

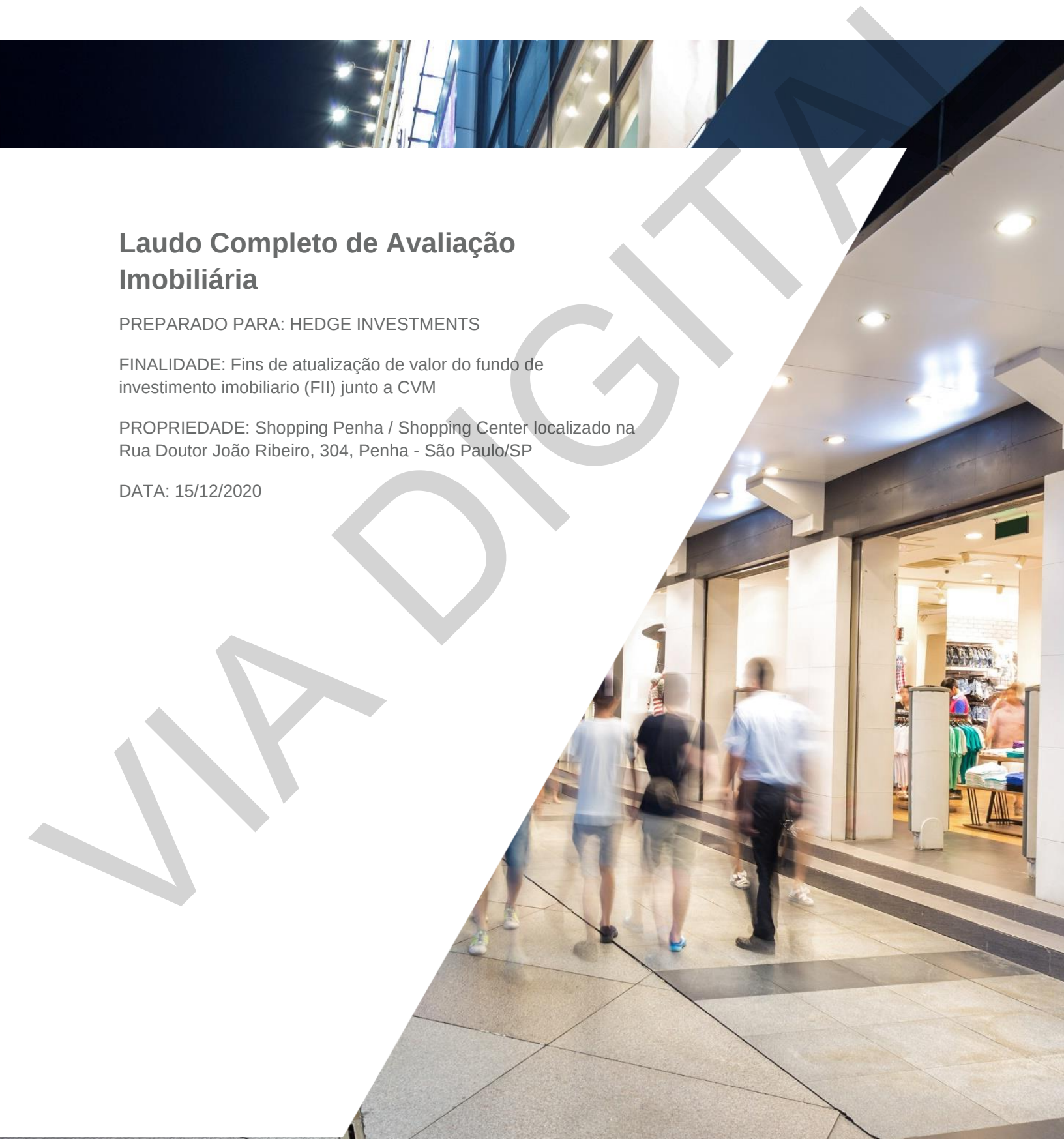
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

FINALIDADE: Fins de atualização de valor do fundo de
investimento imobiliário (FII) junto a CVM

PROPRIEDADE: Shopping Penha / Shopping Center localizado na
Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha - São Paulo/SP

DATA: 15/12/2020



São Paulo, 15 de dezembro de 2020.

Hedge Investments
Avenida Horácio Lafer, 160 9 Andar.
04538-080 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Shopping Penha, shopping center situado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha-São Paulo/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda do imóvel em referência, para fins de atualização de valor do fundo de investimento imobiliário (fii) junto a cvm.

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 97 páginas e está autorizado, de forma restrita e condicionada, e em caráter excepcional, a empresa Hedge Investments a divulgar o Laudo de Avaliação Imobiliária do imóvel deste laudo, para o fim de apresentação nos seguintes Websites:

a) <https://www.hedgeinvest.com.br/>

b) <https://fnet.bmfbovespa.com.br/>

Sendo vedada qualquer utilização ou divulgação desse material para outro fim que não seja este em específico, e que esteja fora dos termos e condições previstas nesta autorização.

Da propriedade em estudo: trata-se do Shopping Penha, Shopping Center localizado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha - São Paulo/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 15 de dezembro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Shopping Penha Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP 03634-900

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 348.293.900,00 (Trezentos e Quarenta e Oito Milhões Duzentos e Noventa e Três Mil e Novecentos Reais)

R\$/m² 11.753,52

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor está sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimers” 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.

- Não foram consideradas premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

DS
AC

DS
MR

HEDGE INVESTMENTS
At.: Hedge Investments
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
969E0CAC1990458...

Naia Ribeiro
Consultora, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:
Alan Constantino
559A57A08A9541C...

Alan Constantino
Coordenador, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, 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 Penha
Endereço:	Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP, 03634-900
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	15/12/2020
Data da inspeção:	30/10/2020
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor do fundo de investimento imobiliário (FII) junto a CVM
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-20-66032-900588.1

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
Formato:	Regular
Área Total:	22.849,00 m ² (conforme informado pelo cliente)
Área do Complexo:	22.849,00 m ²

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	99.950,00 m ² (conforme informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	29.633,15 m ² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1437 vagas no total,
Estado de Conservação:	Regular - C
Vida Útil	50 anos
Idade Aparente:	25 anos
Vida Remanescente:	25 anos

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

Acessibilidade:	A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único com 02 faixas de rolamento possuindo delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
Vizinhança:	A região circunvizinha apresenta ocupação mista, com a presença de residências (uni e multifamiliares), estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, padrão construtivo médio-baixo e densidade de ocupação médio-alta. A Rua Doutor João Ribeiro apresenta características predominantemente comerciais, com forte presença de comércio de rua. Podemos destacar, ainda, a proximidade do imóvel avaliando com a Avenida Aricanduva e Marginal Tietê, importantes vias de conexão da região Leste.
Transporte:	Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o Centro e outros pontos da cidade. Estações de ônibus estão localizadas nas ruas ao redor do avaliando. A região é servida também por transporte metroviário, sendo a estação Penha, pertencente à Linha 03 - Vermelha, a mais próxima da propriedade em estudo (1,0 km de distância), conectando a região central à zona leste do município. O Aeroporto de Congonhas, no Município de São Paulo, localiza-se a aproximadamente 23 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 32 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos (Cumbica), no Município de Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 16,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 17 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	12º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 118070
Outros:	Foram fornecidos diagnostico ambiental, planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, historico de inadimplência, historico de vacância, relatorio da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatorio gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o proximo ano, relatorio de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatorio do aluguel minimo e percentual, relatorio de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado - -

ZONEAMENTO

ZEUP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana

Uso:	Comercial
Taxa de Ocupação:	0,70%
Coefficiente de aproveitamento	Máximo: 2

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O Shopping Penha fica em uma localização privilegiada e de fácil acesso, nas proximidades da Marginal Tietê.
- O ativo possui um mix de lojas variado e composto por marcas altamente conhecidas.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- A estação de trem mais próxima fica a 20 minutos a pé do shopping.
- A região é afastada do centro de São Paulo.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 22.395.004,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 91.470,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Aluguel	R\$ 1.000.000,00 no 1º ano
Complementar/Percentual	R\$ 1.350.000,00 no 2º ano R\$ 1.700.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 100.000,00 no 1º ano -R\$ 800.000,00 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.
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 2.700.000,00 no 1º ano R\$ 3.700.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 200.000,00 no 1º ano R\$ 450.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Resultado de Estacionamento	R\$ 3.100.000,00 no 1º ano R\$ 3.500.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Outras Receitas	R\$ 250.000,00 no 1º ano R\$ 450.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 29.645.160,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Vacância Financeira	12,00% no 1º ano 9,00% no 2º ano 6,00% no 3º ano 5,00% no 4º ano 4,00% no 5º ano 3,00% do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncoras, cinema e lazer).
Inadimplência Irrecuperável	7,00% no 1º ano 6,00% no 2º ano 5,00% no 3º ano 4,00% no 4º ano 3,00% do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. R\$ 26.956.525,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncoras, cinema e lazer).
Receita Bruta Efetiva Taxa de Administração (Despesa)	5,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos, aluguel variável, receita de mall de merchandising, resultado de estacionamento e outras receitas, excluindo-se vacância financeira e inadimplência irrecuperável.
Comissoes Sobre Locações	-R\$ 650.000,00 no 1º ano -R\$ 600.000,00 no 2º ano -R\$ 500.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Custos Condominais	-R\$ 1.833.100,00 no 1º ano -R\$ 1.374.800,00 no 2º ano -R\$ 916.600,00 no 3º ano -R\$ 763.800,00 no 4º ano -R\$ 611.000,00 no 5º ano -R\$ 458.300,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 900.000,00 no 1º ano -R\$ 800.000,00 no 2º ano -R\$ 700.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FPP - Fundo de Promoção	-R\$ 45.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 4.770.926,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 22.185.593,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
CAPEX	-R\$ 3.856.080,00 no 1º ano R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	2,5% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita bruta efetiva. A partir de Janeiro/2022
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 3.856.080,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 18.329.519,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	9,50% ao ano	
Taxa de Capitalização:	8,25% ao ano	
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano	
CONCLUSÃO DE VALORES		
Valor de mercado para Venda	R\$ 348.293.900,00 Trezentos e Quarenta e Oito Milhões Duzentos e Noventa e Três Mil e Novecentos Reais	Valor Unitário: R\$ 11.753,52 / m²

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPETOS DA FACHADA



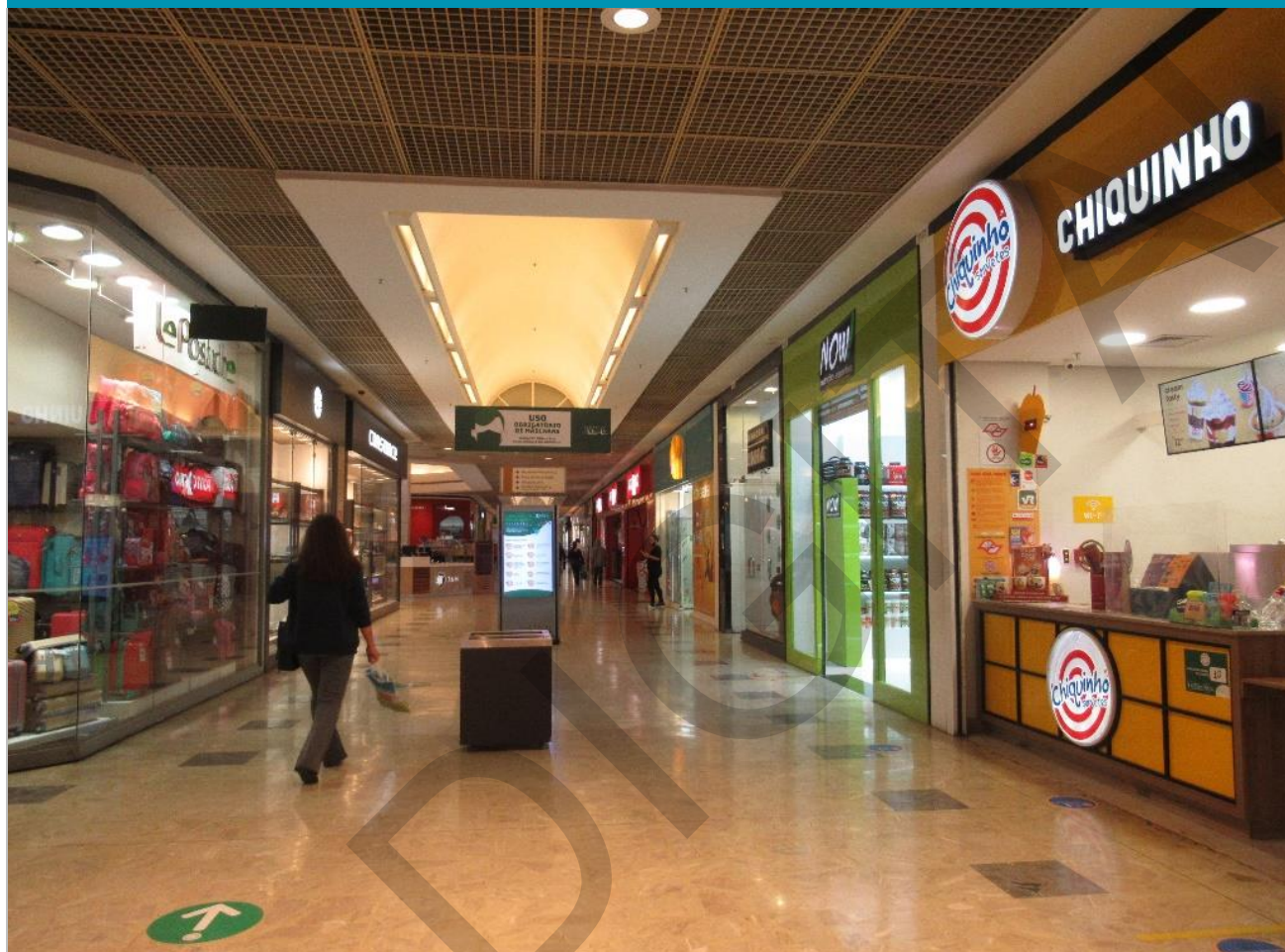
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPETOS DA FACHADA



