

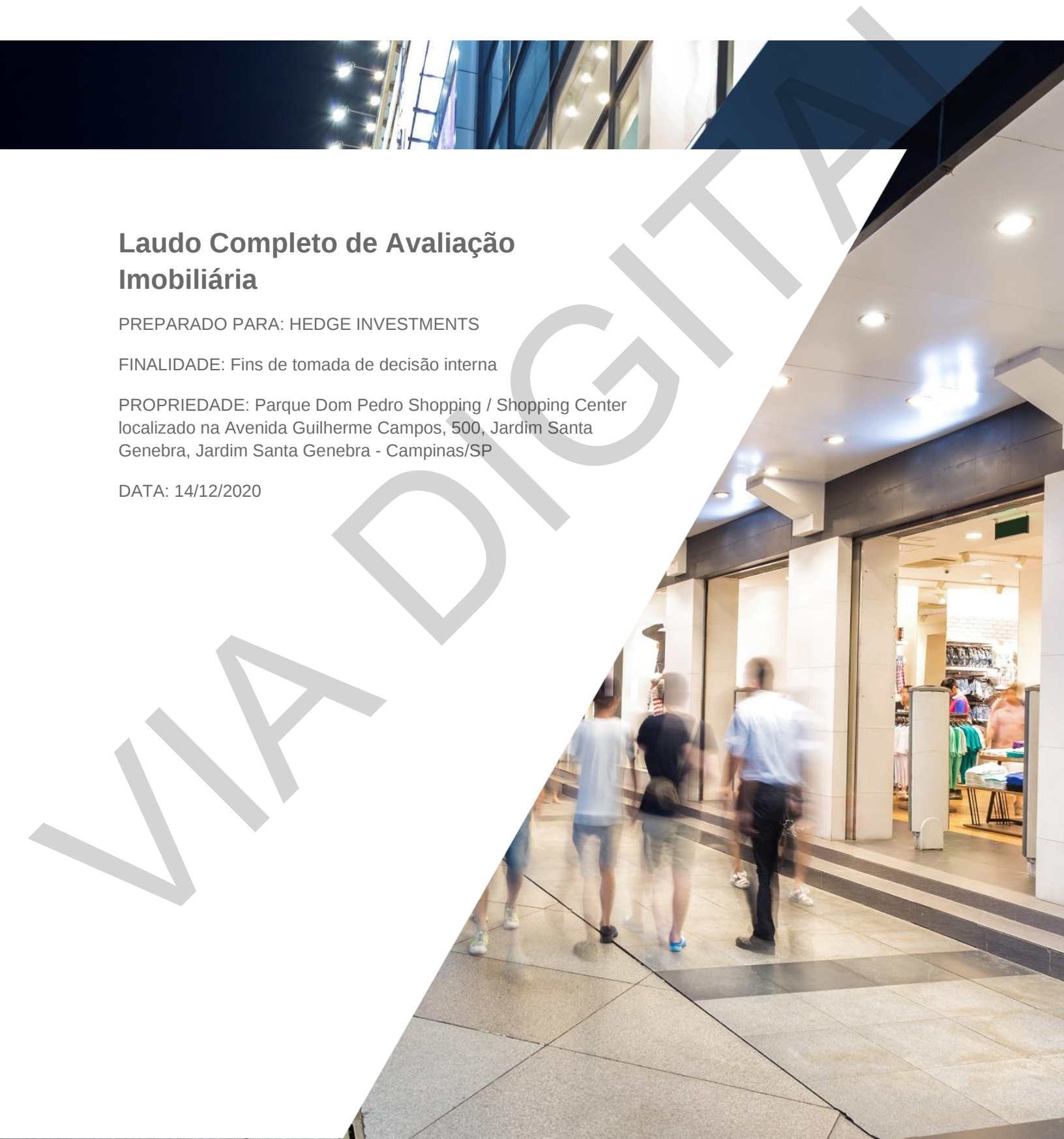
Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

FINALIDADE: Fins de tomada de decisão interna

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping / Shopping Center
localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa
Genebra, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP

DATA: 14/12/2020



São Paulo, 14 de Dezembro de 2020.

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

Ref.: Relatório de Avaliação do Parque Dom Pedro Shopping, shopping center situado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra, Jardim Santa Genebra-Campinas/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 tomada de decisão interna.

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 93 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 Parque Dom Pedro Shopping, Shopping Center localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra, Campinas/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 14 de dezembro de 2020, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – TOTAL	VALOR UNITÁRIO
R\$ 2.738.549.900,00 (Dois Bilhões Setecentos e Trinta e Oito Milhões Quinhentos e Quarenta e Nove Mil e Novecentos Reais)	R\$/m² 21.497,61

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONCLUSÃO DE VALORES – EXPANSÃO

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – TOTAL	VALOR UNITÁRIO
R\$ 41.093.200,00 (Quarenta e Um Milhões e Noventa e Três Mil e Duzentos Reais)	R\$/m² 9.152,15

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.

- Esta avaliação não possui 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.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

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

DocuSigned by:
Mauricio Itagyba
92C6814D1473408...

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:	Parque Dom Pedro Shopping
Endereço:	Avenida Guilherme Campos, 500 - Jardim Santa Genebra, Campinas/SP, 13087-901
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	14/12/2020
Data da inspeção:	13/10/2020
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de tomada de decisão interna
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%
Formato:	Irregular
Área Total:	476.490,03 m ² (conforme Informado pelo cliente)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	185.894,45 m ² (conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	127.388,57 m ² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	7815 vagas no total de vagas
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B
Vida Útil	60 anos
Idade Aparente:	10 anos
Vida Remanescente:	42 anos

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

Acessibilidade:	O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta principalmente por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Rodovia Dom Pedro I, e empreendimentos residenciais uni e multifamiliares (casas e edifícios), além de contar com a presença de alguns estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio a alto e a região é de baixa densidade populacional.
Transporte:	Em termos de transporte público, podemos afirmar que a localidade do imóvel avaliando é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Pontos de ônibus estão localizados no entorno do empreendimento, facilitando seu acesso. O Aeroporto Internacional de Viracopos encontra-se a aproximadamente 34,50 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Outros:

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

ZONEAMENTO

ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)

Uso:	Comercial
Coefficiente de aproveitamento	Mínimo: 0,25
	Máximo: 2

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O mercado imobiliário da região é aquecido com novos empreendimentos voltados ao segmento residencial. Cercado por bairros residenciais e universitários, sua posição privilegia esse potencial público.
- O shopping possui acesso através da Avendia Guilherme Campos e da Rodovia Dom Pedro I, importantes eixos de articulação da cidade de Campinas.
- O imóvel avaliando encontra-se em uma localização privilegiada, considerada uma das regiões mais valorizadas da cidade e próximo à grandes universidades, como a PUC Campinas e a Unicamp.
- O empreendimento se caracteriza como o maior Shopping Center da cidade e possui um extenso e altamente atrativo mix de lojas, assegurando um alto fluxo de visitantes constantemente.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O acesso ao shopping pode ficar prejudicado quando há muito trânsito na Rodovia Dom Pedro I.
- Apesar do empreendimento estar em uma região privilegiada, a mesma é afastada das regiões centrais de Campinas.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	1,0% do 2º ao 5º ano 1,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,5% do 2º ao 5º ano 0,75% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 127.046.613,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 2.599.364,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Aluguel	R\$ 5.000.000,00 no 1º ano
Complementar/Percentual	R\$ 6.000.000,00 no 2º ano R\$ 6.800.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 8.000.000,00 no 1º ano -R\$ 5.000.000,00 no 2º ano -R\$ 1.500.000,00 no 3º ano -R\$ 825.000,00 no 4º ano -R\$ 750.000,00 no 5º ano -R\$ 500.000,00 no 6º ano -R\$ 250.000,00 no 7º ano R\$ 0,00 do 8º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 13.000.000,00 no 1º ano R\$ 14.500.000,00 no 2º ano R\$ 16.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 2.000.000,00 no 1º ano R\$ 2.500.000,00 no 2º ano R\$ 3.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Resultado de Estacionamento	R\$ 33.000.000,00 no 1º ano R\$ 36.000.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Outras Receitas	R\$ 1.200.000,00 no 1º ano R\$ 1.600.000,00 no 2º ano R\$ 1.800.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Total Receita Bruta Potencial	R\$ 176.079.733,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	7,50% no 1º ano 5,00% no 2º ano 3,00% no 3º ano 2,75% no 4º ano 2,50% no 5º ano 2,25% no 6º ano 2,00% no 7º ano 1,75% no 8º ano 1,50% do 9º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Inadimplência Irrecuperável	7,00% no 1º ano 5,00% no 2º ano 4,00% no 3º ano 3,00% no 4º ano 2,50% no 5º ano 2,0% no 6º ano 1,5% no 7º ano 1,0% do 8º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Receita Bruta Efetiva	R\$ 162.851.620,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Administração (Despesa)	4,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, aluguel complementar, receita de mall e merchandising, resultado de estacionamento e outras receitas, excluindo-se vacância financeira e inadimplência irrecuperável.
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 2.800.000,00 no 1º ano -R\$ 3.000.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Custos Condominiais	-R\$ 1.300.000,00 no 1º ano -R\$ 1.000.000,00 no 2º ano -R\$ 800.000,00 no 3º ano -R\$ 736.100,00 no 4º ano -R\$ 552.100,00 no 5º ano -R\$ 345.000,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	2,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais.
Total Despesas Operacionais	-R\$ 13.451.659,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 149.399.960,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Acquisition Costs	-R\$ 94.190.819,00 do 1º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Comissoes Sobre Locações	2,75% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais.
Total de Custos de Capital & Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	-R\$ 97.762.512,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado R\$ 51.637.448,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Inflação	Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,75% para 2022, 3,50% para 2023 e 3,25% para 2024, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.	

