

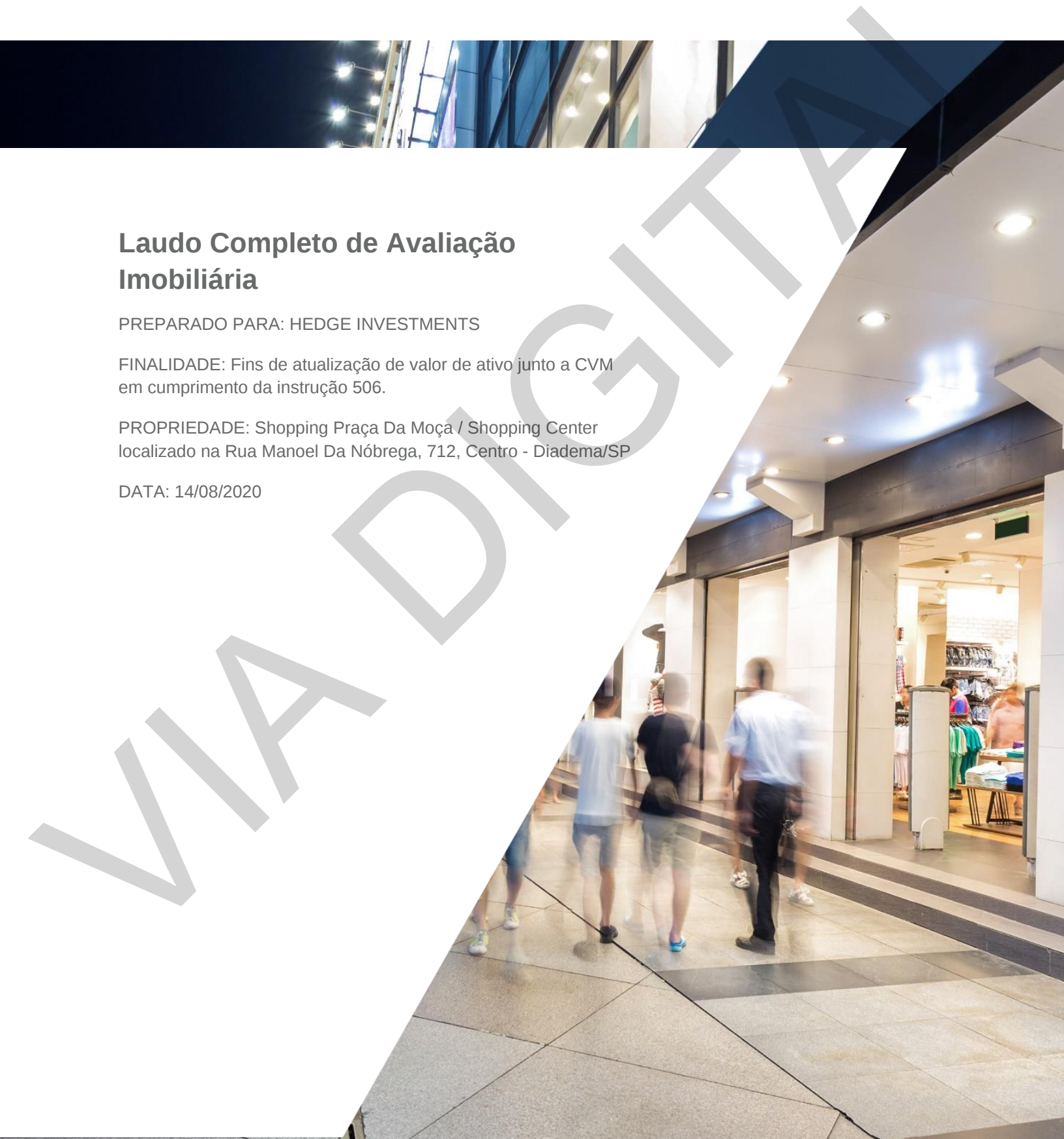
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

FINALIDADE: Fins de atualização de valor de ativo junto a CVM
em cumprimento da instrução 506.

PROPRIEDADE: Shopping Praça Da Moça / Shopping Center
localizado na Rua Manoel Da Nóbrega, 712, Centro - Diadema/SP

DATA: 14/08/2020



São Paulo, 14 de agosto de 2020.

Hedge Investments
At.: Sra. Bruna C.Oliveira.
Avenida Horácio Lafer, 160 - 9º Andar.
04538-080 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Shopping Praça da Moça, shopping center situado na Rua Manoel da Nóbrega, 712, Centro - Diadema/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda do imóvel em referência, para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução 506.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 106 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 Shopping Praça Da Moça, Shopping Center localizado na Rua Manoel Da Nóbrega, 712, Centro - Diadema/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 14 de agosto de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Shopping Praça da Moça Rua Manoel da Nóbrega, 712, Diadema/SP 09910-720

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 383.084.300,00 (Trezentos e Oitenta e Três Milhões e Oitenta e Quatro Mil e Trezentos Reais)

R\$/m² 12.861,97

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor, estão sujeitos 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.

- Atualmente a maioria dos shoppings estão com as operações impactadas pelo período de quarentena (Covid-19) e algumas administradoras estão concedendo descontos de aluguéis, porém nós não incluímos estes descontos no Rent Roll, pois não temos a informação de quando os shoppings voltarão a funcionar plenamente, interrompendo as isenções de aluguéis. Sendo assim, para contemplar no valuation esta situação nós ajustamos o crescimento real durante o fluxo de caixa descontado.

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 há premissas hipotéticas.

DS
AC

DS
MR

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/09/2020 | 08:08:50 PDT
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

HEDGE INVESTMENTS
At.: Sra. Bruna C.Oliveira
Avenida Horácio Lafer, 160 9 Andar.
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,

DocuSigned by:

Naia Ribeiro

969F0CAC1990458

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/09/2020 | 08:08:51 PDT

ICP-Brasil

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Shopping Praça da Moça
Endereço:	Rua Manoel da Nóbrega, 712, Diadema/SP, 09910-720
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	14/08/2020
Data da inspeção:	30/10/2019
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução 506.
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-18-66032-900665b

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Testada:	620,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Ruim - declive de 10% até 20%	
Formato:	Irregular	
Área Total:	20.861,53 m ²	(conforme Informado pelo cliente)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	88.014,95 m ²	(conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	29.784,27 m ²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1297 vagas no total, segregadas	
Estado de Conservação:	Regular - C	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	5 anos	
Vida Remanescente:	45 anos	

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

Acessibilidade:	O shopping está localizado na Rua Manoel da Nóbrega, que faz ligação com a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel, que leva até a Avenida Cupecê e a Rodovia dos Imigrantes. Podemos destacar que a Rua Manoel da Nóbrega é uma importante via caracterizada pela intensa presença de imóveis comerciais e tráfego de pedestres.
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-alto. Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.
Transporte:	O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 10,9 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 28,7 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 25 minutos e 1 hora com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Outros:

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, historico de inadimplência, historico 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) e relatório de capex - -

ZONEAMENTO

EAC

Uso: Comercial
Taxa de Ocupação: 0,50%
Coeficiente de aproveitamento Máximo: 4

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O imóvel encontra-se em localização privilegiada, localizado próximo ao Terminal Metropolitano de Diadema e do coração comercial da cidade.
- O bairro onde o imóvel está localizado vem apresentando nos últimos anos um crescimento no padrão dos imóveis construídos, especialmente residenciais, e isso tem valorizado a região.
- O Shopping se caracteriza por ser o único de grande porte na região, atraindo consumidores não só de Diadema, como também de São Paulo, e São Bernardo do Campo.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Em detrimento da pandemia, o consumo e frequência pode ser impactado por conta de restrição de hábitos, aglomerações e reflexos econômicos.

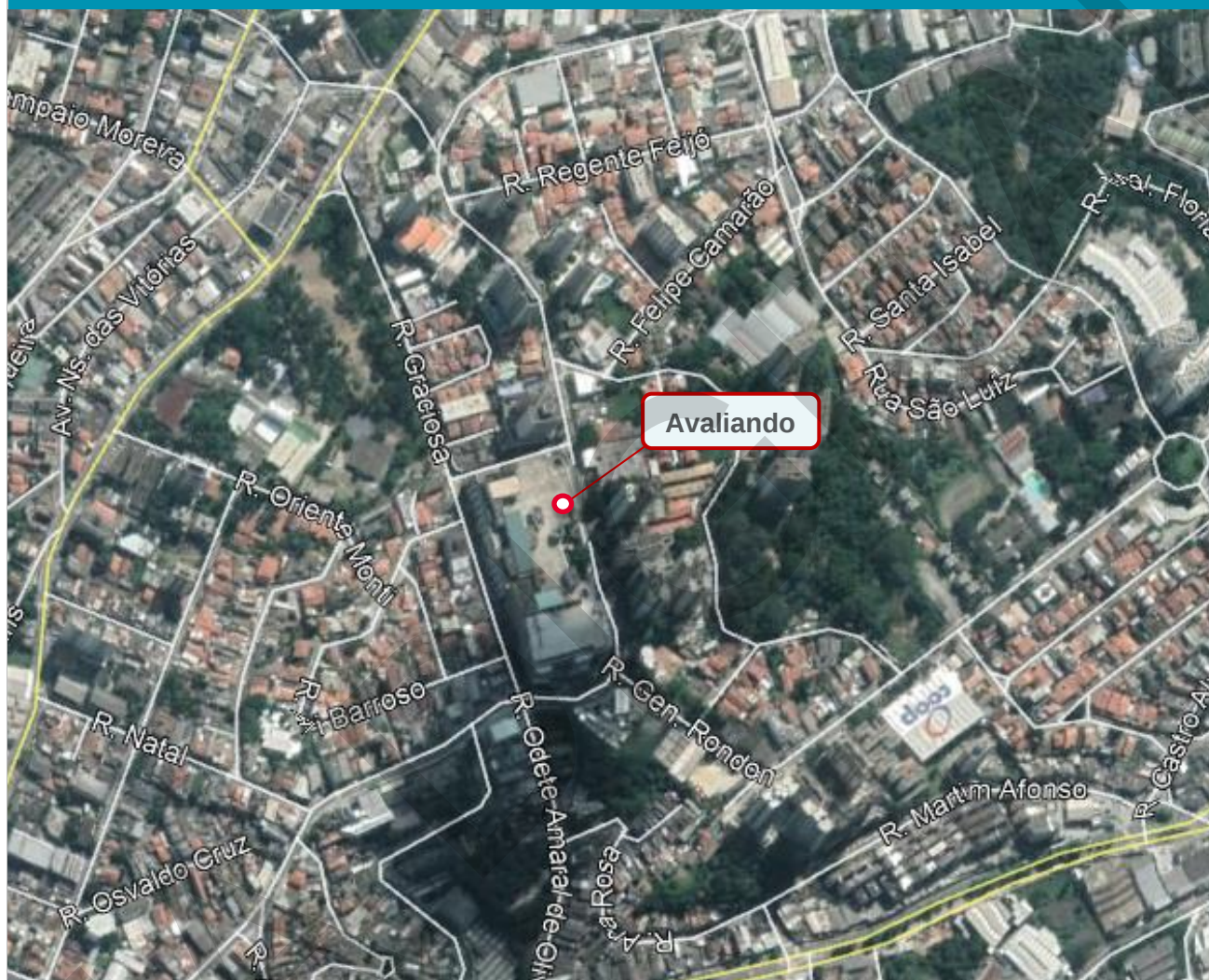
CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	-5,0% 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.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 21.613.957,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 88.657,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 3.000.000,00 no 1º ano -R\$ 1.000.000,00 no 2º ano -R\$ 600.000,00 no 3º ano -R\$ 400.000,00 no 4º ano -R\$ 200.000,00 no 5º ano R\$ 0,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Aluguel Complementar/Percentual	R\$ 750.000,00 no 1º ano R\$ 950.000,00 no 2º ano R\$ 1.150.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 3.000.000,00 no 1º ano R\$ 3.350.000,00 no 2º ano R\$ 3.700.000,00 no 3º ano R\$ 3.600.000,00 do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 750.000,00 no 1º ano R\$ 850.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Resultado de Estacionamento	R\$ 3.000.000,00 no 1º ano R\$ 3.500.000,00 no 2º ano R\$ 4.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Outras Receitas	R\$ 300.000,00 no 1º ano R\$ 475.000,00 no 2º ano R\$ 650.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Total Receita Bruta Potencial	R\$ 26.262.613,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	6,00% no 1º ano 5,00% no 2º ano 4,00% no 3º ano 3,50% no 4º ano 3,00% do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se lojas âncoras, cinemas, megalojas e lazer)
Inadimplência Irrecuperável	5,00% no 1º ano 4,00% no 2º ano 3,00% do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se lojas âncoras, cinemas, megalojas e lazer)
Receita Bruta Efetiva	R\$ 25.005.188,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Administração	2,20% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre o resultado líquido
Custos Condominiais	-R\$ 1.065.700,00 no 1º ano -R\$ 913.500,00 no 2º ano -R\$ 761.200,00 no 3º ano -R\$ 609.000,00 no 4º ano -R\$ 532.900,00 no 5º ano -R\$ 456.700,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FPP - Fundo de Promoção	-R\$ 300.000,00 no 1º ano -R\$ 390.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Comissoes Sobre Locações	3,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 475.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 2.976.411,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 22.028.777,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita bruta efetiva
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 375.078,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 21.653.699,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	8,50% ao ano	
Taxa de Capitalização:	7,50% 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\$ 383.084.300,00 Trezentos e Oitenta e Três Milhões e Oitenta e Quatro Mil e Trezentos Reais	Valor Unitário: R\$ 12.861,97 / m²

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



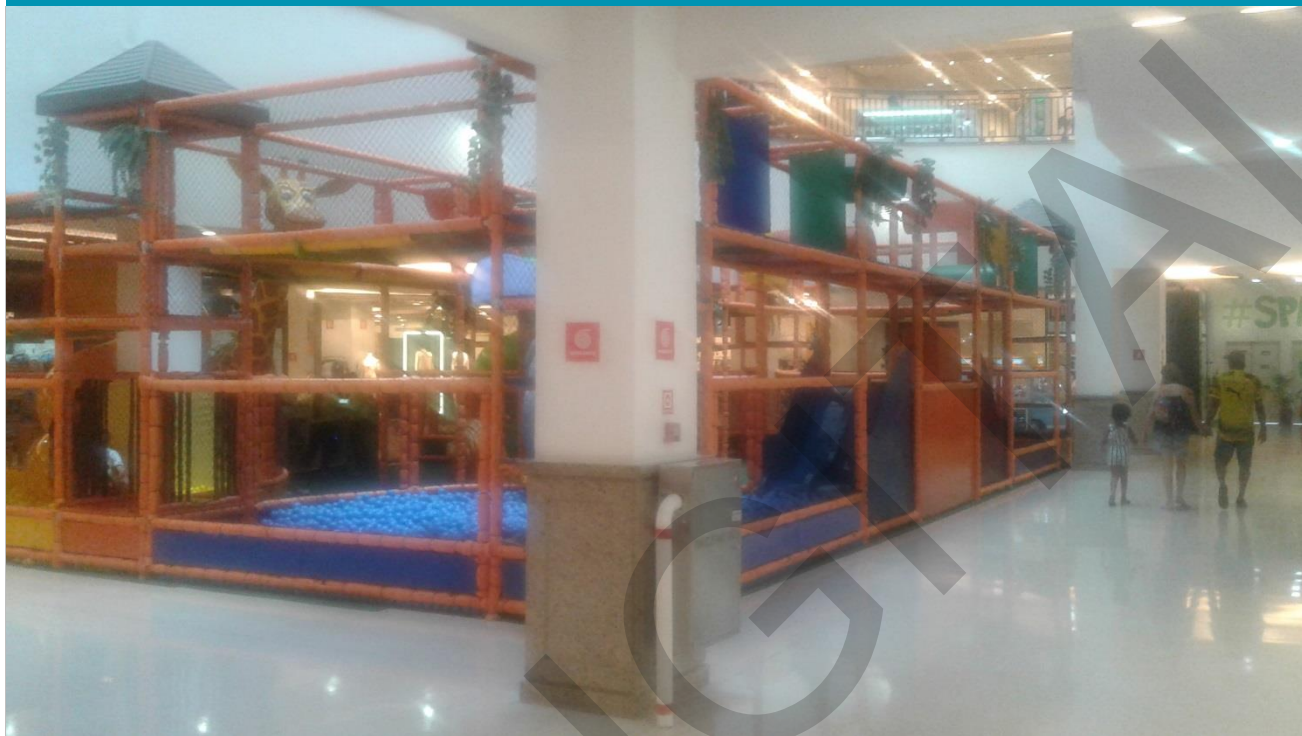
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