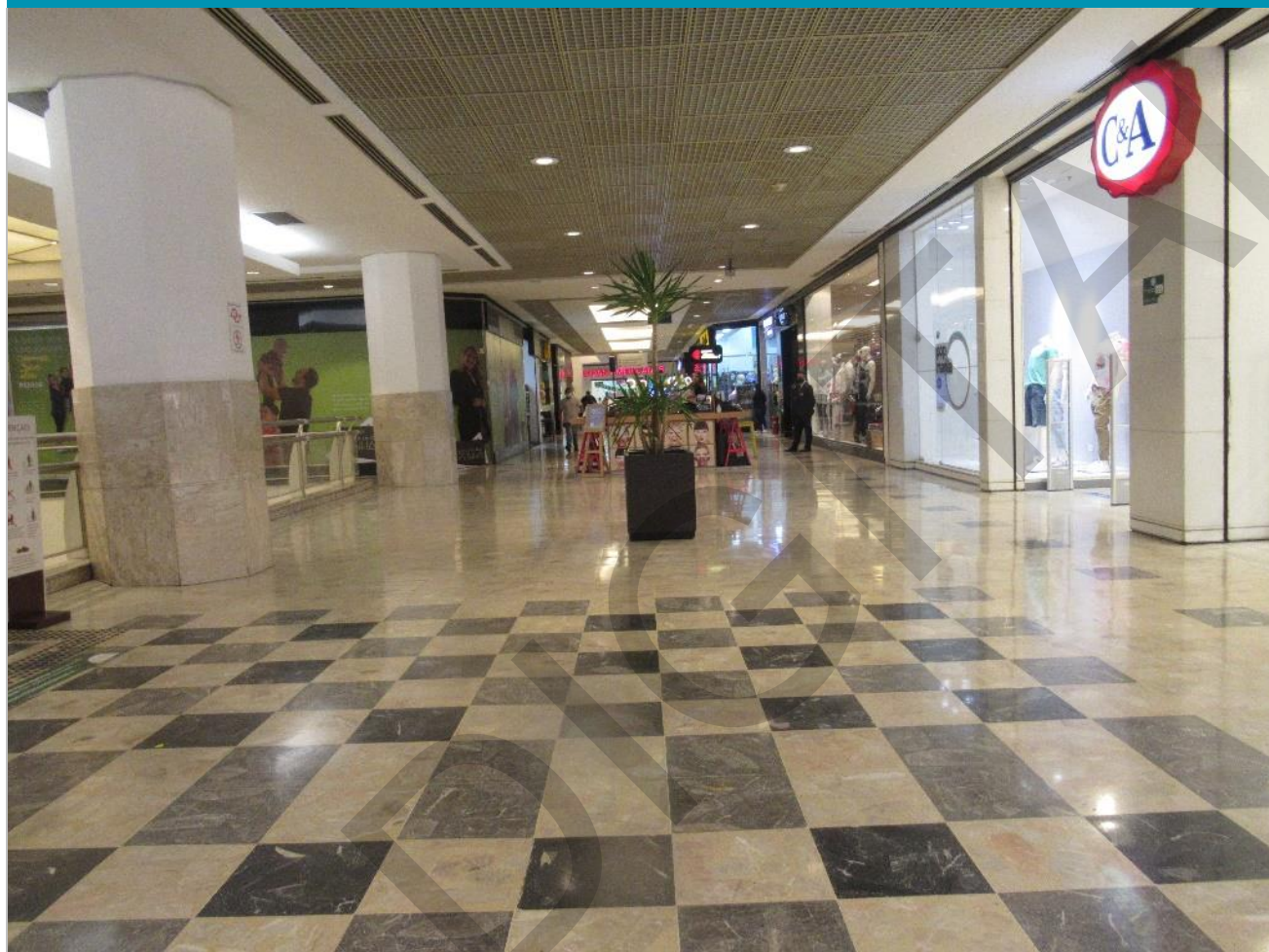
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



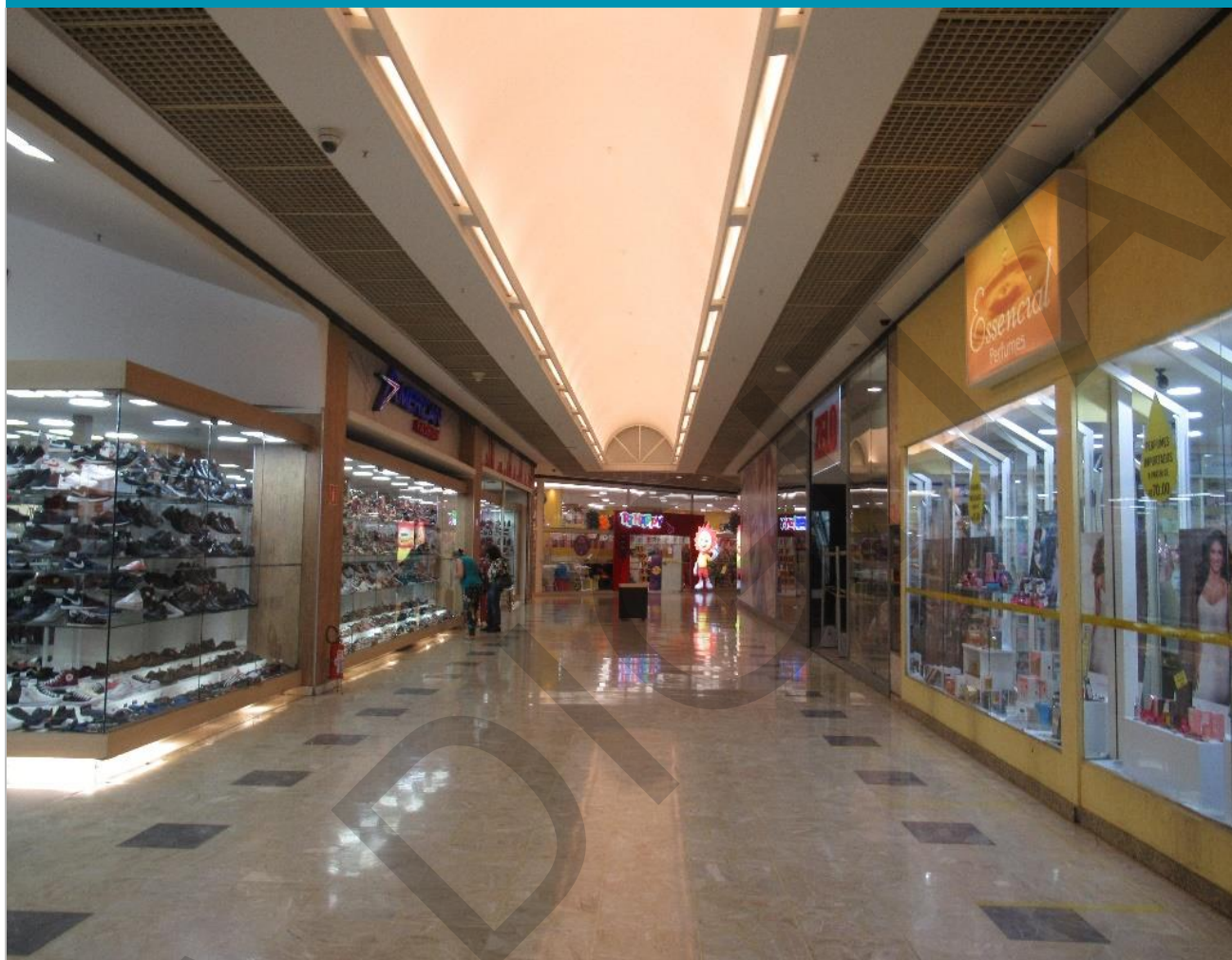
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



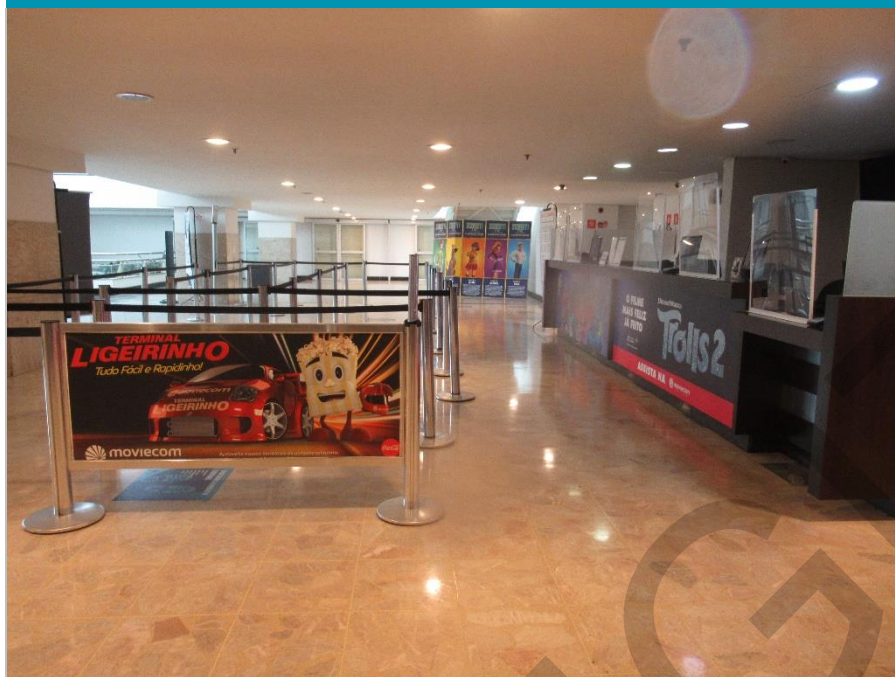
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO CINEMA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS ROLANTES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS FIXAS



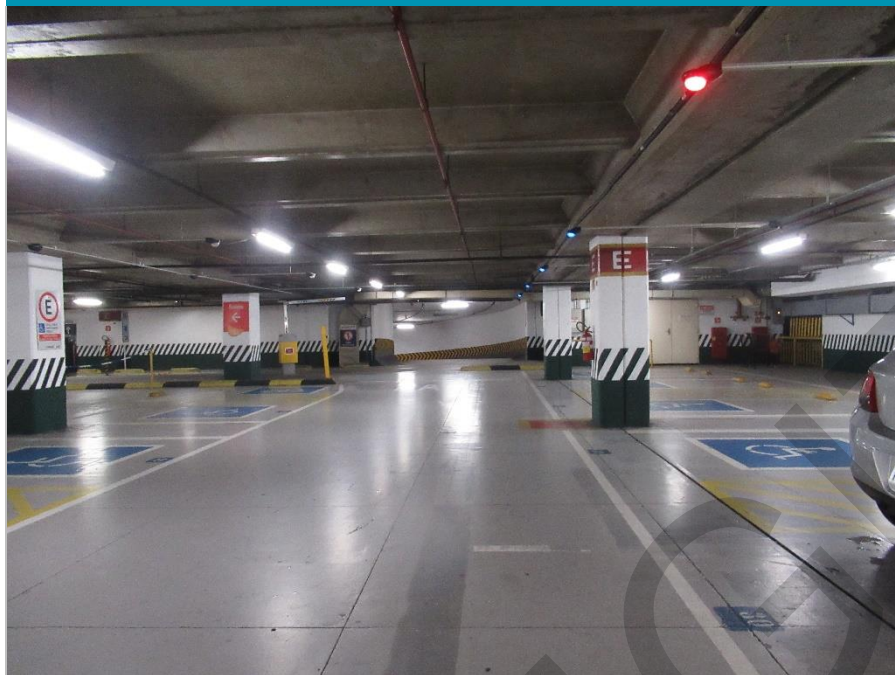
Fonte: Cushman & Wakefield

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

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XX
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	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
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	11
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	11
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	13
REGIÃO SUDESTE	17
CONCORRENTES DE MERCADO	17
NOVO ESTOQUE	18
RISCOS	18
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	19
DESCRIÇÃO DO TERRENO	19

DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	21
QUADRO DE ÁREAS	23
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....	23
ESTACIONAMENTO	25
ZONEAMENTO.....	26
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	28
AVALIAÇÃO	28
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	28
METODOLOGIA	28
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	31
SEGREGAÇÃO DO VALOR.....	59
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS.....	63
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	65
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	68
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	71
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	B
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	C

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Rua Doutor João Ribeiro, 304, Penha - São Paulo - 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 do fundo de investimento imobiliário (fii) junto a cvm, em cumprimento a norma 472/08 da cvm (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos, exceto para registro junto à CVM.

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, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária está autorizado, de forma restrita e condicionada, e em caráter excepcional, a empresa Hedge Investments, a divulgar o laudo para o fim de apresentação nos seguintes Websites:

a) <https://www.hedgeinvest.com.br/>

b) <https://fnet.bmfbovespa.com.br/>

Sendo vedada qualquer utilização ou divulgação desse material para outro fim que não seja este em específico.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 15 de dezembro de 2020;
- Data da vistoria da propriedade: 30 de outubro de 2020.

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.

- Não foram consideradas premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Shopping Penha e está situada na Rua Doutor João Ribeiro, 304 - Penha - São Paulo/SP.

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

- 1,30 km Estação do Metrô Penha – Linha 03 – Vermelha
- 1,70 km Marginal Tietê
- 2,0 km Avenida Radial Leste
- 3,8 km Shopping Boulevard Tatuapé
- 4,0 km Shopping Metrô Tatuapé
- 5,6 km Shopping Anália Franco

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

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

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

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

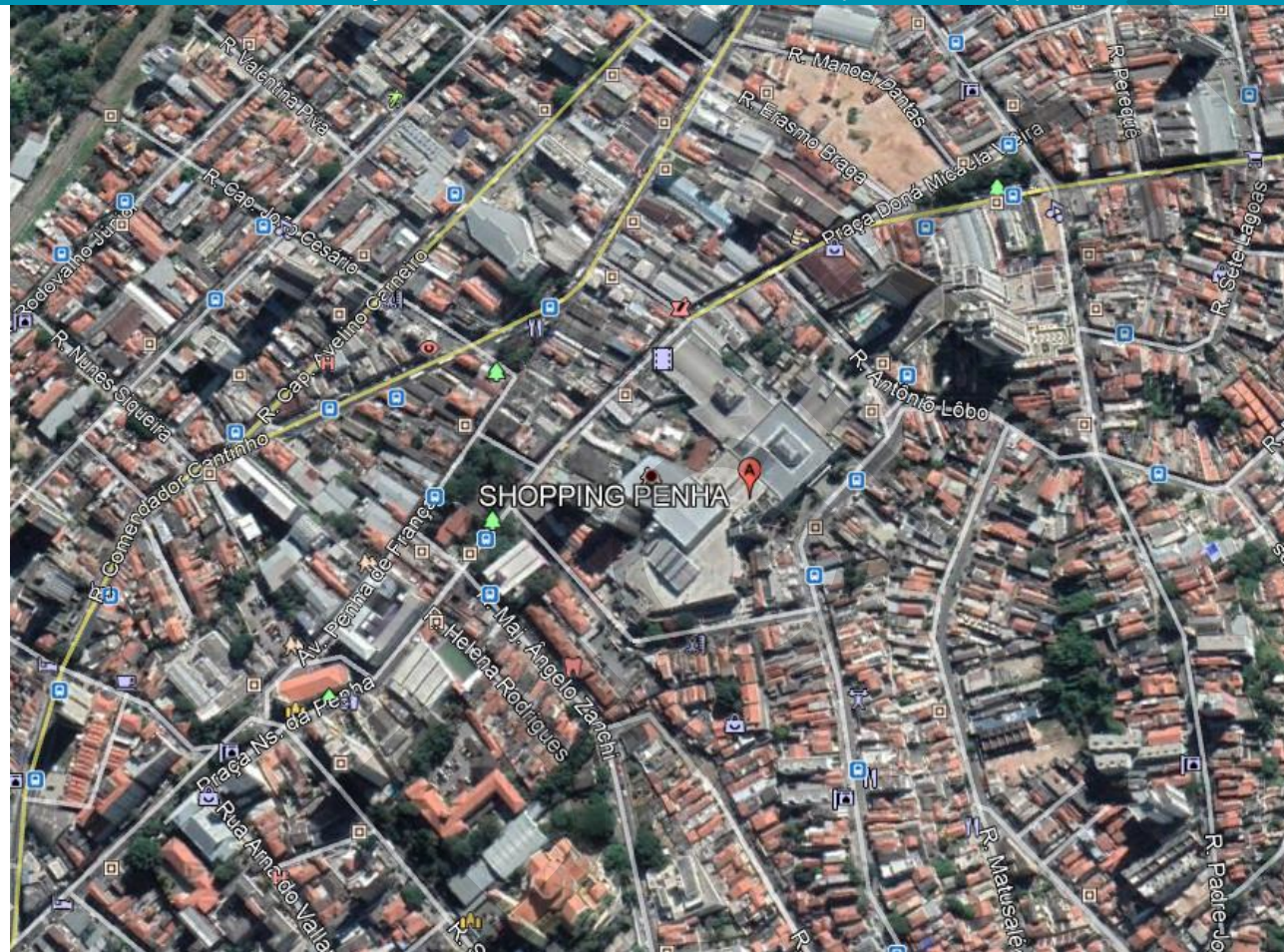
- **População:** A população de São Paulo de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 11.253.503 habitantes, com previsão de crescimento para 2020 de 12.325.232 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Bom adensamento do entorno, percurso de linhas de trem e metrô na região e região metropolitana com economia pujante;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem mobilidade, distância do centro urbano e questões de infraestrutura pública;
- **Economia:** A economia de São Paulo 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 São Paulo é de 4,3 salários-mínimos, sendo que 5.571.893 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 da Leste da cidade de São Paulo, a qual é cercada pelos bairros do Tatuapé, Vila Carrão e Vila Matilde.