Taxa de Desconto:	10,33% ao ano
Taxa de Capitalização:	7,00% 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\$ 2.738.549.900,00 Dois Bilhões Setecentos e Trinta e Oito Milhões Quinhentos e Quarenta e Nove Mil e Novecentos Reais	Valor Unitário: R\$ 21.497,61 / m²
------------------------------------	---	---

Expansão

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda	R\$ 41.093.200,00 Quarenta e Um Milhões e Noventa e Três Mil e Duzentos Reais	Valor Unitário: R\$ 9.152,15 / m²
-----------------------------	--	-----------------------------------

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos	
Crescimento Real de Receitas	1,0% do 2º ao 5º ano 1,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Crescimento Real de Despesas	0,5% do 2º ao 5º ano 0,75% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 3.556.080,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 0,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Aluguel Complementar/Percentual	5,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 75.900,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 1.171.000,00 no 1º ano R\$ 234.216,00 no 2º ano R\$ 46.860,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 4.980.784,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	5,00% no 1º ano 2,50% do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).
Inadimplência Irrecuperável	2,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita bruta potencial.
Receita Bruta Efetiva	R\$ 4.678.460,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Administração (Despesa)	4,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, aluguel complementar, receita de mall e merchandising, resultado de estacionamento e outras receitas, excluindo-se vacância financeira e inadimplência irrecuperável.
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre a receita bruta efetiva.
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 78.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 288.475,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 4.389.985,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Acquisition Costs	-R\$ 1.433.405,00 do 1º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Comissões Sobre Locações	1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	Sobre as receitas de aluguel mínimo
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 1.486.746,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 2.903.239,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Inflação	Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,75% para 2022, 3,50% para 2023 e 3,25% para 2024, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.	
Taxa de Desconto:	12,33% ao ano	
Taxa de Capitalização:	9,00% ao ano	
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano	

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ENTRADA DE PEDESTRES



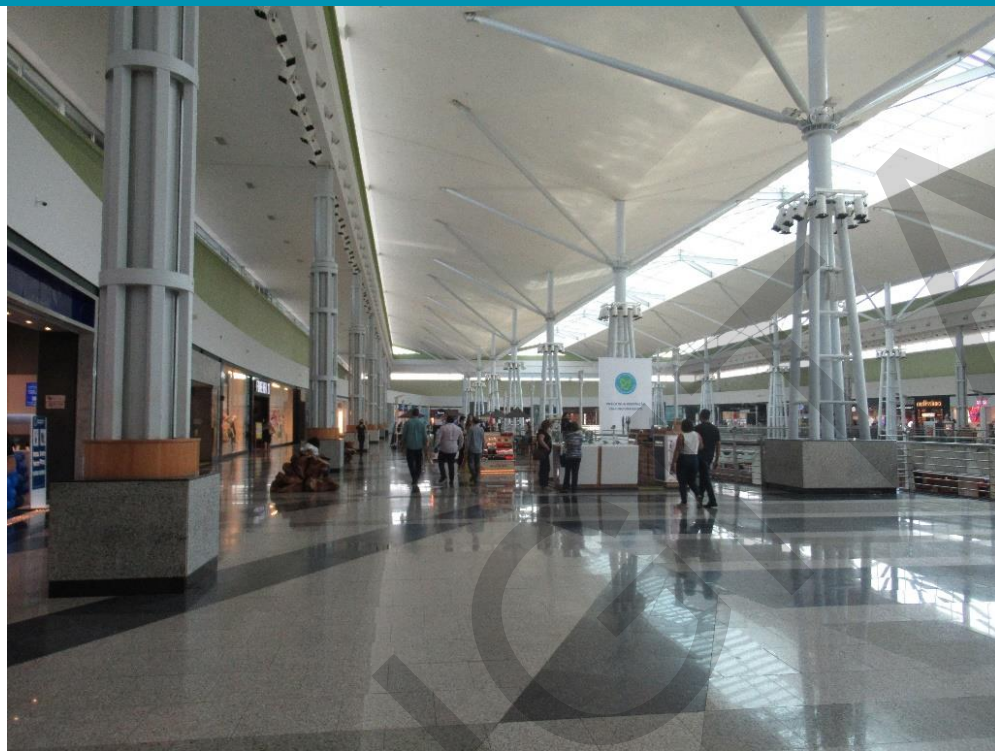
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO CINEMA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS ÁREAS TÉCNICAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DAS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
EXPANSÃO	VII
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VIII
ÍNDICE	XIX
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	2
ANÁLISE REGIONAL	3
INTRODUÇÃO	3
CENÁRIO ECONÔMICO	4
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	4
CONCLUSÃO	4
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	5
MERCADO	7
CENÁRIO ECONÔMICO	7
PROJEÇÕES PARA A ECONOMIA BRASILEIRA	10
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	10
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	12
REGIÃO SUDESTE	16
CONCORRENTES DE MERCADO	16
NOVO ESTOQUE	16
RISCOS	17
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	18

DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	18
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	21
QUADRO DE ÁREAS.....	22
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....	22
QUADRO DE ÁREAS - EXPANSÃO.....	24
ESTACIONAMENTO.....	24
ZONEAMENTO.....	25
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....	27
AVALIAÇÃO.....	28
PROCESSO DE AVALIAÇÃO.....	28
METODOLOGIA.....	28
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO.....	31
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	61
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	62
PREMISSAS E DISCLAIMERS.....	64
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....	67
ANEXOS.....	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS.....	B
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - ATUAL.....	C
ANEXO D: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - EXPANSÃO.....	D

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra, Jardim Santa Genebra - Campinas - 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 tomada de decisão interna.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

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

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

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária 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: 14 de dezembro de 2020;
- Data base do valor para Operação atual: Atual;
- Data base do valor para Operação expansão: Atual;
- Data da vistoria da propriedade: 13 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.

- Esta avaliação não possui 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.

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Parque Dom Pedro Shopping e está situada na Avenida Guilherme Campos, 500 - Jardim Santa Genebra, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP.

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

- 2.80 km Unicamp
- 3,70 km MUCA Museu do Café de Campinas
- 5.30 km PUC Campinas
- 8.00 km Prefeitura Municipal de Campinas
- 8.90 km Zoológico Municipal de Campinas
- 13.90 km Parque Ecológico Monsenhor Emílio José Salim

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

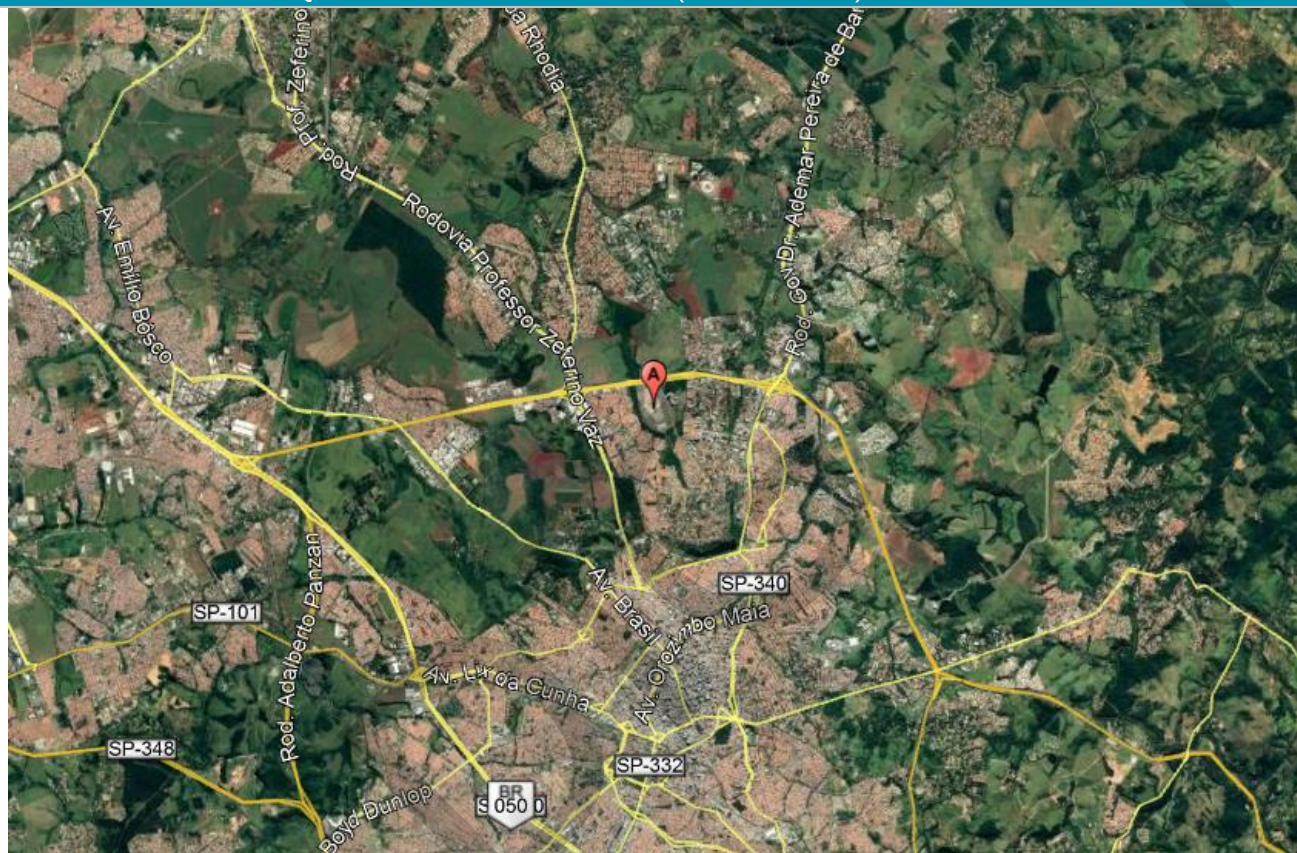
Outros

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

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

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

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

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Campinas, situada na região metropolitana de Campinas.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Campinas de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 1.080.113 habitantes, com previsão de crescimento em 2020 para 1.213.792 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Bom adensamento do entorno, com bairros, comércios e serviços em processo avançado de consolidação, bem como proximidade com o acesso à Rodovia Dom Pedro I;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem extensas áreas desocupadas no entorno e processo de verticalização ainda em fase inicial;
- **Economia:** A economia de Campinas 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 Campinas é de 3,9 salários-mínimos, sendo que 461.871 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 da inflação.

predominância de glebas desocupadas, com uso destinado para indústria e comércio. Há também algumas instalações varejistas e industriais.

