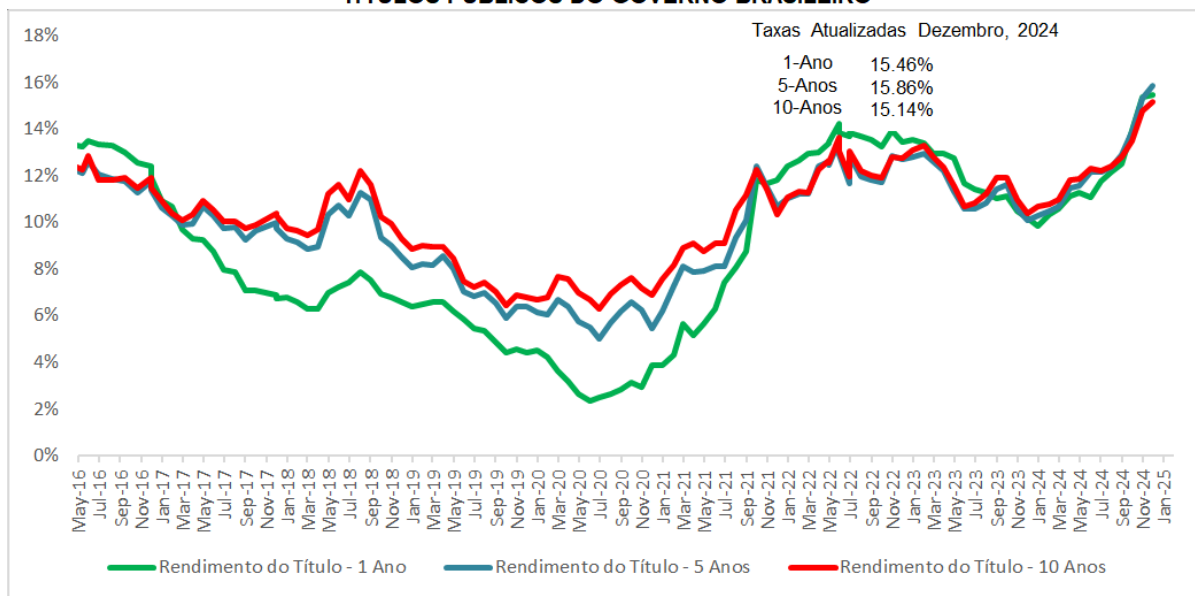
GROCS - Custo de Ocupação	
	Ano 1
Receita Anual de Locação	R\$ 12.318.268
Estimativa de Custos Operacionais (Cond)	R\$ 1.918.854
Custos	R\$ 14.237.122
Total de Vendas	R\$ 330.568.524
GROC Ratio	4,31%

CRITÉRIOS DE INVESTIMENTOS

Um dos critérios finais na estimativa do valor de mercado do ativo, é a seleção e aplicação de uma taxa de desconto apropriada; também referida como a taxa interna de retorno (TIR). Por sua natureza, esse é um processo arbitrado, no entanto, a taxa selecionada deve se aproximar dos critérios de investimento previstos pelo comprador mais provável a adquirir o imóvel.

Diversas abordagens são analisadas para a seleção de uma taxa de capitalização apropriada: revisão e análise de investimentos alternativos não-imobiliários; revisão e análise de pesquisas com investidores imobiliários; entrevistas com participantes relevantes do mercado imobiliário; e a expertise na avaliação de ativos similares ao avaliando comparados a outros tipos de investimentos como: tesouro direto, ações, fundos imobiliários, entre outros. Ao avaliar um ativo imobiliário especificamente, essa comparação deve ser mais detalhada, já que envolvem mais fatores do que apenas uma comparação de retornos. As taxas dos títulos de longo prazo em moeda local estão acima da taxa SELIC atual, com uma emissão recente de bônus de dez anos rendendo 15,14%. Os rendimentos dos títulos do governo não são, evidentemente, diretamente comparáveis a um investimento no imóvel avaliado, devido a diferenças significativas no risco, liquidez e potencial de valorização. No entanto, essa informação fornece um importante ponto de referência.