A circunvizinhança

A região circunvizinha apresenta ocupação mista, com a presença de residências (uni e multifamiliares), estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, padrão construtivo médio-baixo e densidade de ocupação médio-alta.

A Rua Doutor João Ribeiro apresenta características predominantemente comerciais, com forte presença de comércio de rua. Podemos destacar, ainda, a proximidade do imóvel avaliando com a Avenida Aricanduva e Marginal Tietê, importantes vias de conexão da região Leste.

Usos próximos e adjacentes

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

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único com 02 faixas de rolamento possuindo delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade com a Avenida Aricanduva e Marginal Tietê, importantes vias de conexão da região Leste.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o Centro e outros pontos da cidade. Estações de ônibus estão localizadas nas ruas ao redor do avaliando. A região é servida também por transporte metroviário, sendo a estação Penha, pertencente à Linha 03 - Vermelha, a mais próxima da propriedade em estudo (1,0 km de distância), conectando a região central à zona leste do município.

O Aeroporto de Congonhas, no Município de São Paulo, localiza-se a aproximadamente 23 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 32 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos (Cumbica), no Município de Guarulhos, localiza-se a aproximadamente 16,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 17 minutos 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.

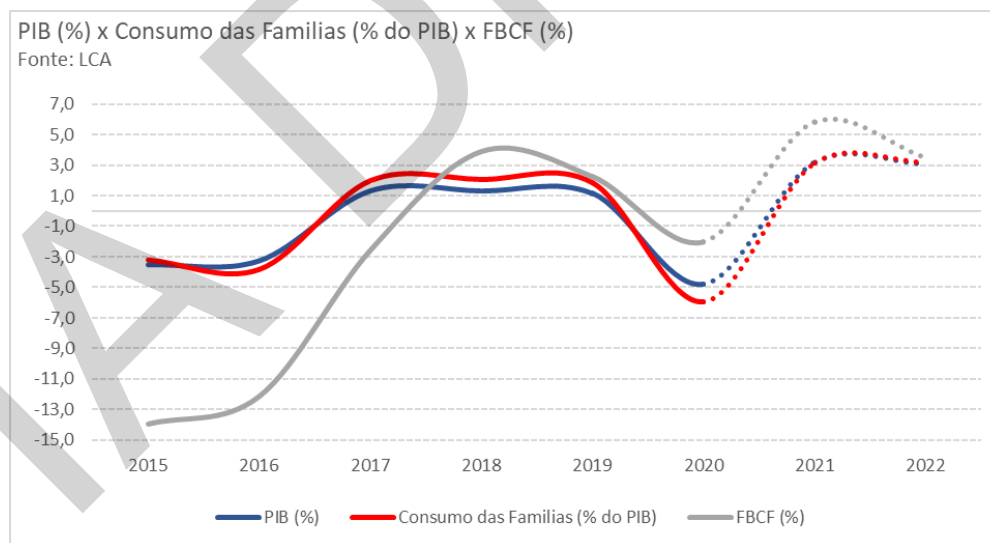
Mercado

Cenário Econômico

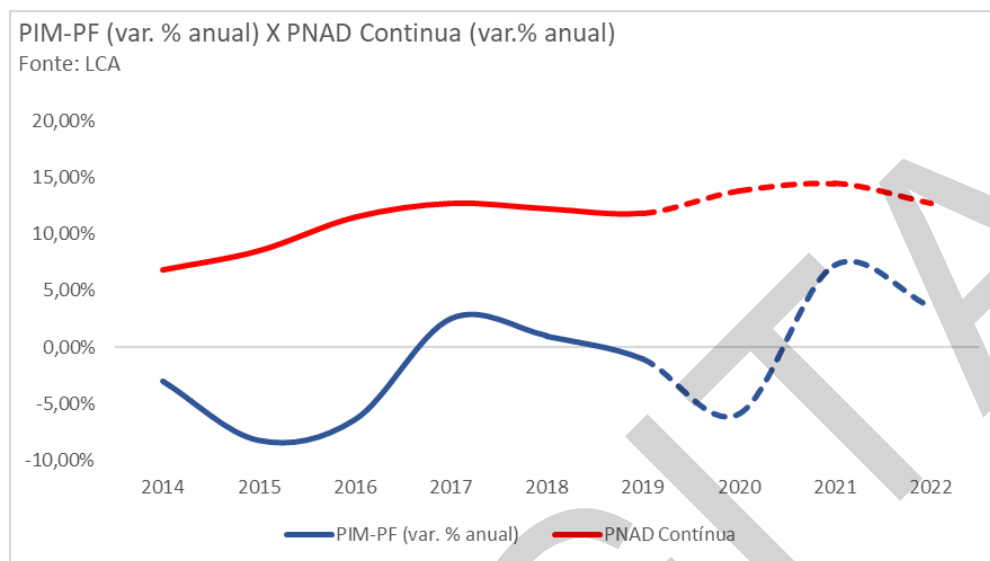
Diferente do primeiro trimestre de 2020 que sentiu os efeitos da crise sanitária causada pelo novo coronavírus apenas na última quinzena, o segundo trimestre enfrentou em todo o seu período a pior fase da pandemia. Diante deste cenário o Produto Interno Bruto reduziu 9,7% no segundo trimestre se comparado com o período anterior, por sua vez no primeiro semestre de 2020 foi registrado redução de 5,9% em relação a igual período de 2019.

Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em que foi registrado o pior nível da série. Não obstante o Índice de Confiança do Empresário Industrial e o Índice de Confiança do Comércio, apresentaram recuperação de 56% e 64% respectivamente no mesmo período.

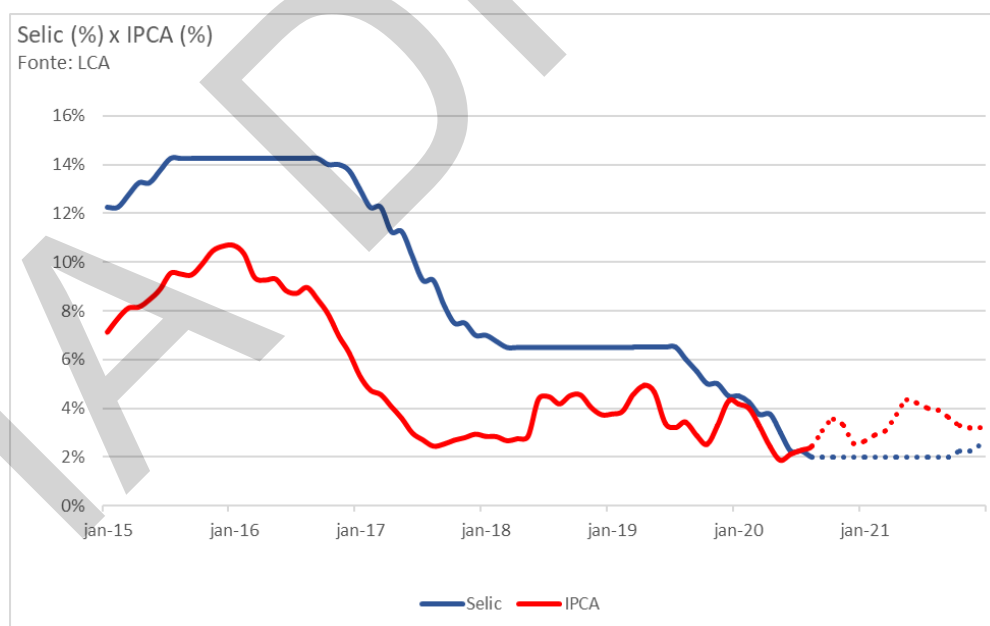
O mercado acionário brasileiro, por sua vez apresentou entre janeiro e agosto uma captação de aproximadamente US\$ 12 bilhões em 47 ofertas de novas ações, representando um crescimento de 33% no volume financeiro em relação ao ano de 2019 inteiro. Os investimentos imobiliários por sua vez, apesar de reduzirem os números de transações em 30% entre janeiro e setembro em relação ao mesmo período do ano anterior, apresentaram um aumento de 7,7% no volume financeiro, indicando o aumento de apetite do investidor por ativos mais premium e com riscos menores.



O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise sanitária causada pelo novo coronavírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.

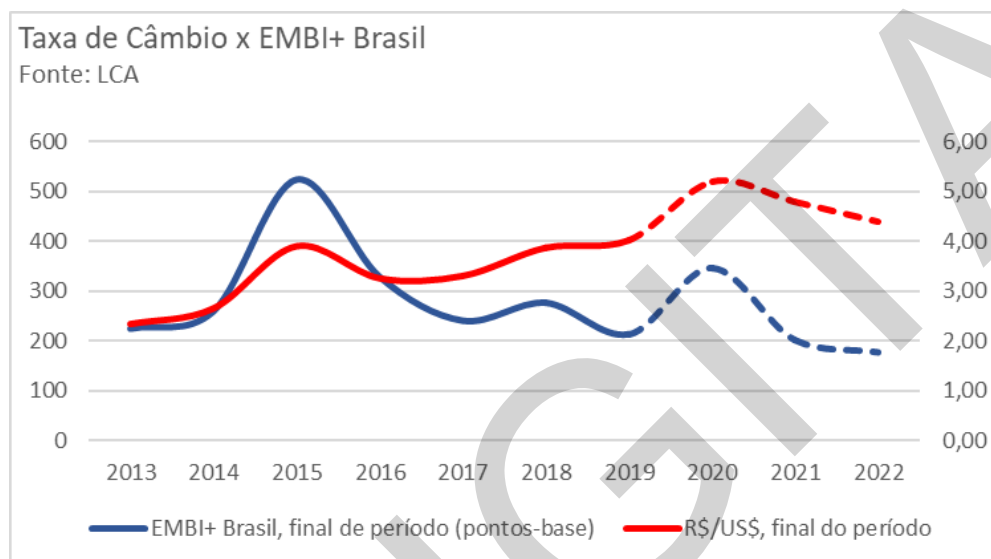


A taxa de desemprego que ao final 2019 era de 11,87%, foi projetado negativamente para 13,80% em 2020, sendo a maior taxa da série histórica iniciada em 2012. Não obstante a Produção Física da Indústria Geral, que apresentou já em 2019 retração de -1,1%, deve sofrer outra forte retração de -5,93% em 2020.



Diante deste cenário adverso, causado pela pandemia de COVID-19, o Banco Central reduziu a taxa Selic em 250 pontos base (p.b) dès do início do ano, atingindo o patamar de 2% ao ano. Em linha com outros países como os EUA e o Reino Unido, que também optaram por aumentar os estímulos monetários para minimizar os

efeitos da crise sanitária. Contudo mesmo com a taxa básica de juros no menor nível histórico, o consumo das famílias como porcentagem do PIB deve reduzir aproximadamente 6% em 2020, e consequentemente o IPCA, projetado para 2020 é de 2,54%, abaixo da meta do Banco Central de 4%, com desvios de até 150 p.b. para cima ou para baixo.



Diante da forte deterioração econômica global, o Brasil vem registrando recorde na fuga de capital para economias mais sólidas, entre janeiro e agosto o Banco Central registou saída líquida de US\$15,2 bilhões, nível recorde desde 1982. Como consequência desta busca por investimentos com menos risco, o real se desvalorizou frente ao dólar, as projeções para o final de 2020 são de uma cotação de R\$5,20. Esta desvalorização vem acompanhada do aumento do risco-país (EMBI+), que deve terminar o ano com 347 pontos, frente a 214 no final de 2019.

Projeções para a economia brasileira

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/10/2020)

Brasil	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
PIB TOTAL (var, %)	-3,5	-3,3	1,3	1,3	1,1	-4,82	3,20	3,08
Taxa de Desemprego, %	8,51	11,5	12,73	12,26	11,87	13,80	14,46	12,76
PMC Restrita (Volume, %)	-4,3	-6,3	2,1	2,3	1,9	0,06	3,06	2,82
PIM-PF (var, %)	-8,2	-6,4	2,5	1	-1,1	-5,93	7,20	3,55
IPCA, %	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	2,54	3,21	3,07
IGP-M, %	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,3	18,67	4,22	4,21
IPA-M, % (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	25,27	4,42	3,68
IPC-M, % (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	3,51	3,62	3,55
INCC-M, % (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	7,74	5,07	5,66
Selic, final de período %	14,25	13,75	7	6,5	4,5	2,00	2,50	4,25
R\$/US\$ (final de período)	3,9	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	4,80	4,40
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:

- 19 de outubro de 2020 .– A BR Malls informou que realiza estudos preliminares sobre uma possível combinação parcial de negócios com a operadora de shoppings Ancar.
- 14 de outubro de 2020 .– A Vinci Shopping Centers FII celebrou instrumento vinculante para aquisição de participação adicional equivalente a 17,26% no Ribeirão Shopping. O valor total da aquisição, segundo comunicado, será de R\$ 150.600.000,00. Ainda em 2024, conforme um nível mínimo de NOI do shopping em regime de caixa, poderá ocorrer o pagamento de uma parcela adicional.
- 29 de setembro de 2020 .– A Vinci Partners comunicou a conclusão do processo de aquisição de 98,5% do shopping Praia da Costa, localizado em Vila Velha, Espírito Santo. A transação foi de R\$ 194 milhões.
- 15 de julho de 2020 .– O conselho de administração do Iguatemi (IGTA3) autorizou a aquisição da participação do IRB (IRBR3) em dois Shopping da empresa. No Shopping Esplanada, em Sorocaba - SP, a aquisição foi de 8,324295% ao valor de R\$ 85,5 milhões. Já no Shopping Praia de Belas, em Porto Alegre - RS, a aquisição foi de 20% ao montante de R\$ 174,6 milhões.
- 20 de fevereiro de 2020 .– A Multiplan efetivou a aquisição de 7,5% no ParkShopping, sob as condições de um pagamento de R\$18,0 milhões em novembro de 2019, um de R\$ 94,5 milhões em fevereiro de 2020 e o saldo de R\$ 112,5 milhões, indexado a 120% do CDI, a ser pago em até 180 dias. A Multiplan passou a deter 73,4% da ABL do ParkShopping.
- 20 de fevereiro de 2020 .– O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII adquiriu 7,79% da fração imobiliária do Shopping Pátio Belém. O valor da transação foi de R\$ 32.075.600,00.