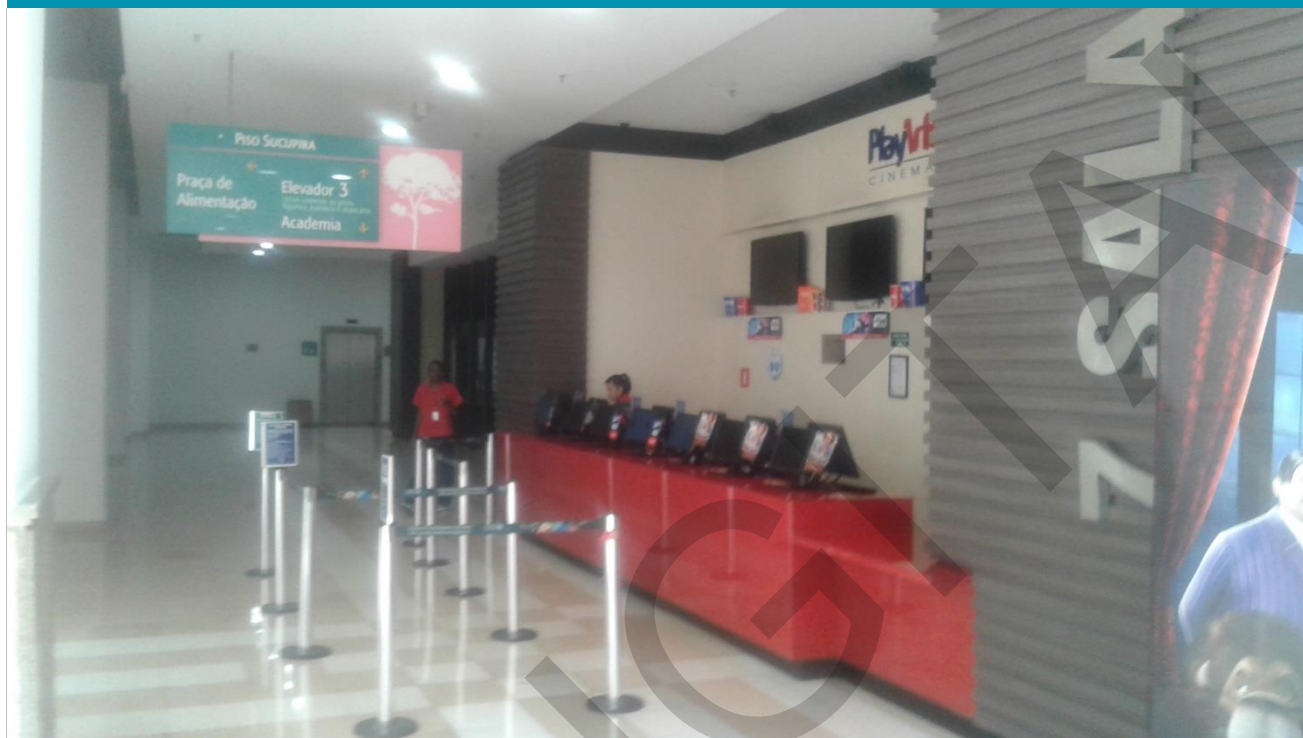
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO LAZER



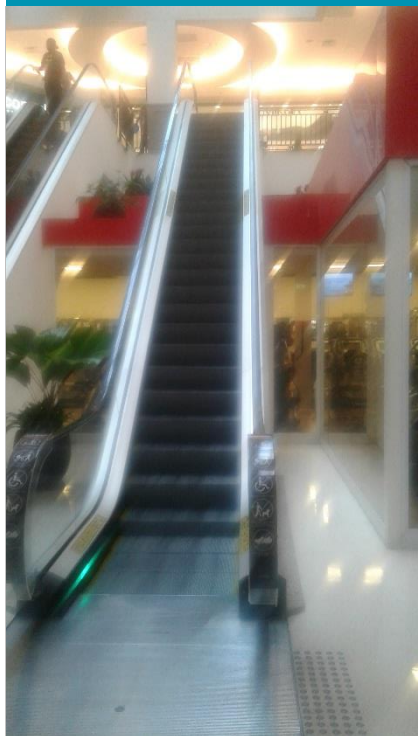
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO CINEMA



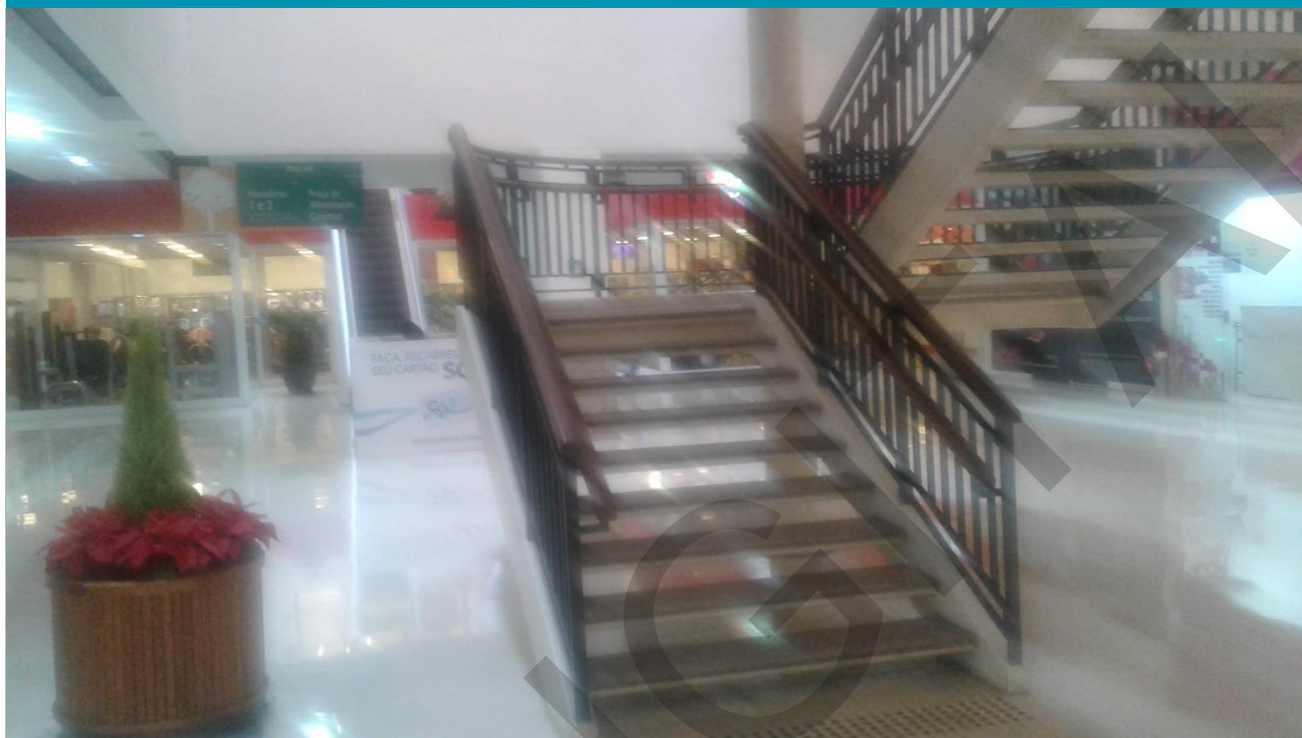
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS ROLANTES



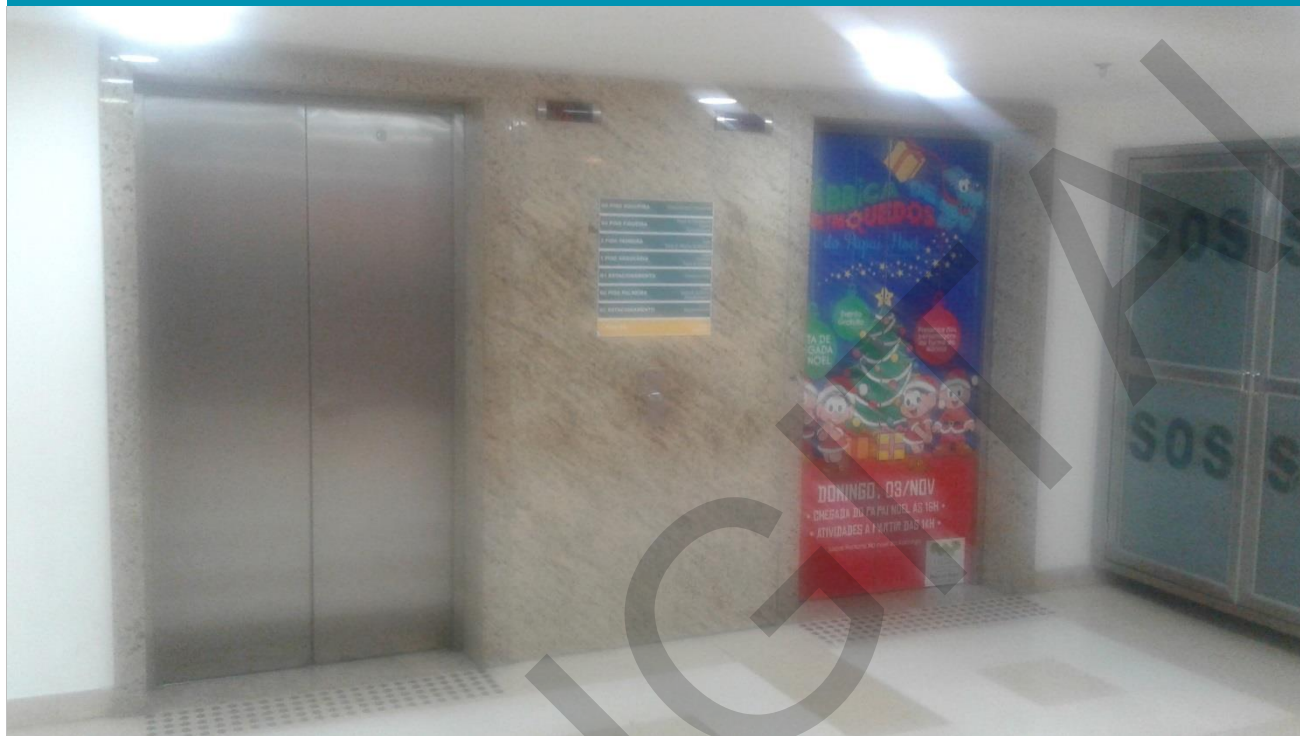
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS FIXAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XXII
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	3
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	12
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	14
REGIÃO SUDESTE	18
CONCORRENTES DE MERCADO	18
NOVO ESTOQUE	19
RISCOS	20
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	21
DESCRIÇÃO DO TERRENO	21
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITÓRIAS	23

QUADRO DE ÁREAS	24
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	24
ESTACIONAMENTO	25
ZONEAMENTO	26
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	28
AVALIAÇÃO	29
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	29
METODOLOGIA	29
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	32
SEGREGAÇÃO DO VALOR	59
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS	70
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	71
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	72
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	75
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	78
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	A

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Rua Manoel da Nobrega, 712, Centro - Diadema/SP.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução 506.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Hedge Investments.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 14 de agosto de 2020;
- Data base do valor para o DCF: Atual; e
- Data da vistoria da propriedade: 30 de outubro de 2019.

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.

- Atualmente a maioria dos shoppings estão com as operações impactadas pelo período de quarentena (Covid-19) e algumas administradoras estão concedendo descontos de aluguéis, porém nós não incluímos estes descontos no Rent Roll, pois não temos a informação de quando os shoppings voltarão a funcionar plenamente, interrompendo as isenções de aluguéis. Sendo assim, para contemplar no valuation esta situação nós ajustamos o crescimento real durante o fluxo de caixa descontado.

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 há premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Shopping Praça da Moça e está situada na Rua Manoel Da Nóbrega, 712, Centro - Diadema/SP.

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

- 800 m - Hospital São Lucas;
- 950 m - Terminal Metropolitano de Diadema;
- 1 km - Poupatempo Diadema;
- 1,5 km - Prefeitura Municipal de Diadema;
- 3,2 km - Rodovia dos Imigrantes; e
- 10,9 km - Aeroporto de Congonhas.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Registro do Imóvel

Não foram fornecidos documentos referentes ao registro do imóvel.

Taxas e Dispendios

Não foram fornecidos documentos referentes a taxas e dispendios do imóvel.

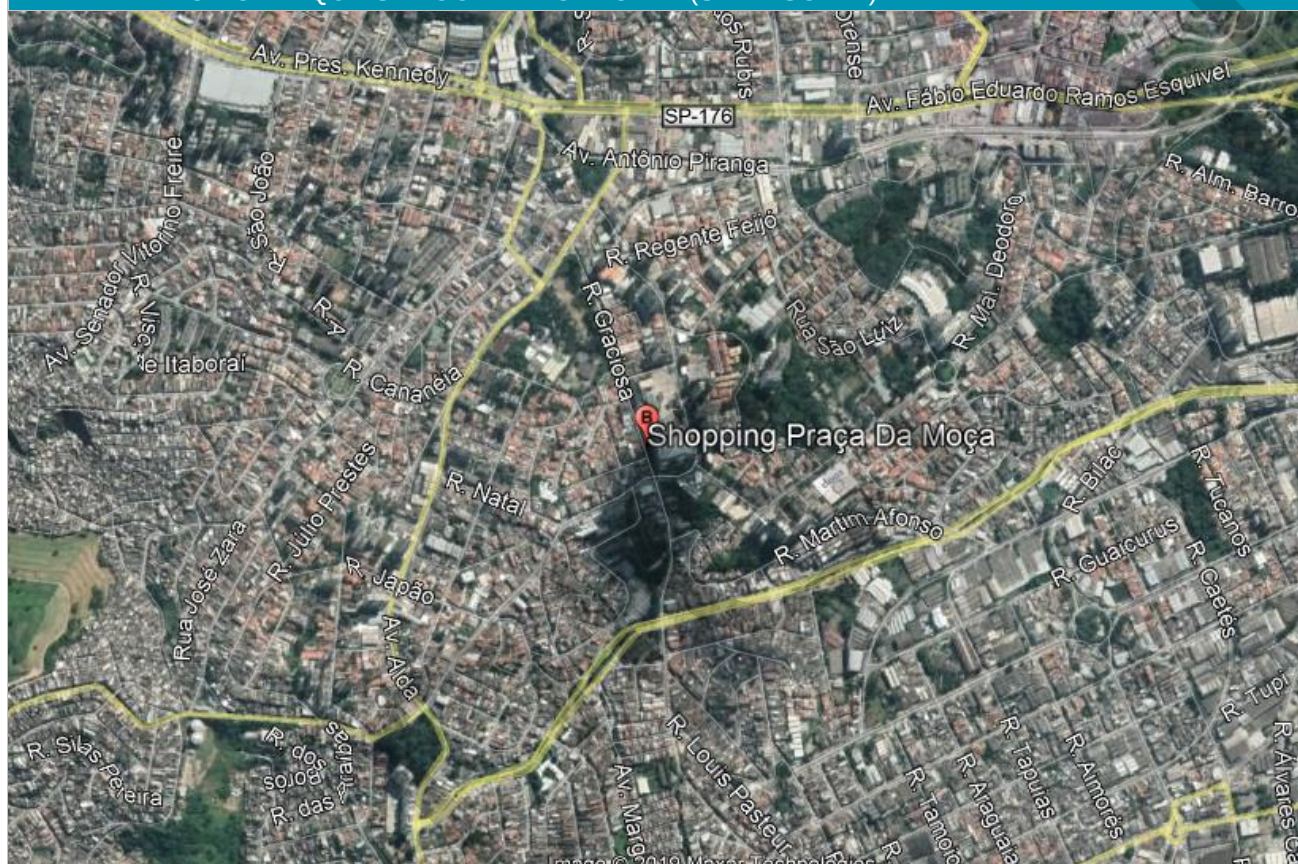
Outros

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, 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) e relatório de CAPEX.