TÍTULOS PÚBLICOS DO GOVERNO BRASILEIRO



Pesquisas com Investidores: Não há registro de nenhuma pesquisa formal que acompanhe as taxas de investimento para imóveis institucionais de grande porte no Brasil. Portanto, ao fazer uma estimativa sobre uma taxa de retorno apropriada para o avaliando, conversamos com vários investidores que atuam no mercado imobiliário. O consenso geral é que as taxas de desconto para imóveis semelhantes ao avaliando estão 3% a 5% superiores a um investimento semelhante localizados no Estados Unidos ou no Canadá, com o prêmio levando em consideração o risco político-econômico e de flutuação do mercado de capital. Além disso, os parâmetros de investimento do mercado imobiliário têm sido afetados pela desaceleração da economia brasileira. Os investidores continuam cautelosos, devido à volatilidade da economia brasileira e a incerteza sobre o avanço da vacinação.

Volume de Transações/Liquidez do Mercado: Nos últimos anos, os investidores têm aumentado significativamente sua participação em FIIs, negociando cotas no mercado aberto da bolsa de valores. Os fundos imobiliários ganharam força em 2018, ampliando o leque de investidores. O volume de ofertas atingiu R\$ 9,5 bilhões naquele ano, com um recorde de R\$ 35,5 bilhões em 2019. Embora o mercado tenha sofrido uma desaceleração durante o primeiro e segundo trimestres de 2020, devido às incertezas geradas pela pandemia, no terceiro trimestre o volume de ofertas registrou R\$ 5,0 bilhões. Em janeiro de 2024, o volume de negociação dos FIIs totalizou R\$ 5,7 bilhões, o mesmo valor registrado em dezembro de 2023. No acumulado de 2023, o volume negociado foi de R\$ 60,5 bilhões, superando os R\$ 59,3 bilhões observados em 2022, demonstrando a recuperação e o fortalecimento contínuo do mercado de FIIs após os desafios econômicos dos anos anteriores.

Taxas de Capitalização Extraídas de Vendas Recentes: Normalmente, o melhor barômetro para a seleção da taxa de capitalização vem de uma análise de transações recentes no mercado. As taxas de capitalização mais recentes de shopping centers no mercado local estão resumidas na tabela abaixo:

