

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 2024.

VIA DIGITAL



São Paulo, 30 de novembro de 2024.

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).

A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 80 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 Centers 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 2024, 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

R\$ 508.593.100,00 (Quinhentos e Oito Milhões Quinhentos e Noventa e Três Mil e Cem Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 11.854,94

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor está sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Conforme solicitado pelo cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo 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,

Janaina Rocha
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimentos, Comerciais e/ou de Serviços, Shopping Centers
Nome da propriedade:	São Bernardo Plaza Shopping
Endereço:	Avenida Rotary, 624, São Bernardo do Campo/SP, 09721-000
Administração	Allos
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	30 de novembro de 2024
Data da inspeção:	11 de outubro de 2024
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
Software	ARGUS Enterprise, na versão 14.4
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 Total:	98.853,46 m ² (conforme IPTU)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	97.910,60 m ² (conforme Quadro de áreas)
Área Bruta Locável:	42.901,35 m ² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	2400 vagas no total, segregadas em
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
Vida Útil	60 anos
Idade Aparente:	10 anos
Vida Remanescente:	50 anos

OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos 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:	Foi fornecido 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 (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

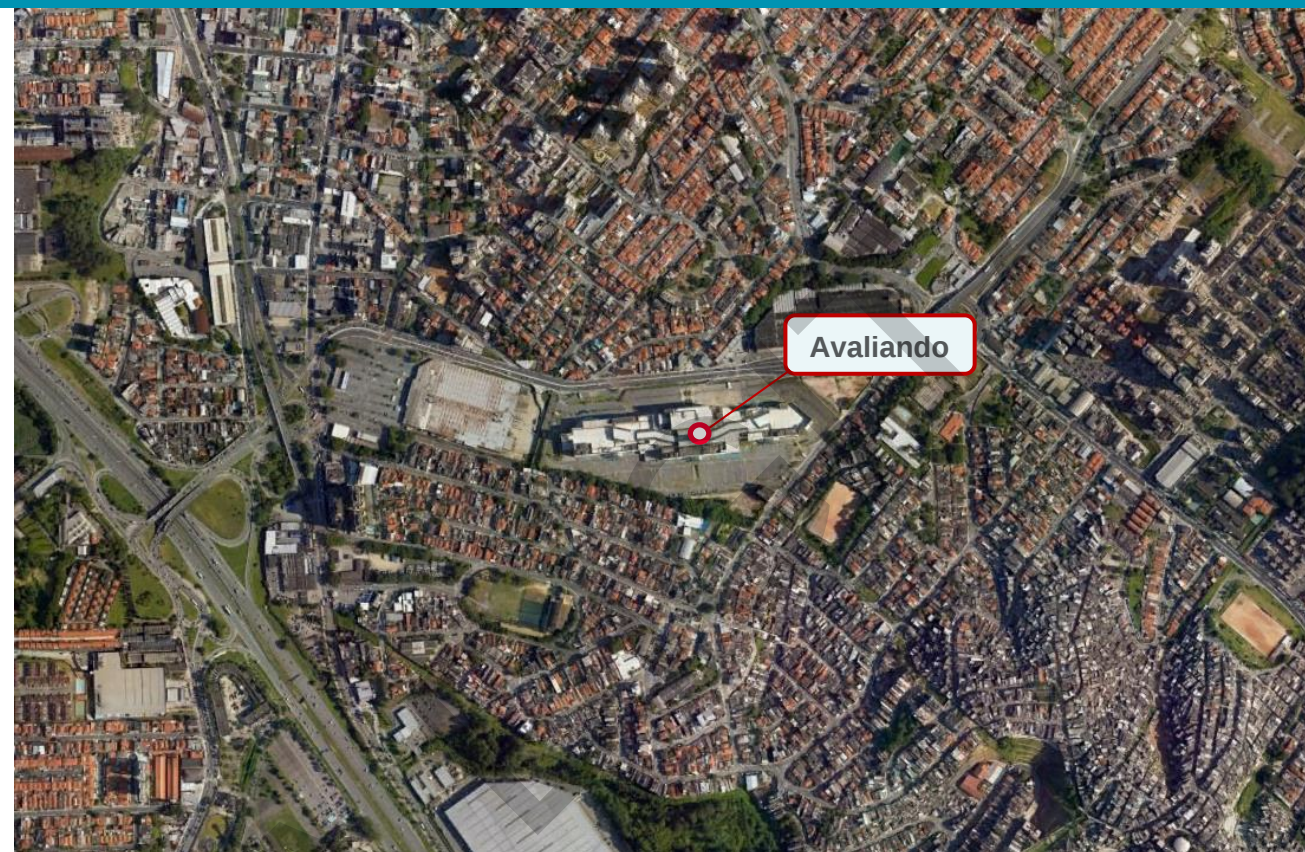
Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 50.773.609,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Receita Bruta Efetiva	R\$ 49.557.367,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total Despesas Operacionais	-R\$ 5.079.779,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Resultado Líquido	R\$ 44.477.588,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 249.867,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 44.227.721,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Taxa de Desconto:	10,25% ao ano
Taxa de Capitalização:	9,25% 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\$ 508.593.100,00 Quinhentos e Oito Milhões Quinhentos e Noventa e Três Mil e Cem Reais	Valor Unitário: R\$ 11.854,94 / 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



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DO MALL

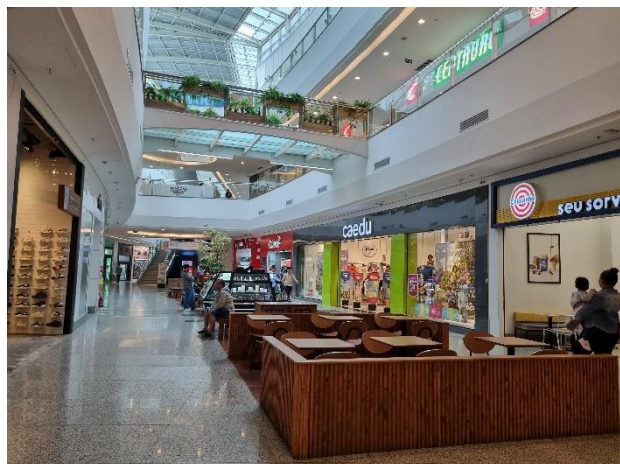


ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO CINEMA



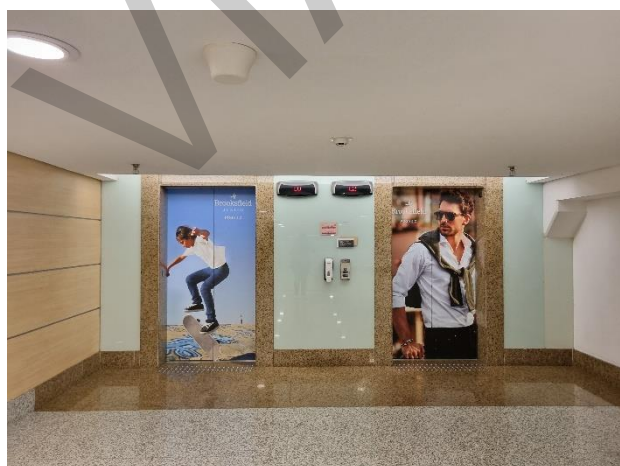
ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



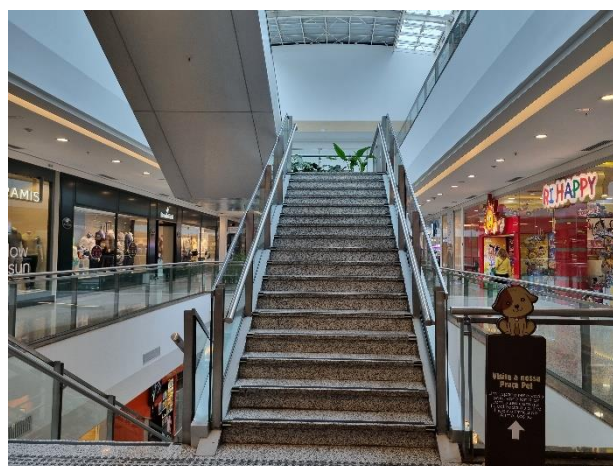
ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTOS DOS ELEVADORES



ASPECTOS DAS ESCADAS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DO BANHEIRO



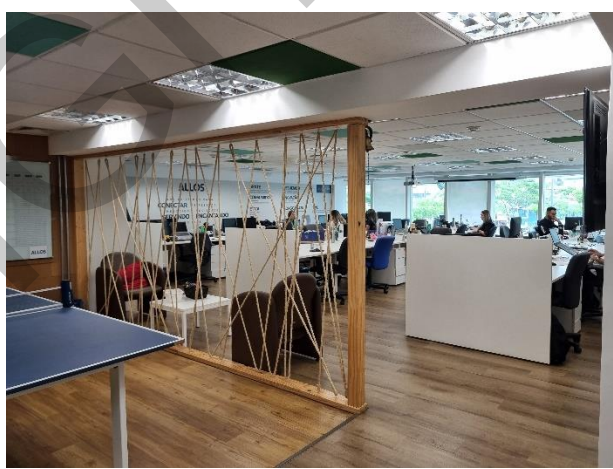
ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA

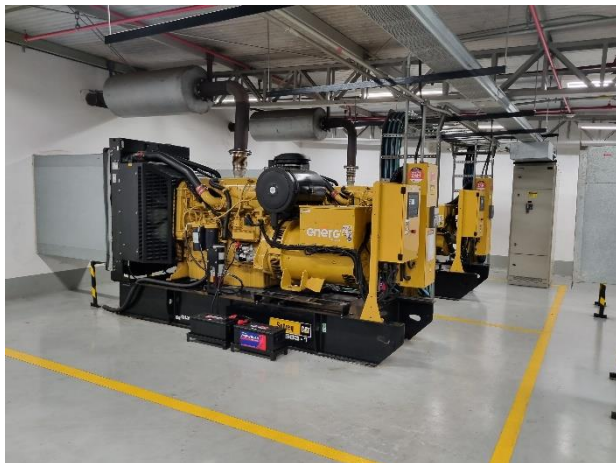


ASPECTOS DA DOCA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



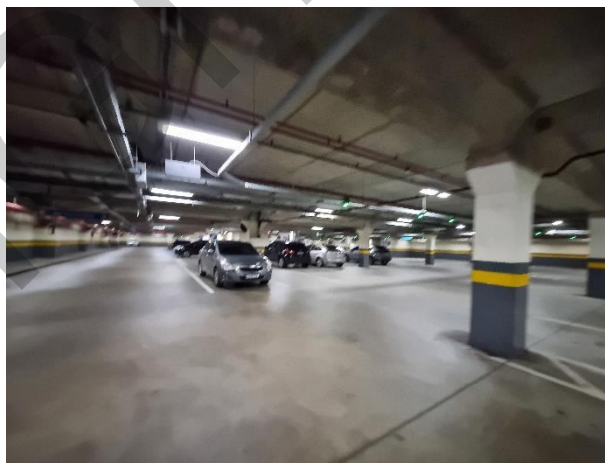
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XI
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
DEFINIÇÕES DE SHOPPING CENTERS	15
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	16
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	18
REGIÃO SUDESTE	22
CONCORRENTES DE MERCADO	22
NOVO ESTOQUE	23
RISCOS	23
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	25
DESCRIÇÃO DO TERRENO	25
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	27

QUADRO DE ÁREAS	28
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	28
VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA	30
ESTACIONAMENTO E FLUXO DE PESSOAS	30
ZONEAMENTO	31
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	33
AVALIAÇÃO	34
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	34
METODOLOGIA	34
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	37
SEGREGAÇÃO DO VALOR	46
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS	56
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	57
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	58
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	61
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	64
ANEXOS	A
ANEXO A: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	B
ANEXO B: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	C

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping centers, 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 descrito.

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 2024;
- Data da vistoria da propriedade: 11 de outubro de 2024.

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.

- Conforme solicitado pelo cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo 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 - São Bernardo Do Campo/SP.