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

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

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

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Diadema, estado de São Paulo na região da Sudeste.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

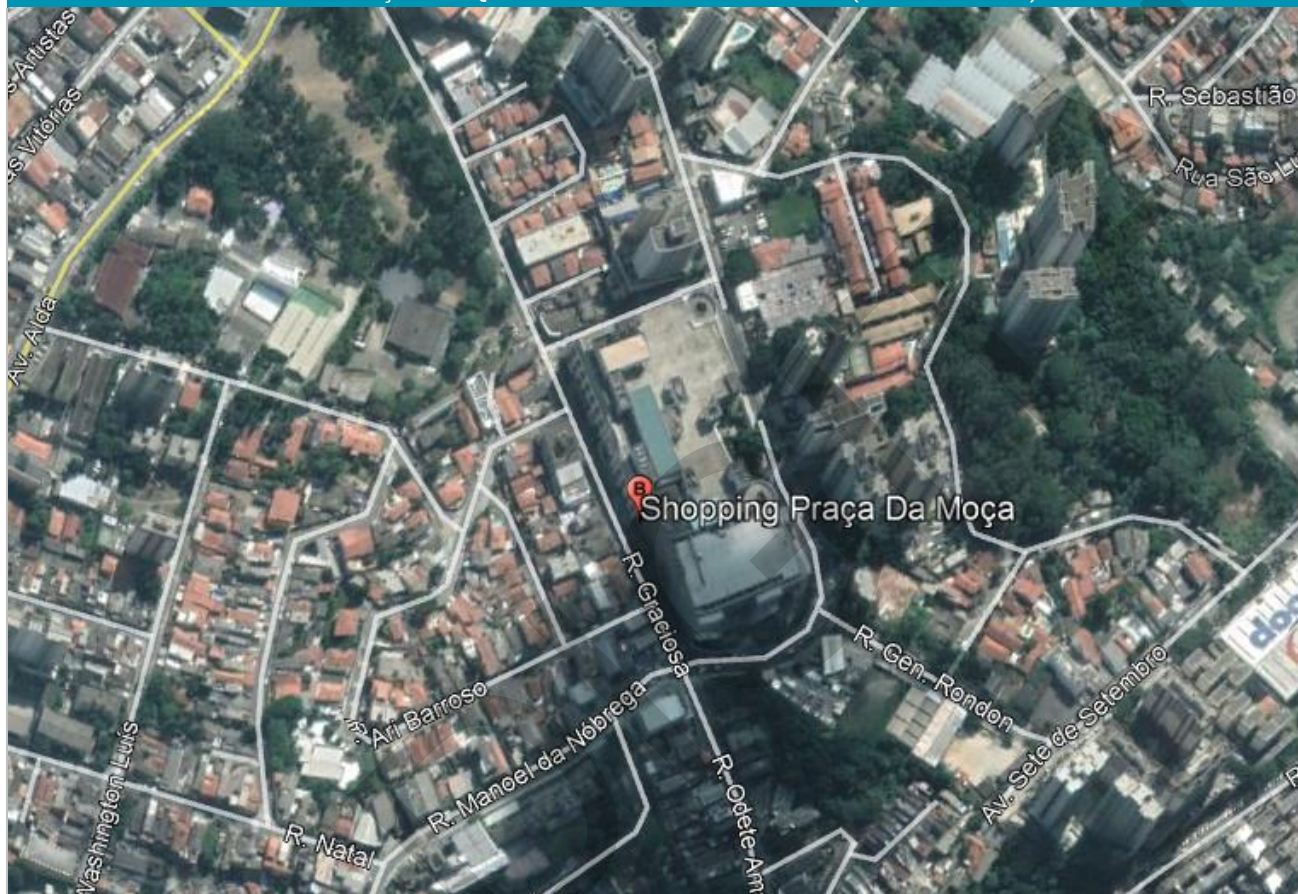
- População: A população de Diadema de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 386.089 habitantes, com previsão de crescimento em 2019 para 423.884 habitantes (IBGE);
- Forças: Incluem boa infraestrutura, desenvolvimento e adensamento do entorno;
- Fraquezas: Fraquezas da região inclui período de recuperação econômica nacional, que pode influenciar na celeridade de tomada de decisão, transações e consumo;
- Economia: A economia de Diadema está estática. O emprego na região é bem diversificado, sendo baseado no comércio, serviços e indústria;
- Renda: De acordo com dados de 2018 do IBGE, o salário médio em Diadema é de 3,3 salários-mínimos, sendo que 98.684 pessoas representam a população ocupada.

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário, preços estáveis ou com valorização abaixo ou paralela a inflação, podendo variar conforme demanda, localização, mobilidade, melhoria na infraestrutura urbana e fatores de iniciativa privada.

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 de Diadema, a qual é cercada pelos bairros Parque Imigrantes, Jardim Diadema e Conceição.

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.

Podemos destacar que a Rua Manoel da Nóbrega é uma importante via caracterizada pela intensa presença de imóveis comerciais e tráfego de pedestres.

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 bom. O acesso à região ocorre O shopping está localizado na Rua Manoel da Nóbrega, que faz ligação com a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel, que leva até a Avenida Cupecê e a Rodovia dos Imigrantes. Podemos destacar que a Rua Manoel da Nóbrega é uma importante via caracterizada pela intensa presença de imóveis comerciais e tráfego de pedestres.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do 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 Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 10,9 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 28,7 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 25 minutos e 1 hora com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

Conclusão

Conforme observado, a região possui expressivo potencial de aumentar seu adensamento, haja vista a possibilidade de estabelecer edificações verticais e multifamiliares em terrenos onde hoje a ocupação é horizontal e unifamiliar. A infraestrutura urbana e de serviços públicos é boa, portanto, deve contribuir com o desenvolvimento da região. A distância de estações de metrô e trem, podem 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

Após o mercado mundial atingir suas máximas históricas entre os meses de janeiro e março, o coronavírus criou um ambiente de alto risco, levando o IBOV mergulhar 45% em um período de 34 dias e o mesmo aconteceu com o S&P 500, que recuou 27% no mesmo período.

O primeiro bimestre de 2020 foi acompanhado de grande otimismo por parte do mercado, mesmo com uma redução de 16,7% volume financeiro de transações de compra e venda de prédios corporativos comparados com o mesmo período de 2019. Grande parte do otimismo com o mercado vinha na esteira da agenda reformista do governo e das altas no mercado de ações e fundos imobiliários, contudo a pandemia causada pelo COVID-19 freou tanto o mercado brasileiro quanto as demais economias do mundo.

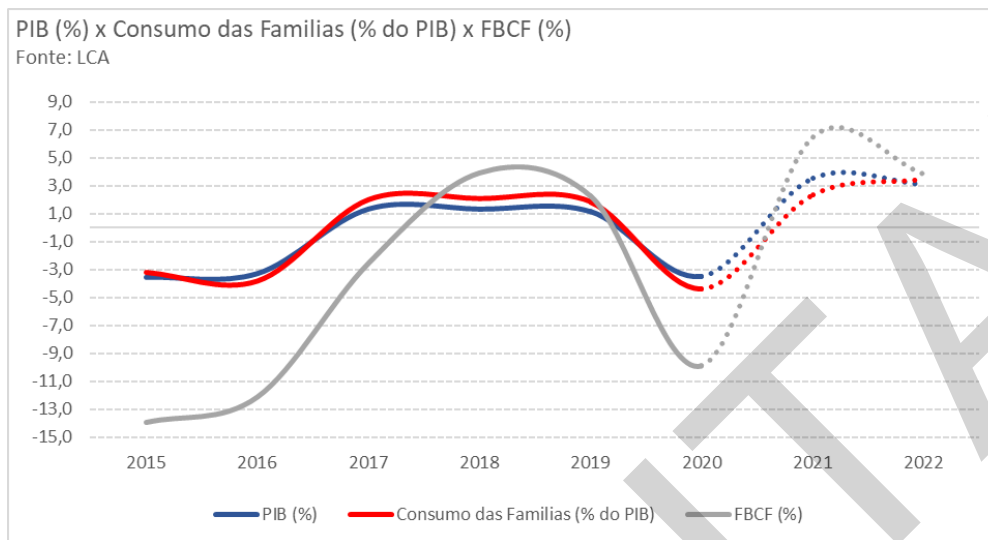
As projeções para 2020 no início de janeiro deste mesmo ano, apontavam um crescimento de 2,3% para o PIB brasileiro, uma inflação controlada próxima aos 4,12% e o dólar a R\$3,78 no final do ano. Contudo o surto do coronavírus fez com que estes mesmos indicadores fossem revistos para -3,5%; 1,79% e R\$4,80 respectivamente. Em linha com o ambiente externo, que também foi impactado pelo COVID-19, e teve a projeção do PIB mundial rebaixada de 3,61% para -1,3% em 2020. Outro fator que tem criado volatilidade no mercado interno é o ambiente político que tem criado barreiras para uma travessia mais suave por este período.

Produto Interno Bruto

O fraco crescimento no PIB de 2019 pode ser atribuído internamente a instabilidade político-econômico que acompanhou a reforma da previdência e externamente a guerra comercial entre os EUA e a China que é por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil.

Mesmo com um baixo crescimento de 1,1% no PIB de 2019 a bolsa de valores estava no seu recorde máximo no fim de 2019 e continuou em um rali de alta até o fim de fevereiro quando o IBOV recuou 7% em um único dia decorrente do surto de COVID-19.

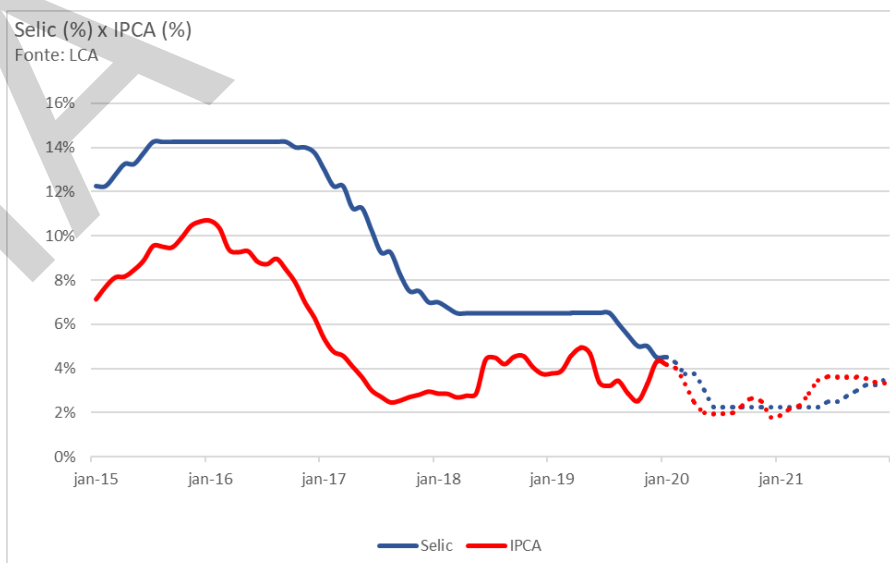
Os impactos causados pelo coronavírus ainda seguem sem um desfecho, à medida que o número de infectados no mundo tem aumentado diariamente, as restrições de circulação de pessoas e fechamento de alguns setores tem causado forte impacto na economia mundial. Diante deste cenário as projeções para o PIB de 2020 foram reduzidos de 2,3% para -3,5%.



Taxa básica de juros e inflação

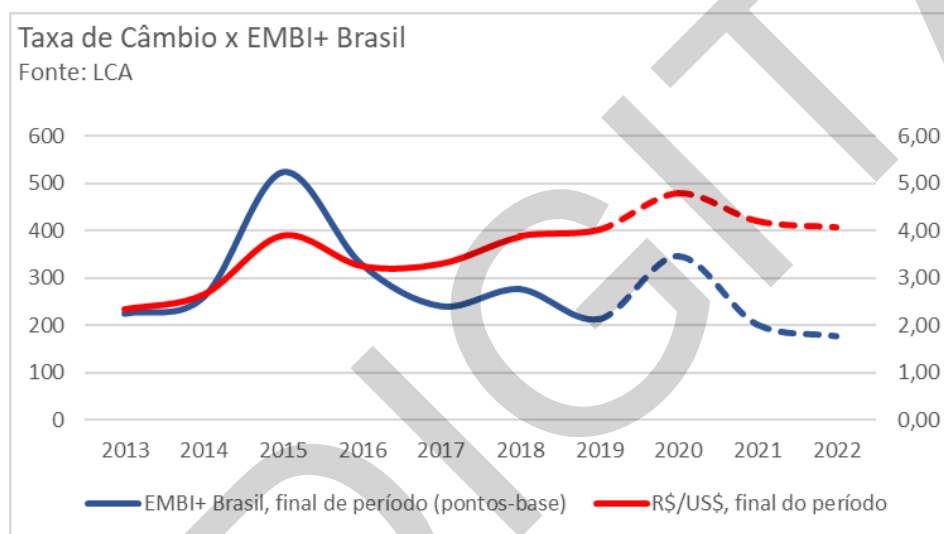
O processo de redução da taxa Selic começou em outubro de 2016 e desde então segue em tendência de queda, culminado em janeiro de 2020 em 4,25%, contudo como resposta ao surto de coronavírus no Brasil novos cortes foram feitos na tentativa de combater os efeitos da quarentena. O primeiro corte emergencial foi no início de março, reduzindo em 50 pontos base e posteriormente em maio, mais um corte desta vez de 75 pontos base, levando a Selic a 3% ao ano.

Mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o Copom sinalizou mais um possível corte de até 75 pontos base, o que levaria a taxa básica de juros a 2,25% ao ano. O processo de aumento nos estímulos monetários vem em linha para combater a desaceleração da inflação (IPCA), que está mais fraco que a meta do Banco Central. Devido a quarentena o IPCA de 2020 saiu de 4,12% para 1,79% sendo o centro da meta para o ano 4%, com desvios de até 150 pontos base para cima ou para baixo.



Câmbio e risco-país

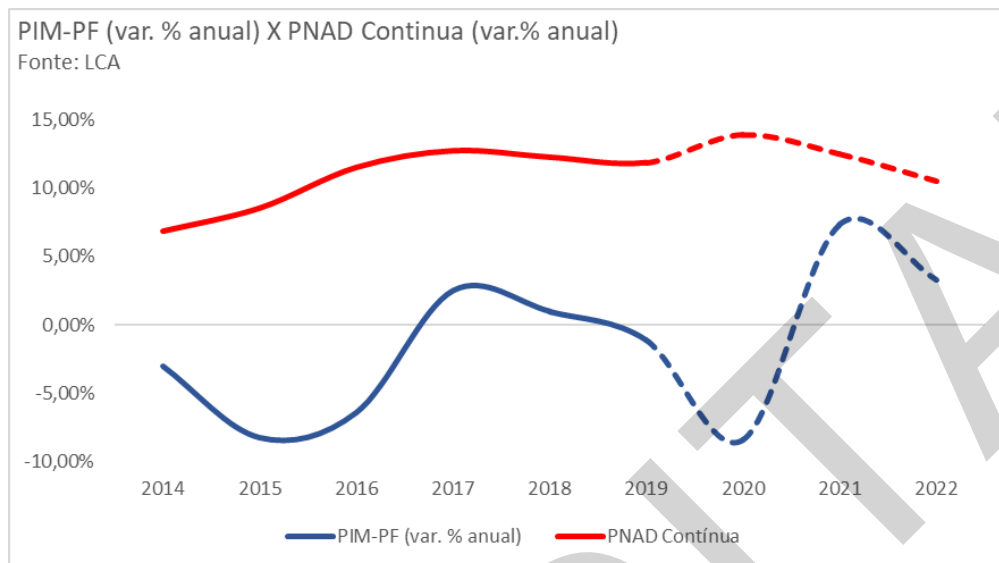
No início de 2020 o dólar estava cotado a R\$4,02 e até o dia 12 de maio a moeda americana já acumulava uma valorização de 46,4%, quando atingiu R\$5,89. Esta valorização vem na contramão do IBOV que recuou 34,3% no mesmo período, ambas movimentações são decorrentes do surto do COVID-19 que gerou grande preocupação no mercado e fez com que o capital migrasse para ativos menos voláteis e mais sólidos. Aliado também ao período de instabilidade política pela qual o país atravessa. Diante deste cenário as projeções para o dólar que antes eram de R\$3,78 para o final de 2020, foram revisadas para R\$4,80 aliado a uma deterioração no risco-país (EMBI+).



Mercado de trabalho e Atividade Industrial

O Brasil atingiu 11,87% de desempregados no final de 2019, por sua vez as projeções para o final de 2020 é de 13,88%, sendo o maior nível de desemprego desde 1998. Esta deterioração no mercado de trabalho está diretamente ligada a quarentena que veio em resposta a pandemia.

Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou uma retração de 1,14% em 2019, também deve se deteriorar em meio a pandemia, tendo como projeção para 2020 uma retração de 8,4%, também devido a pandemia do coronavírus.



Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (07/05/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-3,5	3,5	3,1
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,50	12,73	12,26	11,87	13,88	12,52	10,51
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	-2,0	3,4	1,0
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1,0	-1,1	-8,4	7,3	3,2
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	1,79	3,33	3,50
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	4,70	4,23	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	5,69	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	2,50	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	3,35	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,25	3,50	6,50
R\$/US\$ (final de período)	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	4,80	4,20	4,07
EMBI+ Brazil (final de período)	523	328	240	276	214	347	203	177

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

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:

- 14 de fevereiro de 2020 .– A BR Malls anuncia o aumento de participação no Shopping Piracicaba de 38,4 % de ABL total pelo valor de R\$ 202,3 milhões, passando a ter um total de 75,3% da ABL do Shopping.
- 5 de fevereiro de 2020 .– A Vinci Shopping Centers adquire 7,32 % da fração imobiliária do Shopping ABC, pelo valor de R\$ 52 milhões. Com esta aquisição, o Fundo passa a ter participações em 13 shoppings centers, que totalizam mais de 105 mil m² de área bruta locável.
- 3 de fevereiro de 2020 .– A BR Malls comunica a compra de fração ideal de 5,0% da ABL total do Shopping Vila Lobos pelo valor de R\$ 48,3 milhões. Com a compra, a BR Malls passa a ter 63,4% da ABL total do empreendimento.
- 31 de janeiro de 2020 .– O Hedge Brasil Shopping FII adquiriu 15% do Shopping Villa Lobos, uma transação com volume de aproximadamente R\$ 145 milhões de reais.
- 21 de janeiro de 2020 .– A Multiplan anuncia a conclusão da aquisição de participação de 50,10 % no DiamondMall do Clube Atlético Mineiro, transação esta que foi divulgada em setembro de 2017.
- 9 de janeiro de 2020 .– A HSI Malls conclui a aquisição de 100% das ações da REC Via Verde S.A., sociedade proprietária de 96,67% do Via Verde Shopping, na cidade de rio Branco, Acre, pelo valor de aproximadamente R\$ 225 milhões.
- 7 de janeiro de 2020 .– A Iguatemi comunica a aquisição de 47% da Maiojama Participações pelo valor de R\$ 123 milhões. Com a aquisição, a Iguatemi passa a deter uma participação total direta e indireta de 42,58% dos shoppings Iguatemi Porto alegre, Praia de Belas Shopping Center e Shopping Iguatemi Caxias.
- 3 de janeiro de 2020 .– A XP Malls conclui a aquisição de 94% das cotas do IRB Internacional FII pelo valor de R\$ 308 milhões, adquirindo, portanto, 18,71% do Internacional Shopping de Guarulhos.
- 10 de dezembro de 2019 .– O Hedge Brasil Shopping FII adquiriu 25% do Shopping West Plaza, uma transação com volume de R\$ 72.500.000,00.
- 9 de dezembro de 2019 .– O Hedge Brasil Shopping FII adquiriu 45% do Shopping West Plaza, uma transação com volume de R\$ 130.500.000,00.
- 9 de dezembro de 2019 .– A Multiplan comunica o exercício do direito de preferência de 2,19% da ABL do Ribeirão Shopping, localizado em Ribeirão Preto, pelo valor de R\$ 28,7 milhões.
- 28 de novembro de 2019 .– A Iguatemi anuncia o exercício do direito de preferência para aquisição de 20% do Praia Belas Shopping Center e de 15% do Shopping Center Esplanada, pelo valor de R\$ 260 milhões.
- 19 de novembro de 2019 .– A Multiplan comunica que exerceu seu direito de preferência para aquisição da participação de 12% do Parkshopping, localizado em Brasília, pelo valor de R\$ 225 milhões. O Parkshopping conta com 4.045 vagas de estacionamento, e tem 53,4 mil m² de Abl distribuídos em 3 pisos.
- 14 de novembro de 2019 .– A HBR Realty vendeu ao Hedge Brasil Shopping FII 15% de participação do Suzano Shopping, uma transação de R\$ 46.500.000,00.
- 6 de novembro de 2019 .– A Malls Brasil Plural informa a aquisição de fração ideal correspondente a 25,00% do Suzano Shopping, que localiza-se na cidade de Suzano, São Paulo, pelo valor de R\$ 77,5 milhões. O Suzano Shopping possui 19.583 m² de ABL e 1.900 vagas de estacionamento.
- 25 de outubro de 2019 .– A Malls Brasil Plural informa a celebração de aquisição de fração ideal correspondente a 18,0524% do Shopping Barra, que localiza-se em Salvador, na Bahia, pelo valor de R\$ 116 milhões. O Shopping Barra possui 50.589 m² de ABL e recebe aproximadamente 1,5 milhões de clientes por mês.