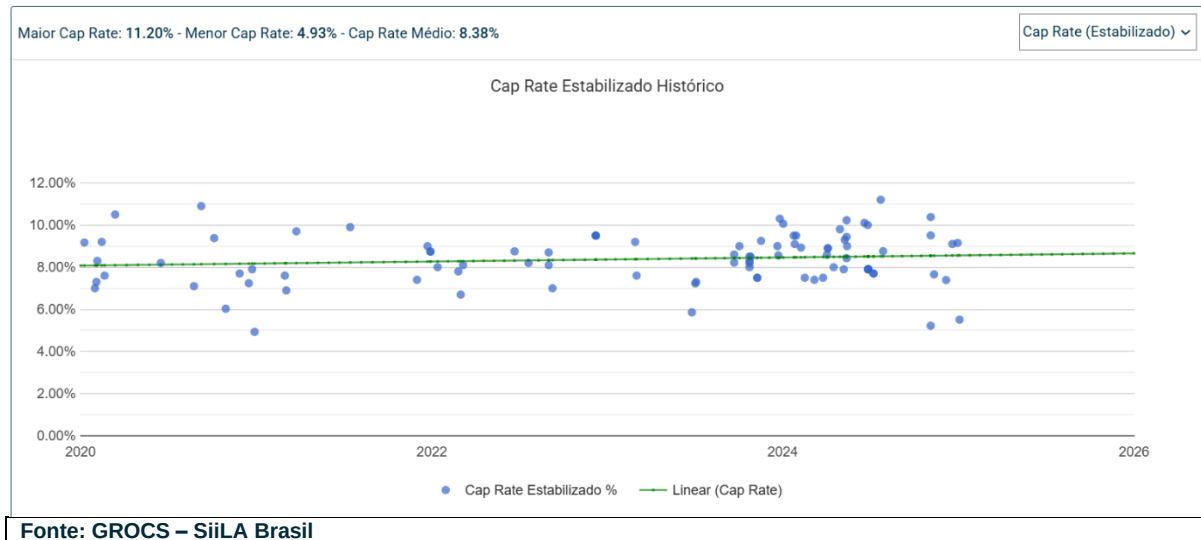
TRANSAÇÕES RECENTES						
Shopping Center	Localização	Ano Construção	Data da Venda	Área Transacionada (m ²)	R\$/m ²	Taxa de Cap Rate
Shopping Ponta Negra	Manaus	2013	jan-25	6.542,82	R\$ 12.533	5,51%
Rio Anil Shopping	São Luis	2010	dez-24	17.783,55	R\$ 9.685	9,15%
Shopping Jaraguá Araraquara	Araraquara	2001	dez-24	5.676,75	R\$ 11.103	9,10%
Jundiaí Shopping	Jundiaí	2012	dez-24	9.118,75	R\$ 27.768	7,39%
Shopping Uberaba	Uberaba	1999	nov-24	8.914,00	R\$ 16.406	7,66%
Shopping Tijuca	Rio de Janeiro	1996	nov-24	3.582,90	R\$ 36.579	10,38%
Shopping Plaza Sul	São Paulo	1994	nov-24	1.395,90	R\$ 36.579	9,51%
Carioca Shopping	Rio de Janeiro	2001	nov-24	5.766,06	R\$ 36.579	5,22%
Iguatemi Alphaville	Barueri	2011	jul-24	5.575,68	R\$ 21.208	8,76%
Iguatemi São Paulo	São Paulo	1966	jul-24	394,08	R\$ 63.439	11,20%
Rio Sul Shopping Center	Rio de Janeiro	1980	jul-24	17.319,74	R\$ 45.613	7,70%
Rio Sul Shopping Center	Rio de Janeiro	1980	jul-24	8.633,86	R\$ 41.696	7,70%
Shopping D	São Paulo	1994	jun-24	8.592,80	R\$ 16.785	7,90%
Shopping Cerrado	Goiânia	2016	jun-24	37.498,80	R\$ 16.785	7,90%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo	2013	jun-24	26.821,80	R\$ 16.785	7,90%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	2013	jun-24	11.900,00	R\$ 16.785	7,90%
Shopping Cidade São Paulo	São Paulo	2015	jun-24	8.860,16	R\$ 16.785	7,90%
Grand Plaza Shopping	Santo André	1997	jun-24	32.521,68	R\$ 16.785	7,90%
Uberlândia Shopping	Uberlândia	2012	jun-24	21.370,40	R\$ 7.113	10,00%
São Luís Shopping Center	São Luís	1999	jun-24	3.403,18	R\$ 6.229	10,10%
Shopping Uberaba	Uberaba	1999	mai-24	6.464,00	R\$ 6.343	9,00%
Catarina Fashion Outlet	São Roque	2014	mai-24	2.359,36	R\$ 12.908	9,44%
Shopping Ponta Negra	Manaus	2013	mai-24	7.226,76	R\$ 19.181	8,43%
Shopping Bela Vista	Salvador	2012	mai-24	7.324,71	R\$ 17.312	10,23%
Top Shopping	Nova Iguaçu	1996	mai-24	15.832,00	R\$ 7.043	9,30%
Bangu Shopping	Rio de Janeiro	2007	mai-24	5.800,00	R\$ 15.828	7,90%
Carioca Shopping	Rio de Janeiro	2001	abr-24	5.100,00	R\$ 15.745	9,80%
Shopping Villagio Caxias do Sul	Caxias do Sul	1996	abr-24	2.435,40	R\$ 18.149	8,00%
Shopping Jardim Sul	São Paulo	1990	abr-24	2.874,70	R\$ 20.333	8,90%
Shopping Jardim Sul	São Paulo	1990	abr-24	17.248,20	R\$ 16.944	8,90%
ParkShopping Jacarepaguá	Rio de Janeiro	2021	abr-24	3.594,00	R\$ 18.364	8,59%
I Fashion Outlet NH	Novo Hamburgo	2013	mar-24	2.004,80	R\$ 12.332	7,50%
I Fashion Outlet NH	Novo Hamburgo	2013	mar-24	2.004,80	R\$ 12.334	7,40%
Shopping Pátio Maceió	Maceió	2009	fev-24	13.194,90	R\$ 16.158	7,50%
I Fashion Outlet NH	Novo Hamburgo	2013	fev-24	2.130,10	R\$ 12.894	8,93%
I Fashion Outlet NH	Novo Hamburgo	2013	jan-24	2.004,80	R\$ 12.221	9,50%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	2013	jan-24	8.800,00	R\$ 9.205	9,10%
Caxias Shopping	Duque de Caxias	2008	jan-24	4.935,00	R\$ 13.351	9,50%
Shopping Paralela	Salvador	2009	jan-24	716,72	R\$ 10.381	10,06%
Valor Superior				37498,60	R\$ 63.439	11,20%
Valor Inferior				394,08	R\$ 6.229	5,22%
Valor Médio				9069,82	R\$ 18.981	8,58%