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

- 1 km do Hospital Maternidade Novamater;
- 1,6 km da Faculdade São Bernardo - FASB;
- 4 km do Shopping Metrôpole;
- 4,1 km da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo;
- 6,2 km de Santo André; e
- 47,6 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Registro do Imóvel

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada 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

- Nome do Proprietário: São Jose Desenvolvimento Imobiliário 21 LTDA;
- Prefeitura: São Bernardo do Campo;
- Ano Base do Documento: 2024
- Logradouro: Avenida Rotary, 624;
- Área de Terreno: 98.853,46 m²;
- Área Total Edificada: 113.319,55 m²;
- Valor do IPTU: R\$ 4.026.981,72.

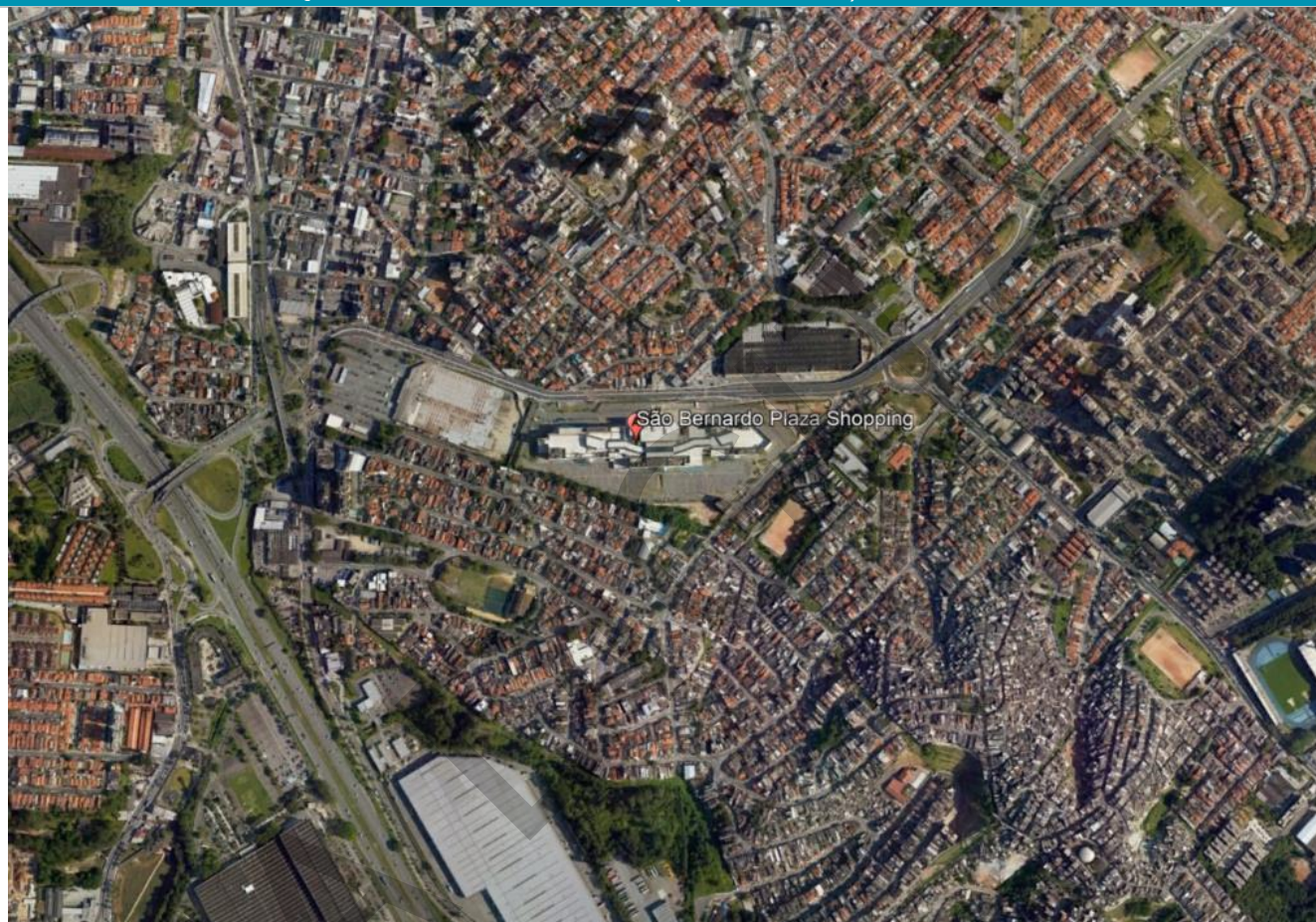
Outros

Foi fornecido 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 (matrícula) 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, região da Sudeste.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

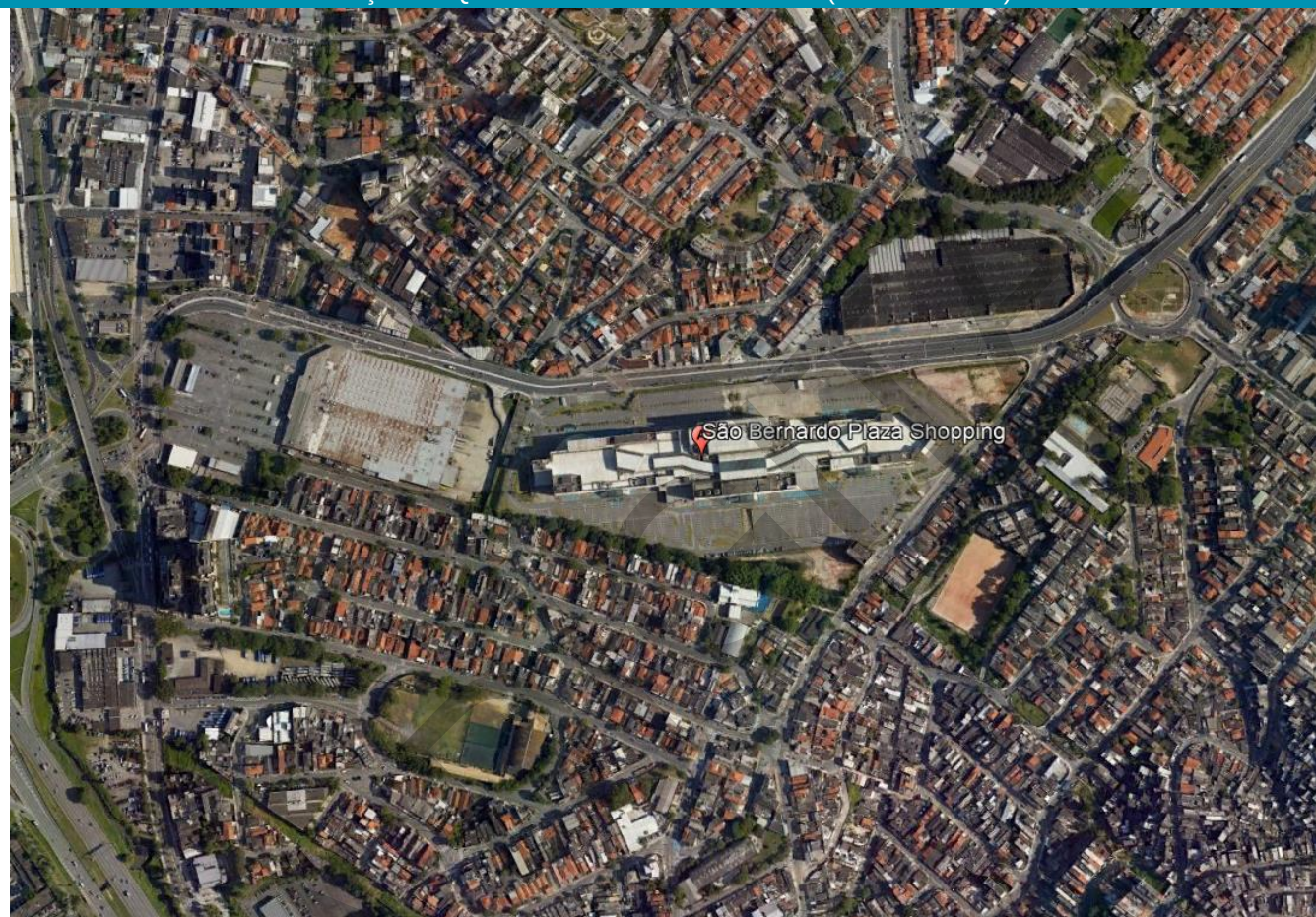
- População: a população de São Bernardo do Campo de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 810.729 habitantes (IBGE);
- Território: a área da unidade territorial em 2023 era de 409,532 km²;
- Forças: boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com polos de negócios;
- 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 3,5 salários-mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 42,00%.

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.

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 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 comercio 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. 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, considerando 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

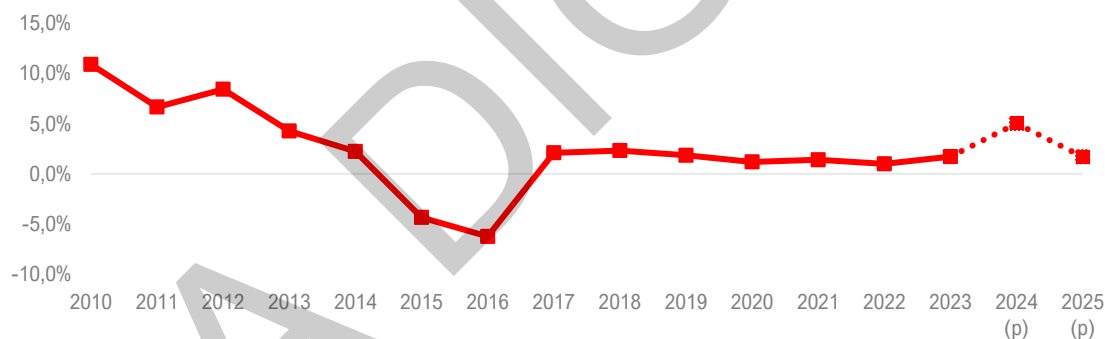
Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de outubro de 2024 mostram avanço de 0,4% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal frente a agosto. Em 12 meses acumula alta de 4,4%.

O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (0,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (0,3%), Combustíveis e lubrificantes (1,3%), Tecidos, vestuário e calçados (1,7%), Equipamentos e material para escritório, e informática e comunicação (2,7%) e Móveis e eletrodomésticos (7,5%).

Performaram no campo negativo: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-1,5%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (-1,1%).

Das atividades pesquisadas, Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria acumula maior crescimento em 12 meses, 13,3%, seguida por Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo – 5,2%, e Móveis e eletrodomésticos – 3,6%.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)



Fonte: LCA Consultores

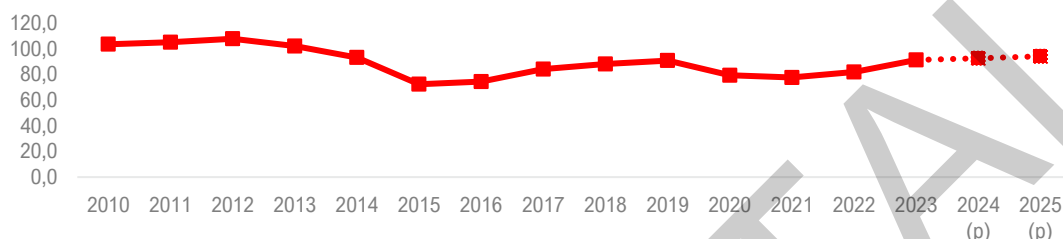
O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) registrou avanço de 2,6 pontos em novembro, alcançando 95,6 pontos.

A análise por faixas de renda destaca uma melhora geral na confiança das famílias. A maior alta foi registrada entre as famílias com renda até R\$ 2.100,00, que atingiram 101,8 pontos, aumento de 8,4 pontos em relação ao mês anterior, revertendo a retração de 1,5 ponto observada em outubro. Entre os consumidores com rendimentos de R\$ 2.100,01 a R\$ 4.800,00, o indicador subiu para 91,8 pontos, com alta de 1,5 ponto no período. As famílias com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 também apresentaram recuperação, com o índice subindo 1,8 ponto, alcançando 93,9 pontos em novembro, após a queda de 4,5 pontos no mês anterior. Por fim, a confiança das famílias com renda acima de R\$ 9.600,01 se manteve praticamente estável, com leve aumento de 0,5 ponto, alcançando 96,8 pontos.