- 8 de outubro de 2019 .– A Vinci Shopping Centers anuncia a compra de 100% do Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente, estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 199 milhões. Com a aquisição, o fundo passa a ter participação em 11 shoppings centers, que totalizam aproximadamente 95 mil m² de ABL.
- 16 de setembro de 2019 .– A Vinci Shopping Centers vende 6,67076% do Shopping Tacaruna pelo valor de R\$ 42,1 milhões. Após a venda, o fundo permanece com 10,0% do shopping.
- 13 de setembro de 2019 .– A HSI Malls conclui aquisição de 93,5% das ações da REC Saphyr, socio proprietária de 61,8% do Super Shopping Osasco pelo valor de R\$ 88.9 milhões, e passa a deter 67.085 m² de ABL própria.
- 13 de setembro de 2019 .– A HSI Malls conclui aquisição de 93,5% das ações da REC Saphyr, socio proprietária de 61,8% do Super Shopping Osasco pelo valor de R\$ 88.9 milhões, e passa a deter 67.085 m² de ABL própria.
- 9 de agosto de 2019 .– A XP Malls celebra a compra de fração ideal de 10,0% do Plaza Sul Shopping, localizado na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$ 55, 29 milhões de reais. Inaugurado em abril de 1994, o shopping conta atualmente com 207 operações, entre restaurantes, âncoras e cinema.
- 2 de agosto de 2019 .– A BR Malls vende sua participação nos shoppings Ilha Plaza, Casa & Gourmet Shopping, Shopping Plaza Macaé, Londrina Norte Shopping, Osasco Plaza Shopping, Shopping Contagem e Capim Dourado para a BTG Pactual, pelo valor de R\$ 696,4 milhões.
- 30 de julho de 2019 .– A Malls Brasil Plural celebra aquisição de 6,67076% do Shopping Tacaruna, localizado em Recife, Pernambuco pelo valor de R\$ 42,1 milhões e 5,0% do Maceió Shopping, da cidade de Maceió, Alagoas pelo valor de R\$ 19,0 milhões.
- 30 de julho de 2019 .– A Iguatemi comunica a venda de sua participação de 8,4% no Shopping Iguatemi Caxias do Sul, pelo valor de R\$ 27,8 milhões. O Shopping Iguatemi Caxias tem 29.577 m² de ABL distribuídos em aproximadamente 150 lojas.
- 17 de julho de 2019 .– A General Shopping adquiriu da VBI GSBR Empreendimentos e Participações a fração de 38,6962% do imóvel no qual está edificado o Parque Shopping Barueri, pelo valor de 125 milhões de reais.
- 3 de julho de 2019 .– A Vinci Shopping Centers FII adquire participação de 19,1393% do Minas Shopping com transação no valor de 137,1 milhões de reais. O Minas Shopping é o maior shopping em termos de área bruta locável, com 50.403 m² de ABL.
- 24 de junho de 2019 .– A JHSF e a XP Malls concluem a transação de 113,6 milhões de reais da compra do Catarina Fashion Outlet para a XP Malls FII. Com o fechamento da transação, a XP Malls ampliou de 32,00% para 49,99% sua participação na fase existente do shopping.
- 18 de junho de 2019 .– A Vince Shopping Centers FII celebra instrumento vinculante para aquisição indireta de 36,5 % do Shopping Granja Vianna, pelo valor de 107,7 milhões de reais. Com esta aquisição, o fundo que tinha 12,5% do shopping passará a ter 49,0% e passará a ter 61.624 m² de ABL própria distribuída em 9 shoppings.
- 6 de junho de 2019 .– A Aliansce e a Sonae Sierra anunciam a o acordo de associação entre as empresas, que resulta na incorporação da Aliansce pela Sonae Sierra.
- 27 de maio de 2019 .– A BR Malls informa que adquiriu fração adicional de 15,0% da ABL total do Shopping Del Rey, pelo valor de 72,5 milhões de reais. Com a aquisição, a BR Malls passa a deter 80% de participação total do shopping. O Shopping Del Rey foi inaugurado em 1991, em Belo Horizonte, e conta com um total de 181 lojas.
- 23 de maio de 2019 .– A XP Malls comunica que celebrou os documentos definitivos para compra de 15,0 % do Santana Parque Shopping pelo valor R\$ 54 milhões. O Santana Parque Shopping atualmente é administrado e comercializado pela Aliansce.

Mercado de Valores Imobiliários

Empresas de Shopping Centers de Capital Aberto – Estoque Regular

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil 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 julho de 2020.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.269.434.127,64
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	2.030.841.897,34
3	FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	1.998.827.066,93
4	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.734.979.503,50
5	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.582.377.955,09
6	FII ANCAR IC	1.567.696.480,19
7	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.040.171.910,54
8	FII ELDORADO	913.673.815,45
9	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	809.971.641,78
10	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	799.648.163,39
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	598.996.914,89
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	477.549.703,66
13	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING LIGHT	289.695.222,76
14	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	278.308.439,37
15	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	277.846.715,28
16	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	267.022.575,14
17	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	265.380.154,52
18	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	238.508.953,55
19	FII SHOPPING JARDIM SUL	227.169.896,98
20	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	206.440.162,78
21	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	189.642.722,25
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	155.946.128,97
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	138.487.493,76
24	DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	100.649.983,95
25	FII FLORIPA SHOPPING	96.498.899,84

FONTE: FONTE: RELATÓRIO DOS FIIS CVM E BOVESPA; DATA BASE: JULHO/2020

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

Análise de Mercado

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

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

Atualmente o Brasil possui 580 centros de compras, empregando mais de 1.102 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 16,85 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2019 com faturamento de R\$192,84 bilhões de reais, representando um crescimento de 7,9% com relação a 2018, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

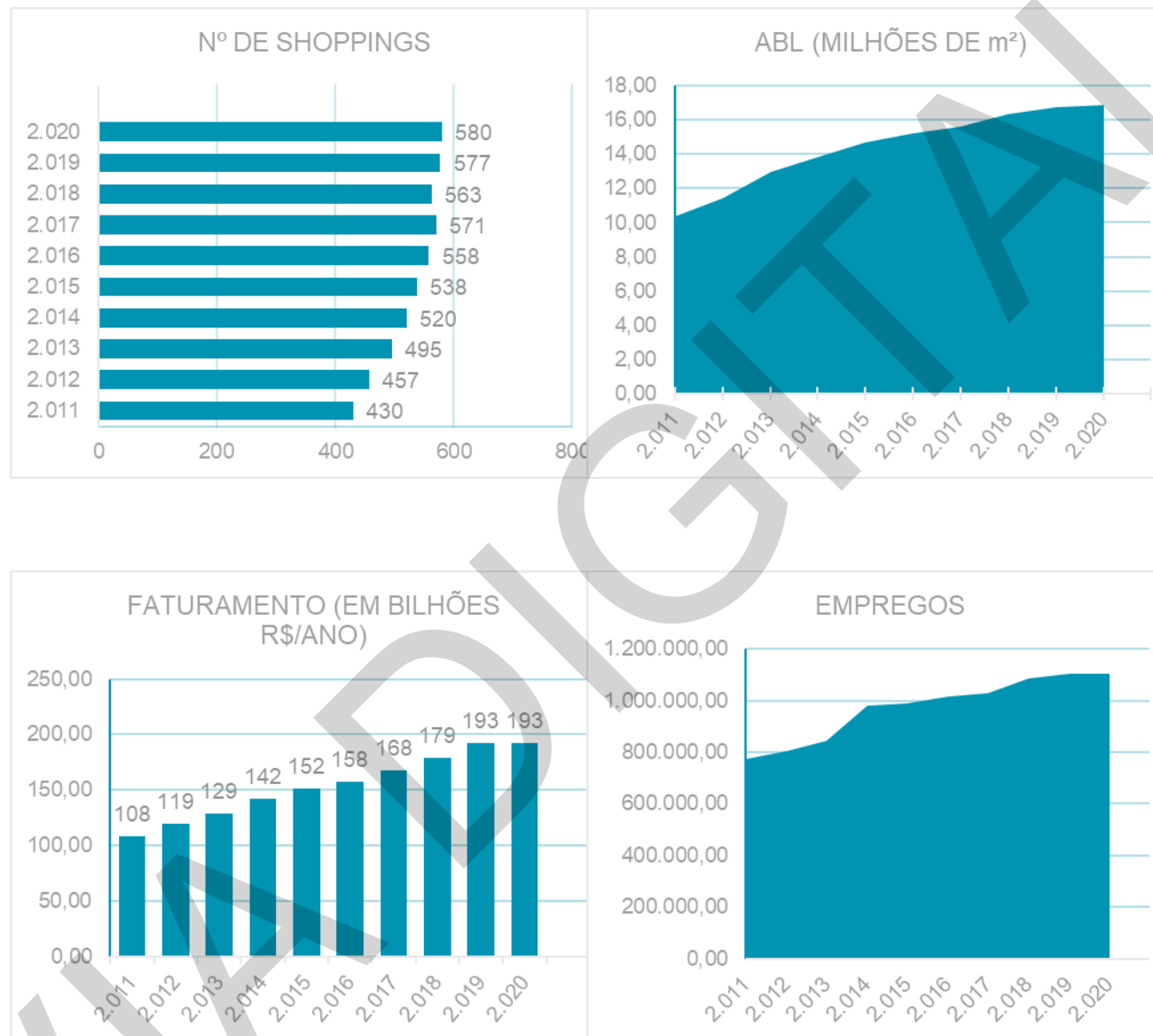
Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base julho de 2020):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	580
A Inaugurar em 2020 ⁽¹⁾	13
Número Previsto para até o fim de 2020	593
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	16,872
Vagas para Carros	979.397
Total de Lojas	105.592
Âncoras (%)	3,5%
Megalojas (%)	2,4%
Satélites (%)	62,0%
Conveniência & Serviços (%)	8,6%
Alimentação (%)	14,9%
Semi-âncora (%)	1,9%
Lazer	1,4%
Fechadas	5,3%
Salas de Cinema	2.900
Empregos Gerados	1.102.171
Faturamento em 2019 (Em R\$ bilhões)	192,8
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	502
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m ² . A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

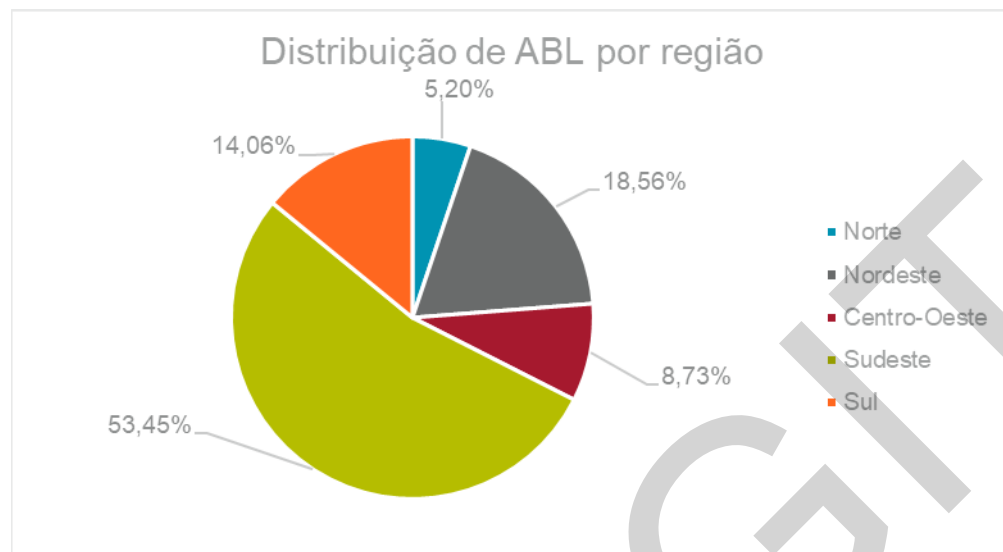
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2011 e 2020.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,45% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 300 Shoppings Centers, com 9.018.087,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Shopping Diadema está localizado na Avenida Afonso Monteiro da Cruz, nº 1.150 (cerca de 1,50 km do avaliando), com área bruta locável de 14.200 m².

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2020 foram inaugurados três shopping centers e existem atualmente 13 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2020

SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Parque Shopping Bahia	Lauro de Freitas	BA	84.000,00	março-20
América Shopping	Goiânia	GO	22.264,00	abril-20
Shopping Serra Talhada	Serra Talhada	PE	8.561,00	julho-20
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	3	TOTAL ABL	114.825,00	

SHOPPINGS Á INAUGURAR

Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
ParkShopping Boulevard	Curitiba	PR	50.000,00	setembro-20
Shopping Cidade das Artes	Embu das Artes	SP	8.000,00	setembro-20
Shopping Sinop	Sinop	MT	22.000,00	setembro-20
Trimaís Places	São Paulo	SP	25.500,00	setembro-20
Outlet Premium Grande SP	Mogi das Cruzes	SP	24.000,00	outubro-20
Recife Outlet Premium	Moreno	PE	13.000,00	outubro-20
Shopping ArcoVerde	Arcoverde	PE	6.000,00	dezembro-20
Liv Mall	João Pessoa	PA	7.000,00	2º semestre-20
Pato Branco Shopping	Pato Branco	PR	20.000,00	2º semestre-20
Pirâmide Shopping	João Pessoa	PA	9.000,00	2º semestre-20
Shopping Serra Talhada	Serra Talhada	PE	8.651,00	2º semestre-20
Shopping Via Rio Pavuna	Rio de Janeiro	RJ	19.000,00	2º semestre-20
Smart Outlet Aeroporto	Guarulhos	SP	22.938,00	2º semestre-20
TOTAL	13		235.089,00	

Riscos

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

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

Quanto à operação e administração:

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

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

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Diadema e inaugurado em 2009.