O apetite de investidores para novas aquisições leva em consideração a localização do ativo, poder de consumo da região e a qualidade do *mix* de locatários. Esses fatores ajudam a compensar o risco da taxa de juros e são essenciais para o sucesso do investimento ao longo prazo. Como ilustrado acima, as vendas mais recentes geraram um *cap rate* de 5,22% até 11,20%.

Taxas de Capitalização: Ressaltamos que amplitude da diferença entre taxas de capitalização iniciais (Ro) e de perpetuidade (Rn) são determinadas pela antecipação dos valores de mercado. Ressaltamos que o Cap Rate Estabilizado (Ro) é o que mais aproxima das expectativas de retorno do investidor. É calculada considerando-se a receita, dividida pelo preço da compra, menos quaisquer ajustes de aluguel que esteja abaixo ou acima de mercado, e/ou qualquer custo para estabilizar (por exemplo, melhorias para o inquilino, carência, comissões de aluguel ou melhorias de capital e investimentos). O Cap Rate (Rn) utilizado pela Capright foram extraídos de transações recentes no mercado de shopping centers, relativamente similares ao imóvel avaliando, que atraem a mesma categoria de investidores/compradores. Dependendo das condições de mercado, tipicamente as taxas de perpetuidade (Rn) tendem a ser superiores às taxas de capitalização (Ro), uma vez que as condições futuras do mercado representam um maior risco e o ativo físico (final do período da análise de 10 anos) será mais obsoleto.

Considerando a localização do imóvel, a qualidade do ativo e contratos de locatários do avaliando, aplicamos uma taxa de capitalização de perpetuidade (R_n) de 9,50% na nossa análise de DCF, acima da média das transações recentes de 8,58%.

O gráfico a seguir demonstra o histórico de cap rates de shopping centers no Brasil nos últimos 5 anos.



Crítérios gerais de seleção: O consenso daqueles que estão ativamente engajados no mercado de investimentos imobiliários é que os parâmetros dependem de numerosos fatores de risco, incluindo, entre outros:

- **Localização:** Quanto melhor a localização, menores as taxas de desconto;
- **Padrão Construtivo:** Quanto mais nova a propriedade, maior a qualidade dos materiais e acabamentos, e quanto melhor o *design* e o *layout*, menores as taxas de desconto;
- **Qualidade, Quantidade e Durabilidade da Receita:** Quanto maior a garantia do fluxo de renda e o potencial de *upside*, menores as taxas de desconto.