Usos próximos e adjacentes

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta principalmente por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Rodovia Dom Pedro I, e empreendimentos residenciais uni e multifamiliares (casas e edifícios), além de contar com a presença de alguns estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio a alto e a região é de baixa densidade populacional.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O acesso à região ocorre O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que a localidade do imóvel avaliando é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Pontos de ônibus estão localizados no entorno do empreendimento, facilitando seu acesso. O Aeroporto Internacional de Viracopos encontra-se a aproximadamente 34,50 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

Conclusão

O bairro tem perfil de uso misto, fruto de seu desenvolvimento nos últimos anos, uma vez que é possível constatar diversos tipos de edificações como bairros e condomínios residenciais tanto verticais, quanto horizontais, além de um shopping center consolidado. Vale mencionar também a existência de extensas áreas e glebas desocupadas no entorno do bairro e da Rodovia Dom Pedro I, as quais tem potencial para novos empreendimentos e expansão do adensamento.

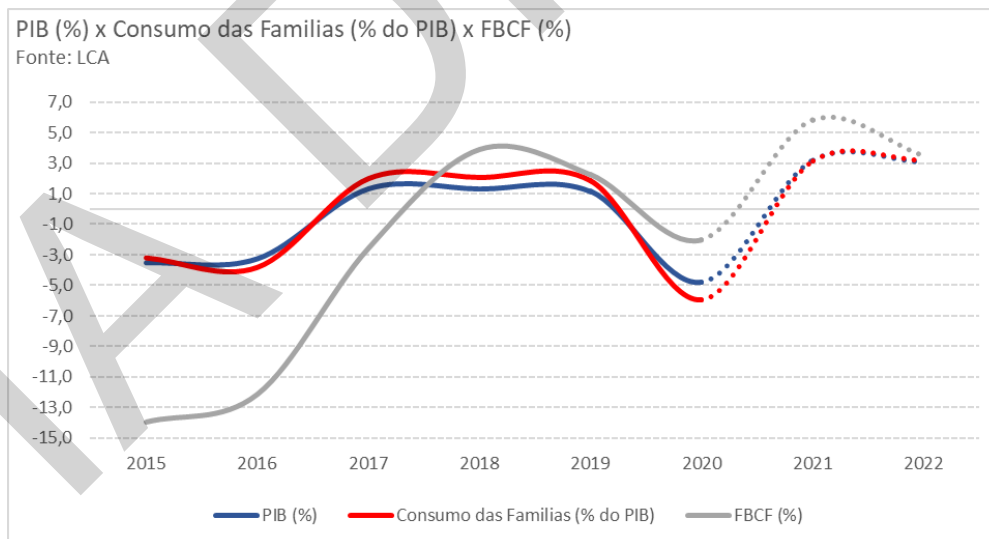
Mercado

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.

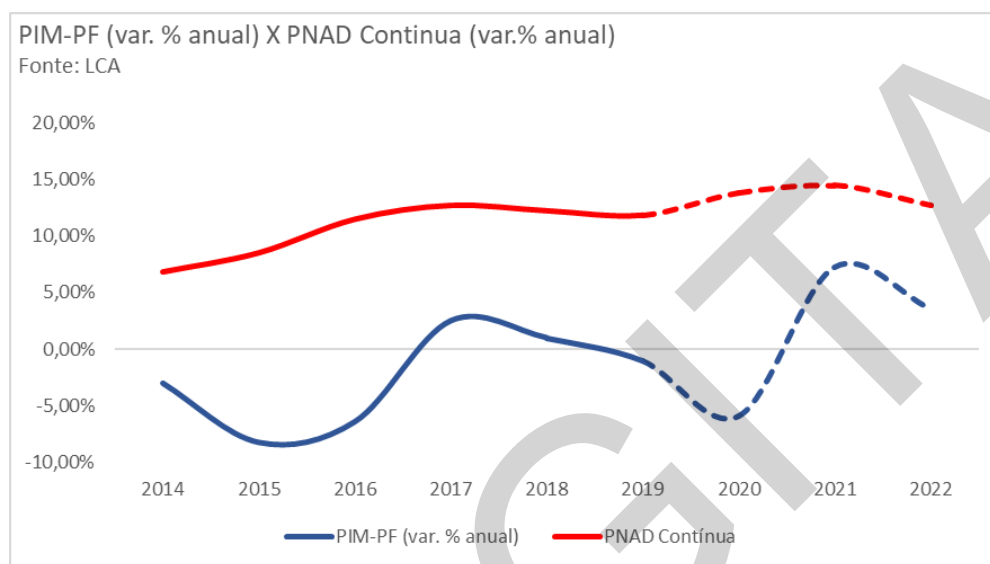
Contudo apesar do cenário adverso nos dois primeiros trimestres, ao longo do terceiro trimestre a expectativa dos empresários e do consumidor indica uma recuperação de forma acelerada. O Índice de Confiança do Consumidor calculado pela FGV em setembro já havia recuperado 70% em relação a abril, mês em 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.

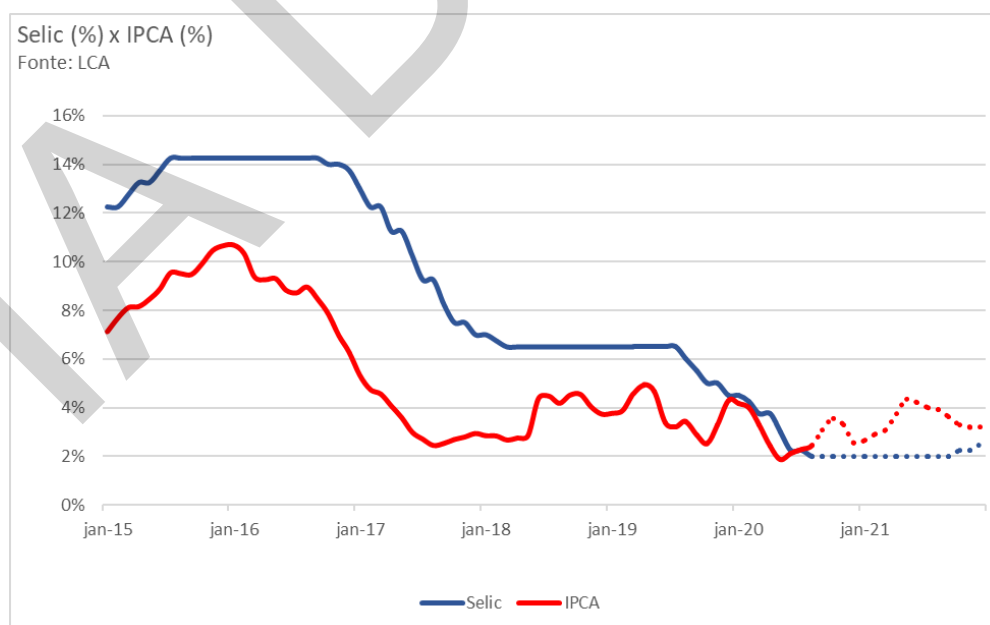


O Produto Interno Bruto que em 2019 já havia sido aquém do esperado pelo mercado, devido aos impactos causados pela instabilidade política brasileira e à guerra comercial entre os EUA e China que por sua vez é a maior parceira comercial do Brasil. Foi projetado no início de 2020 um crescimento de 2,3%, contudo a crise

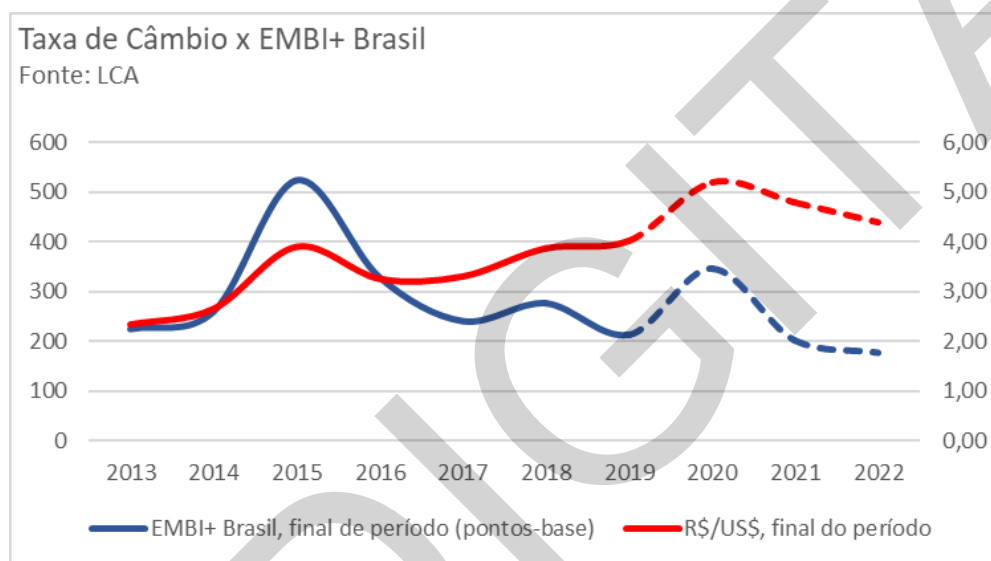
sanitária causada pelo novo coronavírus fez com que fosse revisado para -4,8%. Assim como todos os outros indicadores macroeconômicos que também foram revisados negativamente.