Esse crescimento geral na confiança dos consumidores reflete um movimento positivo que teve início em junho e foi retomado em novembro. O avanço foi impulsionado principalmente pelas expectativas de melhora no

orçamento familiar e pela continuidade de um mercado de trabalho aquecido, com taxa de desemprego em níveis historicamente baixos. Destaca-se, especialmente, o crescimento entre as famílias de baixa renda, que demonstram uma percepção otimista em relação às condições econômicas futuras, mesmo diante de um cenário de elevado endividamento.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em outubro de 2024 foi de 6,2%, o que representa redução de 0,6 p.p. em relação ao trimestre de maio a julho de 2024, quando a taxa foi de 6,8%.

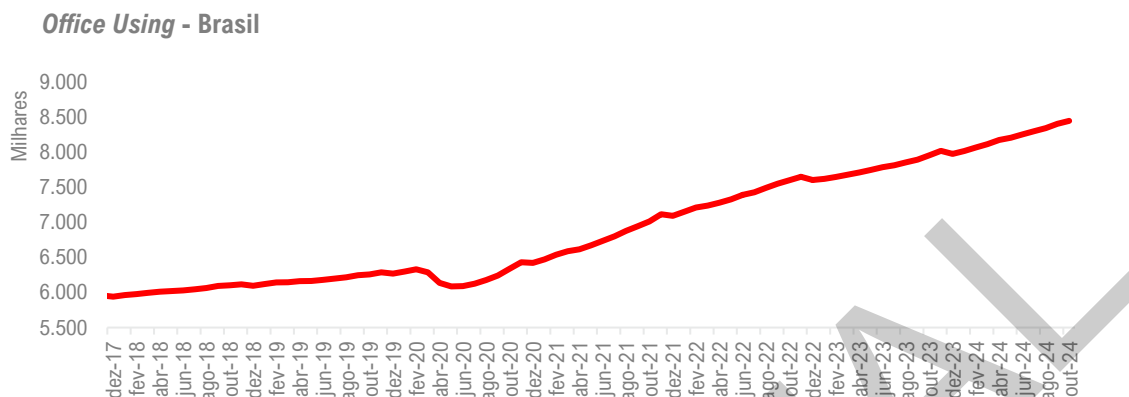
O resultado exhibe recuo de 17,2% no número de desempregados – 6,8 milhões de pessoas – frente ao mesmo período de 2023 e avanço de 3,4% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 103,6 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve aumento em Indústria Geral (mais 381 mil pessoas), seguido por Outros serviços (mais 187 mil pessoas) e Construção (mais 183 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 38,9% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 132.714 em outubro.

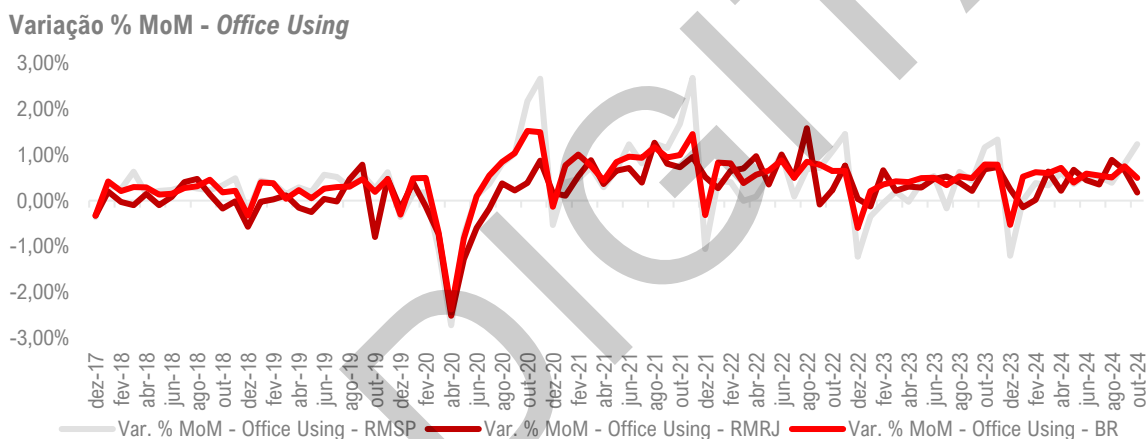
Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

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

No mês de outubro, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 41.646 e acumulou 8,4 milhões de trabalhadores, avanço de 6,16% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,0 milhões de trabalhadores, saldo de 24.950, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 647,8 mil, saldo de 1.144, variações anuais de 5,44% e 5,02%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE.



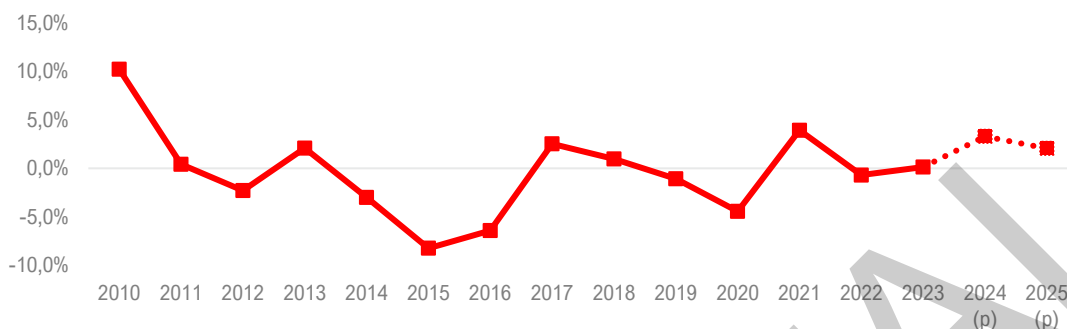
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de outubro mostram variação de -0,2% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. A atividade de maior impacto negativo foi coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,0%).

Em comparação com outubro de 2023 a indústria avançou 5,8%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 1,3 ponto em novembro, atingindo 98,6 pontos. O resultado do mês reflete a cautela dos empresários, diante dos indícios de desaceleração da atividade no setor. A confiança da indústria segue em queda, com piora nas expectativas e na situação atual, afetando diversos segmentos. Com a alta das taxas de juros, espera-se que o setor industrial enfrente desafios adicionais.

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



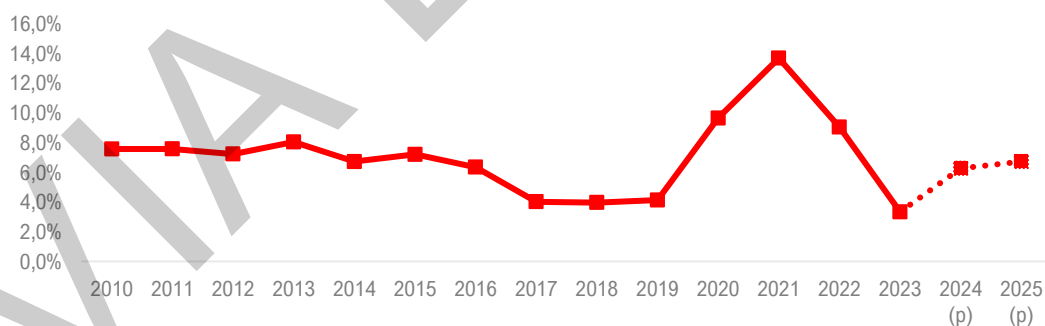
Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em novembro de 2024, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,44% frente ao mês anterior (0,67%) e acumula alta de 6,08% em 12 meses. No Rio de Janeiro, a variação foi de 0,42% em novembro, enquanto em São Paulo a variação foi de 0,48%.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) do FGV IBRE registrou queda de 1,5 ponto em novembro, alcançando 95,7 pontos, o nível mais baixo desde abril de 2024 (95,2 pontos) e seguindo abaixo da neutralidade (100 pontos).

O resultado de novembro reflete uma queda na confiança do setor da construção. Apesar da atividade ainda estar forte, com o indicador de Evolução Recente da Atividade acima de 100 pontos, a falta de mão de obra qualificada e o aumento dos custos seguem impactando as empresas, contribuindo para as expectativas mais negativas para os próximos meses.

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



Fonte: LCA Consultores

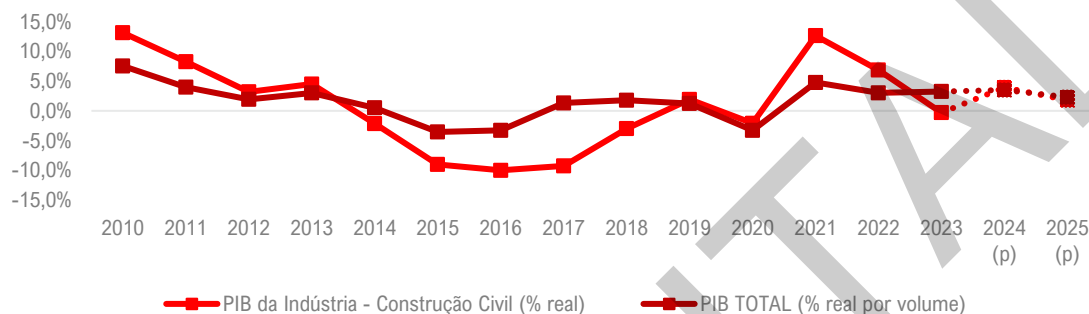
Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 0,1% em outubro frente a setembro. No ano, o índice acumula alta de 3,7% e em 12 meses de 3,4%.

No terceiro trimestre de 2024, o PIB avançou 0,9%, totalizando R\$3,0 trilhões. Sob a ótica da produção, o setor de Serviços teve a maior expansão, com 0,9%, seguido pela Indústria, com 0,6%, enquanto a Agropecuária recuou 0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 1,5%, e o Consumo do Governo

aumentou 0,8%. A Formação Bruta de Capital Fixo (Investimentos) apresentou variação de 2,1%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços recuaram 0,6% e as Importações de Bens e Serviços aumentaram 1,0%.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 3,49% para 2024 e 2,29% para 2025. O relatório Focus do dia 13 de dezembro de 2024 espera variação de 3,42% para 2024 e 2,01% para 2025.

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



Fonte: LCA Consultores

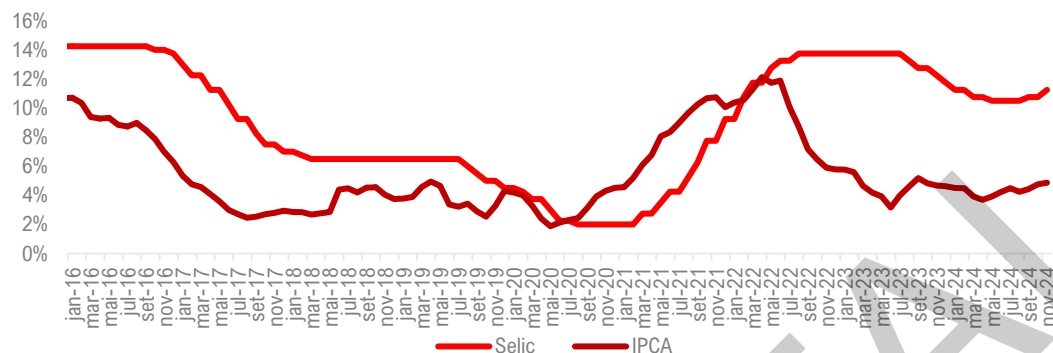
O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,39% em novembro e acumula alta de 4,87% em 12 meses e 4,29% no ano.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pelo avanço em Alimentação e bebidas (1,55%), que contribuiu com impacto de 0,33 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido à alta em alimentação no domicílio (1,81%).

A LCA projeta IPCA de 4,68% para 2024 e 4,22% para 2025. O relatório Focus do dia 13 de dezembro de 2024 projeta IPCA de 5,00% para 2024 e 4,50% para 2025.