Taxa de Desconto: Considerando a idade, estado de conservação, localização e *mix* de locatários, juntamente com outros fatores específicos mencionados acima, selecionamos uma taxa de desconto de 10,50%.

CUSTO DE VENDA

A remuneração do corretor imobiliário para venda do ativo no final do período de análise será de 2,0% da receita bruta de venda.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Com base nas premissas discutidas nesta análise, o valor do ativo por meio do fluxo de caixa descontado está apresentado nas páginas a seguir:

FLUXO DE CAIXA

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
RECEITA BRUTA	R\$ 25.028.897	R\$ 26.962.438	R\$ 28.159.983	R\$ 28.655.638	R\$ 28.349.349	R\$ 28.560.632	R\$ 28.822.123	R\$ 28.877.956	R\$ 29.056.486	R\$ 29.218.149	R\$ 29.711.939
TOTAL DE DESPESAS	R\$ 1.918.854	R\$ 2.006.776	R\$ 1.592.170	R\$ 1.670.403	R\$ 1.655.703	R\$ 1.818.584	R\$ 1.833.775	R\$ 1.664.569	R\$ 1.698.668	R\$ 1.679.635	R\$ 1.823.375
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	R\$ 23.110.043	R\$ 24.955.662	R\$ 26.567.813	R\$ 26.985.235	R\$ 26.693.646	R\$ 26.742.048	R\$ 26.988.348	R\$ 27.213.387	R\$ 27.357.818	R\$ 27.538.514	R\$ 27.888.564
Total de CAPEX e FRA	R\$ 3.240.000	R\$ 1.213.310	R\$ 1.267.199	R\$ 1.289.504	R\$ 1.275.721	R\$ 1.285.228	R\$ 1.296.996	R\$ 1.299.508	R\$ 1.307.542	R\$ 1.314.817	R\$ 1.337.037
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	R\$ 19.870.043	R\$ 23.742.352	R\$ 25.300.614	R\$ 25.695.731	R\$ 25.417.925	R\$ 25.456.820	R\$ 25.691.352	R\$ 25.913.879	R\$ 26.050.276	R\$ 26.223.697	R\$ 26.551.527

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Taxa de Desconto:		10,50%	
Taxa de Perpetuidade 10º ano:		9,50%	
Comissão de Venda:		2,00%	
Ano	Receita Líquida	Fator	Valor
Novembro		Taxa de Desconto	Presente
2025	R\$ 19.870.043	0,904977	R\$ 17.981.939
2026	R\$ 23.742.352	0,818984	R\$ 19.444.608
2027	R\$ 25.300.614	0,741162	R\$ 18.751.855
2028	R\$ 25.695.731	0,670735	R\$ 17.235.023
2029	R\$ 25.417.925	0,607000	R\$ 15.428.678
2030	R\$ 25.456.820	0,549321	R\$ 13.983.970
2031	R\$ 25.691.352	0,497123	R\$ 12.771.768
2032	R\$ 25.913.879	0,449885	R\$ 11.658.273
2033	R\$ 26.050.276	0,407136	R\$ 10.606.005
2034	R\$ 26.223.697	0,368449	R\$ 9.662.091
2034	R\$ 287.692.555	0,368449	R\$ 105.999.995
NOI do Ano 11		R\$ 27.888.564	
Terminal <i>Cap Rate</i>		9,50%	
Receita Bruta		R\$ 293.563.832	
(-): Comissão de Venda		-R\$ 5.871.277	
Valor Líquido		R\$ 287.692.555	
Valor:		R\$ 253.524.205	
Valor Arredondado:		R\$ 254.000.000	

Método da Renda – Capitalização Direta (Remuneração do Capital)

Na abordagem pelo Método da Renda o valor de venda do ativo é estimado por meio de uma análise da capacidade de produção de renda de uma propriedade. As duas técnicas de avaliação mais comuns empregadas nessa abordagem são o fluxo de caixa descontado (DCF) e as análises de capitalização direta (remuneração do capital).