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) desde o 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 se localiza 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 se localiza 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 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 10/2020

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

Análise de Mercado

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

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

Atualmente o Brasil possui 582 centros de compras, empregando mais de 1.102 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 16,889 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 7,9% com relação a 2018, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

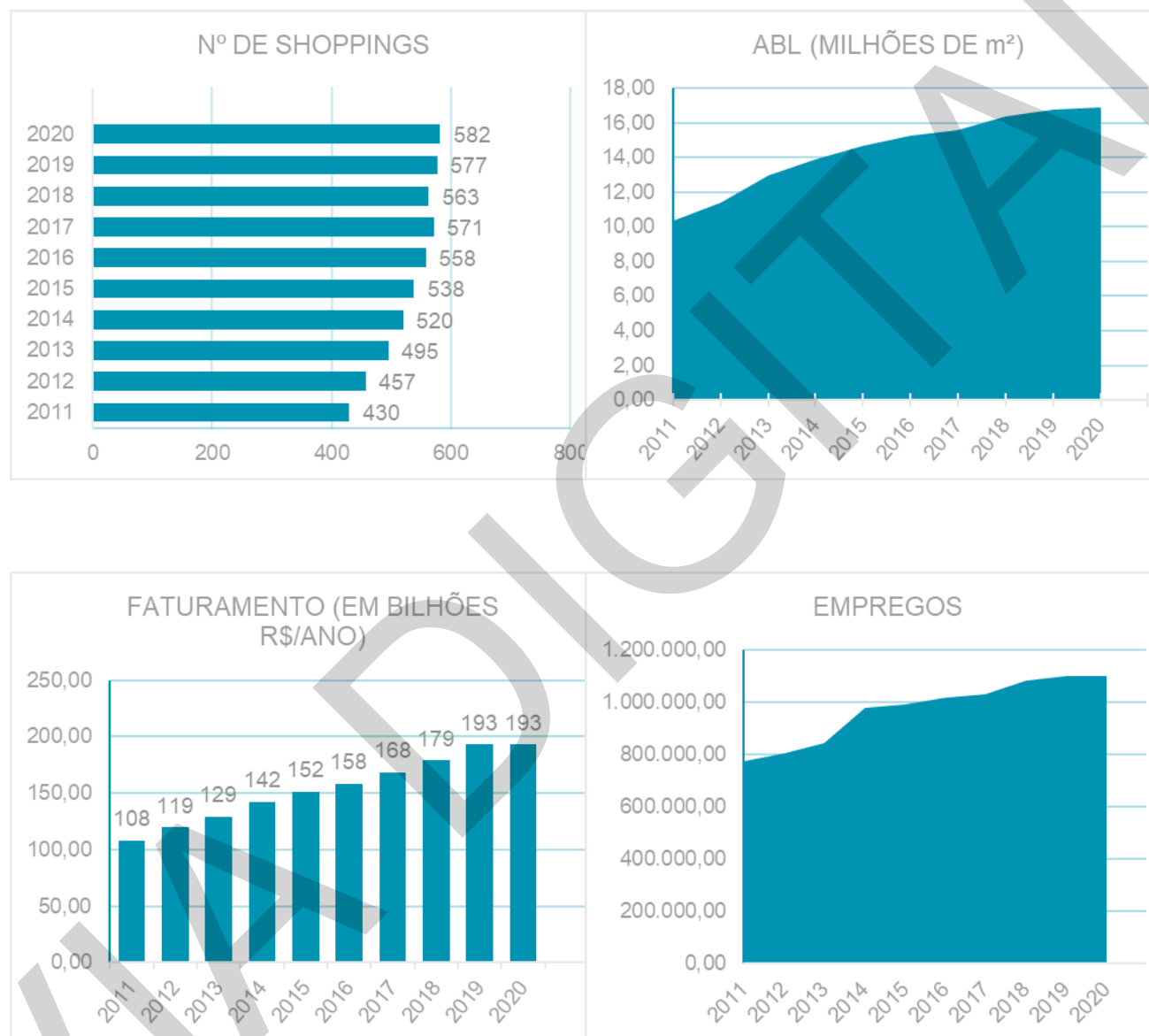
Números do Setor

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

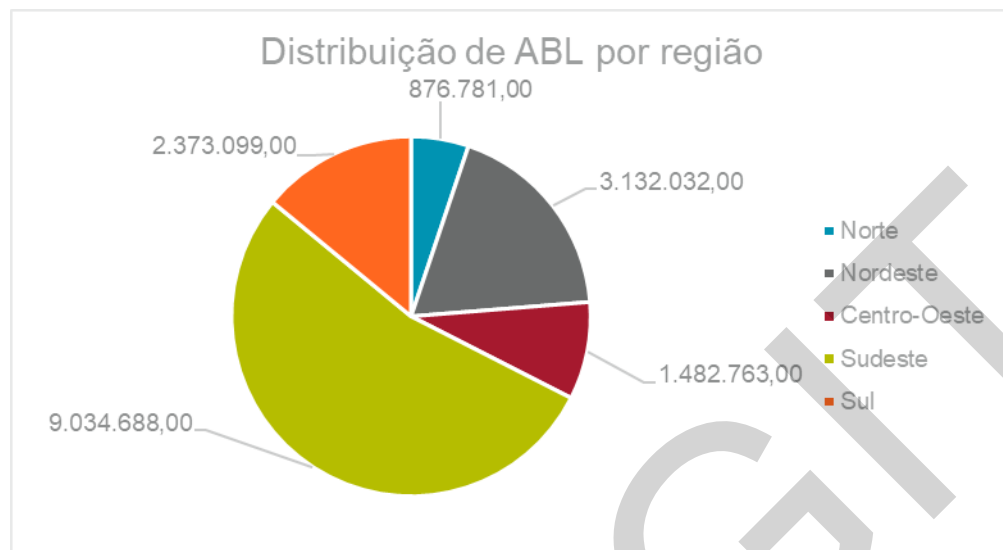
FONTE: ABRASCE

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.



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 9.034.688,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Galleria Shopping está localizado na Rodovia Dom Pedro I, Km 131,5 (cerca de 8,00 km do avaliando) possuindo 33.263,00 m² de área bruta locável e 1.500 vagas de estacionamento;
- O Shopping Center Iguatemi Campinas está localizado na Avenida Iguatemi, 777, Vila Brandina (cerca de 12,00 km do avaliando) possuindo 77.659,00 m² de área bruta locável e 4.509 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2020 foram inaugurados 5 shopping centers e existem atualmente 2 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2020				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Parque Shopping Bahia	Lauro de Freitas	BA	84.000,00	março-20
América Shopping	Goiânia	GO	22.264,00	abril-20
Shopping Serra Talhada	Serra Talhada	PE	8.561,00	julho-20
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 (m²)	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; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

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

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

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Campinas, inaugurado em 2002.

O empreendimento possui área total construída de 185.894,45 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Casas Bahia, Livraria Leitura, Cotton On, Pbkids Brinquedos, Clinical Campinas X Dr. Campinas, Lojas Americanas, Baby Calçados, Ikesaki Cosméticos, Preçolândia, Magazine Luiza, Fast Shop, Centauro, Petz, Marisa, Walmart, Etna, Telhanorte, Pernambucanas, Bodytech, Riachuelo, C&A, Zara, Renner, Decathlon, Forever 21, Mundo Das Utilidades, Le Biscuit, Casa & Video, Alô Bebê, Outback, Barbacoa E Giovanetti, Camarada Camarão, Abbraccio E Mobly. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 127.388,57 m² de ABL.

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

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

- Área bruta de terreno: 476.490,03 m²;
- Testada A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:

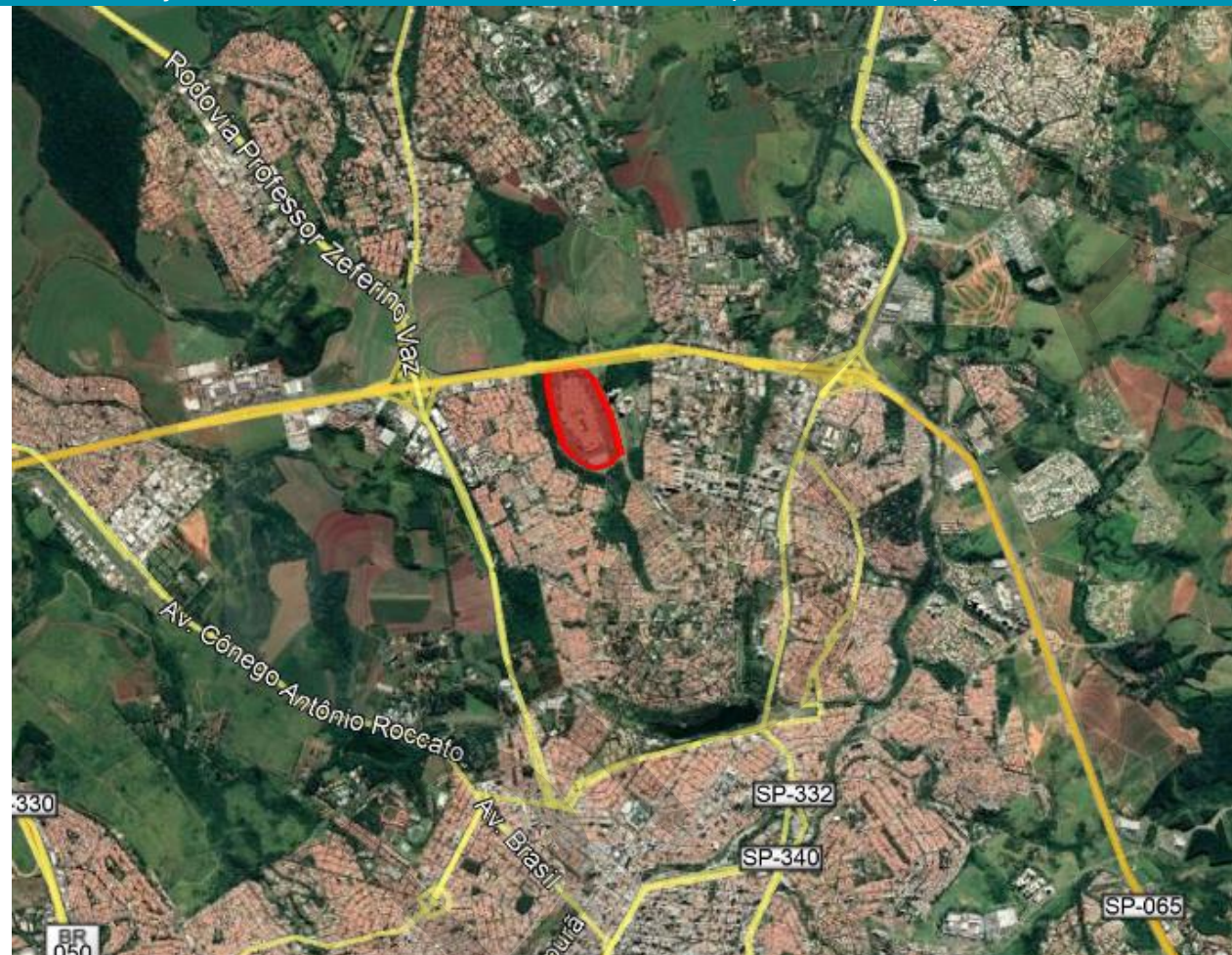
- Rodovia Dom Pedro I;
- Avenida Wagner Samara; e
- Avenida Guilherme Campos.