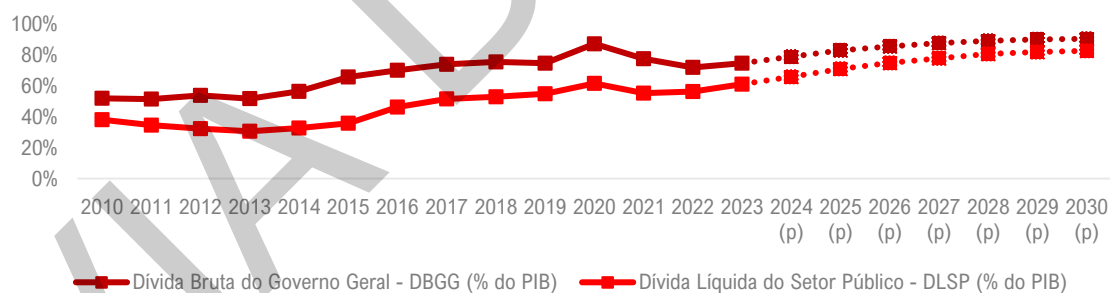
Quanto à política econômica, em dezembro, o COPOM decidiu elevar a taxa Selic em 1,0 p.p. para 12,25% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou o cenário desafiador, em grande parte devido à atual fase econômica nos Estados Unidos. Esse momento gera incertezas sobre os ritmos de desaceleração e desinflação, impactando também as expectativas em relação às ações futuras do Federal Reserve (Fed). O Comitê também enfatizou o compromisso dos Bancos Centrais em alcançar suas metas e conter as pressões inflacionárias. Nesse contexto, a falta de sincronia nos ciclos de política monetária entre os países exige cautela dos países emergentes. Com relação à situação doméstica, a inflação cheia ao consumidor e os núcleos de inflação seguem acima da meta. Quanto aos indicadores de atividade econômica e o mercado de trabalho, estão apresentando dinamismo maior do que projetado.

A LCA projeta taxa de 12,25% a.a. para 2024 e 13,75% a.a. para 2025. O relatório Focus do dia 13 de dezembro de 2024 espera taxa de 14,00% a.a. para 2025.

Selic (%) x IPCA (%)


Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de outubro de 2024 mostram superávit primário do setor público consolidado de R\$36,9 bilhões. Em 12 meses, o déficit foi de R\$223,5 bilhões, ou 1,95% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$111,6 bilhões no mês e, em 12 meses, os juros foram de R\$869,3 bilhões (7,57% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de outubro foi deficitário em R\$74,7 bilhões e, em 12 meses, o setor apresentou déficit nominal de R\$1.092,8 bilhões, equivalente a 9,52% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu 62,1% do PIB (R\$7,1 trilhões), redução de 0,2 p.p. em relação ao período anterior. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) chegou a R\$9,0 trilhões (78,6% do PIB), aumento de 0,4 p.p. do PIB em relação ao mês anterior.

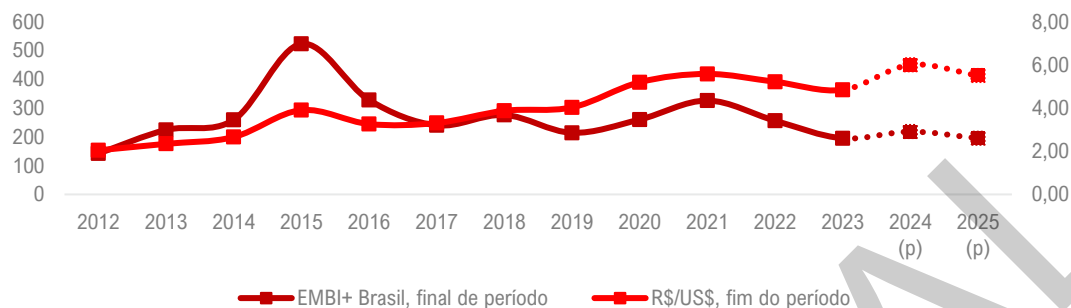
Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)


Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 82,43% e 90,16% do PIB, respectivamente.

Em novembro de 2024, o real apresentou significativa depreciação frente ao dólar, encerrando o mês a R\$/US\$ 6,17. O movimento reflete as incertezas domésticas, dúvidas sobre sustentabilidade das contas públicas e insatisfação em relação ao pacote fiscal anunciado, além de fatores externos, como a eleição de Donald Trump nos EUA e maior instabilidade nos mercados globais. A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2024 é de R\$/US\$6,00 e R\$/US\$5,50 para 2025. O relatório Focus do dia 13 de dezembro de 2024 espera câmbio de R\$/US\$5,99 para 2024 e R\$/US\$5,85 para 2025.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 210 pontos base em outubro, e a projeção da LCA para 2024 é de 218 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (p)	2025 (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	3,24	3,49	2,29
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retroposição LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,78	7,34
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,71	5,01	1,69
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	0,12	3,29	2,05
Preços											
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	5,00	4,50
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,67	3,79
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-5,59	7,38	3,04
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,41	4,25	4,42
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,34	6,28	6,73
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	12,25	13,75
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	4,84	6,00	5,50
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	195,00	218,00	195,00

Data base: 12/12/2024

Fonte: LCA Consultores

Definições de Shopping Centers

Conforme o International Council of Shopping Centers (ICSC), os Shopping Center podem ser divididos nas seguintes categorias:

SHOPPING CENTERS - TIPOS E DEFINIÇÕES CONFORME ICSC				
CLASSIFICAÇÃO	DEFINIÇÃO	ABL (m²)	NÚMERO DE ÂNCORAS	ÁREA PRIMÁRIA DE VENDAS
Centro de Vizinhança	Sua função é atender às compras cotidianas dos arredores. Suas âncoras principais são supermercados e farmácias, complementadas por lojas de conveniência e artigos diversos.	2.800 a 13.900	1 ou mais	4,8 km
Centro de Comunidade	Estes centros possuem mais lojas de vestuário e cama, mesa e banho, em comparação com os Centros de Vizinhança. Suas âncoras são supermercados, grandes drogarias e lojas de departamento.	9.290 a 32.500	2 ou mais	4,8 a 9,7 km
Centro Regional	Suas principais lojas são de mercadorias gerais, sendo grande parte compostas de vestuário e lojas de serviços variados. As âncoras são compostas de lojas de departamento, lojas especializadas em moda e grandes redes.	37.100 a 74.300	2 ou mais	8,0 a 24,0 km
Centro Super Regional	Este tipo é semelhante ao Centro Regional, porém possui tamanho maior. Dispõe de mais âncoras, com maior variedade de mercadorias e atende uma população maior.	Superior a 74.300	3 ou mais	8,0 a 40,0 km
Centro Especializado/ Fashion	É composto por lojas de vestuário de luxo ou lojas de mercadorias de alta qualidade, com preços maiores. Este tipo de centro não necessita de âncoras, porém a presença restaurantes e lazer podem fazer o papel de atrair o público.	7.400 a 23.200	N/A	8,0 a 24,0 km
Power Center	Faz parte desta classificação o centro composto principalmente de grandes âncoras, e número mínimo de lojas satélites. Dentre as âncoras estão lojas de departamento, armazéns e lojas especializadas com preços baixos.	23.200 a 55.700	3 ou mais	8,0 a 16,0 km
Centro Temático/ Festivals	Como o nome sugere, estes centros apresentam um tema que abrange as lojas, produtos vendidos e o projeto arquitetônico do local. Geralmente localizado em área urbana, é focado em turismo e suas âncoras são restaurantes e lazer/ entretenimento.	7.400 a 23.200	N/A	N/A
Centro Outlet	Localizado em áreas rurais ou pontos turísticos, Outlets consistem, em sua maioria, em lojas de fabricantes que vendem produtos de suas próprias marcas com descontos. Estes centros geralmente não possuem âncoras.	4.600 a 37.100	N/A	40,0 a 120,7 km

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:

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS										
#	Data da Transação	Comprador	Vendedor	Shopping Center	Cidade	UF	ABL (m²)	Participação	Cap Rate Estimado ou Yield 12 meses	Valor Estimado da Transação
1	06/12/24	XP Malls	Multiplan	JundiaíShopping	Jundiaí	SP	36.473	25,00%	n/a	R\$ 253.213.906,36
2	25/11/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	25,00%	8,00%	R\$ 146.240.000,00
3	13/11/24	XP Malls	n/a	Shopping FL Shops	São Paulo	SP	n/a	12,86%	n/a	R\$ 179.147.829,00
4	02/10/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	24,67%	n/a	R\$ 41.000.000,00
5	23/09/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Paralela	Salvador	BA	10.050	25,00%	9,20%	R\$ 182.813.897,62
6	23/07/24	Iguatemi S.A.	n/a	Shopping Iguatemi	São Paulo	SP	47.300	0,50%	12,30%	R\$ 25.000.000,00
7	04/07/24	XP Malls	JHSF	Expansão III do Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	n/a	7,99%	n/a	R\$ 273.035.000,00*
8	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Bela Vista	Salvador	BA	51.185	14,31%	n/a	*valor total da transação
9	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	22,01%	n/a	*valor total da transação
10	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Grand Plaza Shopping	Santo André	SP	72.000	51,00%	7,90%	R\$ 2.118.125.000,00*
11	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cidade São Paulo	São Paulo	SP	16.851	32,00%	7,90%	*valor total da transação
12	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Tietê Plaza Shopping	São Paulo	SP	36.914	90,00%	7,90%	*valor total da transação
13	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	RJ	44.111	70,00%	7,90%	*valor total da transação
14	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cerrado	Goiânia	GO	27.834	85,00%	7,90%	*valor total da transação
15	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping D	São Paulo	SP	30.015	23,00%	7,90%	*valor total da transação
16	26/06/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 152.001.781,00
17	26/06/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Terreno adjacente ao RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	SP	Loja com 6.900	20,00%	n/a	R\$ 45.000.000,00
18	19/06/24	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luís Shopping	São Luís	MA	55.319	6,20%	10,10%	R\$ 21.200.000,00
19	19/06/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Deck Parking")	Uberaba	MG	21.660	100,00%	8,00%	R\$ 44.039.927,75
20	19/06/24	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	ParkJacarepaguá	Rio de Janeiro	RJ	39.935	9,00%	n/a	R\$ 66.000.000,00
21	29/05/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Complex")	Uberaba	MG	6.484	n/a	9,00%	R\$ 41.000.000,00
22	07/05/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping Center	Rio de Janeiro	RJ	58.000	10,00%	7,90%	R\$ 91.800.000,00
23	29/04/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	34.000	15,00%	9,80%	R\$ 80.300.000,00
24	16/04/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.700	8,20%	8,00%	R\$ 44.200.000,00
25	04/04/24	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.800	50,00%	8,90%	R\$ 292.250.000,00
26	25/03/24	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,00%	8,93%	R\$ 24.470.818,91
27	11/03/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,50%	R\$ 30.000.000,00
28	07/03/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 150.000.000,00
29	16/02/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Pátio Maceió	Maceió	AL	47.178	30,00%	7,50%	R\$ 210.800.000,00
30	08/02/24	n/a	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,63%	7,30%	R\$ 27.464.642,89
31	31/01/24	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Duque de Caxias	RJ	28.181	17,50%	n/a	R\$ 65.887.226,84
32	29/01/24	Iguatemi S.A.	n/a	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,00%	9,50%	R\$ 24.500.000,00
33	16/01/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	10,30%	R\$ 156.300.000,00
34	15/01/24	XP Malls	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	n/a	R\$ 186.256.344,53*
35	15/01/24	XP Malls	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	n/a	*valor total da transação