- 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 RibeirãoShopping, 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.
- 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.

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 outubro de 2020.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM

NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1 HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.259.202.549,96
2 FII SHOPPING PARQUE D PEDRO	2.048.873.888,95
3 XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	2.034.555.661,63
4 VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.657.085.478,44
5 HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.557.925.627,43
6 FII ANCAR IC	1.567.696.480,19
7 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.073.678.206,51
8 FII ELDORADO	916.614.549,11
9 FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	830.883.815,84
10 MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	802.691.974,00
11 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	597.566.107,39
12 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	479.275.317,76
13 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING LIGHT	291.658.031,99
14 GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	279.671.538,97
15 HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	278.683.970,44
16 FII PATEO MOINHOS DE VENTO	268.829.496,28
17 IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	266.044.421,97
18 FII SHOPPING JARDIM SUL	229.147.723,80
19 LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	210.479.679,79
20 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	207.316.464,59
21 HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	189.258.865,44
22 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	156.468.144,95
23 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	137.797.460,51
24 FII FLORIPA SHOPPING	103.976.357,69
25 DIAMANTE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	104.299.595,93

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE OUT-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 continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

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

Atualmente o Brasil possui 582 centros de compras, empregando mais de 1,102 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 16,9 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2019 com faturamento de R\$192,8 bilhões de reais, representando um crescimento de 7,8% com relação a 2018, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

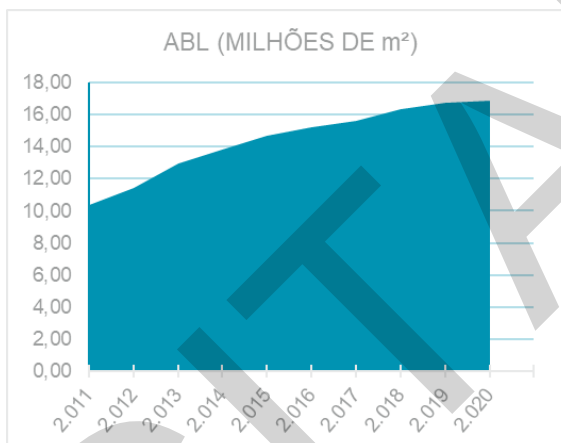
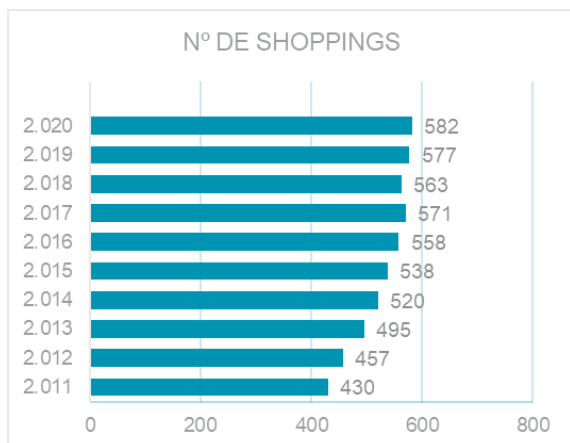
Números do Setor

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

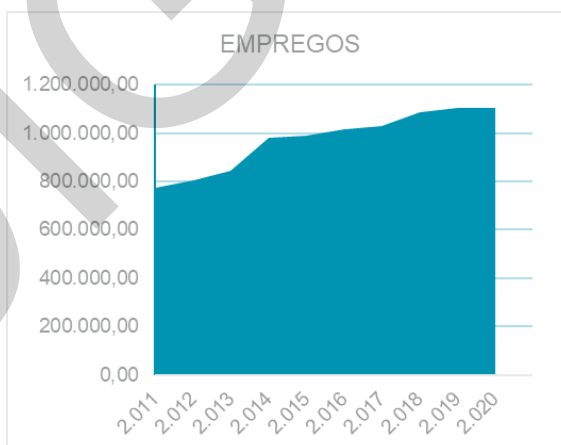
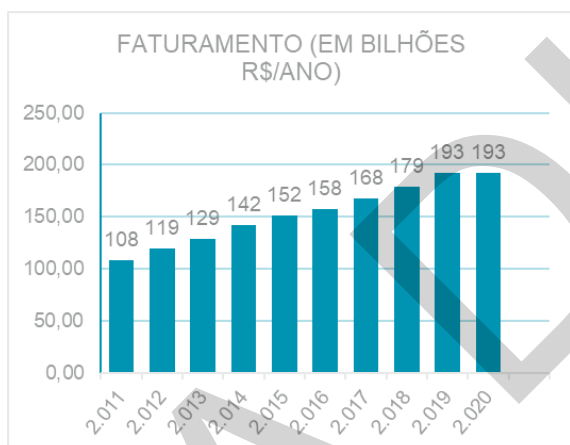
STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	582
A Inaugurar em 2020 ⁽¹⁾	2
Número Previsto para até o fim de 2020	584
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	16,899
Vagas para Carros	979.397
Total de Lojas	105.592
Âncoras (%)	3,5%
Megalojas (%)	2,4%
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, com dados fornecidos até o momento da confecção do laudo.

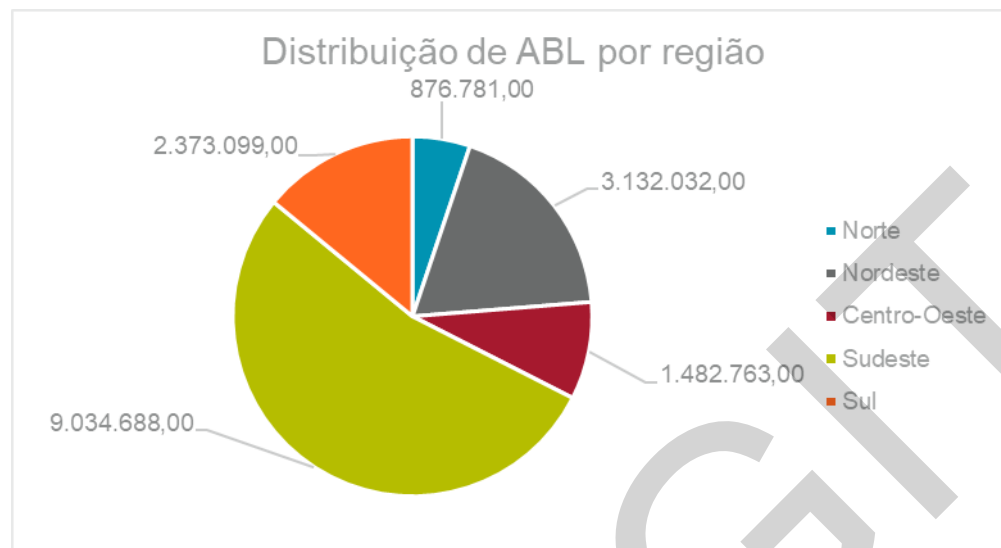


5



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,46% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 301 Shoppings Centers, com 9.034.688 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Metro Boulevard Tatuapé está localizado na Rua Gonçalves Cespo, 78 (cerca de 3,80 km do avaliando), em um terreno de 14.439,00 m² possuindo 19.003,00 m² de área bruta locável e 822 vagas de estacionamento.
- O Shopping Metro Tatuapé está localizado na Rua Domingos Agostin, 91 (cerca de 4,00 km do avaliando), em um terreno de 33.129,00 m² possuindo 33.408,00 m² de área bruta locável e 2040 vagas de estacionamento.
- O Shopping Internacional Shopping Guarulhos está localizado na Rodovia Presidente Dutra, saída 225 (cerca de 4,80 km do avaliando), em um terreno de 125.085,53 m² possuindo 77.080,00 m² de área bruta locável e 4200 vagas de estacionamento.
- O Shopping Anália Franco está localizado na Av. Regente Feijó, 1.739 (cerca de 5,60 km do avaliando), em um terreno de 90.151,94 m² possuindo 51.718,00 m² de área bruta locável e 4106 vagas de estacionamento.
- O Shopping Leste Aricanduva está localizado na Av. Aricanduva, 5555 (cerca de 7,00 km do avaliando), em um terreno de 1.000.000,00 m² possuindo 247.025,00 m² de área bruta locável e 14700 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

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

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2020				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M ²)	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
Catalão Shopping	Catalão	GO	10.000,00	agosto-20
Outlet Premium Grande SP	São Paulo	SP	16.601,00	novembro-20
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	5	TOTAL ABL	141.426,00	

SHOPPINGS Á INAUGURAR				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m ²)	Inauguração
Cidade Jardim Shops	São Paulo	SP	6.000,00	dezembro-20
Liv Mall	João Pessoa	PB	7.000,00	dezembro-20
TOTAL	2		13.000,00	

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;
- 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.;
- 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 São Paulo, inaugurado em 1995.

O empreendimento possui área total construída de 99.950,00 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras Como C&A, Kalunga, Centauro, Lojas Americanas, Lojas Renner, Marisa e Sonda. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 29.633,15 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: 22.849,00 m²;
- Testada
 - A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Rua Betari
 - Rua Dr. Almeida Nogueira
 - Rua Dr. João Ribeiro
- Acesso:
 - A Rua Doutor João Ribeiro é uma via de sentido único com 02 faixas de rolamento possuindo delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais..
 - O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato:
 - O formato do terreno é regular;
- Topografia:
 - A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização:
 - A localização da propriedade é considerada Bom;
- Utilidade pública:
 - A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo:
 - não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;

[illegible]

OBS.: A área do terreno foi obtida através do cliente, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	PAVIMENTO TÉRREO lojas PISO SUPERIOR 1 lojas e praça de alimentação. PISO SUPERIOR 2 Estacionamento e cinema. PISO SUPERIOR 3 Estacionamento SUBSOLO 1 Estacionamento. SUBSOLO 2 Estacionamento, supermercado e lojas. SUBSOLO 3 Estacionamento.
Estrutura	concreto armado
Andares	8
Fachada	Pintura, granito, pele de vidro laminado e estrutura metálica.
Esquadrias	alumínio
Vidros	temperado
Circulação Vertical	04 Elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 20 pessoas ou 1.400 kg, atendendo todos os pavimentos; 02 Elevadores panorâmicos da marca Atlas Schindler, com capacidade para 17 pessoas ou 1.190 kg; 02 Elevadores de serviço da marca Atlas Schindler, com capacidade para 20 pessoas ou 1.400 kg; e Além dos elevadores, a circulação vertical é composta por escadas rolantes e escadas comuns distribuídas no interior do shopping.
Ar-condicionado	2 Chillers Carrier com capacidade de 176 TR's; 2 Chillers Hitachi com capacidade de 70 TR's; e 7 Condicionadores tipo Fan Coil.
Instalações elétricas:	01 Transformador com capacidade de 150 KVA; 05 Transformadores com capacidade de 225 KVA; 01 Transformador com capacidade de 250 KVA; 03 Transformadores com capacidade de 300 KVA; 02 Transformadores com capacidade de 500 KVA; 03 Transformadores com capacidade de 750 KVA; e

	01 Gerador com capacidade de 236 KVA.
Iluminação	LED
Segurança Contra Incêndio	Iluminação de emergência, sprinklers, alarme sonoro, hidrantes, extintores, gerador de emergência, detectores de fumaça, bomba diesel.

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Vinílico	Granito	Granito.
Parede	Massa e pintura.	Pintura	Granito e vidro.
Forro	Gesso	Gesso	Gesso
Pé direito	2,44 m.	Mall:10,00m. Praça: 15,00 m.	2,5 a 4,00m

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	22.849,00
Área Construída	99.950,00
Área Bruta Locável	29.633,15

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

A ABL do Shopping Penha está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

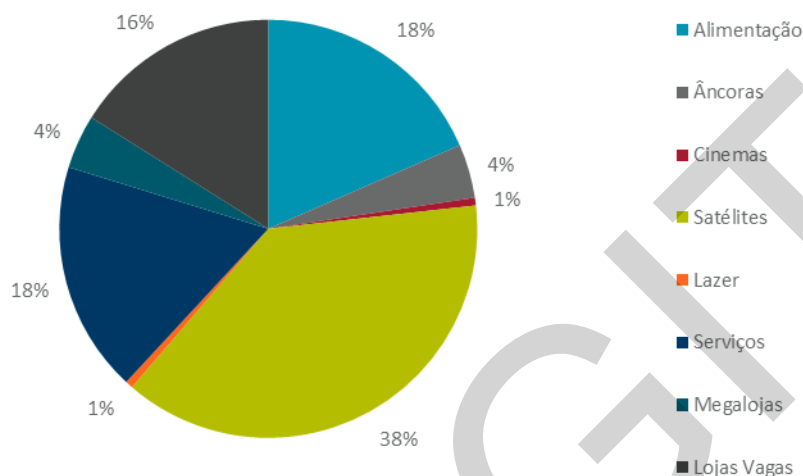
ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	1.849,28	0,00
Âncoras	14.338,54	0,00
Cinemas	2.058,99	0,00
Satélites	3.975,82	1.696,53
Lazer	527,08	0,00
Serviços	1.754,23	0,00
Megalojas	3.432,68	0,00
TOTAL	27.936,62	1.696,53

Fonte: Shopping Penha; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

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

No primeiro gráfico a seguir, está representado o percentual da quantidade de cada categoria de lojas em relação à quantidade total de lojas do shopping.