- Acesso: O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza..

O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;

- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Bom;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

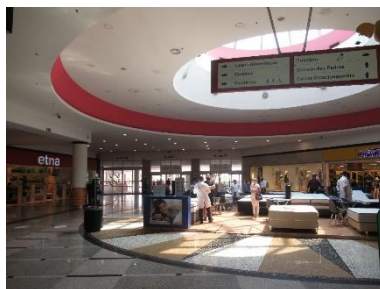


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	PAVIMENTO TÉRREO lojas, estacionamento, administração, lazer e carga e descarga SUBSOLO 1 praça de alimentação, cinema e lazer.
Estrutura	concreto armado
Andares	2
Fachada	pintura, pastilha e granito
Esquadrias	alumínio
Vidros	laminado, guarda corpo e claraboia
Circulação Vertical	2 elevadores de serviço Atlas Schindler com capacidade máxima de 1800 kg ou 24 pessoas, 1 elevador social panorâmico Atlas Schindler com capacidade máxima de 1050 kg ou 14 pessoas, 1 elevador social Thyssenkrupp com capacidade máxima de 250 kg ou 2 pessoas e 4 escadas rolantes
Ar-condicionado	4 chillers com capacidade de 1.000 TRs e 26 fan coils
Instalações elétricas:	1 transformador com capacidade de 225 KVA, 17 transformadores com capacidade de 1000 KVA, 3 geradores com capacidade de 450 KVA e 2 geradores com capacidade de 2000 KVA
Iluminação	fluorescente e natural
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Granito	Porcelanato	Granito
Parede	Pintura	Pintura	Cerâmico
Forro	Gesso	Gesso	Acartonado
Pé direito	2,4 m.	5,00 e 10,00 m.	2,30 m.

Quadro de áreas

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

QUADRO DE AREAS			
	Área Total (m²)	PESO	Área Equivalente (m²)
Área de Terreno	476.490,03	1,00	476.490,03
Área Construída	185.894,45	1,00	0,00
Área Bruta Locável	127.388,57		

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

A ABL do Parque Dom Pedro Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

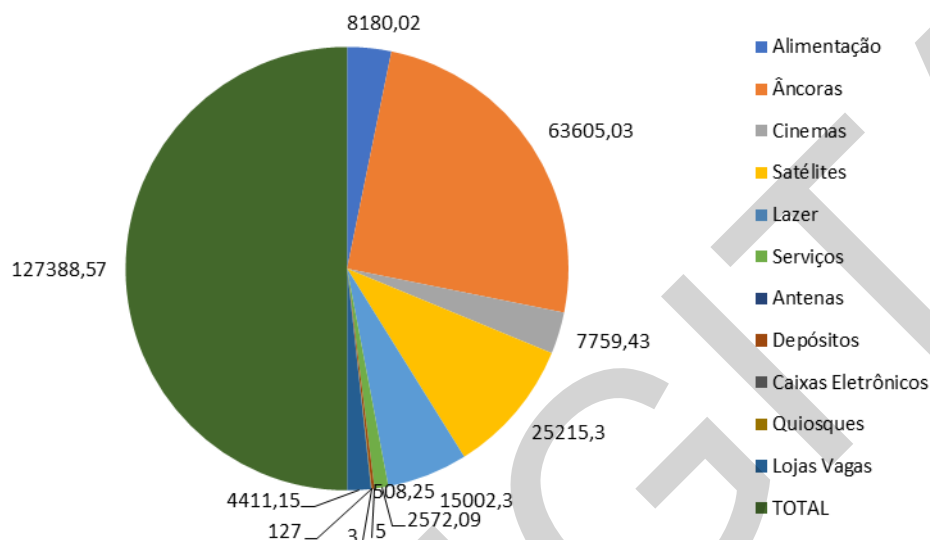
ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	8.180,02	0,00
Âncoras	63.605,03	1.554,43
Cinemas	7.759,43	0,00
Satélites	25.215,30	2.856,72
Lazer	15.002,30	0,00
Serviços	2.572,09	0,00
Antenas	5,00	0,00
Depósitos	508,25	0,00
Caixas Eletrônicos	3,00	0,00
Quiosques	127,00	0,00
TOTAL	122.977,42	4.411,15

Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

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

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.

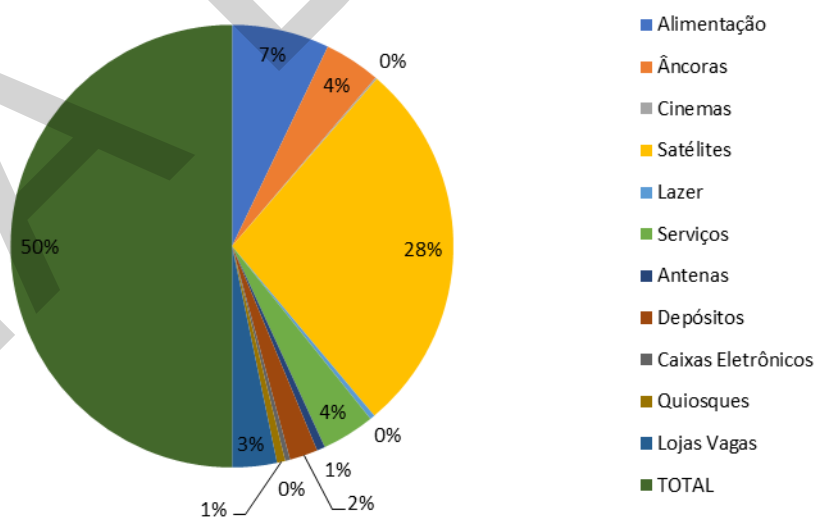
DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; 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



...: PARQUE DOM PEDRO SHOPPING; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

Quadro de áreas - Expansão

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

QUADRO DE ÁREAS			
	Área Total (m ²)	PESO	Área Equivalente (m ²)
Área Construída	4.490,00	1,00	4.490,00
Área Bruta Locável	4.490,00		

Estacionamento

O estacionamento do Parque Dom Pedro Shopping conta com 7815 vagas no total de vagas de carro descobertas. O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.

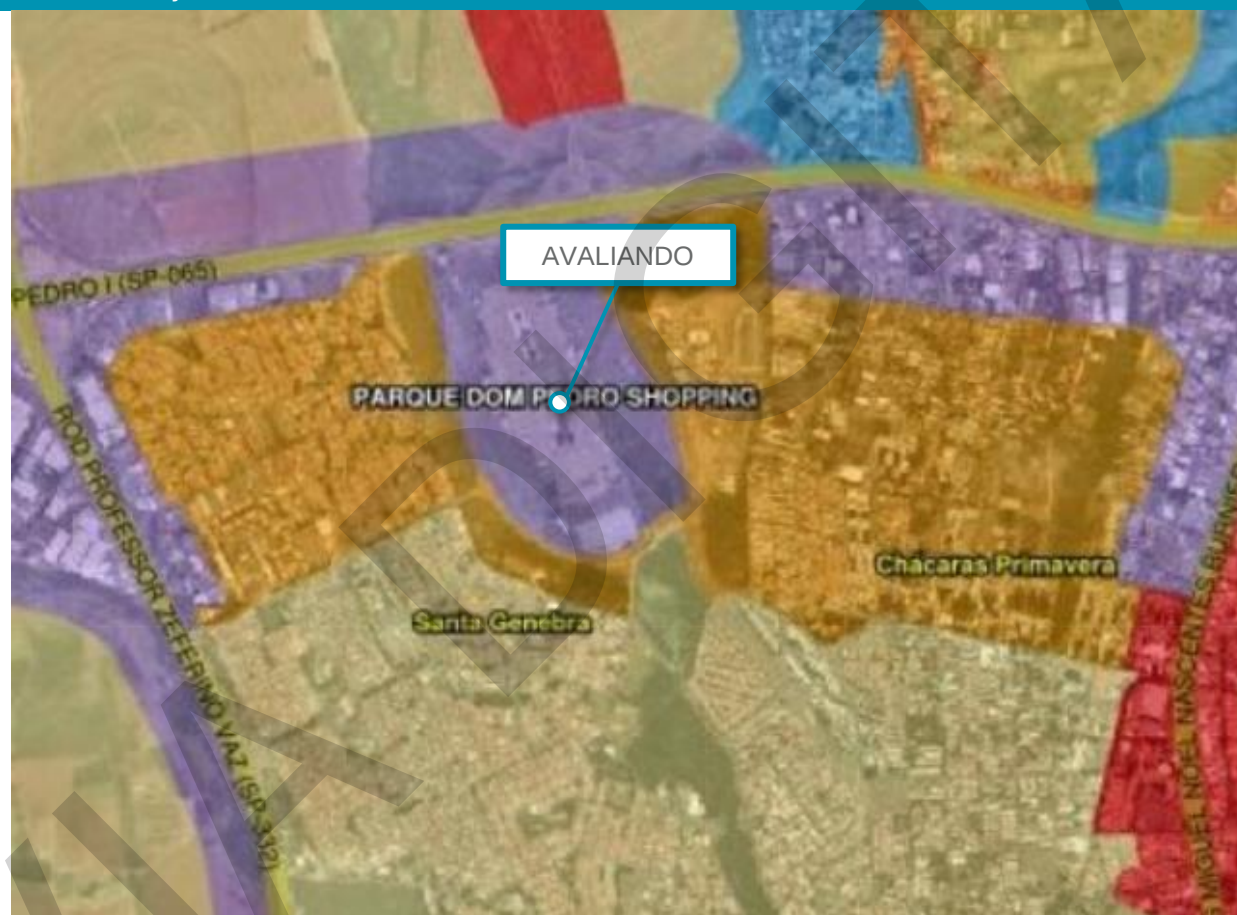
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Campinas é determinada pela lei nº Lei Complementar No. 208/2018.