O empreendimento possui área total construída de 88.014,95 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Lojas Americanas, Marisa, Pernambucanas, Lojas Riachuelo, C&A, Centauro, Lojas Renner e Besni. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 29.784,27 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: 20.861,53 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Rua Sebastiana Machado Teodoro;
 - Rua Graciosa; e
 - Rua Manoel da Nóbrega.
- Acesso: O shopping está localizado na Rua Manoel da Nóbrega, que faz ligação com a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel, que leva até a Avenida Cupecê e a Rodovia dos Imigrantes. Podemos destacar que a Rua Manoel da Nóbrega é uma importante via caracterizada pela intensa presença de imóveis comerciais e tráfego de pedestres. O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é ruim - declive de 10% até 20%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

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	Piso Ypê	lojas e administração
	Piso Palmeira	lojas
	Piso Araucária	lojas
	Piso Paineira	lojas
	Piso Figueira	praça de alimentação
	Piso Sucupira	cinema e estacionamento
Estrutura	concreto armado	
Andares	4	
Fachada	pele de vidro e Placas cimentícias prensadas	
Esquadrias	alumínio	
Vidros	laminado	
Circulação Vertical	2 elevadores de serviço Thyssenkrupp, 4 elevadores sociais Thyssenkrupp e 16 escadas rolantes Thyssenkrupp	
Ar-condicionado	3 chillers com capacidade de 560 TR's - a gás e 35 fan coils	
Instalações elétricas:	4 transformadores com capacidade de 1.200 KVA - Secos, 3 geradores com capacidade de 320 e 380 kva e 1 gerador - a gás	
Iluminação	fluorescente e natural	
Segurança Incêndio	Contra	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Porcelanato	Granito	Porcelanato
Parede	Pintura	Pastilhas	Pastilhas
Forro	Acartonado	Gesso	Massa
Pé direito	3,00 m.	3,00 m.	3,00 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	20.861,53
Área Construída	88.014,95
Área Bruta Locável	29.784,27

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

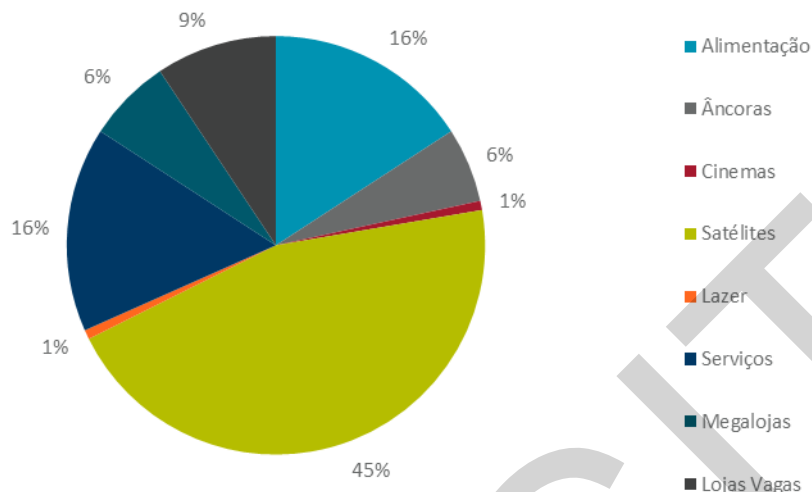
A ABL do Shopping Praça da Moça está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	1.317,95	60,86
Âncoras	13.046,14	0,00
Cinemas	2.746,06	0,00
Satélites	4.631,28	855,73
Lazer	591,16	0,00
Serviços	2.072,21	33,40
Megalojas	4.429,48	0,00
TOTAL	28.834,28	949,99

Fonte: Shopping Praça da Moça; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

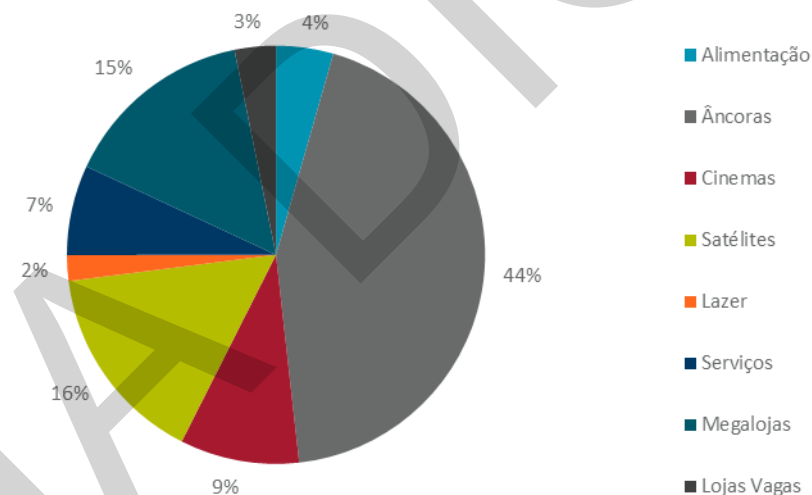
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Shopping Praça da Moça; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Shopping Praça da Moça; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento

O estacionamento do Shopping Praça da Moça conta com 1297 vagas no total, segregadas em 1236 vagas de carros e 61 vagas de motos.

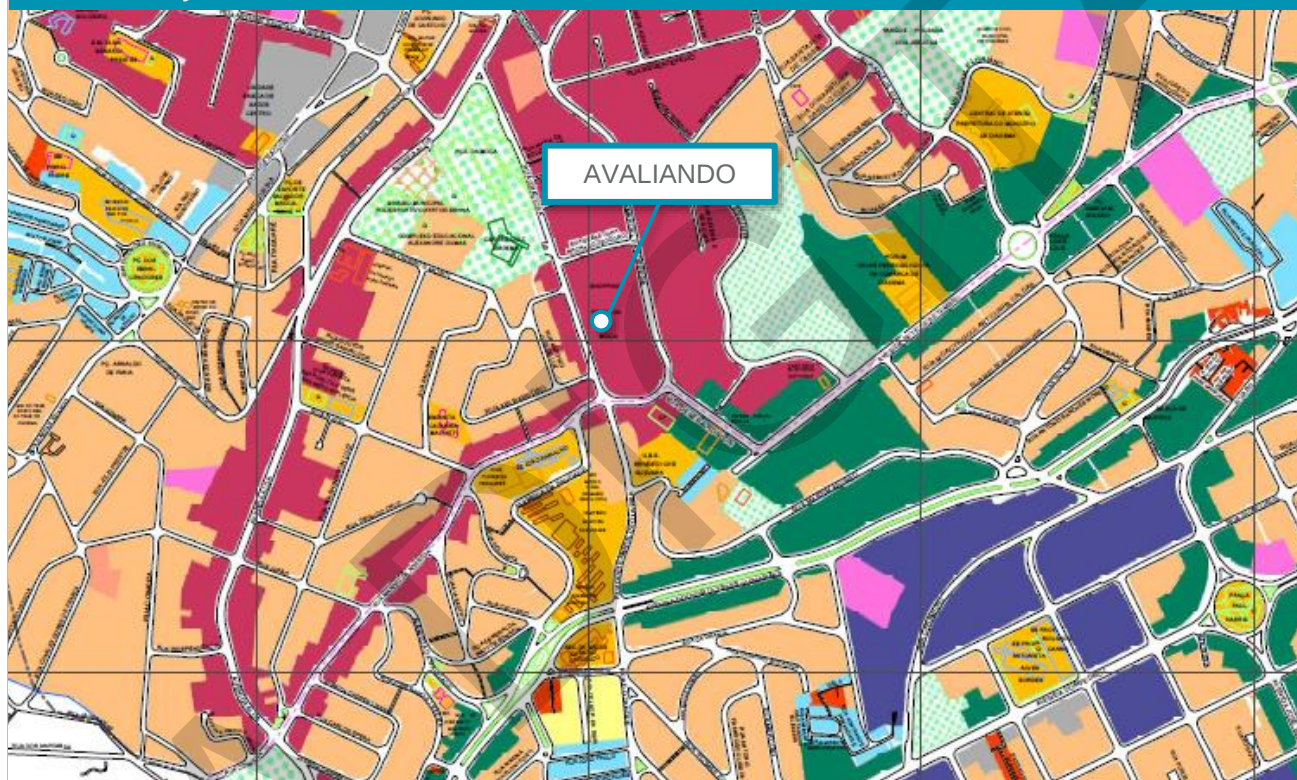
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Diadema é determinada pela Lei Complementar nº 273 de 8 de Julho de 2008.

Lei Complementar N. 273 de 8 de julho de 2008.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de EAC.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Diadema

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

Restrições quanto à EAC

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Diadema
Lei atual:	Lei Complementar N. 273 de 8 de Julho de 2008
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	EAC
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Sim
Mudança para:	Realizadas audiências públicas para novas diretrizes
Usos previstos pelo zoneamento atual:	Comercial e Residencial
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Diadema

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		0 CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	4,0 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	50%	Correto

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

Comentários sobre o zoneamento

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de

graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de Projeção Explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Premissas Básicas

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

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução 506., atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;

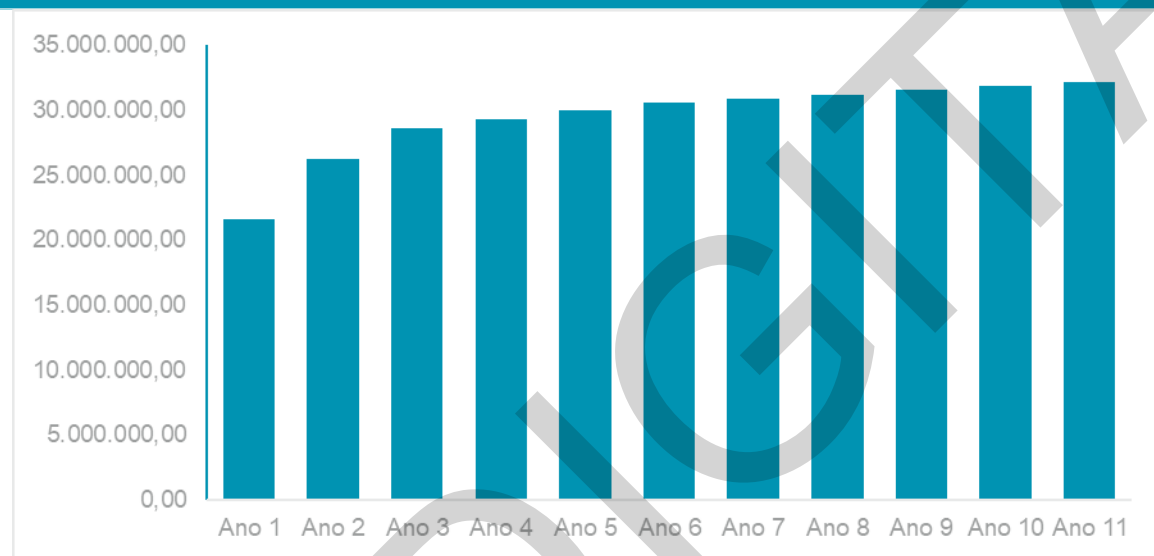
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**
- **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 setembro de 2020; e**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping Praça da Moça.**

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 setembro de 2020, 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

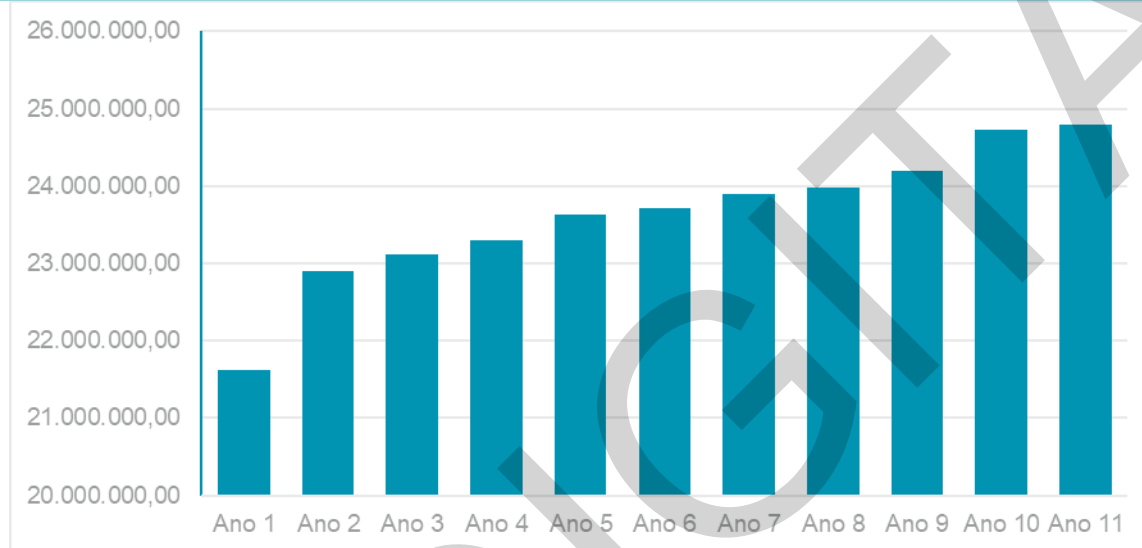


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Aluguel Mínimo

Para Receita de Aluguel Mínimo projetamos R\$ 21.613.957,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE ALUGUEL MINIMO

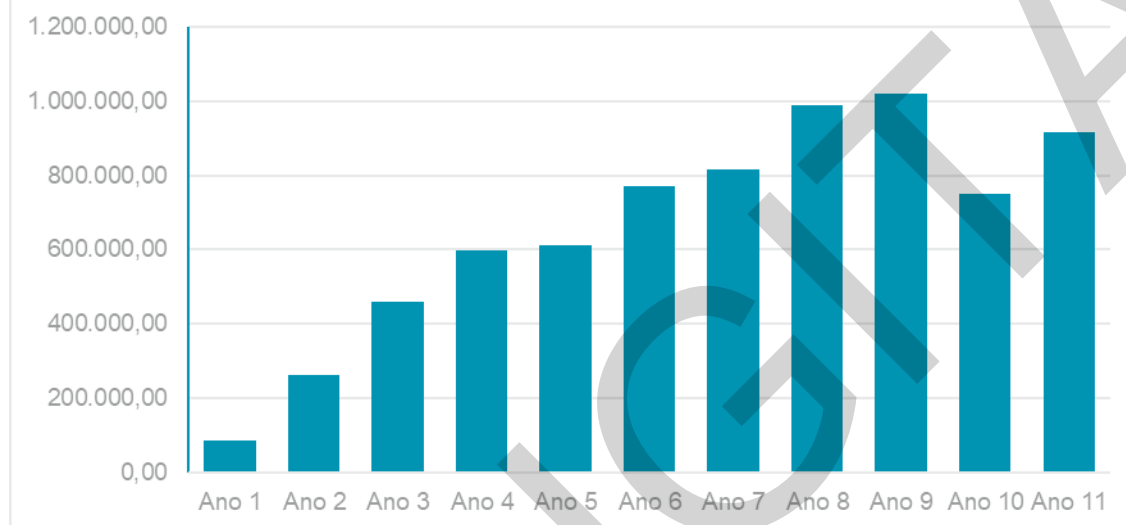


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Ajustes e Crescimentos Reais

Para Ajustes e Crescimentos Reais projetamos R\$ 88.657,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

AJUSTES E CRESCIMENTOS REAIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Descontos/Cancelamentos

Para Descontos/Cancelamentos projetamos -R\$ 3.000.000,00 no 1º ano, -R\$ 1.000.000,00 no 2º ano, -R\$ 600.000,00 no 3º ano, -R\$ 400.000,00 no 4º ano, -R\$ 200.000,00 no 5º ano e R\$ 0,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

DESCONTOS/CANCELAMENTOS

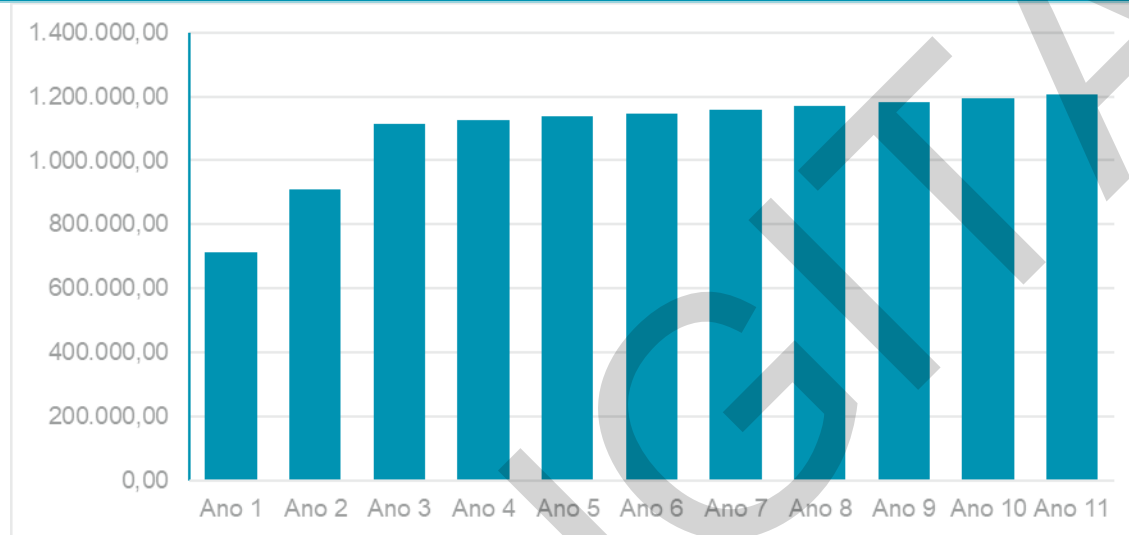


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Aluguel Complementar/Percentual

Para Aluguel Complementar/Percentual projetamos R\$ 750.000,00 no 1º ano, R\$ 950.000,00 no 2º ano e R\$ 1.150.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