A Capitalização Direta é o método usado para converter a estimativa de receita de um único ano em uma indicação de valor. Essa análise é mais apropriada ao analisar uma propriedade com um fluxo de renda estável ou ao estimar o valor de reversão da propriedade no final do período de retenção.

O primeiro passo é determinar a receita operacional líquida estabilizada (*Net Operation Income – NOI*) que o imóvel é capaz de gerar. Desta forma, estimamos o rendimento do aluguel de mercado estabilizado, adicionamos as receitas e deduzimos o risco associado com a vacância e inadimplência (2,5%), para chegarmos no valor da receita bruta (*Effective Gross Income – EGI*). Após calcular o EGI, e deduzimos as despesas operacionais para chegar no valor do NOI.

Aplicamos um cap rate de 9,25%. Ao capitalizar a receita operacional líquida estabilizada, chegamos a uma estimativa de valor preliminar. Após, deduzimos o montante presente de quaisquer investimentos planejados (CAPEX) e custos de locação estabilizados. Segue abaixo nossa análise via o Método da Renda - Capitalização Direta:

MÉTODO DA RENDA - CAPITALIZAÇÃO DIRETA	
NOI Estabilizado (Ano 2)	R\$ 24.955.662
Taxa de Capitalização	9,25%
Valor Preliminar	R\$ 269.790.941
(-) Diferença dos custos de estabilizacao (Ano 2)	-R\$ 1.612.151
(-) Valor Presente das Comissoes de Locacao	-R\$ 982.871
(-) Valor Presente do CAPEX	-R\$ 3.925.808
Valor Total	R\$ 263.270.111
Arredondado	R\$ 263.000.000

CONCLUSÃO

Fatores importantes que são considerados pelos investidores ao analisar a compra de um shopping são os custos de ocupação, *bandeira* do shopping, qualidade dos locatários, a existência de interesses fracionários, densidade da população e renda, localização, o *mix* de lojas e a condição física geral, *layout* e apelo estético do imóvel. Na avaliação do ativo foram considerados dois métodos de avaliação – Fluxo de Caixa Descontado e Capitalização da Renda. De acordo com nossa expertise de mercado, o valor que melhor representa a precificação do ativo é representada pelo Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado.

Valor de Mercado para Venda: De acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do imóvel considerando 100% de participação, em dezembro de 2024, é de:

R\$ 254.000.000,00

(DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MILHÕES DE REAIS)

A participação da **HEDGE BRASIL SHOPPING FII** de 25,00% em dezembro de 2024, é de:

R\$ 63.500.000,00

(SESSENTA E TRÊS MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS)

Atenciosamente,

CAPRIGHT



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro
Diretor CREA: 5069764070 SP

PREMISSAS E LIMITAÇÕES QUANTO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

A presente avaliação foi elaborada seguindo as seguintes premissas e limitações:

1. Foram utilizadas informações e dados fornecidos pelo contratante por escrito, verbalmente e/ou em materiais eletrônicos durante todo o processo deste trabalho. A *Capright* considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para o uso neste relatório.
2. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas. A *Capright* Brasil, Ltda não tem nenhuma razão para acreditar que as informações fornecidas contêm qualquer erro material, mas não pode garantir a sua veracidade.
3. As áreas fornecidas pelo cliente não foram aferidas (medidas) in loco. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano nas informações cedidas pelo cliente. Assim, recomendamos ao cliente analisar cuidadosamente todas as premissas, cálculos relevantes, e conclusões de valor dentro de 30 dias após a entrega do relatório, comprometendo-se de notificar à *Capright* Brasil, Ltda caso haja algum erro.
4. Exceto quando especificado no relatório, presume-se como bom título de propriedade aquele sem ônus. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnica, documental, fiscal, etc) que venham impossibilitar ou interferir com o processo de comercialização. A *Capright* Brasil, Ltda não fez averiguações detalhadas na documentação do imóvel, e a avaliação não tem a finalidade de confirmar o título de propriedade. A *Capright* Brasil, Ltda não se responsabiliza por perdas e danos que venham resultar de comprometimentos documentais, e neste caso recomenda acionar uma empresa qualificada na análise de tais documentos.
5. Não foram realizadas análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
6. Não foram realizadas consultas aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
7. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

8. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não há no imóvel vestígios arqueológicos, passivos sanitários e passivos ambientais com substâncias tóxicas ou prejudiciais à saúde. A *Capright* Brasil, Ltda não realizou quaisquer estudos ambientais de solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias tóxicas e nocivas, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A presença de substâncias tóxicas como amianto, água contaminada e outros materiais de risco podem afetar o valor do imóvel. A *Capright* Brasil, Ltda não é uma empresa especializada em assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados baseiam-se no pressuposto que não há substâncias deste tipo sobre ou no imóvel. Reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
9. A *Capright* não poderá assumir qualquer responsabilidade pela existência de patologias de construção do(s) imóvel(is), sejam elas, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
10. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não houve nenhuma alteração no zoneamento ou legislação que rege a utilização, densidade e uso do imóvel. Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente de autoridades locais responsáveis. Porém se houver necessidade de comprovação, recomendamos que tal sejam obtidas através de empresas especializadas no ramo. Presume-se que o imóvel tem, ou pode obter as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
11. Este relatório foi elaborado para o Cliente, e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela *Capright* Brasil, Ltda. O Cliente se compromete a não divulgar este relatório ao público ou de utilizá-lo para persuadir terceiros na compra ou venda do imóvel avaliado.
12. Exceto quando especificado, nada contido neste relatório deve ser interpretado de forma a representar uma recomendação da *Capright* Brasil, Ltda, direta ou indireta, de compra ou venda do imóvel ou do(s) valor(es) estabelecidos. O relatório é dirigido ao Cliente, e a *Capright* Brasil, Ltda não deve responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
13. A *Capright* declara e garante não ter qualquer vínculo, inclusive financeiro, com as decisões imobiliárias sobre o gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s).
14. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a *Capright* Brasil, Ltda não assume responsabilidades por mudanças de comportamento do mercado. Projeções podem ser afetadas por circunstâncias além do controle ou conhecimento da *Capright* Brasil, Ltda.

15. *Capright* Brasil, Ltda presume que os leitores deste laudo de avaliação são bem versados nas normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.
16. Ressaltamos que a relação entre a *Capright* e o contratante não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados à nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesse que possa influenciar este trabalho.

ANEXOS

- Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4
- Documentação Fotográfica
- Documentação Recebida
- Qualificação Profissional

ANEXOS

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-4

ANEXOS

Para a definição do Valor de Mercado, utilizamos o “Método da Renda - Fluxo de Caixa Descontado” e neste caso a avaliação é classificada como “**Grau II**”, conforme as exigências definidas na NBR 14653-4:2002.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

¹ Só para empreendimento em operação.

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

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
(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

ANEXOS

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	III	3
Análise setorial e diagnóstico de mercado	II	2
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	II	2
TOTAL GRAU	II	19

ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXOS



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL

ANEXOS



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



CINEMA

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



COCO BAMBU (EM OBRAS)

ANEXOS



ÁREA EXTERNA



ESTACIONAMENTO

ANEXOS



ESTACIONAMENTO



COBASI

ANEXOS



ACESSO AO SHOPPING



VISTA AVENIDA ALBERTO BENASSI – SENTIDO OESTE

ANEXOS

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

JULES “JAY” H. MARLING IV, MAI, CRE, FRICS
CEO & MANAGING PRINCIPAL



Jules “Jay” Marling, CEO, e Managing Principal, e fundador da Capright, atua no mercado imobiliário desde 1993.