Lei Complementar No. 208/2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZAE A (Zona de Atividade Econômica A).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e

- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

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

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

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

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

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

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

Restrições quanto à ZAE A (ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA A)

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Campinas
Lei atual:	Lei Complementar No. 208/2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Campinas

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	500,0 m ²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	0,3 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):		
Recuo mínimo:	16,0 m	Correto
Frente:	16,0 m	Correto

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

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

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

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de tomada de decisão interna, 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;

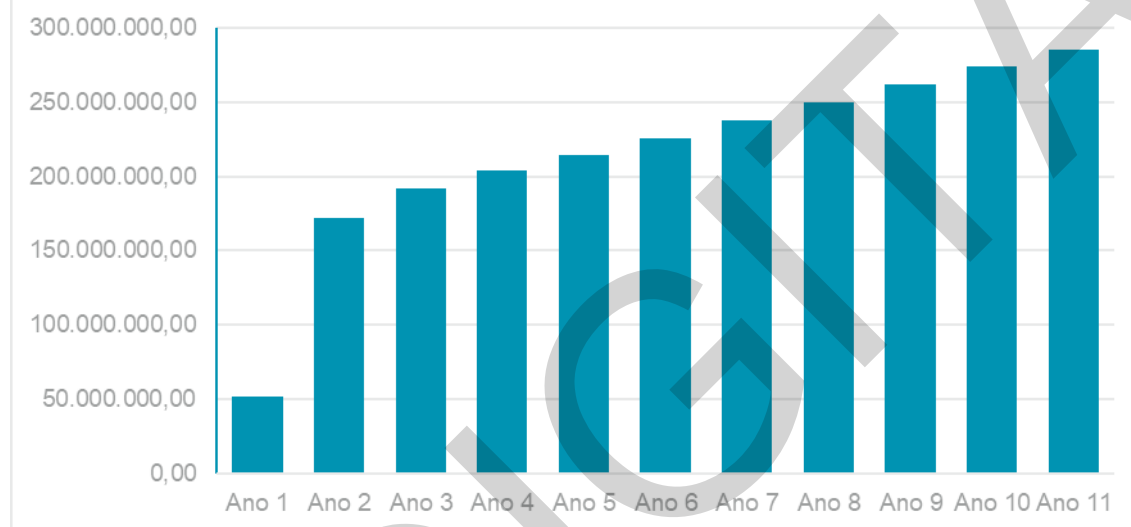
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de janeiro de 2021; e
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Parque Dom Pedro Shopping.

Cenário Adotado - Atual

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

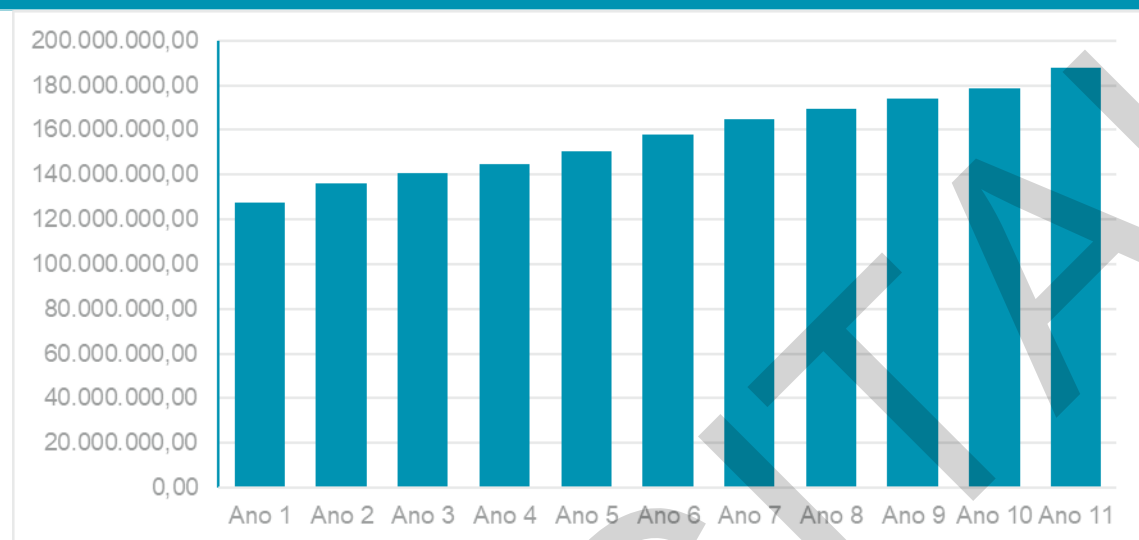


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Aluguel Mínimo

Para Receita de Aluguel Mínimo projetamos R\$ 127.046.613,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Ajustes e Crescimentos Reais

Para Ajustes e Crescimentos Reais projetamos R\$ 2.599.364,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

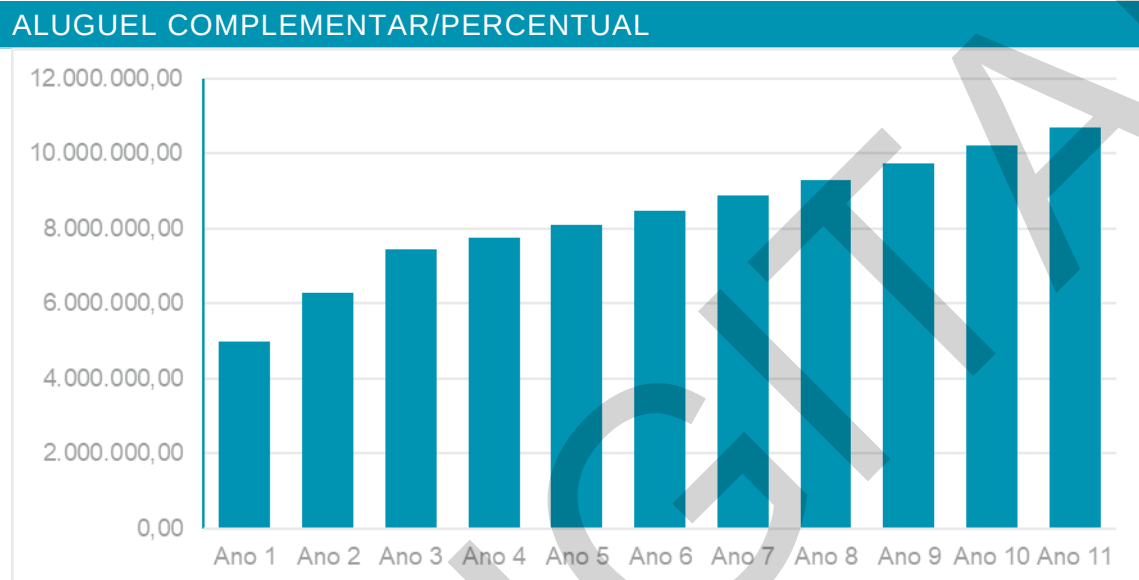
AJUSTES E CRESCIMENTOS REAIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Aluguel Complementar/Percentual

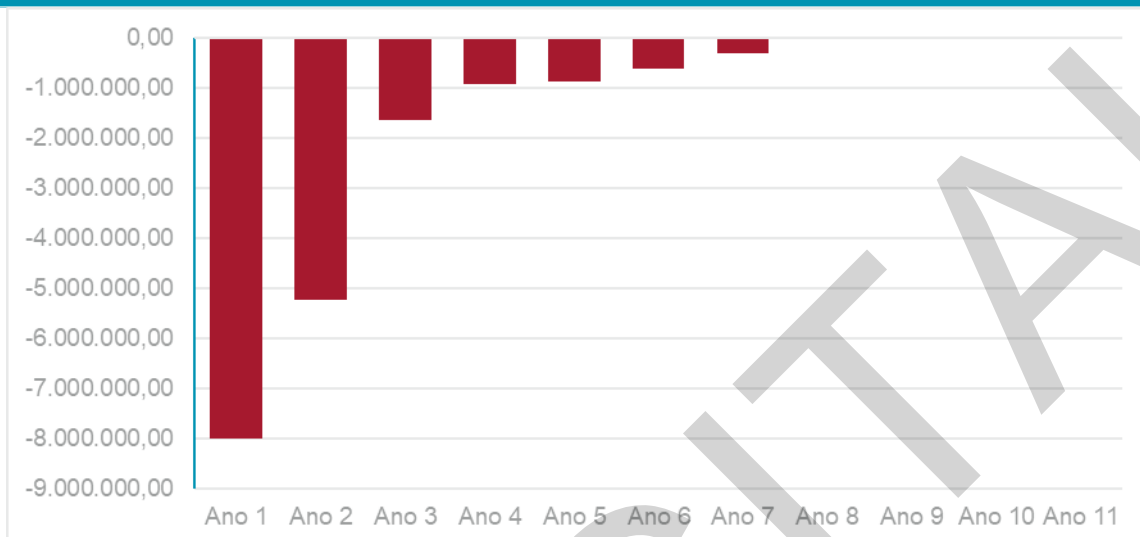
Para Aluguel Complementar/Percentual projetamos R\$ 5.000.000,00 no 1º ano, R\$ 6.000.000,00 no 2º ano e R\$ 6.800.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Descontos/Cancelamentos