36	02/01/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	1,24%	10,06%	R\$ 7.440.000,00
37	02/01/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	0,26%	10,10%	R\$ 1.560.000,00
38	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Praia de Belas	Porto Alegre	RS	44.838	10,00%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
39	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Metrô Tatuapé	São Paulo	SP	33.408	4,53%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
40	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Metrô Boulevard Tatuapé	São Paulo	SP	19.003	15,00%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
41	26/12/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	30,00%	8,50%	R\$ 442.800.000,00*
42	26/12/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	8,50%	*valor total da transação
43	26/12/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,50%	*valor total da transação
44	26/12/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Village Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	10,00%	8,50%	*valor total da transação
45	26/12/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	8,50%	*valor total da transação
46	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	33,00%	9,10%	R\$ 535.100.000,00*
47	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	9,10%	*valor total da transação
48	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Village Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	10,00%	9,10%	*valor total da transação
49	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	9,10%	*valor total da transação
50	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luis Shopping	São Luís	MA	55.319	15,00%	9,10%	*valor total da transação
51	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	9,10%	*valor total da transação
52	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Madureira Shopping	Rio de Janeiro	RJ	36.677	20,00%	9,10%	*valor total da transação
53	14/12/23	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Rio de Janeiro	RJ	28.191	17,50%	n/a	R\$ 70.000.000,00
54	21/11/23	XP Malls	n/a	Praia de Belas Shopping Center	Porto Alegre	RS	47.214	8,00%	n/a	R\$ 60.350.548,57
55	13/11/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	8,50%	R\$ 289.600.000,00*
56	13/11/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauru	Curitiba	PR	34.661	57,00%	8,50%	*valor total da transação
57	31/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,30%	R\$ 197.400.000,00*
58	31/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	37,50%	8,30%	*valor total da transação
59	23/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Santana Parque Shopping	São Paulo	SP	26.583	36,70%	8,35%	R\$ 297.700.000,00*
60	23/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Campos	Campos dos Goytacazes	RJ	27.447	75,00%	8,35%	*valor total da transação
61	18/10/23	XP Malls	CPPIB Salvador Holding Inc	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	6,00%	n/a	R\$ 115.159.351,66
62	03/10/23	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	60,00%	8,25%	R\$ 343.831.462,00
63	03/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	100,00%	7,59%	R\$ 444.400.000,00*
64	03/10/23	n/a	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauru	Curitiba	PR	34.661	43,00%	7,59%	*valor total da transação
65	22/09/23	XP Malls	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	20,00%	8,50%	R\$ 120.000.000,00
66	31/08/23	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Capim Dourado	Palmas	TO	39.180	60,00%	9,25%	R\$ 181.273.301,00
67	28/08/23	n/a	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	RS	20.055	20,62%	7,20%	R\$ 50.000.000,00
68	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Via Sul Shopping	Fortaleza	CE	25.433	45,00%	8,90%	R\$ 283.800.000,00*
69	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Natal Shopping	Natal	RN	28.363	29,99%	8,90%	*valor total da transação
70	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Conjunto Nacional	Brasília	DF	36.241	6,00%	8,90%	*valor total da transação
71	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Bragança Garden Shopping	Bragança Paulista	SP	25.942	100,00%	n/a	n/a
72	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Vale Garden Shopping	Taubaté	SP	34.332	100,00%	n/a	n/a
73	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Café Garden Shopping	Varginha	MG	23.255	100,00%	n/a	n/a
74	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Lages Garden Shopping	Lages	SC	22.130	100,00%	n/a	n/a
75	13/07/23	JHSF Capital	Gazit	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	SP	39.012	33,00%	n/a	R\$ 558.000.000,00

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, Iguatemi, Allos 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 2024**.

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	350.724.702,99
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 NOVEMBRO DE 2024

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 648 centros de compras, empregando mais de 1.063 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 18,02 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2023 com faturamento de R\$194,7 bilhões de reais, representando um crescimento de 1,51% com relação a 2022, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

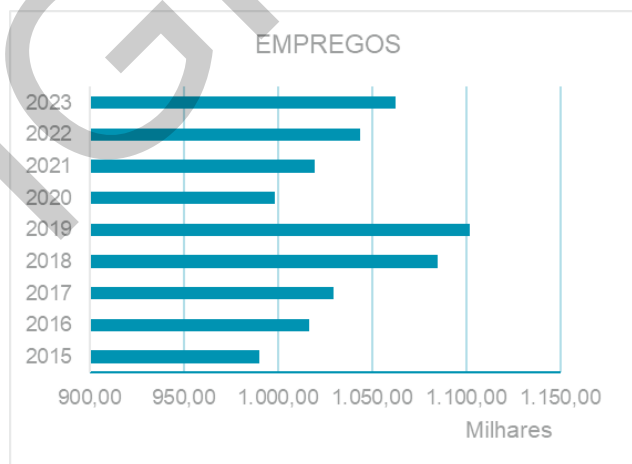
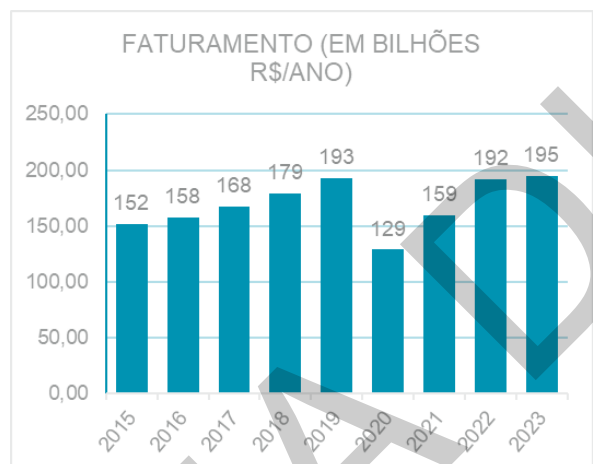
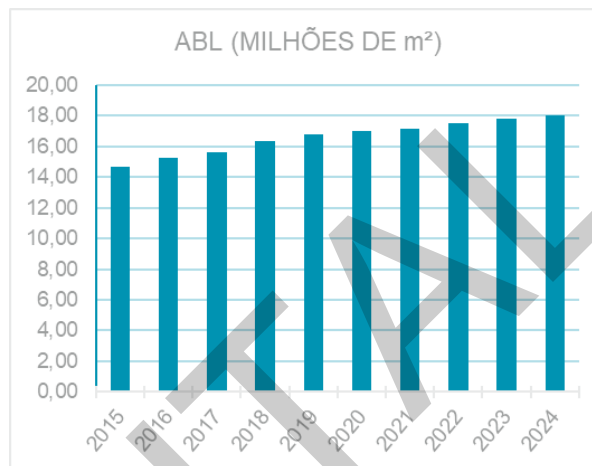
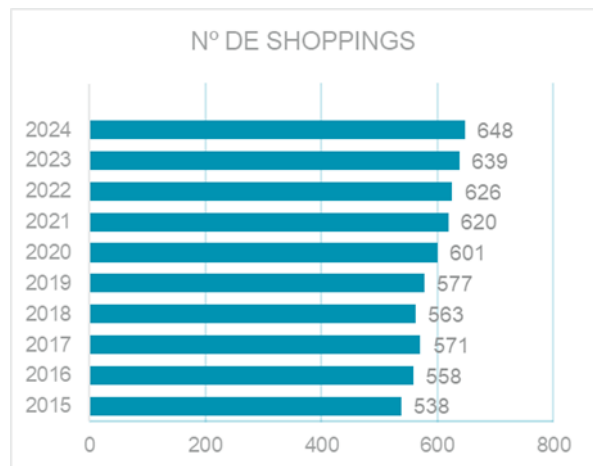
Números do Setor

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 2024):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	648
A Inaugurar em 2024 ⁽¹⁾	10
Número Previsto para até o fim de 2024	658
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	18,0
Vagas para Carros	1.056.633
Total de Lojas	121.010
Âncoras (%)	4,4%
Megalojas (%)	3,7%
Satélites (%)	59,7%
Conveniência & Serviços (%)	9,8%
Alimentação (%)	17,5%
Semi-âncora (%)	2,7%
Lazer	2,2%
Salas de Cinema	3.073
Empregos Gerados	1.062.813
Faturamento em 2023 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	194,7
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	462
(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.	

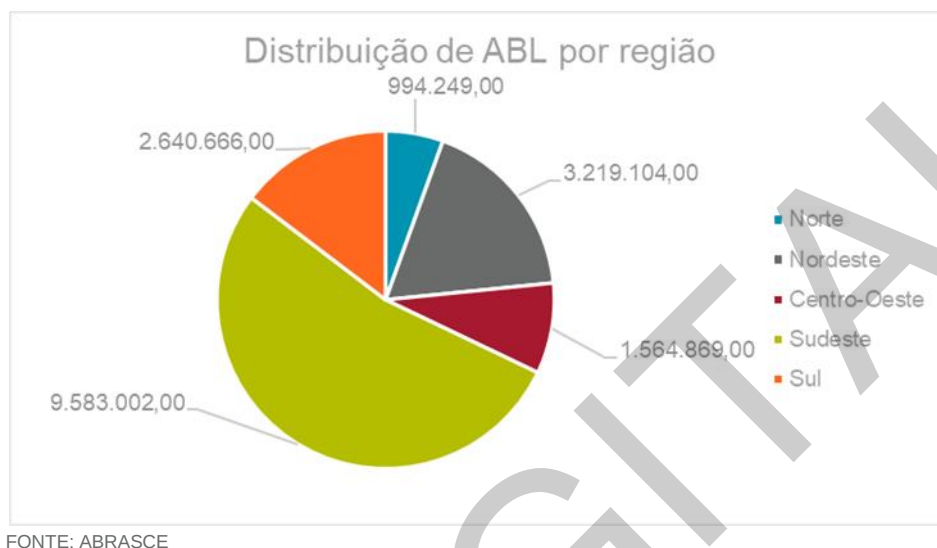
FONTE: ABRASCE

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 2015 e 2024.



Região Sudeste

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



O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 328 Shoppings Centers, com 9.583.002,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O 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 31.344,00 m² de área bruta locável e 1.607 vagas de estacionamento;
- O 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 72.000,00 m² de área bruta locável e 2.757 vagas de estacionamento;
- O Shopping ABC está localizado na Avenida Pereira Barreto, 42 (cerca de 8,20 km do avaliando), em um terreno de 33.287,00m², possuindo 45.685,00 m² de área bruta locável e 2.015 Vagas de estacionamento;
- O Shopping Metrópole está localizado na Praça Samuel Sabatini, 200 (cerca de 1,60 km do avaliando), em um terreno de 59.889,57 m², possuindo 29.900,00 m² de área bruta locável e 1200 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2024 foram inaugurados 9 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 2024				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Brooklyn Alamedas	Boituva	SP	14.127,00	março-24
Outlet Premium Imigrantes	São Bernardo do Campo	SP	18.000,00	abril-24
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	17.856,00	abril-24
Shopping Central Park	Cotia	SP	22.466,00	julho-24
Shopping Pinheiros	Araucária	PR	10.400,00	setembro-24
Copa Open Mall	Curitiba	PR	11.000,00	setembro-24
Lago Center Shopping	Araguaína	TO	26.600,00	outubro-24
Catuai Shopping Cascavel	Cascavel	PR	42.000,00	novembro-24
Santa Maria Outlet	Cravinhos	SP	20.000,00	novembro-24
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	9	TOTAL ABL	182.449,00	

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2024				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (m²)	INAUGURAÇÃO
Macopa Eco Mall	Curitiba	PR	12.000,00	Abril
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000,00	Primeiro semestre
Shopping Aldeia da Serra	Serra	ES	20.000,00	Primeiro semestre
Boulevard Marília Shopping	Marília	SP	7.238,00	Agosto
Jardins de Vilhena Shopping	Vilhena	RO	20.500,00	Setembro
Bourbon Shopping Carlos Gomes	Porto Alegre	RS	12.409,00	Outubro
Shopping Praia Sul	Aracaju	SE	32.000,00	Segundo semestre
Olímpia Garden Outlet	Olímpia	SP	17.000,00	Segundo semestre
Centrosul Shopping	Lagarto	SE	23.345,00	Segundo semestre
Shopping Nova Estação Mauá	Mauá	SP	6.400,00	2024
TOTAL DE SHOPPINGS A INAUGURAR	10	TOTAL ABL	164.892,00	

Riscos

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

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

Quanto à operação e administração:

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

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

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Centers regional, segundo classificação a Abrasce, localizado na cidade de São Bernardo do Campo, inaugurado em 2012. Administrado por ALLOS.