ALUGUEL COMPLEMENTAR/PERCENTUAL

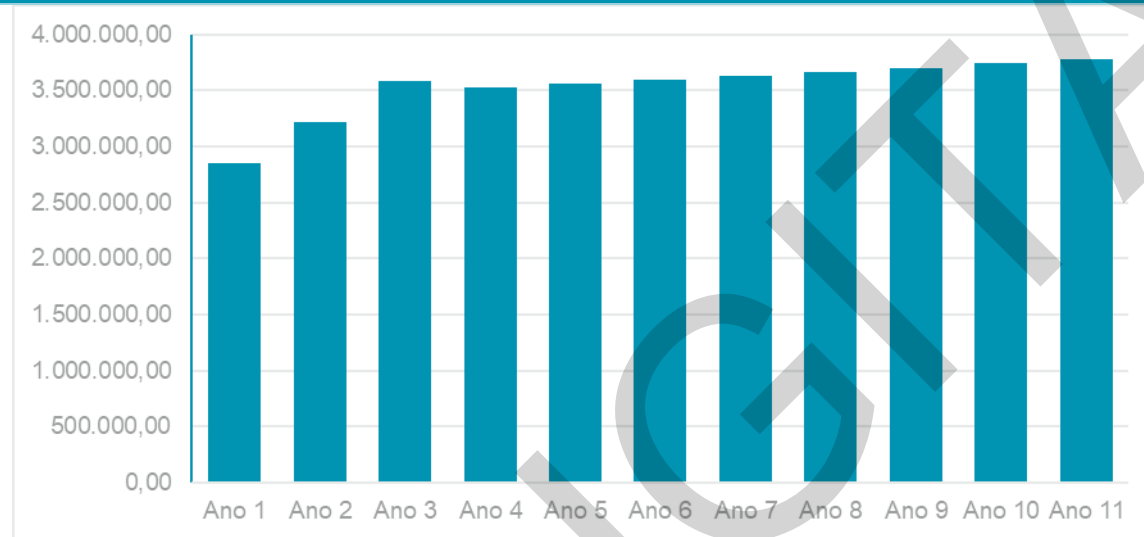


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Mall e Merchandising

Para Receita de Mall e Merchandising projetamos R\$ 3.000.000,00 no 1º ano, R\$ 3.350.000,00 no 2º ano, R\$ 3.700.000,00 no 3º ano e R\$ 3.600.000,00 do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE MALL E MERCHANDISING

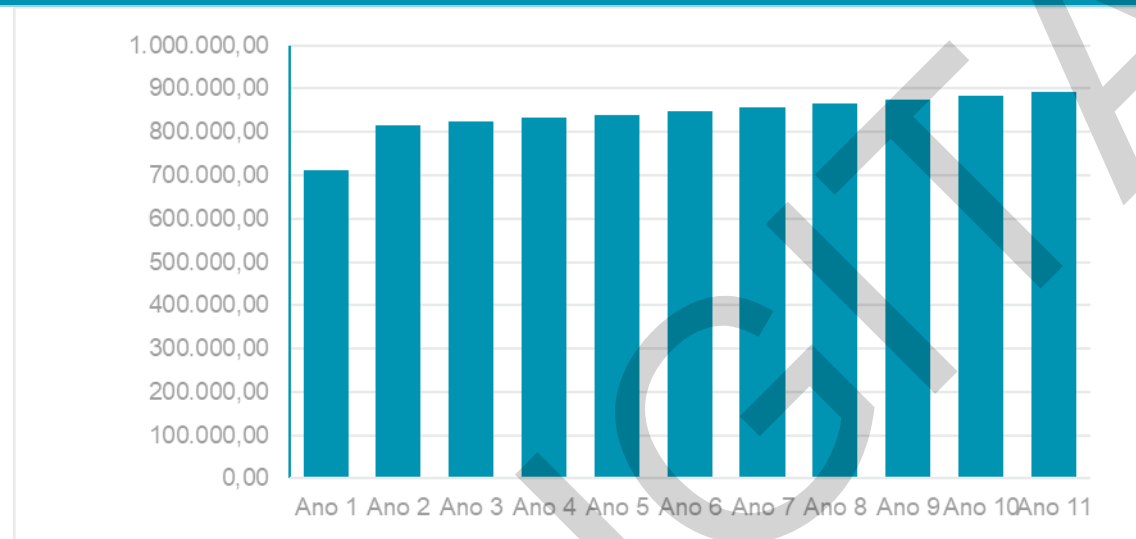


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

CDU - Cessão de Direito de Uso

Para CDU - Cessão de Direito de Uso projetamos R\$ 750.000,00 no 1º ano e R\$ 850.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

CDU - CESSÃO DE DIREITO DE USO

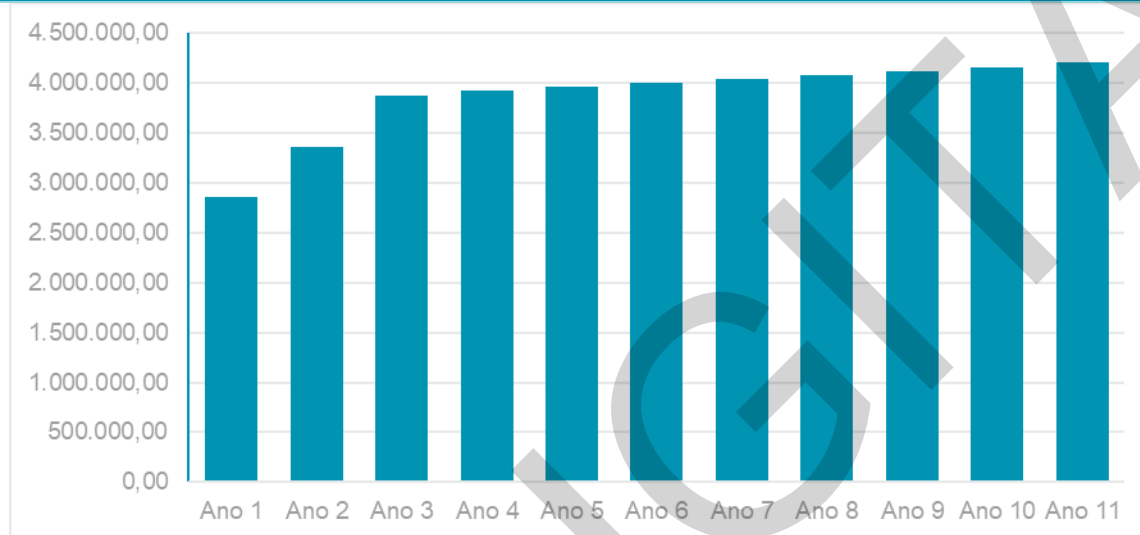


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado de Estacionamento

Para Resultado de Estacionamento projetamos R\$ 3.000.000,00 no 1º ano, R\$ 3.500.000,00 no 2º ano e R\$ 4.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

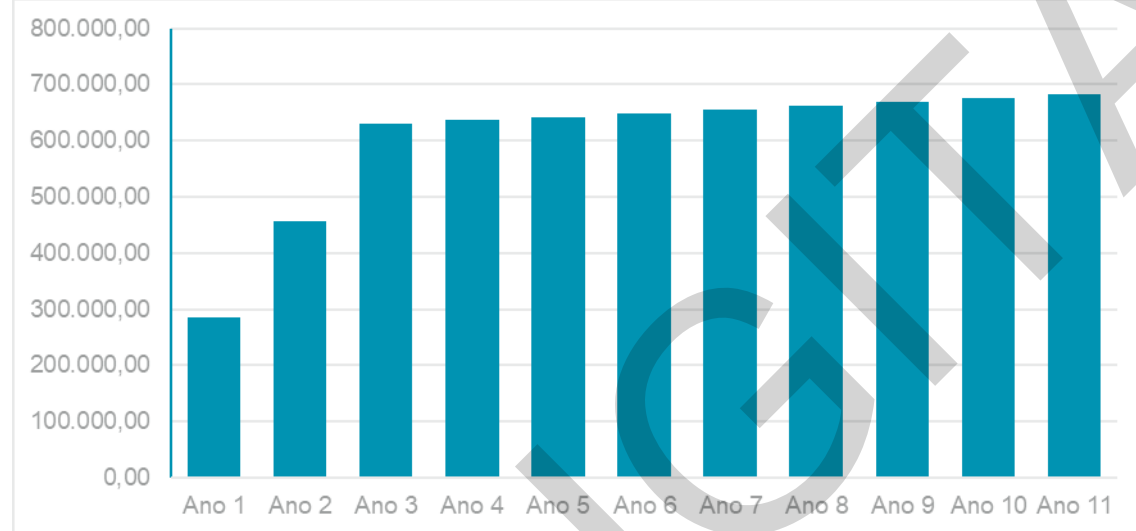


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Receitas

Para Outras Receitas projetamos R\$ 300.000,00 no 1º ano, R\$ 475.000,00 no 2º ano e R\$ 650.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de -5,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

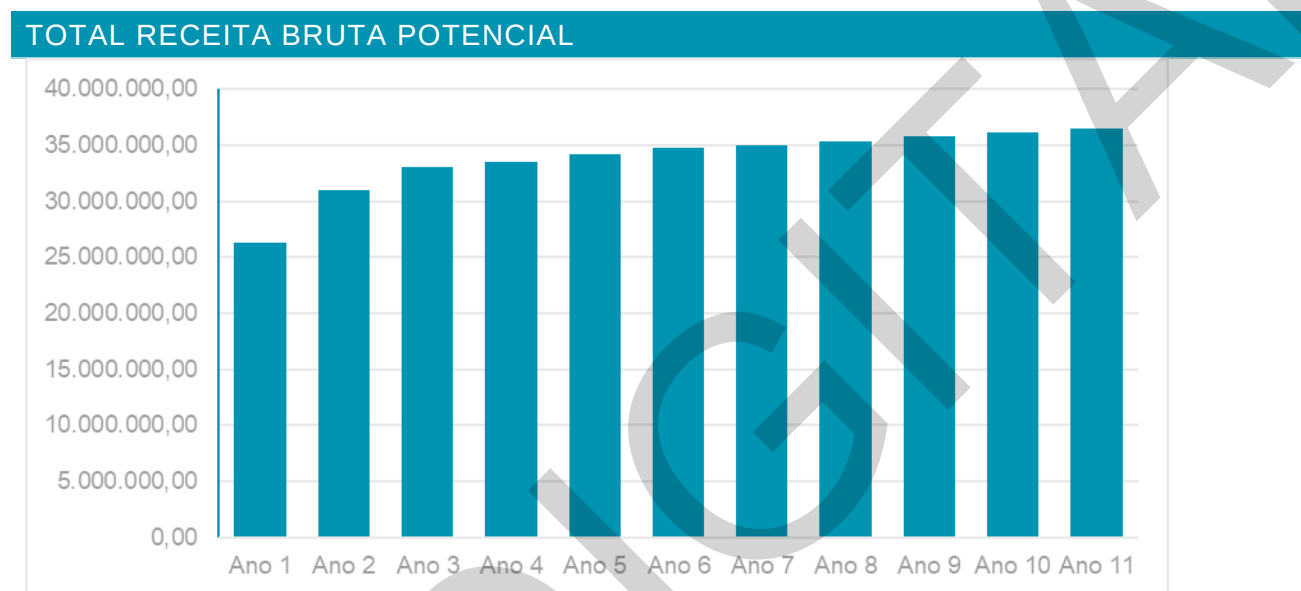
OUTRAS RECEITAS



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, Descontos/Cancelamentos, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 26.262.613,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

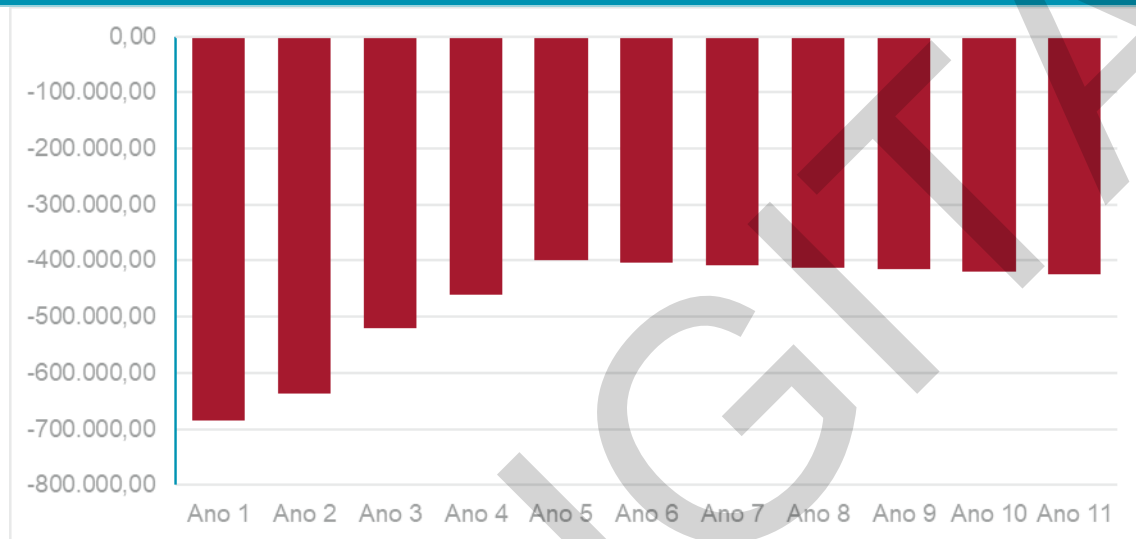


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Vacância Financeira

Admitimos o nível de vacância financeira em 6,00% no 1º ano, 5,00% no 2º ano, 4,00% no 3º ano, 3,50% no 4º ano e 3,00% do 5º ano do fluxo de caixa projetado em diante, sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se lojas âncoras, cinemas, megalojas e lazer).

VACÂNCIA FINANCEIRA

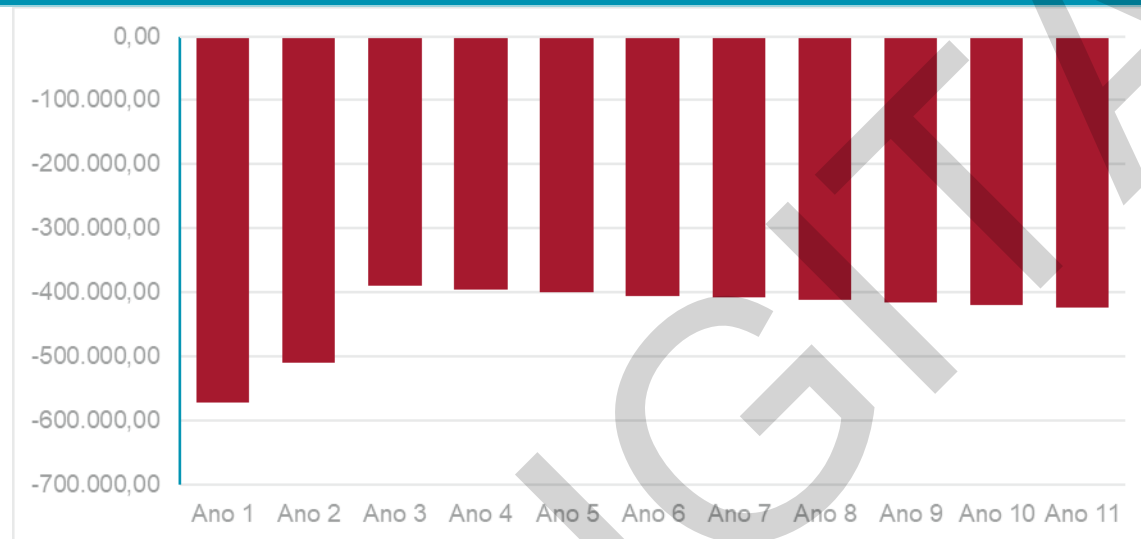


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inadimplência Irrecuperável

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel em 5,00% no 1º ano, 4,00% no 2º ano e 3,00% do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante, sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se lojas âncoras, cinemas, megalojas e lazer).