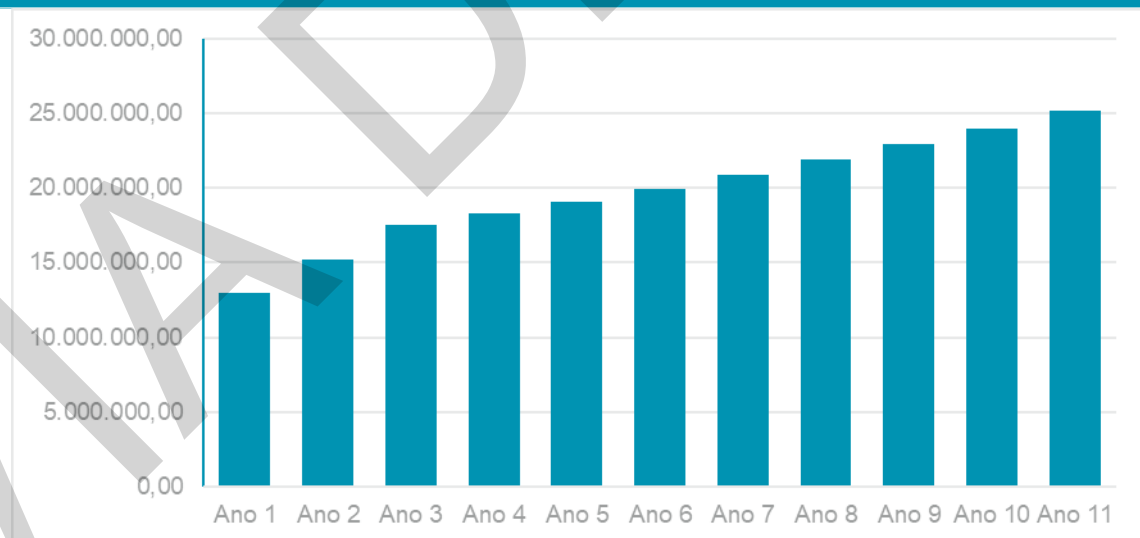
Para Descontos/Cancelamentos projetamos -R\$ 8.000.000,00 no 1º ano, -R\$ 5.000.000,00 no 2º ano, -R\$ 1.500.000,00 no 3º ano, -R\$ 825.000,00 no 4º ano, -R\$ 750.000,00 no 5º ano, -R\$ 500.000,00 no 6º ano, -R\$ 250.000,00 no 7º ano e R\$ 0,00 do 8º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante 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\$ 13.000.000,00 no 1º ano, R\$ 14.500.000,00 no 2º ano e R\$ 16.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

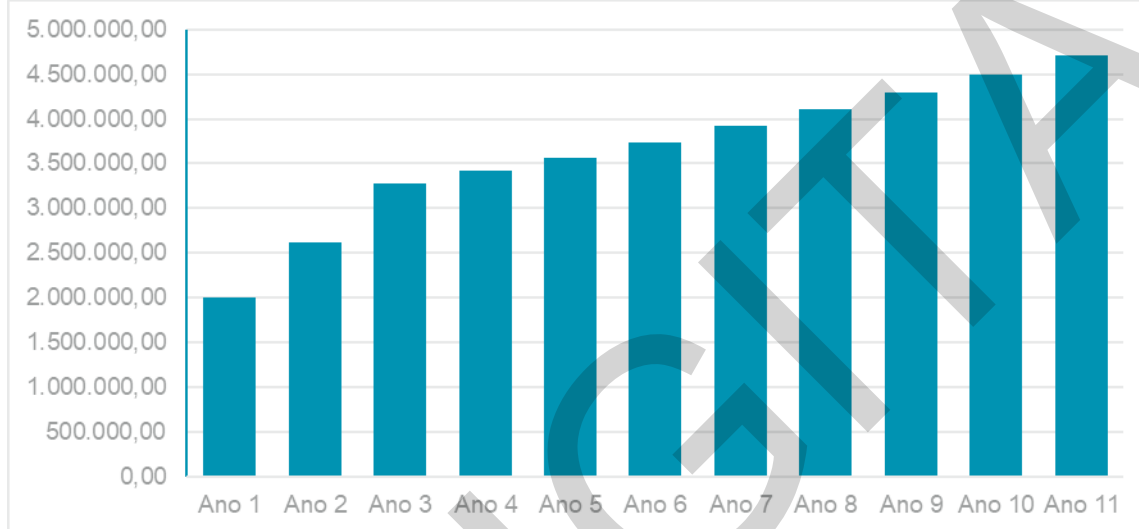
RECEITA DE MALL E MERCHANDISING


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

CDU - Cessão de Direito de Uso

Para CDU - Cessão de Direito de Uso projetamos R\$ 2.000.000,00 no 1º ano, R\$ 2.500.000,00 no 2º ano e R\$ 3.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

CDU - CESSÃO DE DIREITO DE USO

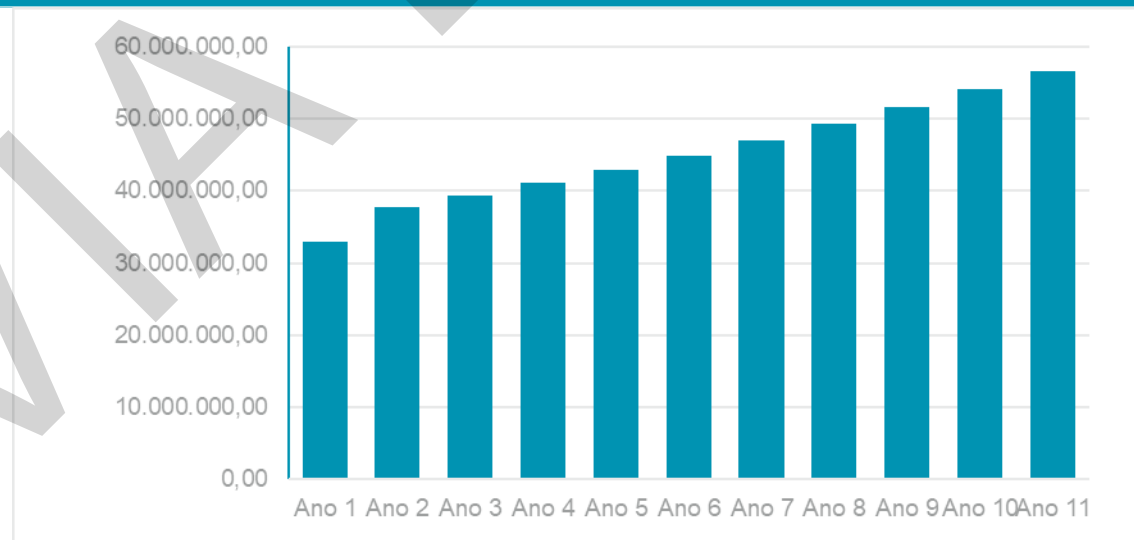


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado de Estacionamento

Para Resultado de Estacionamento projetamos R\$ 33.000.000,00 no 1º ano e R\$ 36.000.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

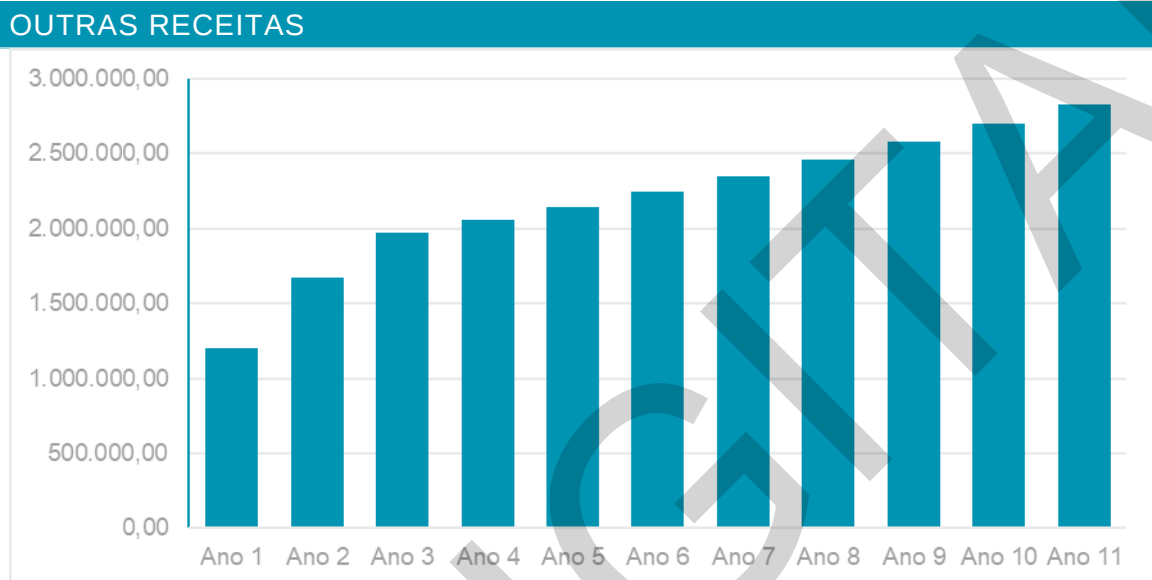
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Receitas

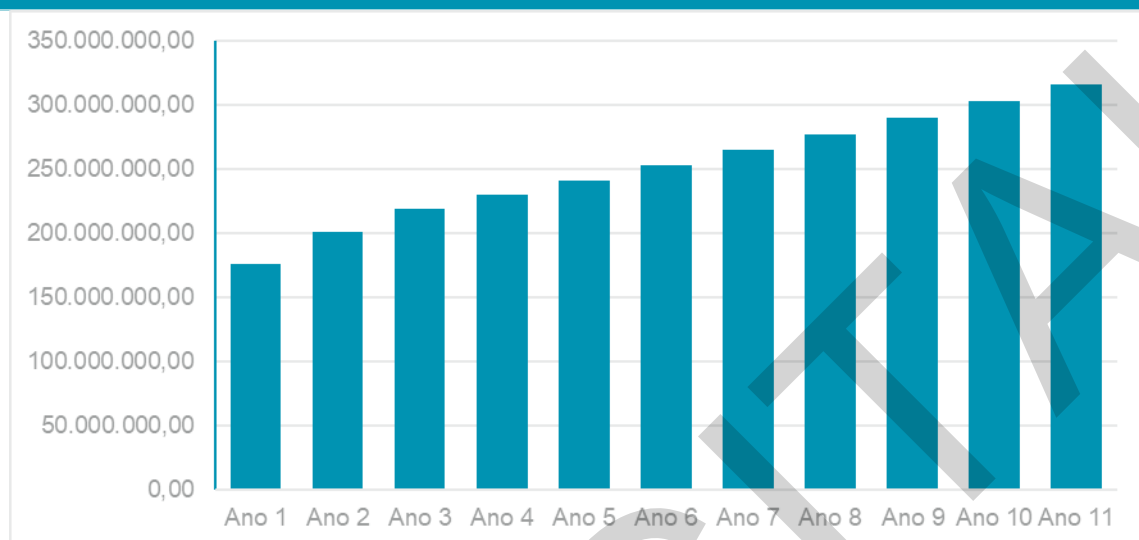
Para Outras Receitas projetamos R\$ 1.200.000,00 no 1º ano, R\$ 1.600.000,00 no 2º ano e R\$ 1.800.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