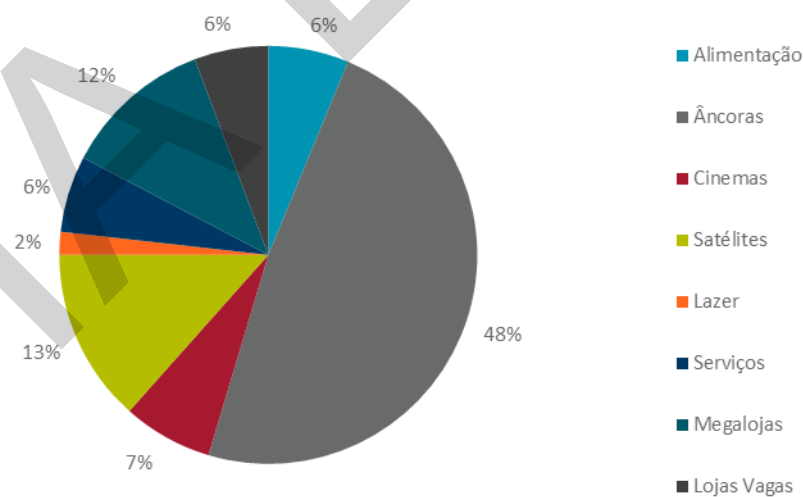
DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Shopping Penha, data-base 08/2020; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Neste segundo gráfico, está representado o percentual de ABL de cada tipo de loja sobre a ABL total do shopping.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Shopping Penha, data-base 08/2020; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento

O estacionamento do Shopping Penha conta com 1437 vagas no total, segregadas em 1437 vagas de carros.

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 ZEUP - ZONA EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	São Paulo
Lei atual:	Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZEUP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana
Uso proposto:	Comercial
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de São Paulo

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		0 CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Altura Máxima Permitida:	28,0 m	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	0,70	Correto

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

Comentários sobre o zoneamento

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

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

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

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

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

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

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

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

Premissas Básicas

Na avaliação do Shopping Penha, 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;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de atualização de valor do fundo de investimento imobiliário (FII) junto a CVM, 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 alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;

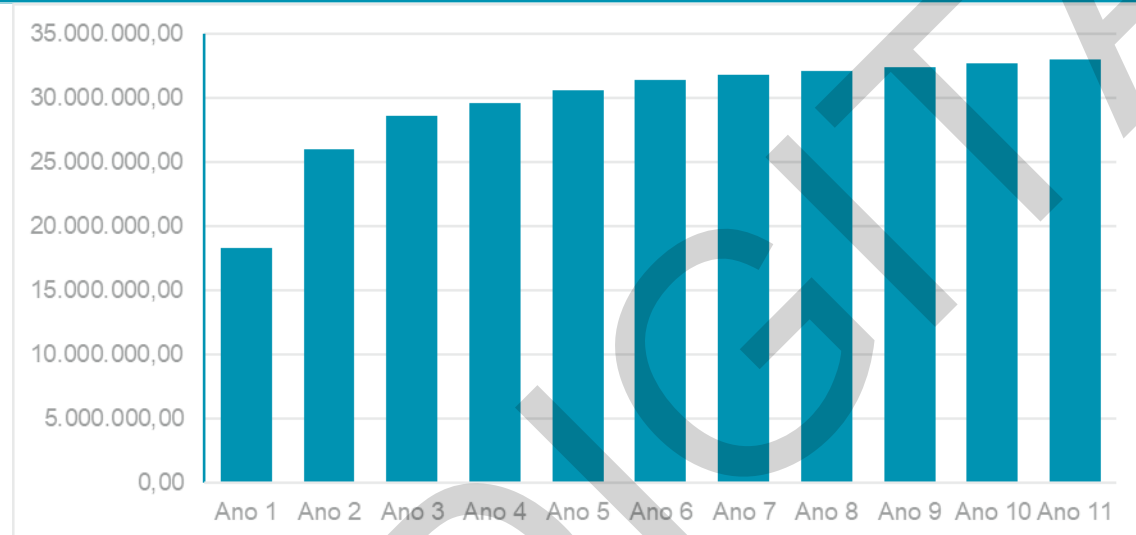
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela 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; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.**
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de janeiro de 2021;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping Penha;

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de janeiro de 2021, 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

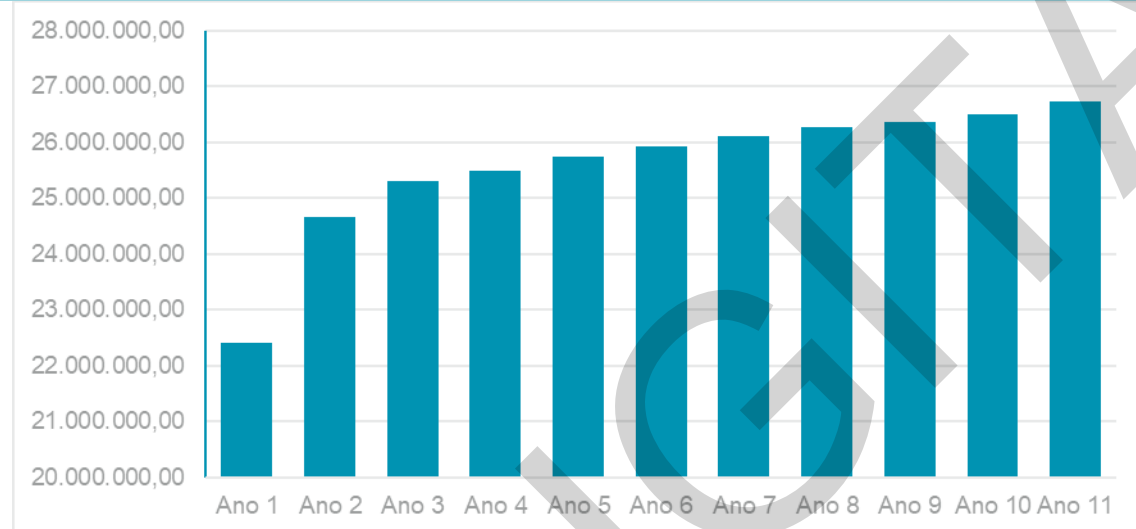


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Aluguel Mínimo

Para Receita de Aluguel Mínimo projetamos R\$ 22.395.004,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE ALUGUEL MINIMO

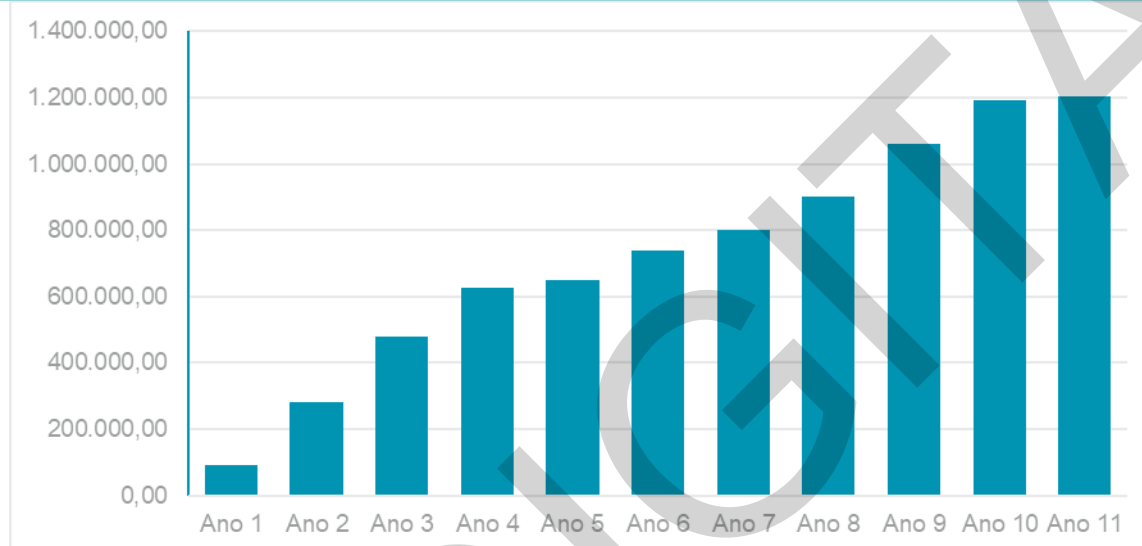


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Ajustes e Crescimentos Reais

Para Ajustes e Crescimentos Reais projetamos R\$ 91.470,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

AJUSTES E CRESCIMENTOS REAIS

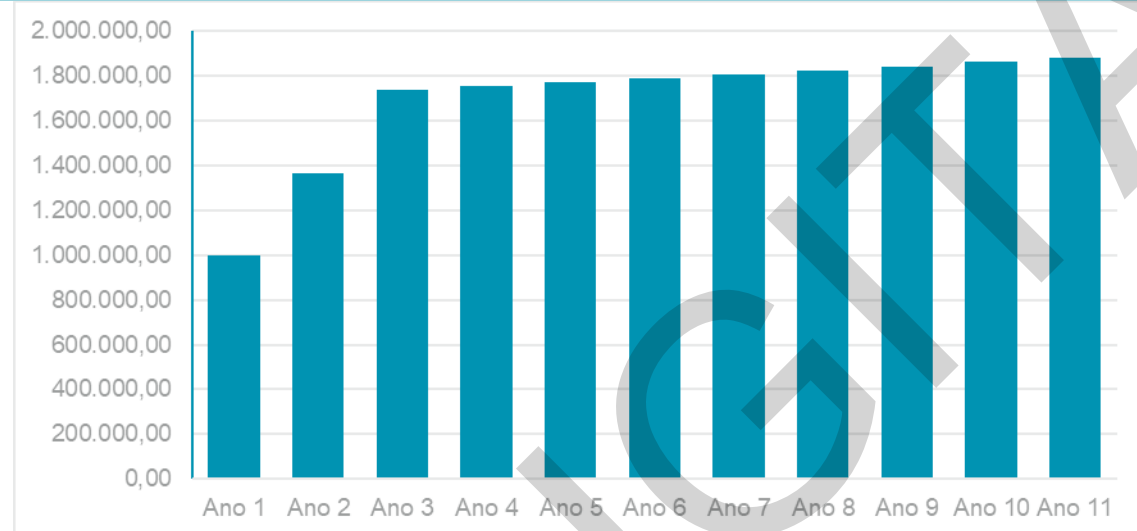


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Aluguel Complementar/Percentual

Para Aluguel Complementar/Percentual projetamos R\$ 1.000.000,00 no 1º ano, R\$ 1.350.000,00 no 2º ano e R\$ 1.700.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

ALUGUEL COMPLEMENTAR/PERCENTUAL

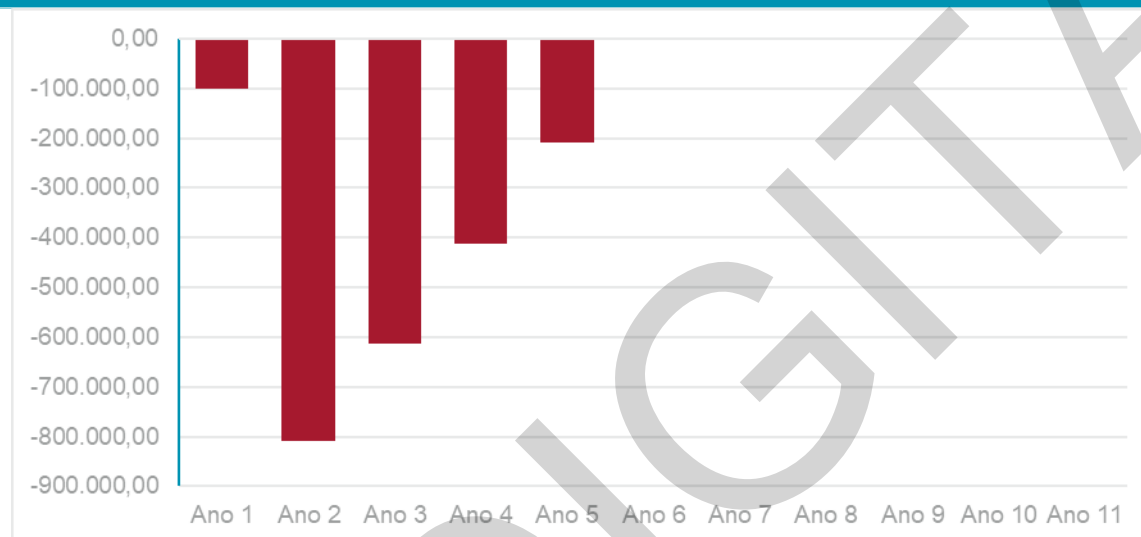


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Descontos/Cancelamentos

Para Descontos/Cancelamentos projetamos -R\$ 100.000,00 no 1º ano, -R\$ 800.000,00 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 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

DESCONTOS/CANCELAMENTOS

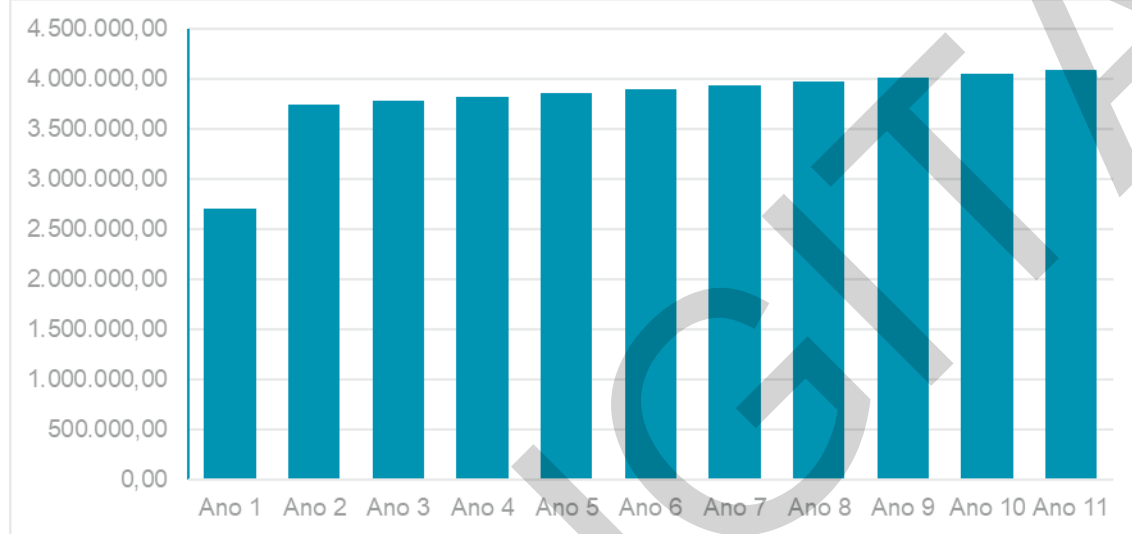


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Mall e Merchandising

Para Receita de Mall e Merchandising projetamos R\$ 2.700.000,00 no 1º ano e R\$ 3.700.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE MALL E MERCHANDISING