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

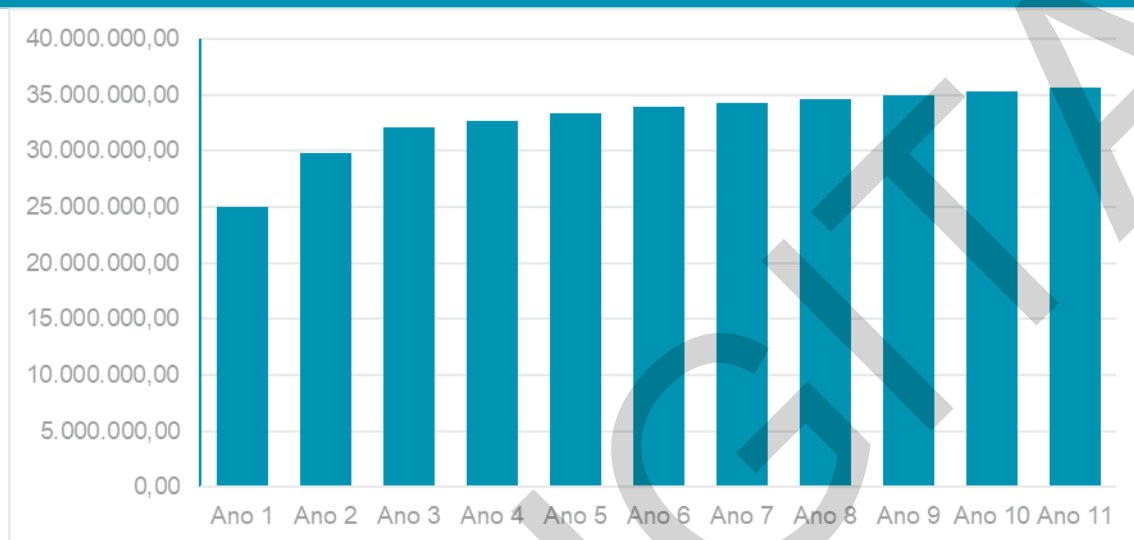


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 25.005.188,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RECEITA BRUTA EFETIVA

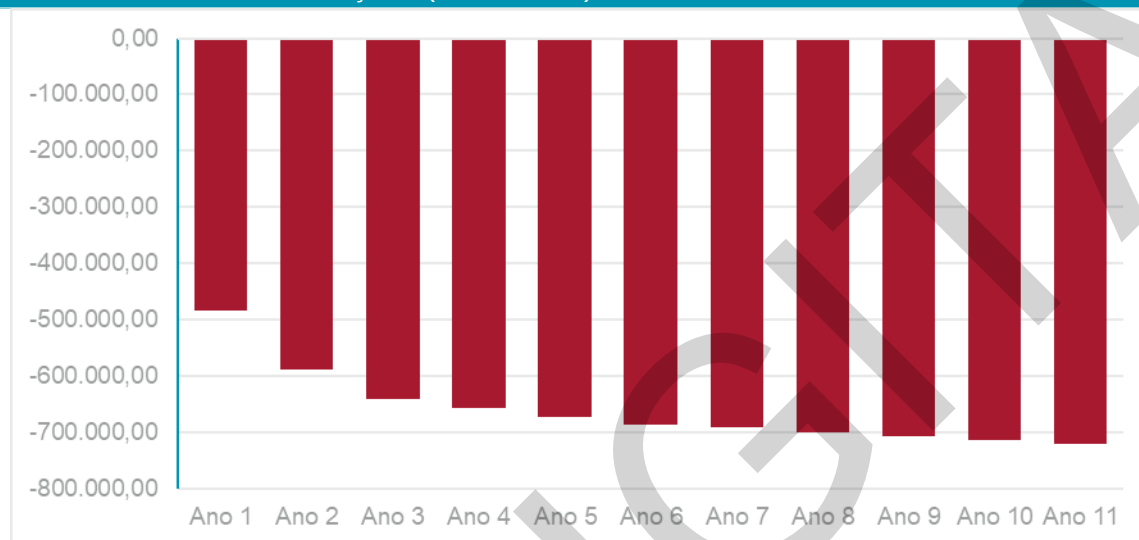


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Taxa de Administração (Despesa)

Para Taxa de Administração (Despesa) projetamos 2,20% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre o resultado líquido

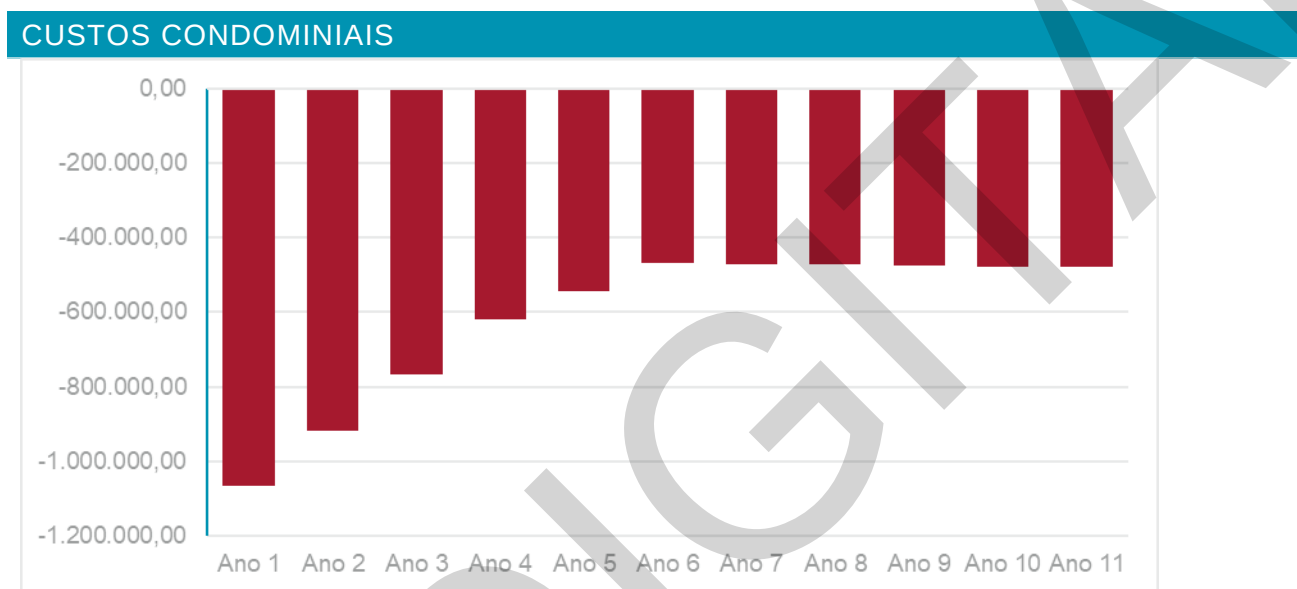
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (DESPESA)



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Custos Condominiais

Para Custos Condominiais projetamos -R\$ 1.065.700,00 no 1º ano, -R\$ 913.500,00 no 2º ano, -R\$ 761.200,00 no 3º ano, -R\$ 609.000,00 no 4º ano, -R\$ 532.900,00 no 5º ano e -R\$ 456.700,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FPP - Fundo de Promoção

Para FPP - Fundo de Promoção projetamos -R\$ 300.000,00 no 1º ano e -R\$ 390.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

FPP - FUNDO DE PROMOÇÃO

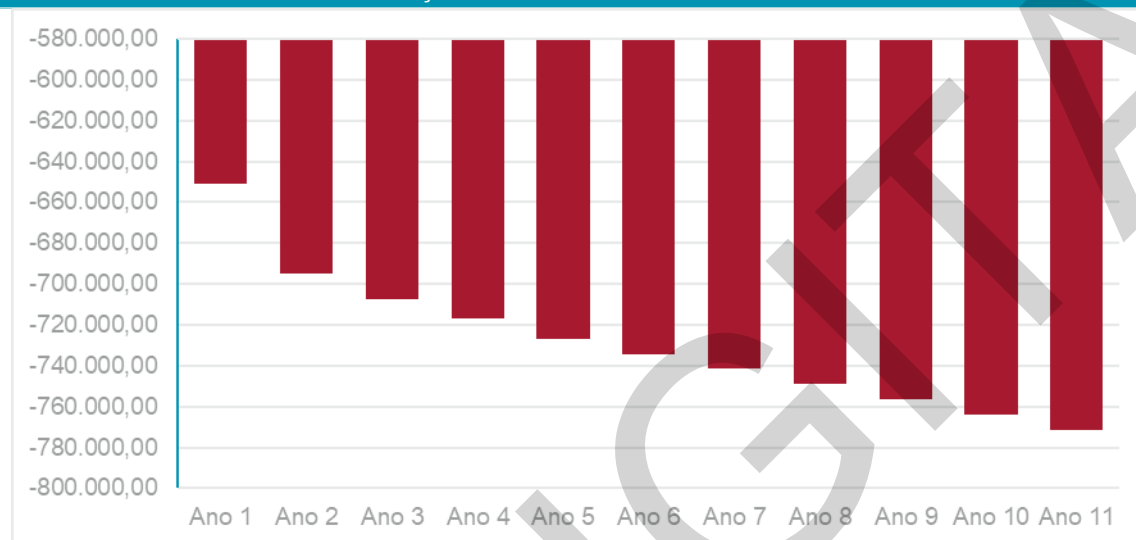


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Comissões Sobre Locações

Para Comissões Sobre Locações projetamos 3,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos

COMISSÕES SOBRE LOCAÇÕES

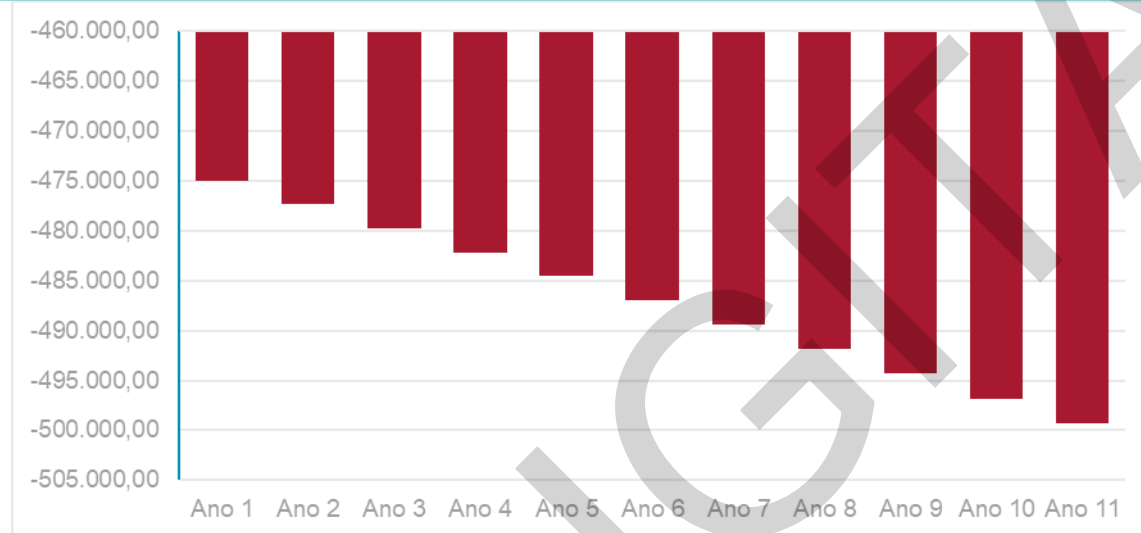


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Despesas Não Reembolsáveis

Para Outras Despesas Não Reembolsáveis projetamos -R\$ 475.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

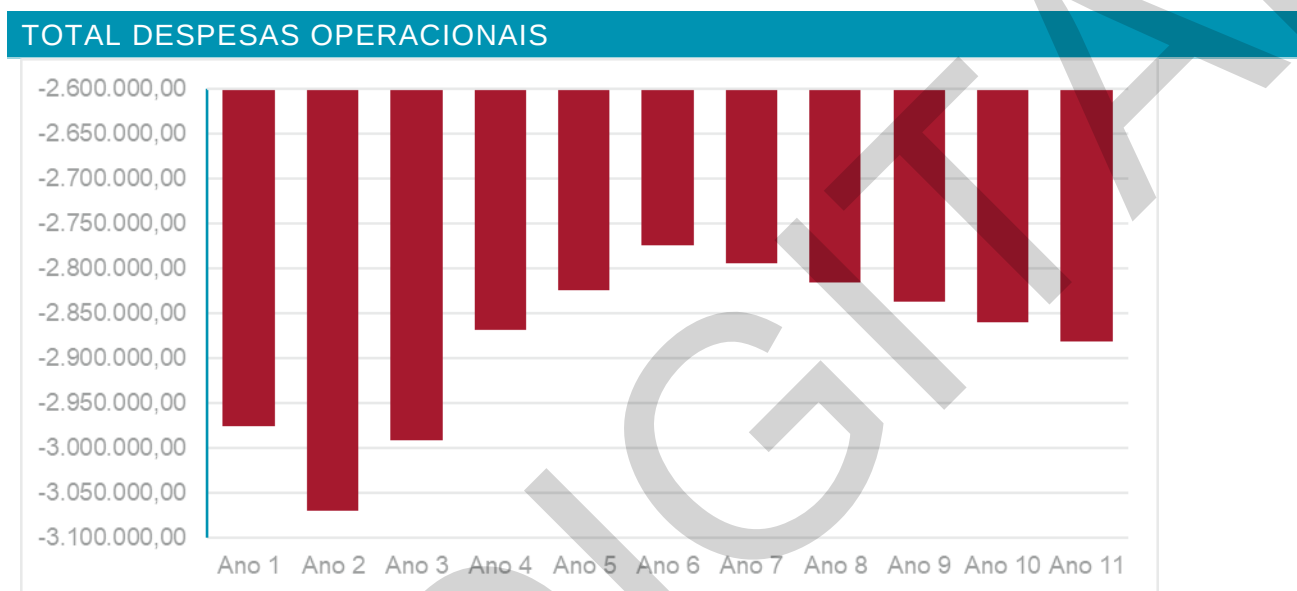
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Custos Condominiais, FPP - Fundo de Promoção, Comissões Sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 2.976.411,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

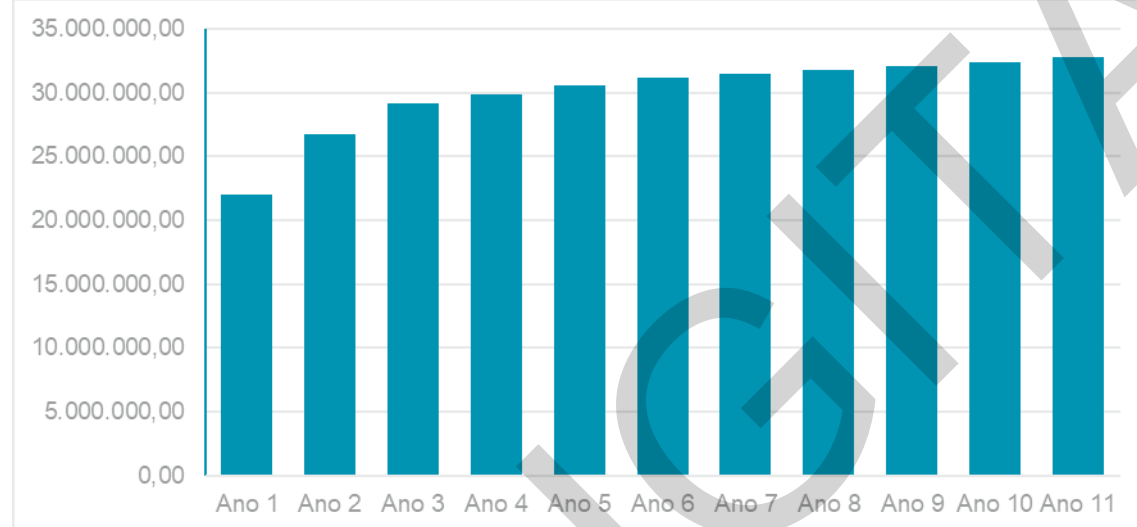


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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\$ 22.028.777,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RESULTADO LÍQUIDO

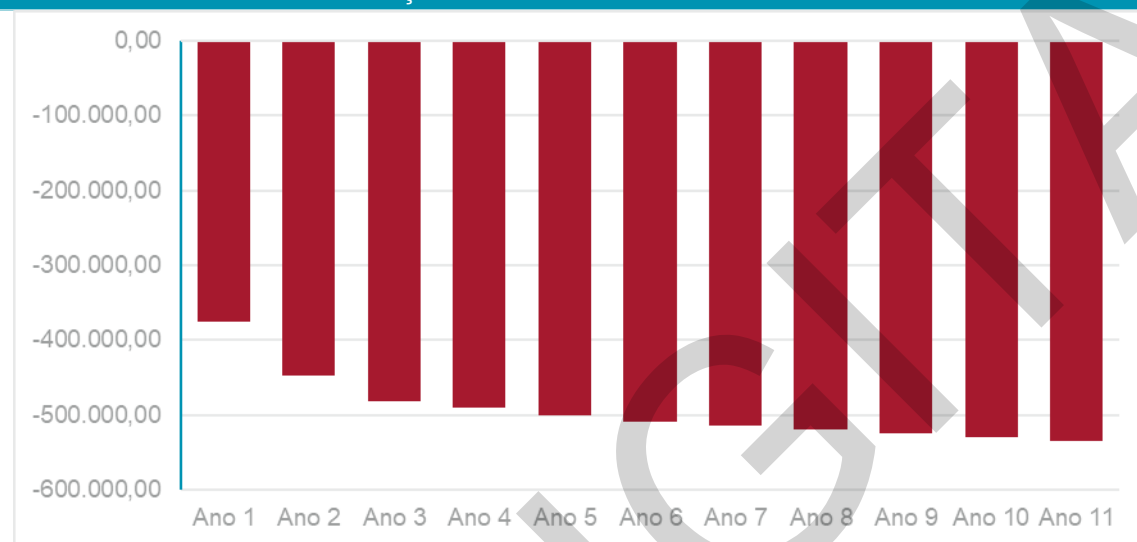


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FRA - Fundo de Reposição de Ativos

Para FRA - Fundo de Reposição de Ativos projetamos 1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre a receita bruta efetiva

FRA - FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

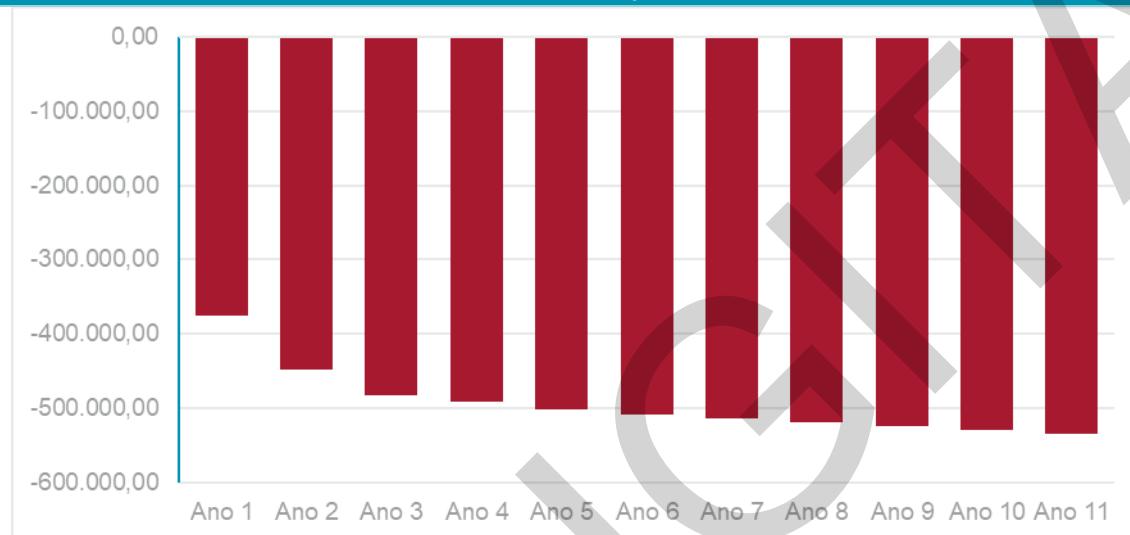


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar a despesa: FRA - Fundo de Reposição de Ativos, resultando em: -R\$ 375.078,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 8,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 7,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	3,93%	3,93%
Spread Risco Empreendimento	4,57%	3,57%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 14/08/2020

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

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

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

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO				
		6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
TAXA DE DESCONTO	7,50%	441.757.578	424.735.626	409.983.269	397.074.956	385.685.268
	8,00%	426.561.248	410.311.133	396.227.701	383.904.697	373.031.458
	8,50%	412.048.619	396.532.017	383.084.296	371.317.540	360.935.108
	9,00%	398.184.670	383.365.325	370.521.893	359.283.890	349.368.004
	9,50%	384.936.355	370.779.956	358.511.077	347.775.808	338.303.511

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Praça da Moça conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$338.303.511,00 e R\$441.757.578,00.