O empreendimento possui área total construída de 97.910,60 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Smart Fit, Renner, Marisa, C&A, Centauro, Riachuelo, Preçolandia, Pernambucanas e Le Biscuit. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 42.901,35 m² de ABL.

Descrição do terreno

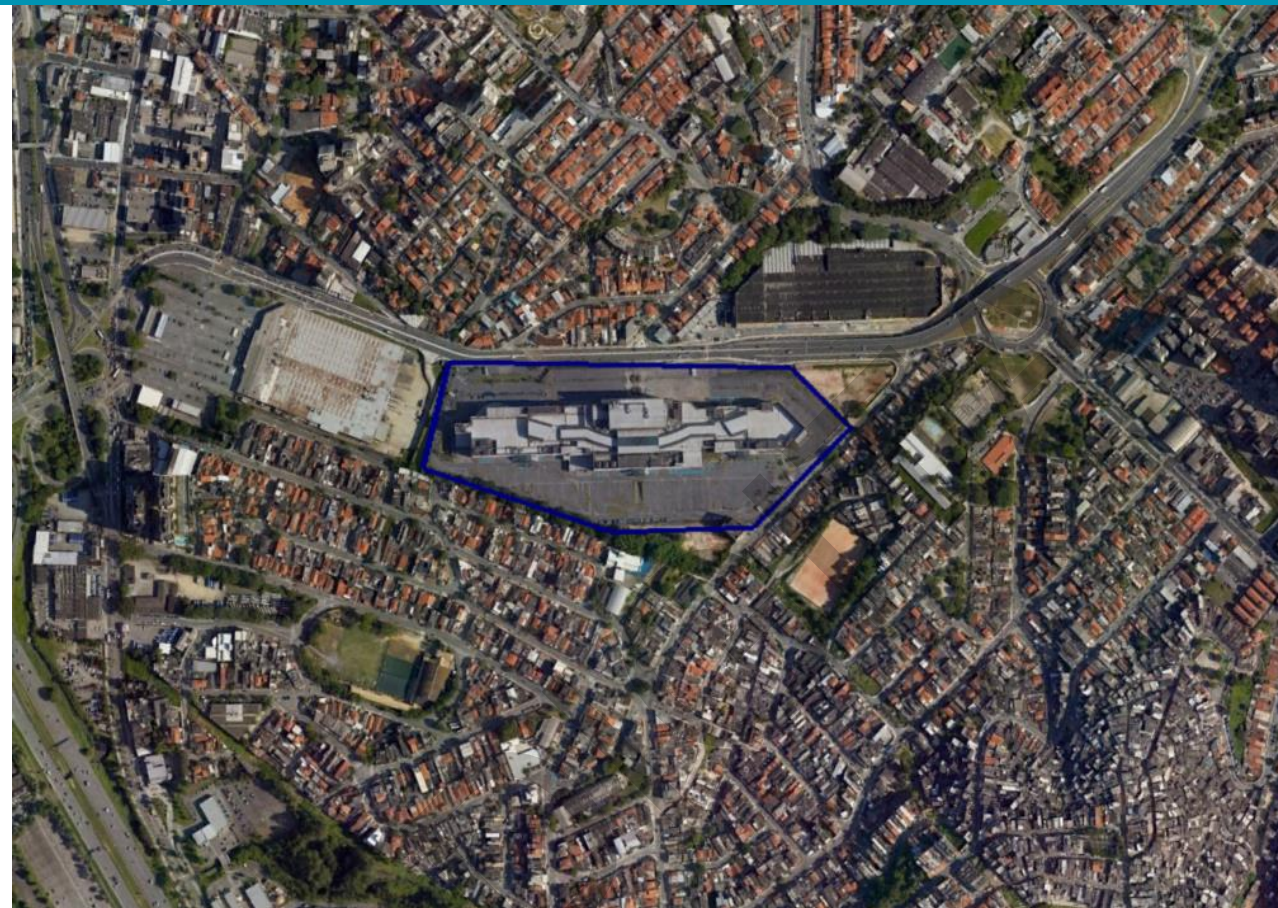
O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 98.853,46 m²;
- Testada A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Avenida Rotary; e
 - Avenida Albert Schweitzer.
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- 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):

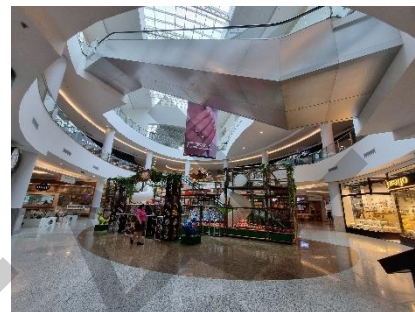
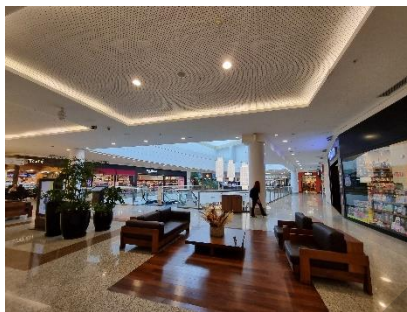


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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
PISO SUPERIOR 23	Lojas e praça de alimentação.
	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 fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas a Área Bruta Locável, fornecidas por cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	98.853,46
Área Construída	97.910,60
Área Bruta Locável	42.901,35

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

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

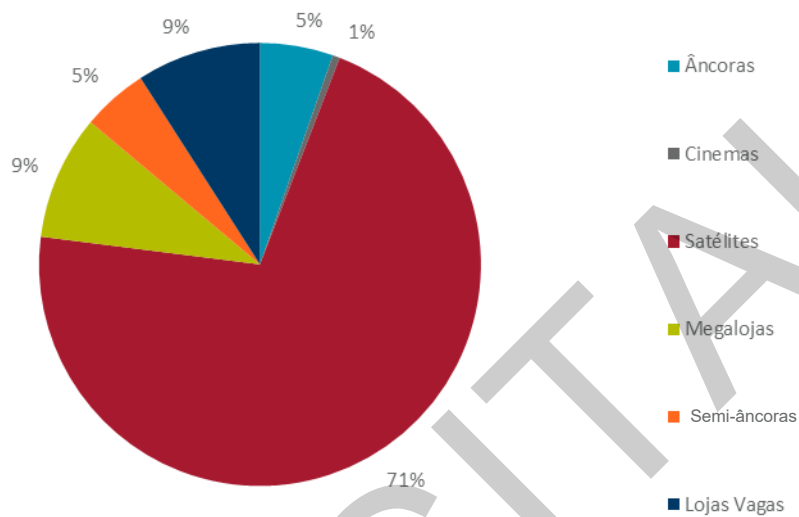
A ABL do São Bernardo Plaza Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Âncoras	15.818,59	0,00
Cinemas	3.353,88	0,00
Satélites	9.878,31	1.116,30
Megalojas	5.690,85	0,00
Semi-âncoras	7.043,42	0,00
TOTAL	41.785,05	1.116,30

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

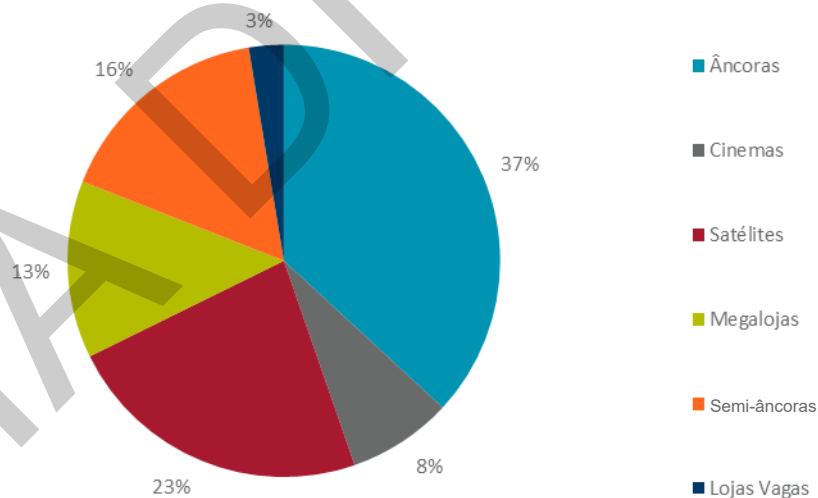
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

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



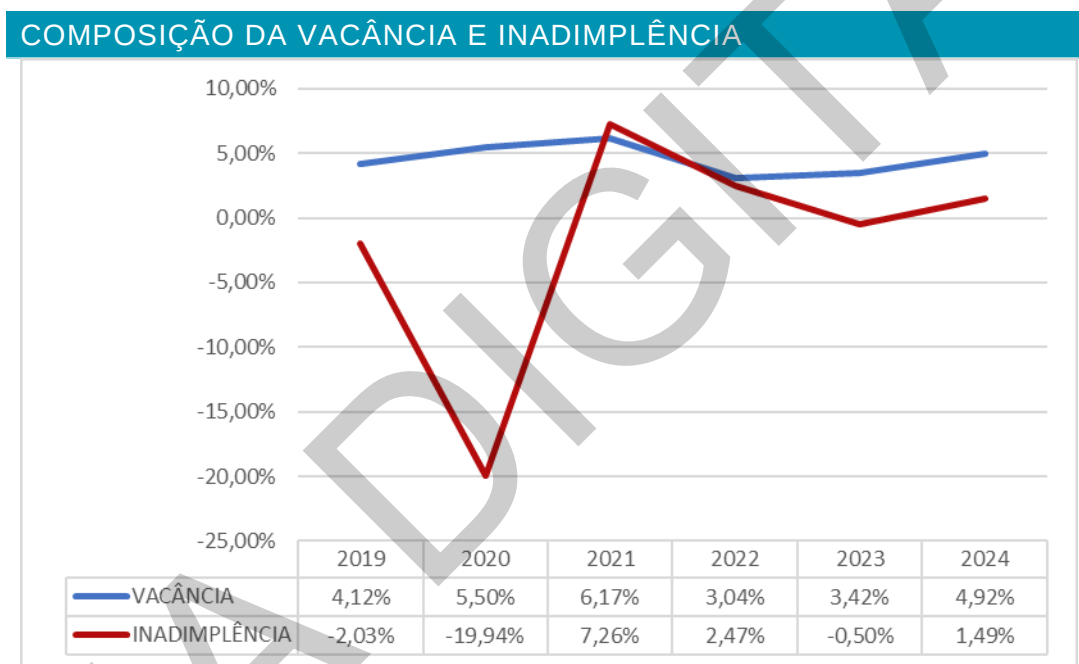
Fonte: São Bernardo Plaza Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Vacância e Inadimplência

A taxa de vacância indica a relação da área bruta locável vaga pela área bruta total do empreendimento em porcentagem. Essa taxa é influenciada por vários fatores, como a economia local, a demanda por espaço comercial, a localização, a qualidade das lojas e a gestão do próprio negócio.

A inadimplência está associada ao pagamento do aluguel por parte dos lojistas. Está relacionada aos casos em que os lojistas não conseguem ou deixam de pagar o aluguel de seus espaços. A taxa de inadimplência é motivada por dificuldades financeiras das lojas, mudanças nas condições de mercado, concorrência, entre outros fatores.

A seguir, demonstramos a composição histórica da variação das taxas do empreendimento:



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

Estacionamento e Fluxo de Pessoas

O estacionamento do São Bernardo Plaza Shopping conta com 2.400 vagas no total.