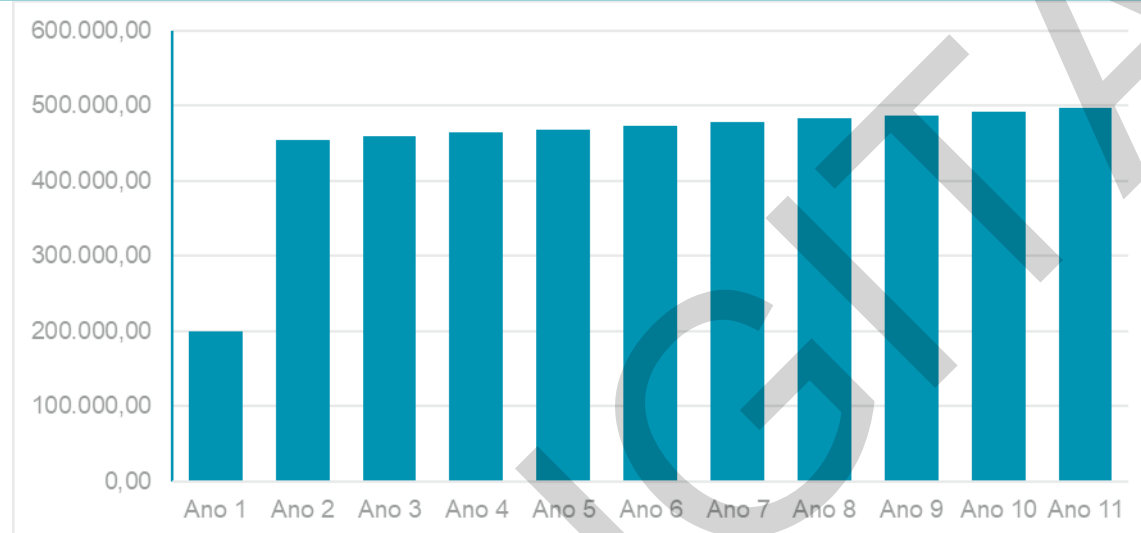


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

CDU - Cessão de Direito de Uso

Para CDU - Cessão de Direito de Uso projetamos R\$ 200.000,00 no 1º ano e R\$ 450.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

CDU - CESSÃO DE DIREITO DE USO

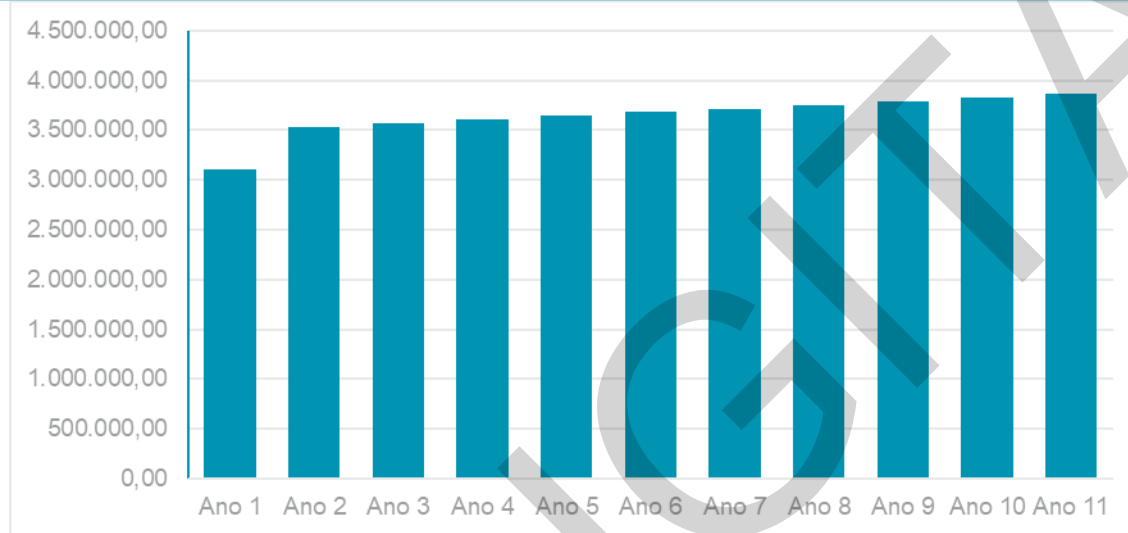


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado de Estacionamento

Para Resultado de Estacionamento projetamos R\$ 3.100.000,00 no 1º ano e R\$ 3.500.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

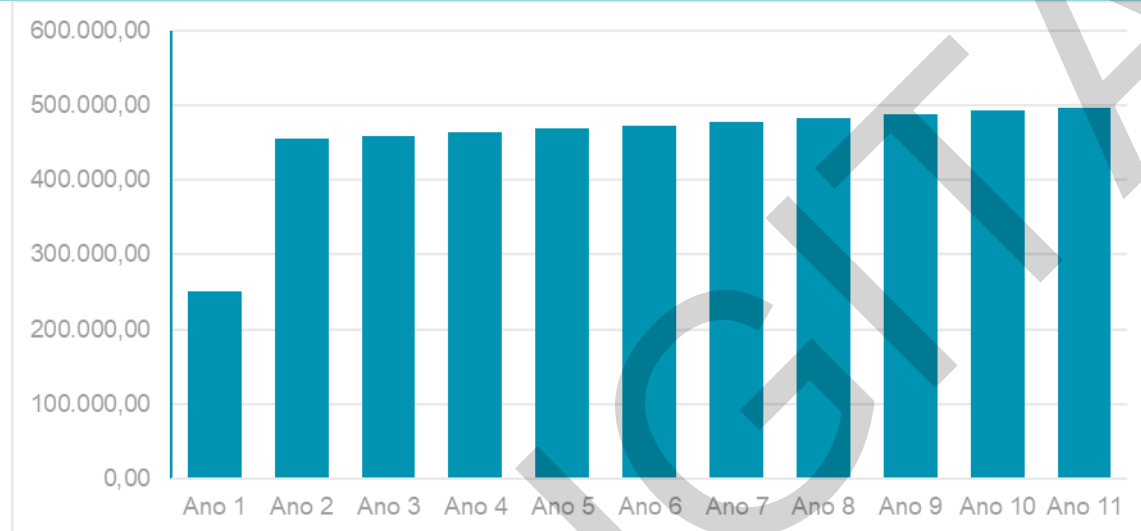


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Receitas

Para Outras Receitas projetamos R\$ 250.000,00 no 1º ano e R\$ 450.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano e 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

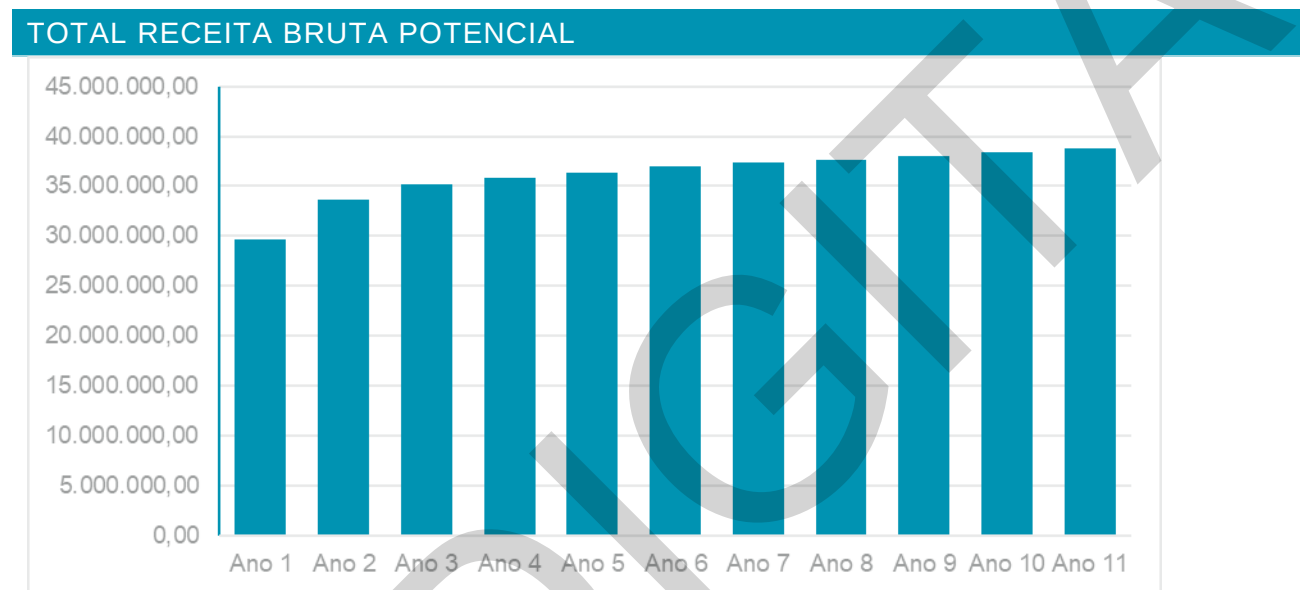
OUTRAS RECEITAS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

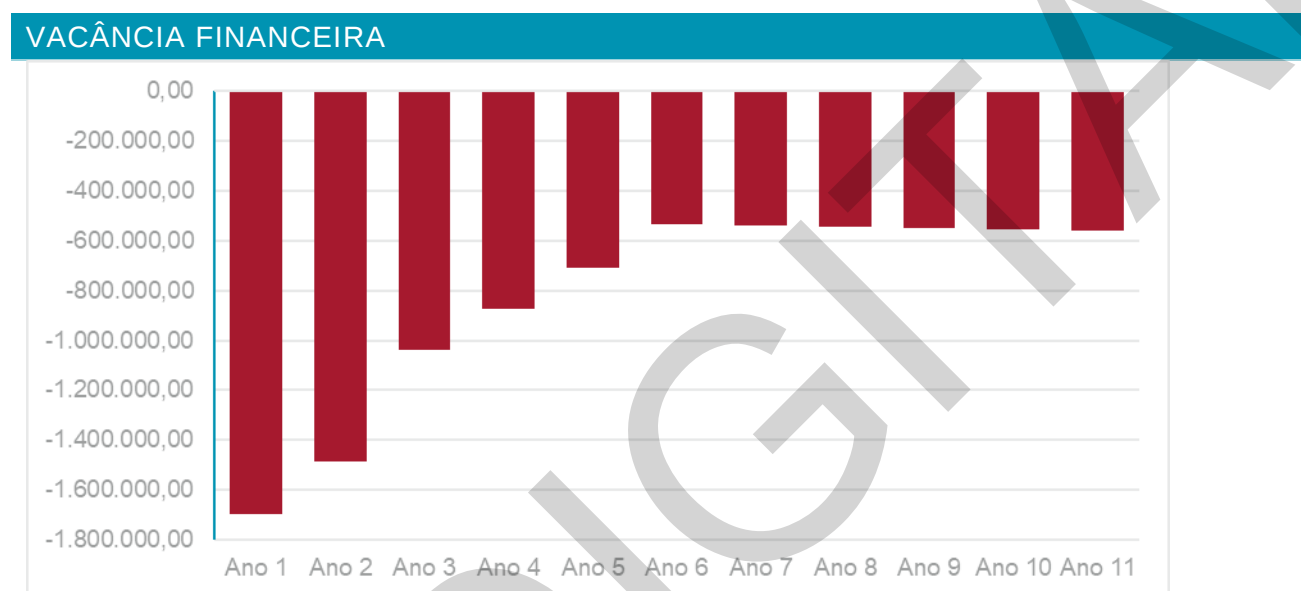
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 29.645.160,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Vacância Financeira

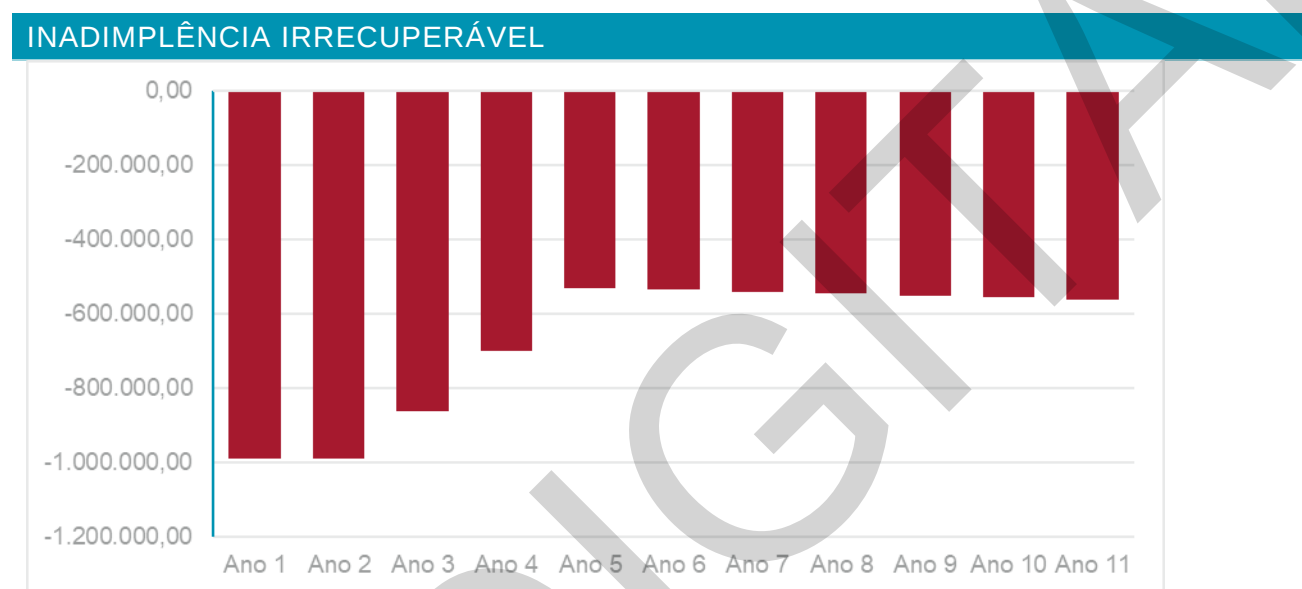
Admitimos o nível de vacância financeira (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 12,00% no 1º ano, 9,00% no 2º ano, 6,00% no 3º ano, 5,00% no 4º ano, 4,00% no 5º ano e 3,00% do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncoras, cinema e lazer).



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inadimplência Irrecuperável

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 7,00% no 1º ano, 6,00% no 2º ano, 5,00% no 3º ano, 4,00% no 4º ano e 3,00% do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos (excluindo-se âncoras, cinema e lazer).