DS
al

DS
MR

DocuSigned by:
Mj
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA-13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/09/2020 | 08:08:50 PDT
ICP
Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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 de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- 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.

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	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/ m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Shopping Praça da Moça Rua Manoel da Nóbrega, 712, Diadema/SP 09910-720	20.861,53	88.014,95	-	-	-	-	-

COMPARATIVOS

1	Rua, Dr. Ulisses Guimarães x Caramuru, Centro, Diadema / SP	4.433,00	0,00	10.000.000,00	2.255,81	Viana	Luiz	(11) 4224-7722
2	Avenida, Sete de Setembro x Martin Afonso, Centro, Diadema / SP	8.817,00	1.000,00	15.870.600,00	1.793,72	Ballarin	Marcelo	(11) 2106-7300
3	Rua, Manoel da Nóbrega x General Rondon, Centro, Diadema / SP	948,00	600,00	4.500.000,00	4.707,24	Invictus	Cristiano	(11) 4316-1009
4	Rua, Manoel da Nóbrega, 407, Centro, Diadema / SP	1.734,00	0,00	6.069.000,00	3.500,00	Ballarin	Marcelo	(11) 2106-7300
5	Rua, Marechal Floriano, 13, Centro, Diadema / SP	1.237,00	100,00	4.250.000,00	3.431,71	PHD	Horácio	(11) 4332-2222
6	Rua, Tupinambás, 388, Centro, Diadema / SP	1.250,00	178,00	2.200.000,00	1.752,12	TAJ	Tarcísio	(11) 3969-8333
7	Rua, General Rondon, 146, Centro, Diadema / SP	1.500,00	0,00	4.200.000,00	2.800,00	Ballarin	Marcelo	(11) 2106-7300

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS						
1	0,80	0,82 Menor	1,25 Inferior	1,07	1.938,16	1.938,16
2	0,80	0,90 Menor	1,50 Inferior	1,40	2.006,01	2.006,01
3	0,80	0,68 Menor	1,03 Inferior	0,71	2.688,67	2.688,67
4	0,80	0,73 Menor	1,07 Inferior	0,80	2.251,73	2.251,73
5	0,80	0,70 Menor	1,30 Inferior	1,01	2.764,09	2.764,09
6	0,80	0,70 Menor	1,50 Inferior	1,20	1.686,78	1.686,78
7	0,80	0,72 Menor	1,07 Inferior	0,79	1.771,91	1.771,91
				Média	2.158,19	2.158,19

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 2.891,51

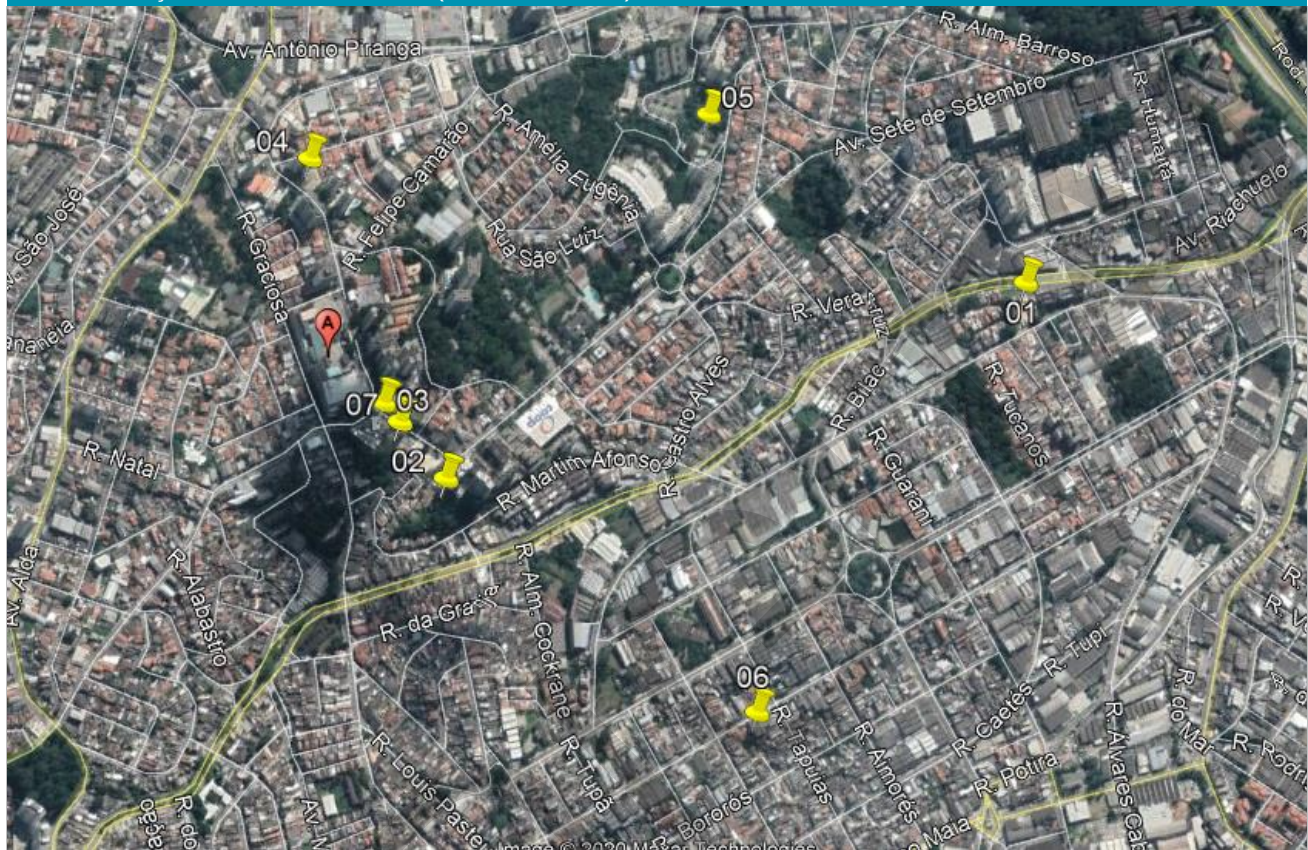
HOMOGENEIZAÇÃO

SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	2.805,65	Limite Superior	2.391,23
Limite Inferior (-30%)	1.510,74	Limite Inferior	1.925,16
Intervalo Proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	22%
		Desvio Padrão	428,23
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,20
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m ²)	2.158,19	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	2.158,19
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	45.023.228,70

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, Dr. Ulisses Guimarães x Caramuru, Centro, Diadema / SP. Possui 4.433,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.255,81 /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, Sete de Setembro x Martin Afonso, Centro, Diadema / SP. Possui 8.817,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.793,72 /m².

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



Amostra Nº 3 Este terreno localiza-se na Rua, Manoel da Nóbrega x General Rondon, Centro, Diadema / SP. Possui 948,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 4.707,24 /m².

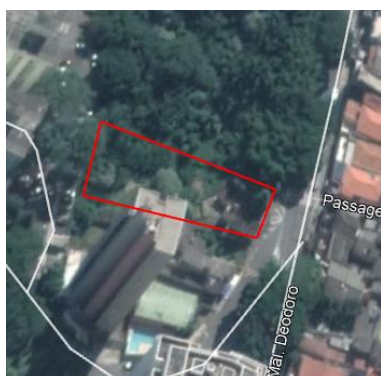
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor e localização inferior.



Amostra N° 4

Este terreno localiza-se na Rua, Manoel da Nóbrega, 407, Centro, Diadema / SP. Possui 1.734,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 3.500,00 /m².

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



Amostra N° 5

Este terreno localiza-se na Rua, Marechal Floriano, 13, Centro, Diadema / SP. Possui 1.237,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 3.431,71 /m².

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



Amostra N° 6

Este terreno localiza-se na Rua, Tupinambás, 388, Centro, Diadema / SP. Possui 1.250,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.752,12 /m².

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



Amostra N° 7

Este terreno localiza-se na Rua, General Rondon, 146, Centro, Diadema / SP. Possui 1.500,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.800,00 /m².

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

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda, apresentando áreas variando entre 948,00 m² a 8.817,00 m² e valores unitários variando de R\$ 1.752,12/m² a R\$ 4.707,24/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)	2.158,19
Área Equivalente(m ²)	20.861,53
Valor de Mercado para Venda (R\$)	45.023.228,70
Valor de Mercado para Venda (R\$)	45.023.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	2.158,19
Área Total(m ²)	20.861,53
Valor de Mercado para Venda (R\$)	45.023.228,70

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 a 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.

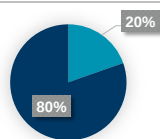
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Shopping Praça da Moça Rua Manoel da Nóbrega, 712, Diadema/SP 09910-720	20.861,53	1,00	2.158,19	45.023.228,70

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
ABL	29.784,27	2.2.4 Galpão SuperiorMÉDIA	1,87	1.468,15	6.500,00	5,00	c	80,00	1,00	0,95	193.597.755,00	184.711.920,54
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	29.784,27										193.597.755,00	184.711.900,00

BENFEITORIAS


■ TERRENO
■ CONSTRUÇÕES

RESUMO DA FOI

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	229.735.128,70
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	229.735.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	7.713,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	11.012,00

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

SHOPPING PRAÇA DA MOÇA RUA MANOEL DA NÓBREGA, 712, DIADEMA/SP 09910-720

PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	20.861,53	2.158,19	45.023.228,70	19,60%	75.076.423,74
Área bruta locável (m²)	29.784,27	6.201,66	184.711.900,00	80,40%	308.007.872,26
TOTAL	-	-	229.735.128,70	100,00%	383.084.296,00

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 14 de agosto de 2020, em:

Shopping Praça da Moça Rua Manoel da Nóbrega, 712, Diadema/SP 09910-720

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 383.084.300,00 (Trezentos e Oitenta e Três Milhões e Oitenta e Quatro Mil e Trezentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 12.861,97

DS
AC

DS
NR

DocuSigned by:
M/
Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA.13036512896
CPF: 13036512896
Signing Time: 03/09/2020 | 08:08:51 PDT
ICP-Brasil
92C5814D1473408AB074BFF9B525BF06

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 três classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” 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 desejável 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			21,60%
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

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

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

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

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

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

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

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da C&W 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 C&W 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 C&W 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 C&W 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, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, 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 , 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 ;
- 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 C&W 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 C&W 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 C&W 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 C&W, 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 C&W 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 C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação;
- Atualmente a maioria dos shoppings estão com as operações impactadas pelo período de quarentena (Covid-19) e algumas administradoras estão concedendo descontos de aluguéis, porém nós não incluímos estes descontos no Rent Roll, pois não temos a informação de quando os shoppings voltarão a funcionar plenamente, interrompendo as isenções de aluguéis. Sendo assim, para contemplar no valuation esta situação nós ajustamos o crescimento real durante o fluxo de caixa descontado. e
- Não há premissas hipotéticas.

DocuSigned by:

Maiá Ribeiro

969E0CAC1990458...

Rodolfo Brito
Consultor, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

Signed By: MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896

CPF: 13036512896

Signing Time: 03/09/2020 | 08:08:51 PDT



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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	ago-2021	ago-2022	ago-2023	ago-2024	ago-2025	ago-2026	ago-2027	ago-2028	ago-2029	ago-2030	ago-2031
Receita de Aluguel Mínimo	21.613.957,00	22.895.251,00	23.121.384,00	23.301.219,00	23.628.208,00	23.719.473,00	23.904.372,00	23.972.958,00	24.190.758,00	24.723.788,00	24.799.694,00
Ajustes e Crescimentos Reais	88.657,00	264.779,00	461.132,00	596.707,00	610.439,00	771.231,00	814.919,00	988.060,00	1.018.704,00	749.557,00	917.075,00
Descontos/Cancelamentos	-2.850.000,00	-959.500,00	-581.457,00	-391.514,00	-197.715,00						
Aluguel Complementar/Percentual	712.500,00	911.525,00	1.114.459,00	1.125.604,00	1.136.860,00	1.148.228,00	1.159.711,00	1.171.308,00	1.183.021,00	1.194.851,00	1.206.800,00
Receita de Mall e Merchandising	2.850.000,00	3.214.325,00	3.585.652,00	3.523.629,00	3.558.866,00	3.594.454,00	3.630.399,00	3.666.703,00	3.703.370,00	3.740.404,00	3.777.808,00
CDU - Cessão de Direito de Uso	712.500,00	815.575,00	823.731,00	831.968,00	840.288,00	848.691,00	857.178,00	865.749,00	874.407,00	883.151,00	891.982,00
Resultado de Estacionamento	2.850.000,00	3.358.250,00	3.876.380,00	3.915.144,00	3.954.295,00	3.993.838,00	4.033.777,00	4.074.114,00	4.114.855,00	4.156.004,00	4.197.564,00
Outras Receitas	285.000,00	455.763,00	629.912,00	636.211,00	642.573,00	648.999,00	655.489,00	662.044,00	668.664,00	675.351,00	682.104,00
Total Receita Bruta Potencial	26.262.613,00	30.955.968,00	33.031.192,00	33.538.967,00	34.173.813,00	34.724.915,00	35.055.843,00	35.400.936,00	35.753.779,00	36.123.106,00	36.473.027,00
Vacância Financeira	-685.868,00	-636.169,00	-519.421,00	-461.174,00	-399.984,00	-404.296,00	-408.144,00	-412.063,00	-415.969,00	-420.033,00	-423.970,00
Inadimplência Irrecuperável	-571.557,00	-508.935,00	-389.565,00	-395.292,00	-399.984,00	-404.296,00	-408.144,00	-412.063,00	-415.969,00	-420.033,00	-423.970,00
Receita Bruta Efetiva	25.005.188,00	29.810.864,00	32.122.206,00	32.682.502,00	33.373.846,00	33.916.323,00	34.239.555,00	34.576.809,00	34.921.842,00	35.283.040,00	35.625.088,00
Taxa de Administração (Despesa)	-484.633,00	-588.288,00	-640.889,00	-655.896,00	-672.068,00	-685.111,00	-691.776,00	-698.733,00	-705.852,00	-713.309,00	-720.366,00
Custos Condominiais	-1.065.700,00	-918.068,00	-768.831,00	-618.181,00	-543.638,00	-468.232,00	-470.573,00	-472.926,00	-475.291,00	-477.667,00	-480.056,00
FPP - Fundo de Promoção	-300.000,00	-391.950,00	-393.910,00	-395.879,00	-397.859,00	-399.848,00	-401.847,00	-403.856,00	-405.876,00	-407.905,00	-409.945,00
Comissoes Sobre Locações	-651.078,00	-694.801,00	-707.475,00	-716.938,00	-727.159,00	-734.721,00	-741.579,00	-748.831,00	-756.284,00	-764.200,00	-771.503,00
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-475.000,00	-477.375,00	-479.762,00	-482.161,00	-484.571,00	-486.994,00	-489.429,00	-491.876,00	-494.336,00	-496.808,00	-499.292,00
Total Despesas Operacionais	-2.976.411,00	-3.070.482,00	-2.990.868,00	-2.869.054,00	-2.825.296,00	-2.774.907,00	-2.795.204,00	-2.816.223,00	-2.837.639,00	-2.859.890,00	-2.881.161,00
Resultado Líquido	22.028.777,00	26.740.382,00	29.131.338,00	29.813.447,00	30.548.550,00	31.141.416,00	31.444.350,00	31.760.586,00	32.084.203,00	32.423.150,00	32.743.927,00
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	-375.078,00	-447.163,00	-481.833,00	-490.238,00	-500.608,00	-508.745,00	-513.593,00	-518.652,00	-523.828,00	-529.246,00	-534.376,00
Total de Custos de Capital & Locações	-375.078,00	-447.163,00	-481.833,00	-490.238,00	-500.608,00	-508.745,00	-513.593,00	-518.652,00	-523.828,00	-529.246,00	-534.376,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	21.653.699,00	26.293.219,00	28.649.505,00	29.323.210,00	30.047.942,00	30.632.671,00	30.930.757,00	31.241.934,00	31.560.376,00	31.893.905,00	32.209.550,00