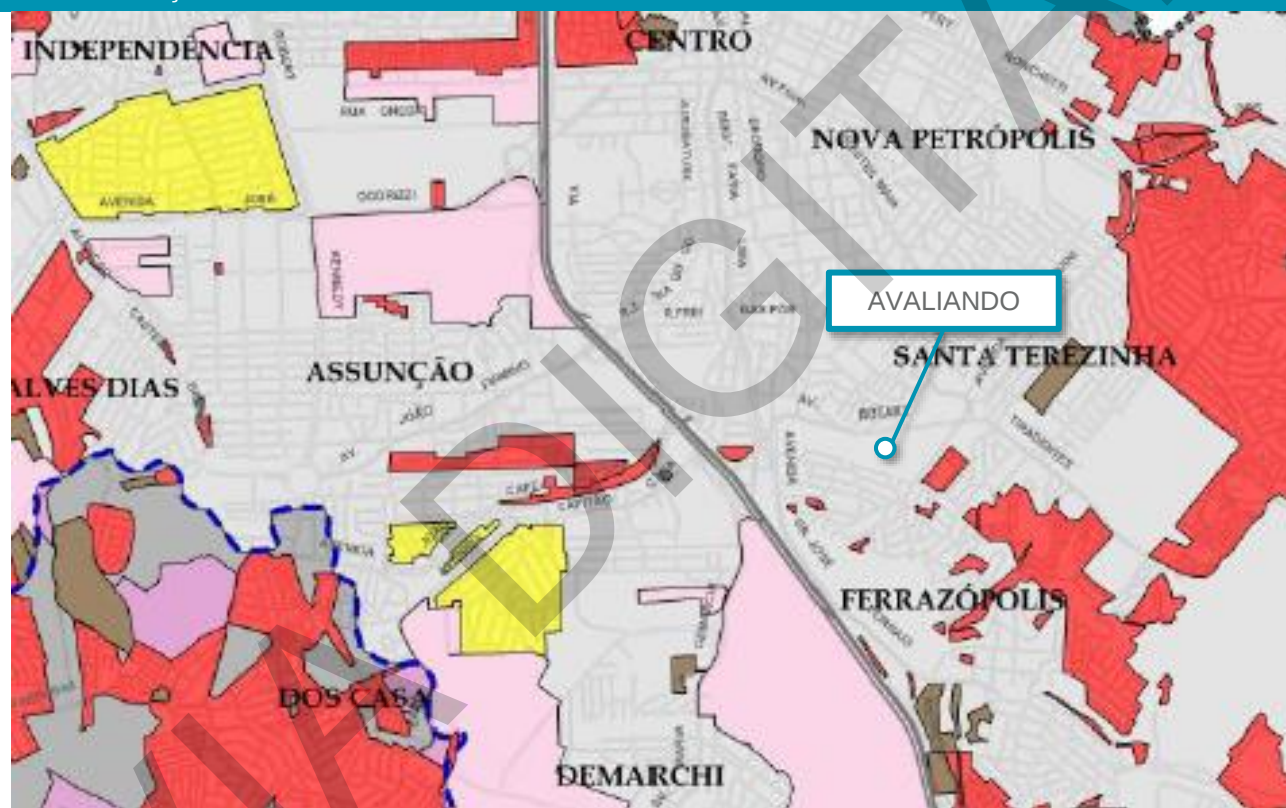
Zoneamento

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 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, porém 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		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
Taxa de Ocupação (%):	90%	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.

A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book.

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. O Fluxo de Caixa previsto foi projetado por meio do software ARGUS Enterprise, na versão 14.4.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na 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 nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Para projeção de vacância financeira e inadimplência, analisamos a performance histórica e atual do Shopping, tendências de comportamento atrelada as negociações com lojistas e projetamos uma melhora ao longo dos anos, excluindo do cálculo as lojas âncoras, lazer, teatro, cinema e etc;
- 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;

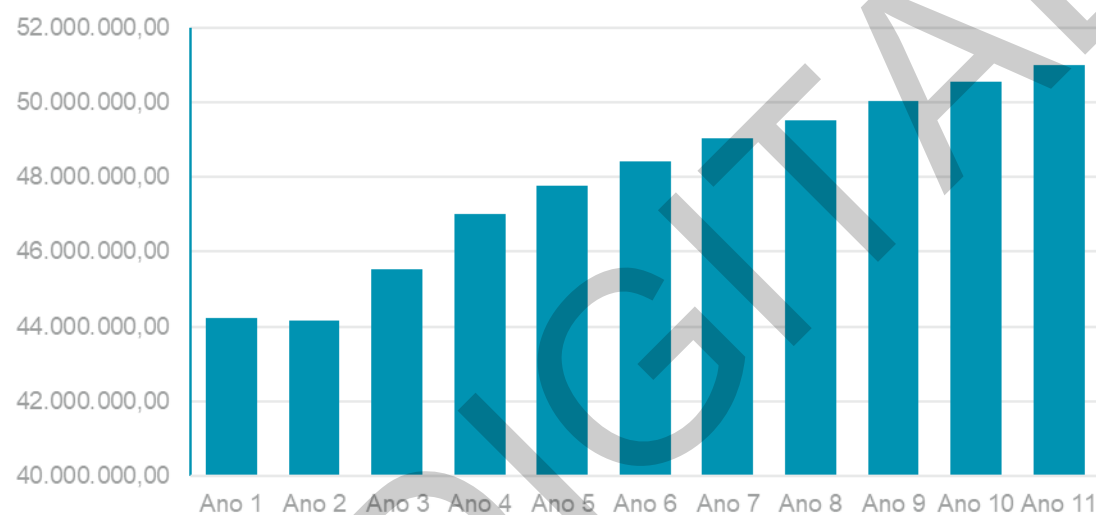
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar 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 Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo 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;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de janeiro de 2025; e**
- **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 1 de janeiro de 2025, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

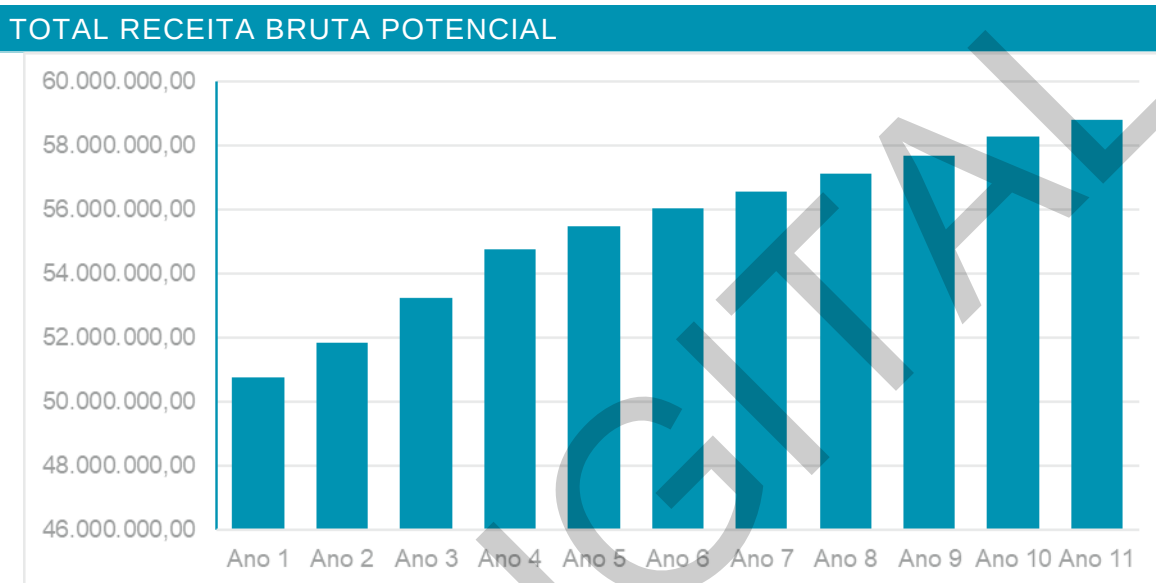
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

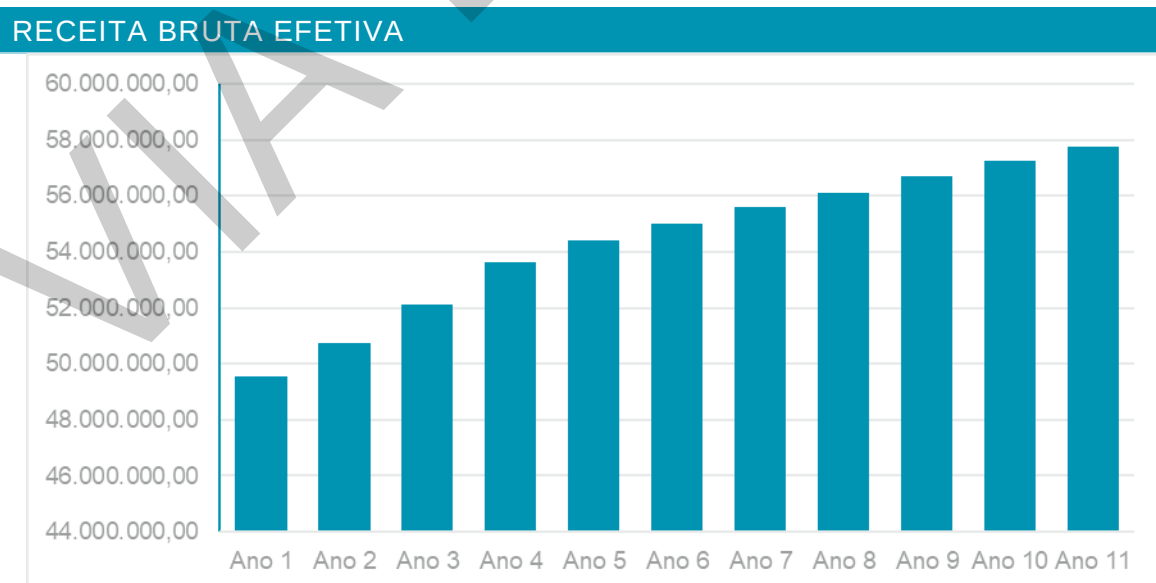
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Receita de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 50.773.609,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 49.557.367,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

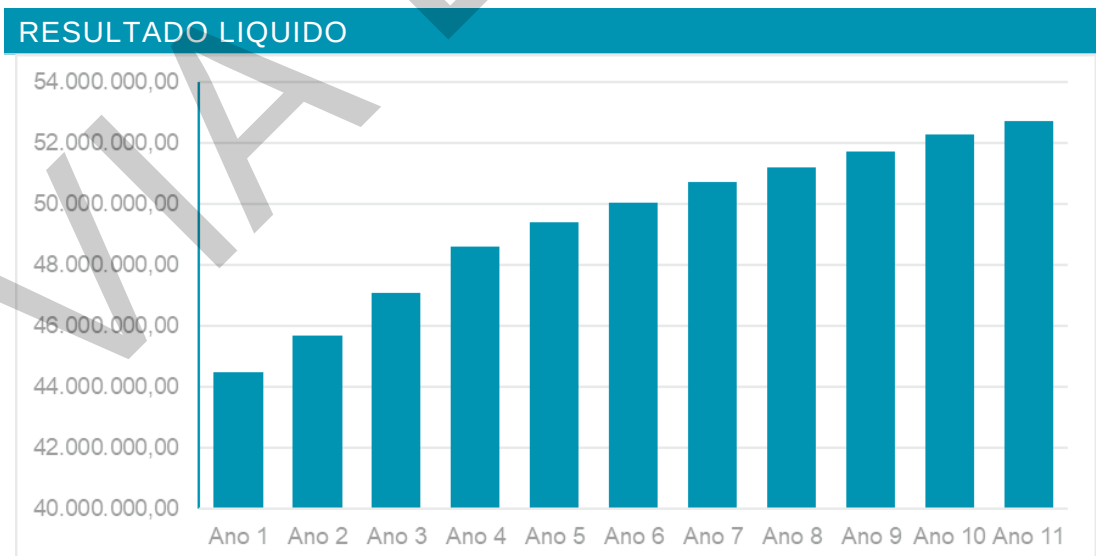
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), FPP - Fundo de Promoção, Custos Condominiais, Comissões sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 5.079.779,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