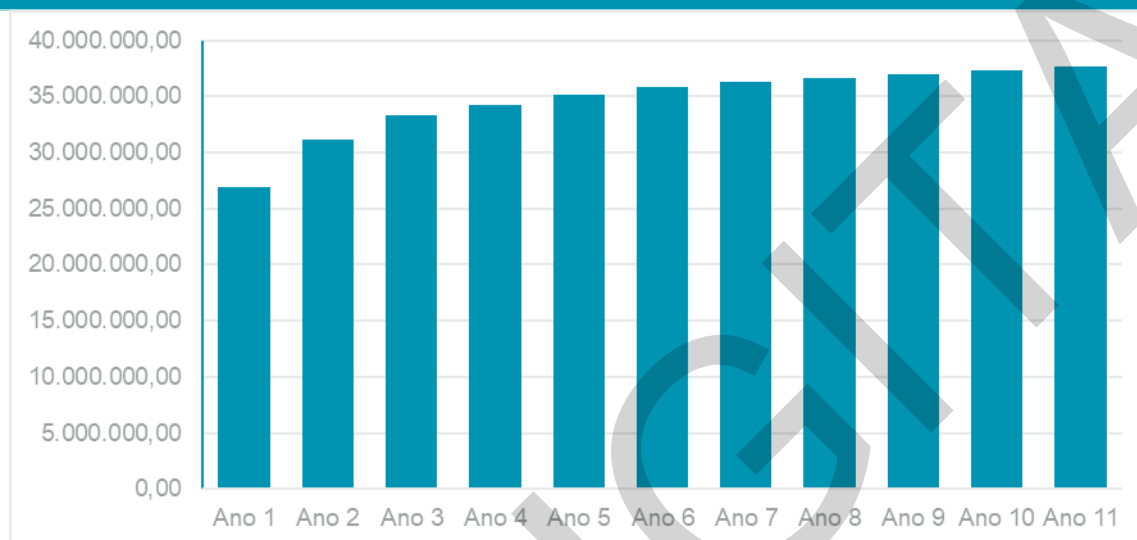


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 26.956.525,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RECEITA BRUTA EFETIVA

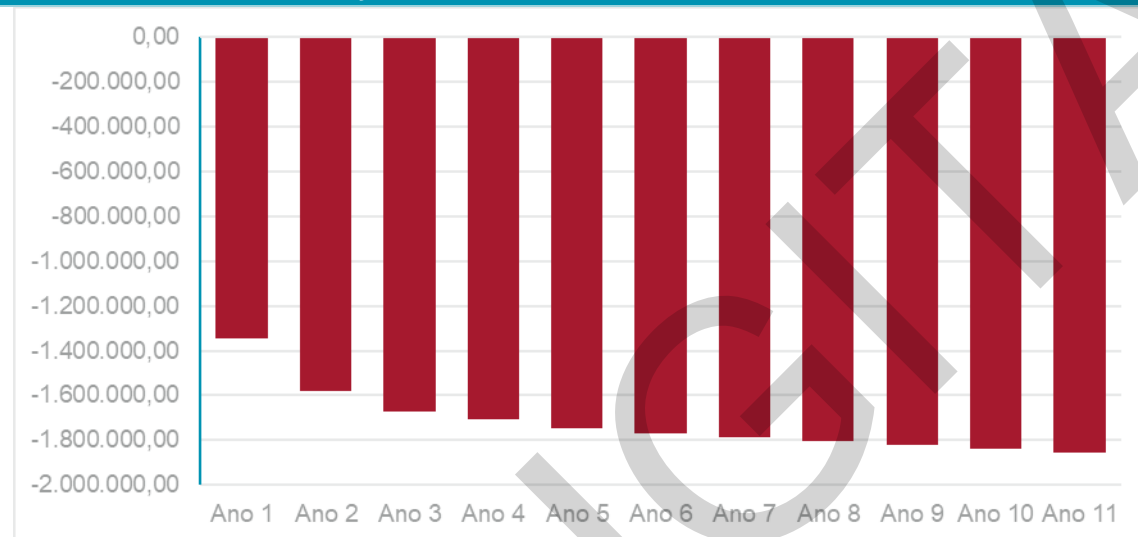


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Taxa de Administração (Despesa)

Para Taxa de Administração (Despesa) projetamos 5,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos, aluguel variável, receita de mall de merchandising, resultado de estacionamento e outras receitas, excluindo-se vacância financeira e inadimplência irrecuperável.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (DESPESA)

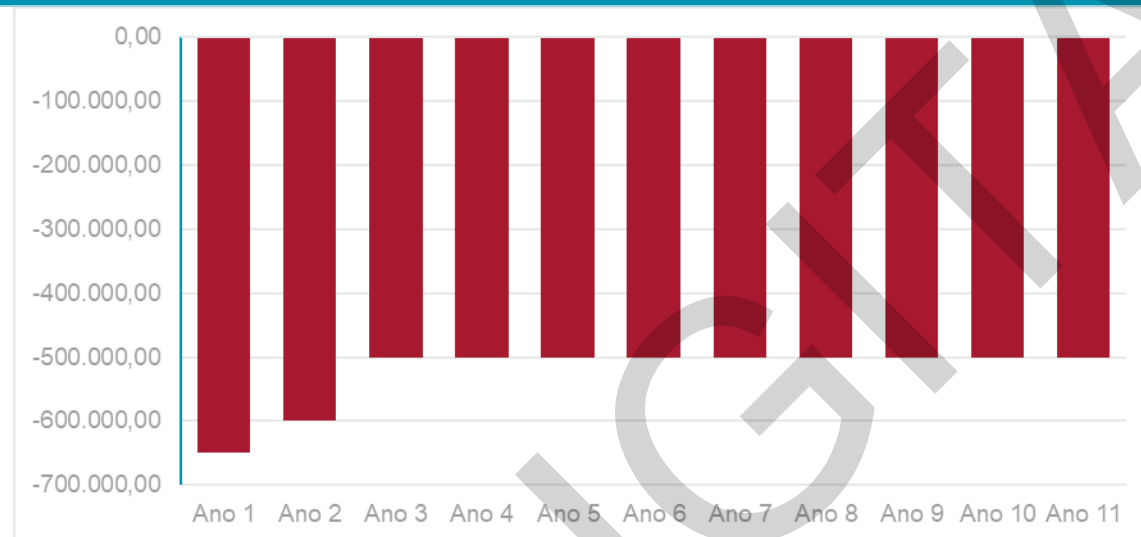


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Comissoes Sobre Locações

Para Comissoes Sobre Locações projetamos -R\$ 650.000,00 no 1º ano, -R\$ 600.000,00 no 2º ano e -R\$ 500.000,00 do 3º 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.

COMISSOES SOBRE LOCACÕES

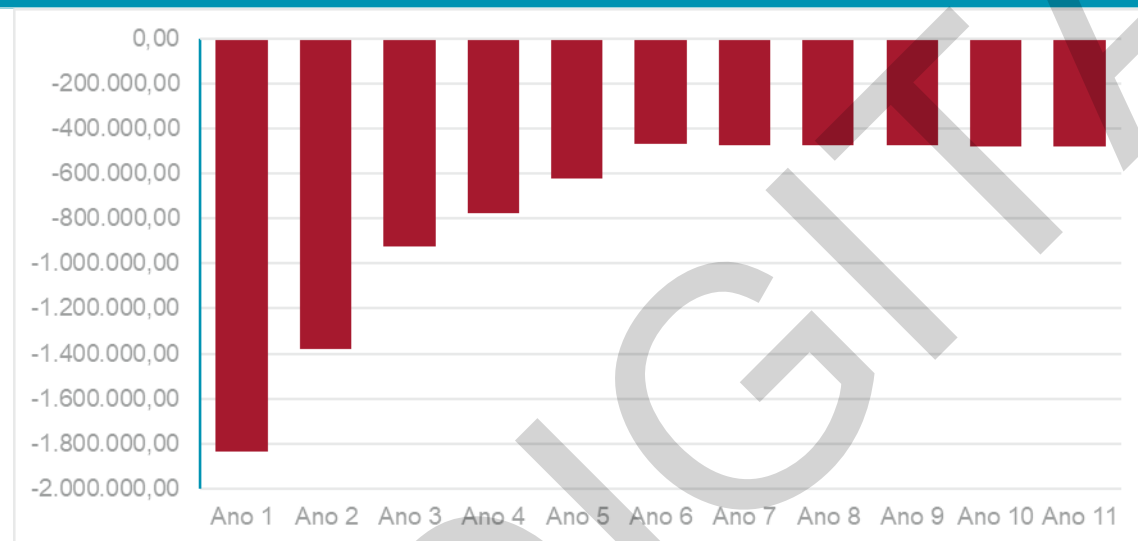


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Custos Condominiais

Para Custos Condominiais projetamos -R\$ 1.833.100,00 no 1º ano, -R\$ 1.374.800,00 no 2º ano, -R\$ 916.600,00 no 3º ano, -R\$ 763.800,00 no 4º ano, -R\$ 611.000,00 no 5º ano e -R\$ 458.300,00 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.

CUSTOS CONDOMINIAIS

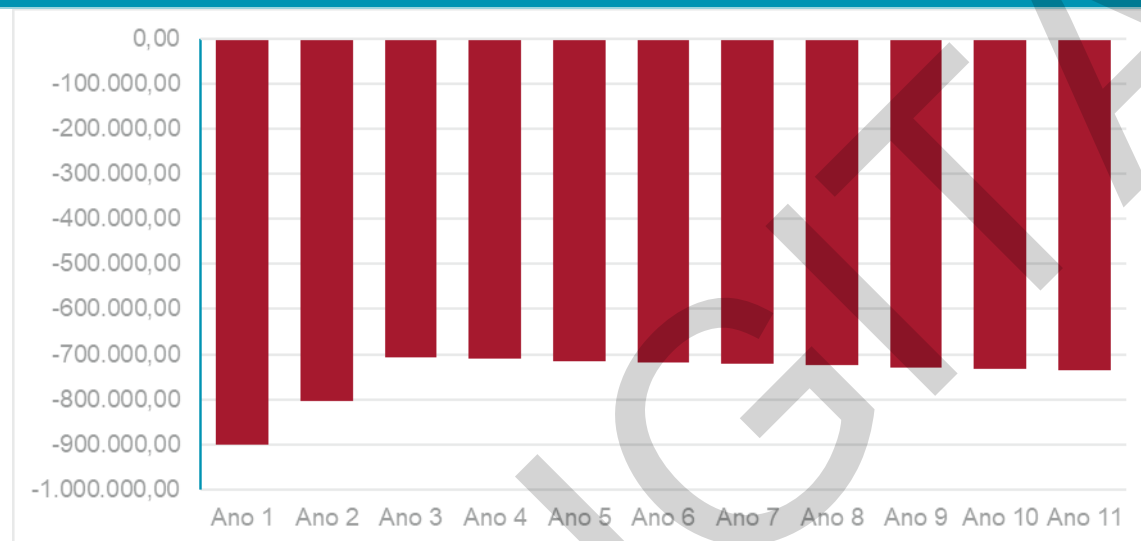


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Despesas Não Reembolsáveis

Para Outras Despesas Não Reembolsáveis projetamos -R\$ 900.000,00 no 1º ano, -R\$ 800.000,00 no 2º ano e -R\$ 700.000,00 do 3º 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.

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

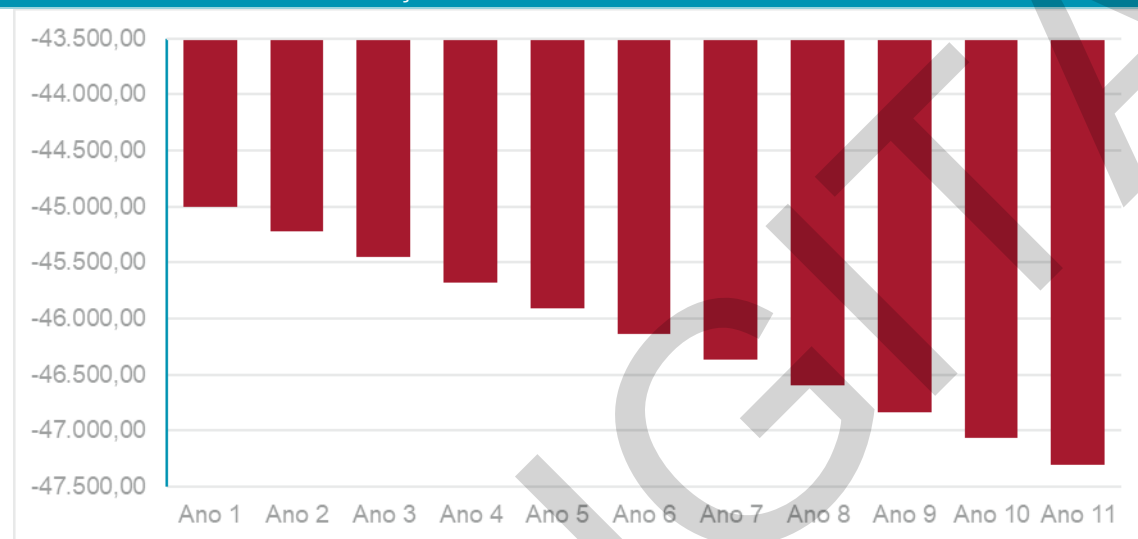


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FPP - Fundo de Promoção

Para FPP - Fundo de Promoção projetamos -R\$ 45.000,00 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.

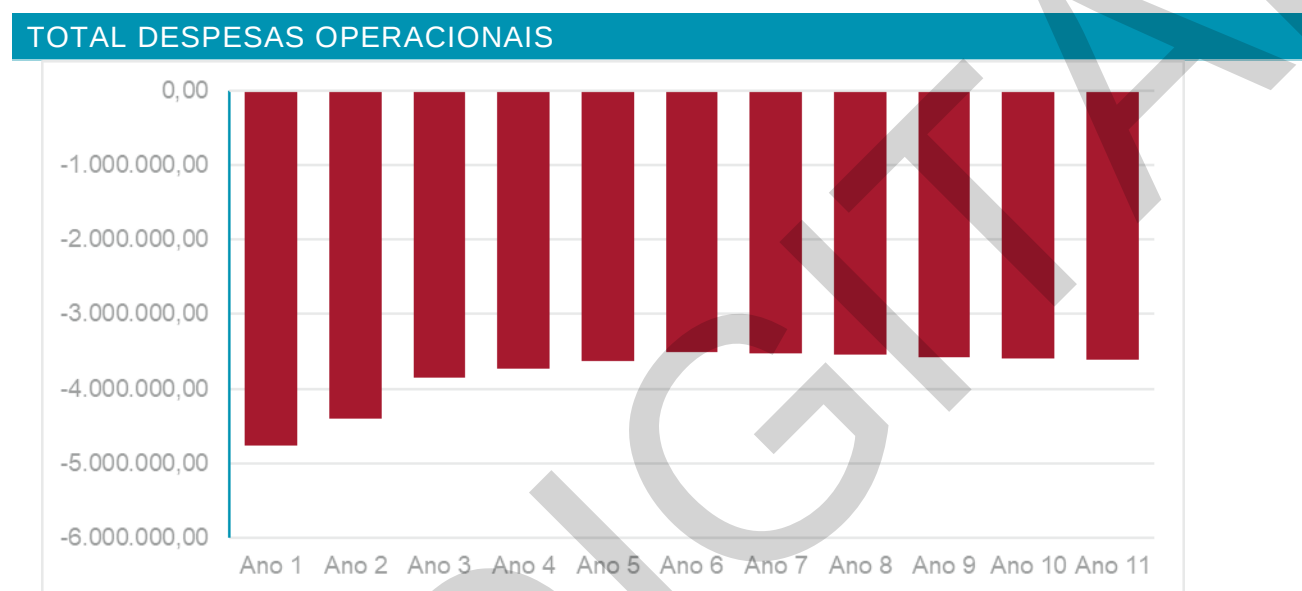
FPP - FUNDO DE PROMOÇÃO



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), Comissões Sobre Locações, Custos Condominiais, Outras Despesas Não Reembolsáveis e FPP - Fundo de Promoção. Resultando em: -R\$ 4.770.926,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

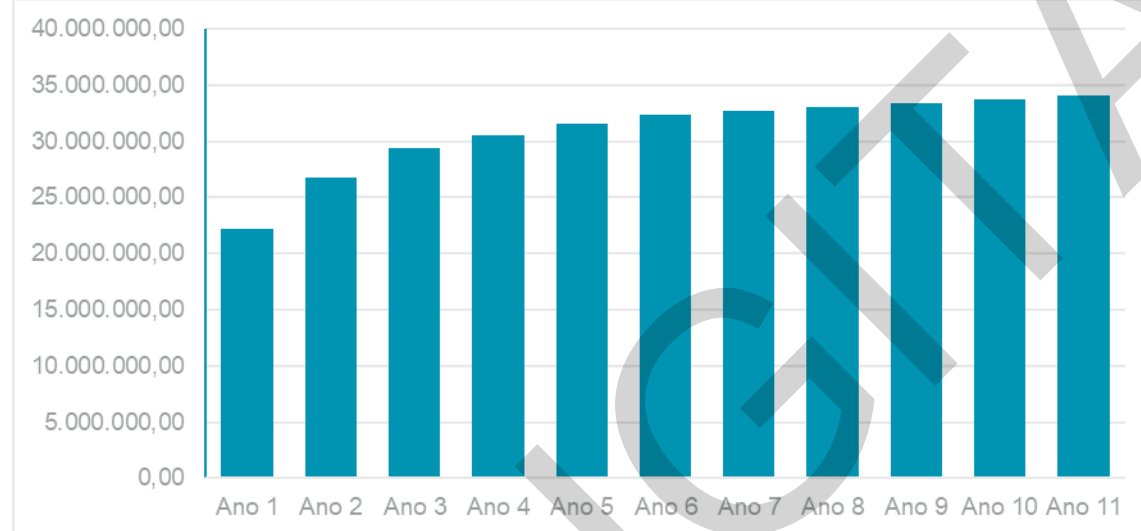


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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\$ 22.185.598,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RESULTADO LIQUIDO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

CAPEX

As despesas com Capex, foram consideradas no montante de CAPEX-R\$ 3.856.080,00 no 1º ano e R\$ 0,00 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.