Até o momento, o Sr. Marling concluiu ou supervisionou pessoalmente avaliações abrangendo mais de 30.000 ativos institucionais nos Estados Unidos. Esses serviços, que envolvem praticamente todos os tipos de imóveis comerciais, foram preparadas para clientes institucionais, incluindo fundos de pensão, fundos fiduciários, corporações, credores e consultores jurídicos.

O Sr. Marling também supervisiona vários grandes serviços de avaliação e consultoria em toda a América Latina. Fluente em português e com espanhol a nível de conversação, o Sr. Marling e sua equipe de especialistas multilíngues/multiculturais foram pioneiros no moderno processo de avaliação em conformidade com IVS/IFRS para fundos imobiliários com ativos no Brasil, México e Colômbia. Com base nessa experiência, o Sr. Marling fundou a SiiLA™ em 2015, que agora é a maior plataforma de dados imobiliários comerciais da América Latina.

Além de sua experiência em avaliações, o Sr. Marling forneceu aos clientes experiência em consultoria nas seguintes áreas: due diligence, viabilidade, suporte na declaração de imposto predial, conversão de condomínio, planejamento de redensolvimento e suporte a litígios. Ele também é autor de vários white papers e artigos em publicações do setor imobiliário. O Sr. Marling também desenvolveu vários aplicativos de tecnologia, incluindo o Mango REIX™, uma plataforma líder de conformidade e curadoria de dados que permitiu a criação de novos veículos de investimento para imóveis comerciais.

**FORMAÇÃO
ACADÊMICA:**

University of Chicago - Booth School of Business
Chicago, Illinois

- MBA – Finanças e Economia

Northwestern University - College of Arts & Sciences
Evanston, Illinois

- BA – Filosofia, Magna Cum Laude e Honras departamentais
- Admitido para o Phi Beta Kappa and Golden Key National Honor Society

AFILIAÇÕES:

REIX Corporation (parent company of SiiLA™ and Mango REIX™)

- Presidente do conselho de administração

Appraisal Institute

- Membro do Appraisal Institute (MAI)

The Counselors of Real Estate

- Counselor of Real Estate (CRE)

Royal Institution of Chartered Surveyors

- Parceiro (FRICS)

National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF)

- Ex-presidente do Comitê de Avaliação

State Licenses

- Real Estate Broker em Illinois and Avaliador de imóveis certificado (Diversos Estados)

MARCO A. RIBEIRO
DIRETOR



Marco Ribeiro, Diretor da Capright, atua no setor imobiliário desde 2012.

O Sr. Ribeiro desenvolveu inúmeros trabalhos de avaliação, “due diligence” e serviços especializados de consultoria envolvendo empreendimentos nos grandes mercados imobiliários brasileiros. Esses projetos foram preparados para uma ampla gama de clientes, incluindo fundos de pensão, fundos de investimentos imobiliários, consultorias de investimentos, empreendedores, instituições financeiras nacionais e regionais. Atualmente, ele supervisiona as operações da empresa no Brasil e possui uma ampla experiência em avaliações, incluindo as principais categorias de ativos imobiliários, como varejo, escritórios, industrial, hotelaria e residencial multifamiliar.

Antes de ingressar na *Capright*, Marco Ribeiro atuou como estagiário na MRV Engenharia, onde auxiliava nas rotinas diárias e no gerenciamento de projetos de construção em Belo Horizonte.

Marco Ribeiro nasceu em Belo Horizonte, Brasil e é fluente em inglês e português.

EDUCAÇÃO:

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brazil

- Pós-graduação – Avaliação de Impactos Ambientais

Centro Universitário UNA – Instituto Politécnico
Belo Horizonte, Brasil

- Bacharelado – Engenharia Civil

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brasil

- Bacharelado – Turismo

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape)
São Paulo, Brasil

- Avaliação de Imóveis Urbanos

Insper – Educação Executiva
São Paulo, Brasil

- Investimentos no Mercado Imobiliário

**ENTIDADES
PROFISSIONAIS:**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

- Membro (Engenheiro Civil)

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP)

- Membro Titular (Engenheiro Civil)