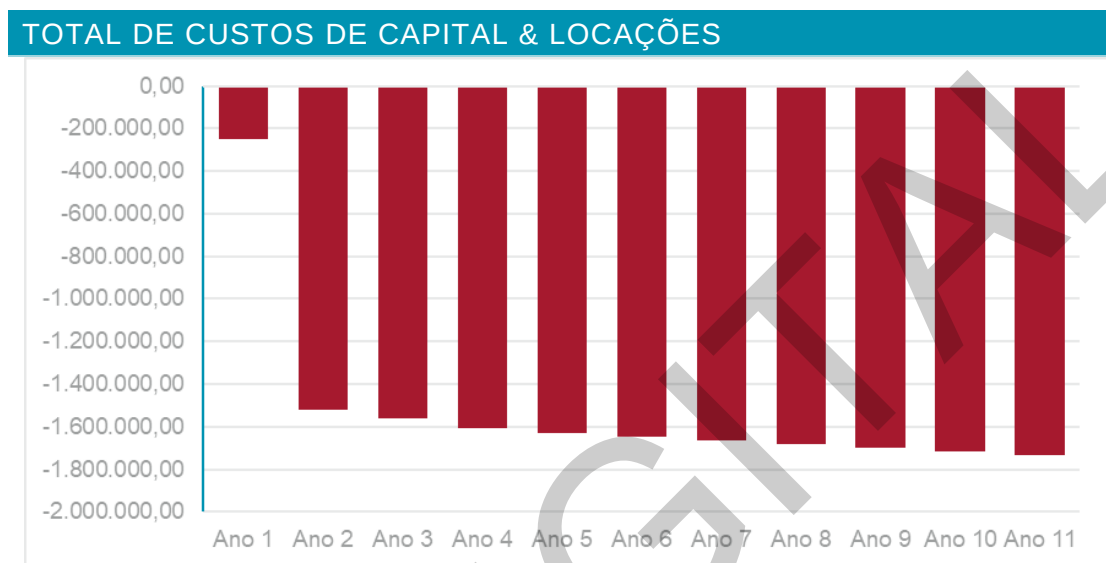
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 44.477.588,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar: FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: -R\$ 249.867,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



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 e Capitalização

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)

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, mediante a análise de transações de vendas de elementos comparáveis acompanhado das perspectivas dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo; e
- O “exit cap rate, que tem em sua composição o componente de taxa de juros de longo prazo, o risco tijolo (liquidez), o spread de risco do segmento de mercado no qual o ativo está inserido, além dos cenários de mercado e varejo (inclusas na seção “Principais Transações Realizadas em Shopping Centers”).

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,25% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,25% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	6,88%	6,88%
Spread Risco Empreendimento	3,37%	2,37%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) Rentabilidade Do Tesouro Direto (Ipc+ 2035 - Ntn-B Principal 150535) – Posição Em 13/11/2024

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL						
TAXA DE DESCONTO	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO					
		8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%
	9,25%	568.666.175	553.959.428	540.842.599	529.071.085	518.448.012
	9,75%	550.948.082	536.897.775	524.366.420	513.120.333	502.971.424
	10,25%	533.993.506	520.567.553	508.593.055	497.846.710	488.148.789
	10,75%	517.764.486	504.932.504	493.487.763	483.216.842	473.947.962
	11,25%	502.225.149	489.958.360	479.017.710	469.199.178	460.338.552

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\$460.338.552,00 e R\$568.666.175,00.

Segregação do valor

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

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

Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

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

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

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/m²)	INFORMANTE	TELEFONE
A	São Bernardo Plaza Shopping Avenida Rotary, 624, São Bernardo do Campo/SP 09721-000	Shopping Centers	98.853,46	0,00	98.853,46	97.910,60	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS											
1	Rua, Municipal, 366, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil	Terreno	2.500,00	0,00	2.500,00	265,00	10.295.651,32	3.838,95	3.838,95	Phd Imóveis Intermediação de Bens	(11) 4332-2222 (11) 4800-4444
2	Avenida, Rotary, 165, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil	Terreno	1.436,00	0,00	1.436,00	0,00	7.200.000,00	5.013,93	5.013,93	Patrão Imóveis e Assessoria	(11) 4123-2200
3	Rua, Silva Jardim, 211, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil	Terreno	1.370,00	0,00	1.370,00	0,00	4.950.000,00	3.613,14	3.613,14	Espaços Corp	(11) 4323-0934
4	Rua, Silva Jardim, S/N, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil	Terreno	2.400,00	0,00	2.400,00	0,00	9.500.000,00	3.958,33	3.958,33	Casari Imóveis	(11) 95459-0952
5	Avenida, Doutor José Fornari, 126, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil	Terreno	2.930,00	0,00	2.930,00	0,00	7.000.000,00	2.389,08	2.389,08	F&G Imóveis	(11) 99324-2993
6	Rua, Américo Brasiliense, 366, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil	Terreno	2.430,00	0,00	2.430,00	350,00	12.000.000,00	4.523,66	4.523,66	Anselmo Corretagem Imobiliária	(11) 4330-1100

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

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

COMPARATIVOS

1	0,90	0,63 Menor	1,03 Inferior	0,67	2.300,98	2.300,98
2	0,90	0,59 Menor	0,94 Superior	0,53	2.376,80	2.376,80
3	0,90	0,59 Menor	0,94 Superior	0,52	1.701,53	1.701,53
4	0,90	0,63 Menor	0,94 Superior	0,57	2.015,59	2.015,59
5	0,90	0,64 Menor	1,00 Similar	0,64	1.385,02	1.385,02
6	0,90	0,63 Menor	0,88 Superior	0,51	2.082,91	2.082,91
Média					1.977,14	1.977,14

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 3.889,52

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite Superior (+30%)	2.570,28
Limite Inferior (-30%)	1.384,00
Intervalo Proposto	30,00%
Número de Elementos	6

SANEAMENTO

Limite Superior	2.203,20
Limite Inferior	1.751,08
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	23%
Desvio Padrão	375,19
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 1.977,14

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)
1.977,14
Valor de Mercado para Venda (R\$)
195.447.049,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra Nº 1

Este terreno localiza-se na Rua, Municipal, 366, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil. Possui 2.500,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 3.838,95 /m².

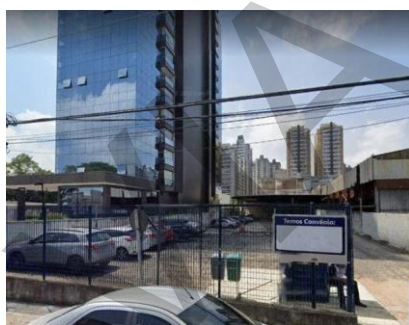
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor e localização inferior.



Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se na Avenida, Rotary, 165, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil. Possui 1.436,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 5.013,93 /m².

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



Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Rua, Silva Jardim, 211, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil. Possui 1.370,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 3.613,14 /m².

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



Amostra Nº 4

Este terreno localiza-se no Rua, Silva Jardim, S/N, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil. Possui 2.400,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 3.958,33 /m².

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



Amostra Nº 5

Este terreno localiza-se na Avenida, Doutor José Fornari, 126, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil. Possui 2.930,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.389,08 /m².

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



Amostra Nº 6

Este terreno localiza-se na Rua, Américo Brasiliense, 366, Centro, São Bernardo do Campo / SP Brasil. Possui 2.430,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 4.523,66 /m².

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

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 1.370,00 m² a 2.930,00 m² e valores unitários variando de R\$ 2.389,08/m² a R\$ 5.013,93/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	1.977,14
Área Equivalente(m ²)	98.853,46
Valor de Mercado para Venda (R\$)	195.447.049,25
Valor de Mercado para Venda (R\$)	195.447.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	1.977,14
Área Total(m ²)	98.853,46
Valor de Mercado para Venda (R\$)	195.447.049,25

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Fator de comercialização:

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

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

FORMAÇÃO DO VALOR ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO
ENDEREÇO

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

ÁREA DE TERRENO (m²)

98.853,46

FRAÇÃO IDEAL

1,00

UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)

1.977,14

VALOR TOTAL (R\$)

195.447.049,25

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Mall	62.249,44	2.1.4.2 Escritório Superior c/ Elevador	MÉDIA 2,29	2.039,53	4.662,37	10,00	b	60,00	1,00	0,92	290.229.646,43	266.985.476,53
Área técnica	11.703,13	2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	MÉDIA 1,41	2.039,53	2.875,74	10,00	b	70,00	1,00	0,93	33.655.127,47	31.378.117,70
Estacionamento	23.958,03	2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador	MÉDIA 1,41	2.039,53	2.875,74	10,00	b	70,00	1,00	0,93	68.897.000,51	64.235.626,30
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	97.910,60										392.781.774,40	362.599.200,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Área Pavimentada	m²	55.653,00	55,50	10,00	b	50,00	1,00	0,88	3.088.741,50	2.709.394,62
VALOR DAS BENFEITORIAS									3.088.741,50	2.709.394,62

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	560.755.643,87
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	560.756.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	5.727,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	5.673,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

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

SEGREGAÇÃO DE VALORES					
SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING AVENIDA ROTARY, 624, SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP 09721-000					
PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	98.853,46	1.977,14	195.447.049,25	34,85%	177.266.181,72
Área construída (m²)	97.910,60	3.731,04	365.308.594,62	65,15%	331.326.873,28
TOTAL	-	-	560.755.643,87	100,00%	508.593.055,00

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 2024, em:

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

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 508.593.100,00 (Quinhentos e Oito Milhões Quinhentos e Noventa e Três Mil e Cem Reais)

Valor Unitário R\$/m² 11.854,94

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 da Capitalização da Renda”.

Método evolutivo

Para o “Método Evolutivo”, o presente trabalho é classificado como “GRAU I” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

Para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, o presente trabalho é classificado como “GRAU II” quanto à fundamentação e “GRAU III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

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

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

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

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

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			22,87%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			20

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

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

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

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

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

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

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

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

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- 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;
- A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book.
- 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;
- Conforme solicitado pelo cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo de avaliação; e
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Janaina Rocha
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

[Anexo A: Definições técnicas](#)

[Anexo B: Fluxo de Caixa Descontado](#)

VIA DIGITAL

Anexo A: 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 B: 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 os anos terminando em:	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031	dez-2032	dez-2033	dez-2034	dez-2035
Total Receita Bruta Potencial	50.773.609,00	51.861.954,00	53.256.386,00	54.778.018,00	55.492.156,00	56.038.925,00	56.589.523,00	57.143.539,00	57.716.478,00	58.290.016,00	58.804.529,00
Receita Bruta Efetiva	49.557.367,00	50.743.061,00	52.129.390,00	53.639.976,00	54.389.288,00	54.981.111,00	55.577.803,00	56.122.463,00	56.686.021,00	57.250.034,00	57.755.631,00
Total Despesas Operacionais	-5.079.779,00	-5.053.743,00	-5.036.368,00	-5.023.914,00	-4.974.398,00	-4.916.469,00	-4.857.850,00	-4.894.843,00	-4.932.791,00	-4.970.816,00	-5.006.115,00
Resultado Líquido	44.477.588,00	45.689.318,00	47.093.022,00	48.616.062,00	49.414.890,00	50.064.642,00	50.719.953,00	51.227.620,00	51.753.230,00	52.279.218,00	52.749.516,00
Total de Custos de Capital & Locações	-249.867,00	-1.522.292,00	-1.563.882,00	-1.609.199,00	-1.631.679,00	-1.649.433,00	-1.667.334,00	-1.683.674,00	-1.700.581,00	-1.717.501,00	-1.732.669,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	44.227.721,00	44.167.026,00	45.529.140,00	47.006.863,00	47.783.212,00	48.415.209,00	49.052.619,00	49.543.946,00	50.052.650,00	50.561.717,00	51.016.847,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	44.227.721,00	44.167.026,00	45.529.140,00	47.006.863,00	47.783.212,00	48.415.209,00	49.052.619,00	49.543.946,00	50.052.650,00	50.561.717,00	51.016.847,00