CAPEX

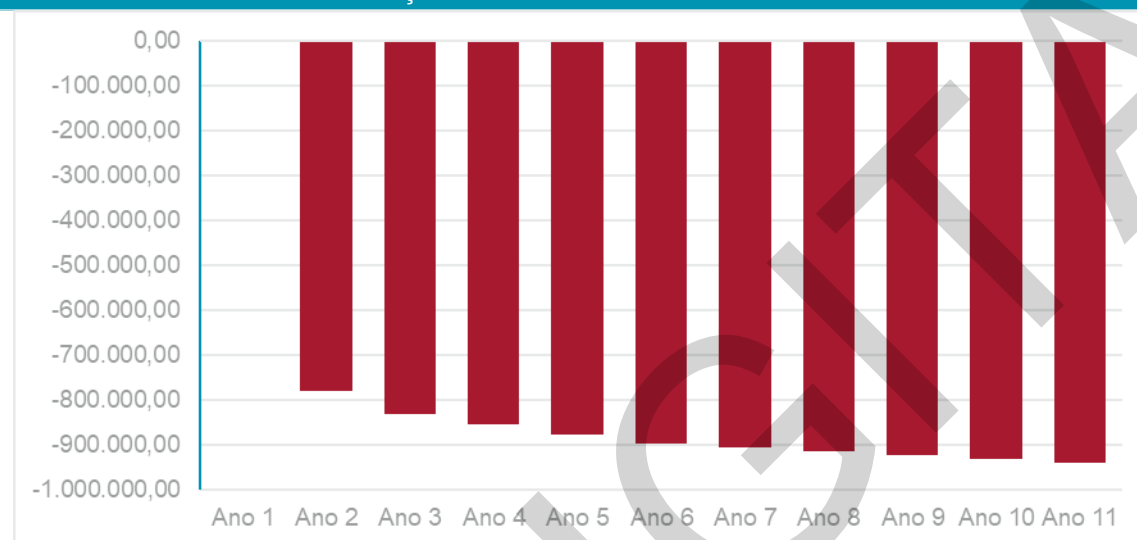


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FRA - Fundo de Reposição de Ativos

Para FRA - Fundo de Reposição de Ativos projetamos 2,5% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre a receita bruta efetiva. A partir de Janeiro/2022

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 as receitas: CAPEX e FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: -R\$ 3.856.080,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 9,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,25% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	3,69%	3,69%
Spread Risco Empreendimento	5,81%	4,56%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 1500535) – POSIÇÃO EM 15/12/2020

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				
		7,25%	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%
TAXA DE DESCONTO	8,50%	396.630.030	383.577.924	372.107.892	361.948.721	352.887.838
	9,00%	383.355.240	370.889.646	359.935.033	350.232.376	341.578.654
	9,50%	370.666.357	358.758.413	348.293.856	339.025.249	330.758.653
	10,00%	358.533.807	347.156.195	337.157.688	328.301.867	320.403.432
	10,50%	346.929.664	336.056.519	326.501.331	318.038.164	310.489.935

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Penha conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$310.489.934,66 e R\$396.630.029,82.

DS
AC

DS
MR

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 mercado para venda - Método Involutivo

O cálculo de valor através do Método Involutivo baseia-se na vocação mais provável da propriedade. Uma vez identificada tal vocação que maximiza o retorno financeiro do proprietário, simulamos um desenvolvimento imobiliário hipotético baseado em parâmetros de mercado consagrados e adequados para a região na qual o imóvel está inserido.

Vale ressaltar que para a simulação não foram feitas consultas formais aos órgãos responsáveis para conclusão da viabilidade legal do negócio, a análise foi baseada somente na legislação vigente disponível para consulta pública.

Na tabela a seguir apresentamos os cálculos referentes à determinação do valor de venda do terreno através do Método Involutivo, com as principais características do empreendimento simulado, premissas de custo de implantação, receitas e cenário econômico admitido.

CÁLCULO INVOLUTIVO			
Dados Gerais			
Fração Ideal - Shopping Center		100,00%	
Área Total do Terreno		22.849,00	m²
Parcela do Terreno - Shopping Center		22.849,00	m²
Área bruta locável		29.633,15	m²
Área Construída - Shopping Center		99.950,00	m²
Valor de Mercado Para Venda (Fluxo de Caixa Descontado)			
	R\$	348.293.900,00	
Impostos (PIS/COFINS)	(0% da receita bruta)	R\$	-
Marketing e Corretagem	(4% da receita)	R\$	13.931.756,00
Receita Líquida Estimada			
	R\$	334.362.144,00	
Custos de Implantação			
Custo raso de construção (custo raso/m² x A. Con (R\$5525/m²)		R\$	163.723.153,75
Projetos, taxas e emolumentos	(2%)	R\$	3.274.463,08
Honorários de gerenciamento	(7%)	R\$	12.002.018,41
Eventuais (Paisagismo e identificação do Shopping)		R\$	1.185.326,00
Contingências	(2% do custo da obra)	R\$	3.274.463,08
Total de Custos		R\$	183.459.424,31
Valor Residual		R\$	150.902.719,69
Custos de aquisição			
	(4% do valor da compra)		
Lucro esperado			
	(50% sobre o custo do terreno)		
Financiamento terreno			
VALOR MAXIMO DO IMÓVEL HOJE :		R\$	97.988.779,02
	R\$		4.288,54 p/m²
LUCRO =		R\$	48.994.389,51
Refazendo lucro			
=	14,65	% sobre a receita líquida	
	26,71	% sobre o custo total	
	50,00	% sobre o custo do terreno	
Valor do Terreno =			97.989.000,00

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 0,75 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.

TERRENO - CALCULO EVOLUTIVO										
ENDEREÇO			ÁREA DE TERRENO (M²)		UNITÁRIO MÉDIO (R\$/M²)		FRAÇÃO IDEAL	VALOR TOTAL (R\$)		
Shopping Penha - R. Dr. João Ribeiro, 304 - Penha de França, São Paulo - SP, 03634-900			22.849,00		4.288,55		100,00%	R\$ 97.989.000		
CONSTRUÇÕES										
DENOMINAÇÃO	ÁREA TOTAL (M²)	CUSTO UNITÁRIO (R\$/M²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	VIDA REMAN. (ANOS)	DEPRE.	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)	
ABL Total	29.633,15	6.191,02	24	c	60	36	0,761	R\$ 183.459.424	R\$ 139.701.563	
SUBTOTAL	29.633,15							183.459.424,31	R\$ 139.701.600	
	Terreno 41% Construções 59%					CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)		R\$ 237.690.600		
						Fator de Comercialização		1,000		
						VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)		R\$ 237.690.600		
						Valor do Imóvel por m² construído		R\$ 8.021		
						Valor do Imóvel por m² de terreno		R\$ 10.403		

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

PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONÔMICO (R\$) - DCF
Terreno	22.849,00	4.288,55	R\$ 97.989.000	41,23%	R\$ 143.585.700
Área Bruta Locável	29.633,15	4.714,37	R\$ 139.701.600	58,77%	R\$ 204.708.200
TOTAL			R\$ 237.690.600	100,00%	R\$ 348.293.900

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 15 de dezembro de 2020, em:

Shopping Penha Rua Doutor João Ribeiro, 304, São Paulo/SP 03634-900

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 348.293.900,00 (Trezentos e Quarenta e Oito Milhões Duzentos e Noventa e Três Mil e Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 11.753,52

DS
AL

DS
MR

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”.

Método Involutivo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			6

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais 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 II

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 reedição	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 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;

- 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;
- Não foram consideradas premissas extraordinárias; e
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

DocuSigned by:

Naia Ribeiro

969E0CAC1990458...

Naia Ribeiro
Consultora, Retail & Hospitality
Cushman & Wakefield, Brasil

DocuSigned by:

Alan Constantino

559A57A08A9541C...

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

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

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 dez-21	Ano 2 dez-22	Ano 3 dez-23	Ano 4 dez-24	Ano 5 dez-25	Ano 6 dez-26	Ano 7 dez-27	Ano 8 dez-28	Ano 9 dez-29	Ano 10 dez-30	Ano 11 dez-31
Receita de Aluguel Mínimo	22.403.690,00	24.654.572,00	25.308.017,00	25.493.555,00	25.754.364,00	25.917.602,00	26.107.789,00	26.264.197,00	26.367.555,00	26.497.880,00	26.728.298,00
Ajustes e Crescimentos Reais	91.470,00	280.228,00	478.081,00	625.645,00	649.101,00	737.203,00	799.258,00	900.889,00	1.059.774,00	1.192.149,00	1.202.562,00
Aluguel Complementar/Percentual	1.000.000,00	1.363.500,00	1.734.170,00	1.751.512,00	1.769.027,00	1.786.717,00	1.804.584,00	1.822.630,00	1.840.856,00	1.859.265,00	1.877.858,00
Descontos/Cancelamentos	-100.000,00	-808.000,00	-612.060,00	-412.120,00	-208.121,00						
Receita de Mall e Merchandising	2.700.000,00	3.737.000,00	3.774.370,00	3.812.114,00	3.850.235,00	3.888.737,00	3.927.625,00	3.966.901,00	4.006.570,00	4.046.636,00	4.087.102,00
CDU - Cessão de Direito de Uso	200.000,00	454.500,00	459.045,00	463.635,00	468.272,00	472.955,00	477.684,00	482.461,00	487.286,00	492.158,00	497.080,00
Resultado de Estacionamento	3.100.000,00	3.535.000,00	3.570.350,00	3.606.054,00	3.642.114,00	3.678.535,00	3.715.321,00	3.752.474,00	3.789.998,00	3.827.898,00	3.866.177,00
Outras Receitas	250.000,00	454.500,00	459.045,00	463.635,00	468.272,00	472.955,00	477.684,00	482.461,00	487.286,00	492.158,00	497.080,00
Total Receita Bruta Potencial	29.645.160,00	33.671.300,00	35.171.018,00	35.804.029,00	36.393.264,00	36.954.704,00	37.309.945,00	37.672.013,00	38.039.325,00	38.408.145,00	38.756.156,00
Vacância Financeira	-1.698.085,00	-1.485.433,00	-1.036.219,00	-875.784,00	-707.957,00	-535.888,00	-540.818,00	-545.859,00	-550.984,00	-556.147,00	-560.797,00
Inadimplência Irrecuperável	-990.550,00	-990.289,00	-863.515,00	-700.627,00	-530.968,00	-535.888,00	-540.818,00	-545.859,00	-550.984,00	-556.147,00	-560.797,00
Receita Bruta Efetiva	26.956.525,00	31.195.578,00	33.271.284,00	34.227.618,00	35.154.339,00	35.882.928,00	36.228.309,00	36.580.295,00	36.937.357,00	37.295.851,00	37.634.563,00
Taxa de Administração (Despesa)	-1.342.826,00	-1.577.454,00	-1.671.215,00	-1.708.805,00	-1.744.709,00	-1.770.499,00	-1.787.531,00	-1.804.892,00	-1.822.504,00	-1.840.185,00	-1.856.874,00
Comissoes Sobre Locações	-650.000,00	-600.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00	-500.000,00
Custos Condominiais	-1.833.100,00	-1.381.674,00	-925.789,00	-775.314,00	-623.312,00	-469.873,00	-472.222,00	-474.583,00	-476.956,00	-479.341,00	-481.738,00
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-900.000,00	-804.000,00	-707.018,00	-710.553,00	-714.105,00	-717.676,00	-721.264,00	-724.871,00	-728.495,00	-732.137,00	-735.798,00
FPP - Fundo de Promoção	-45.000,00	-45.225,00	-45.451,00	-45.678,00	-45.907,00	-46.136,00	-46.367,00	-46.599,00	-46.832,00	-47.066,00	-47.301,00
Total Despesas Operacionais	-4.770.926,00	-4.408.353,00	-3.849.472,00	-3.740.350,00	-3.628.033,00	-3.504.183,00	-3.527.385,00	-3.550.944,00	-3.574.786,00	-3.598.729,00	-3.621.711,00
Resultado Líquido	22.185.598,00	26.787.225,00	29.421.811,00	30.487.267,00	31.526.305,00	32.378.744,00	32.700.924,00	33.029.351,00	33.362.570,00	33.697.122,00	34.012.852,00
CAPEX	-3.856.080,00										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos		-779.889,00	-831.782,00	-855.690,00	-878.858,00	-897.073,00	-905.708,00	-914.507,00	-923.434,00	-932.396,00	-940.864,00
Total de Custos de Capital & Locações	-3.856.080,00	-779.889,00	-831.782,00	-855.690,00	-878.858,00	-897.073,00	-905.708,00	-914.507,00	-923.434,00	-932.396,00	-940.864,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	18.329.519,00	26.007.336,00	28.590.029,00	29.631.577,00	30.647.447,00	31.481.671,00	31.795.217,00	32.114.844,00	32.439.136,00	32.764.726,00	33.071.988,00