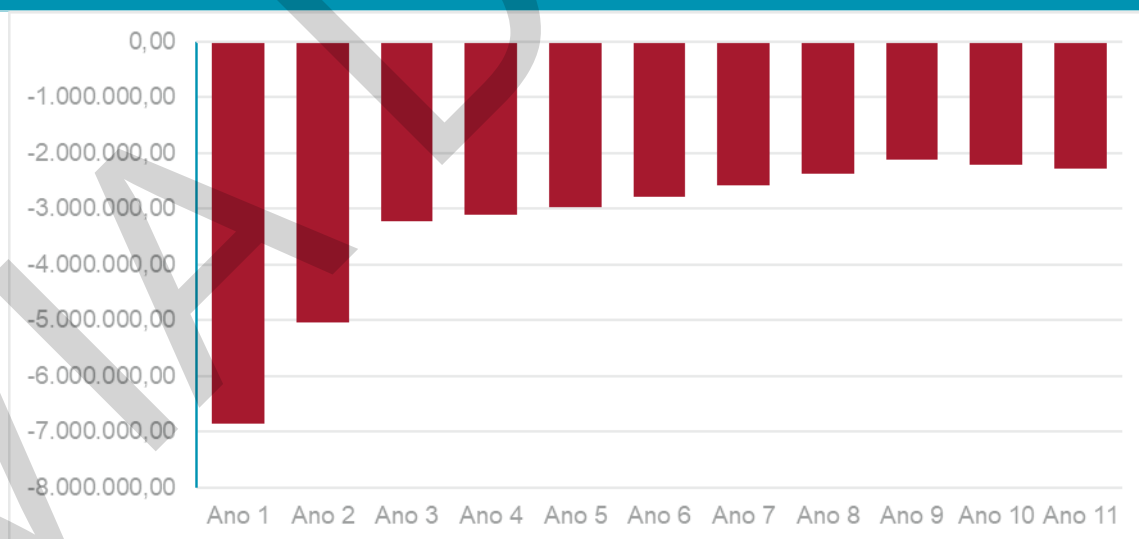
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 176.079.733,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

TOTAL RECEITA BRUTA POTENCIAL


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Vacância Financeira

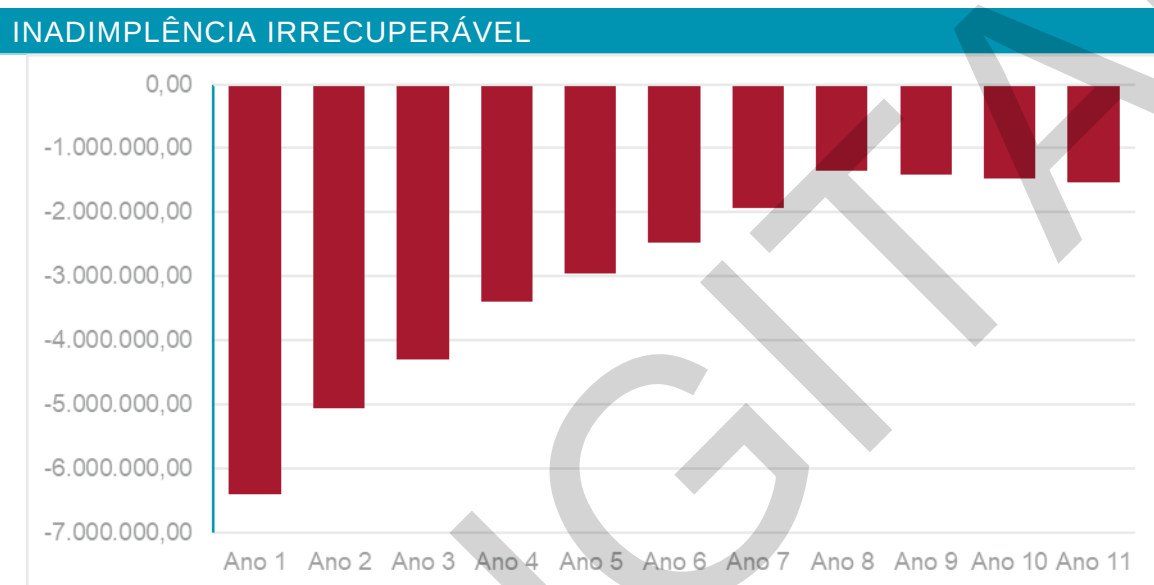
Admitimos o nível de vacância financeira (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 7,50% no 1º ano, 5,00% no 2º ano, 3,00% no 3º ano, 2,75% no 4º ano, 2,50% no 5º ano, 2,25% no 6º ano, 2,00% no 7º ano, 1,75% no 8º ano e 1,50% do 9º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).

VACÂNCIA FINANCEIRA


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inadimplência Irrecuperável

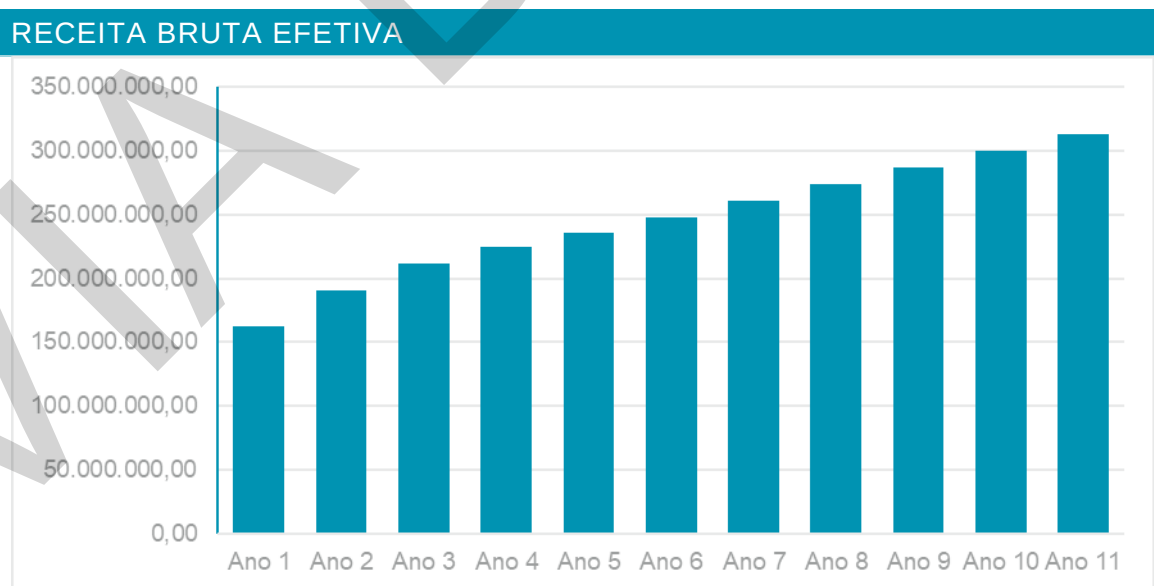
Admitimos o nível de inadimplência irre recuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 7,00% no 1º ano, 5,00% no 2º ano, 4,00% no 3º ano, 3,00% no 4º ano, 2,50% no 5º ano, 2,0% no 6º ano, 1,5% no 7º ano e 1,0% do 8º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).



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 irre recuperável, resultando em R\$ 162.851.620,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

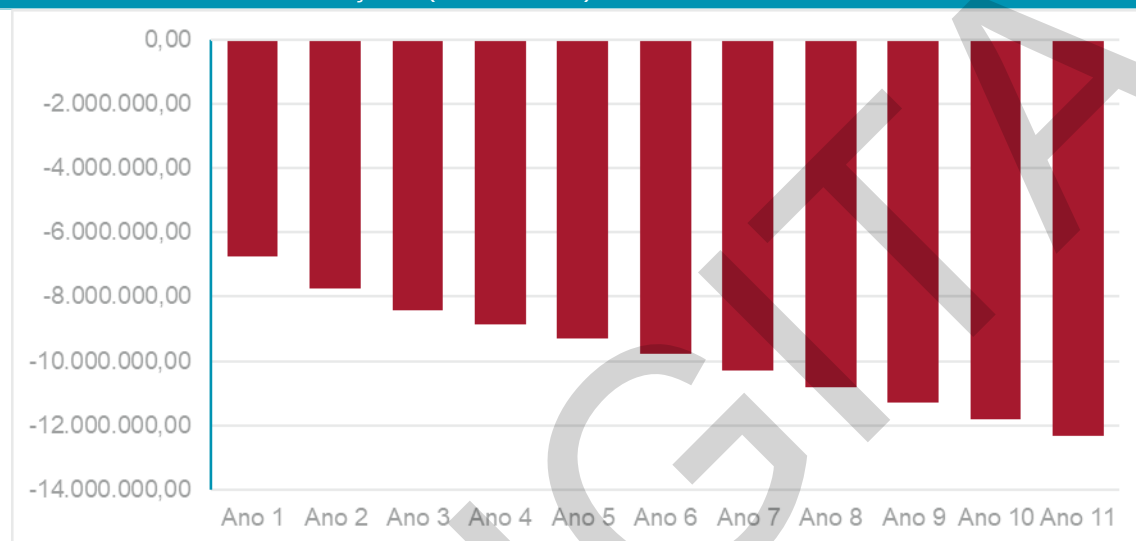


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Taxa de Administração (Despesa)

Para Taxa de Administração (Despesa) projetamos 4,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, aluguel complementar, receita de mall e merchandising, resultado de estacionamento e outras receitas, excluindo-se vacância financeira e inadimplência irrecoverável.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (DESPESA)

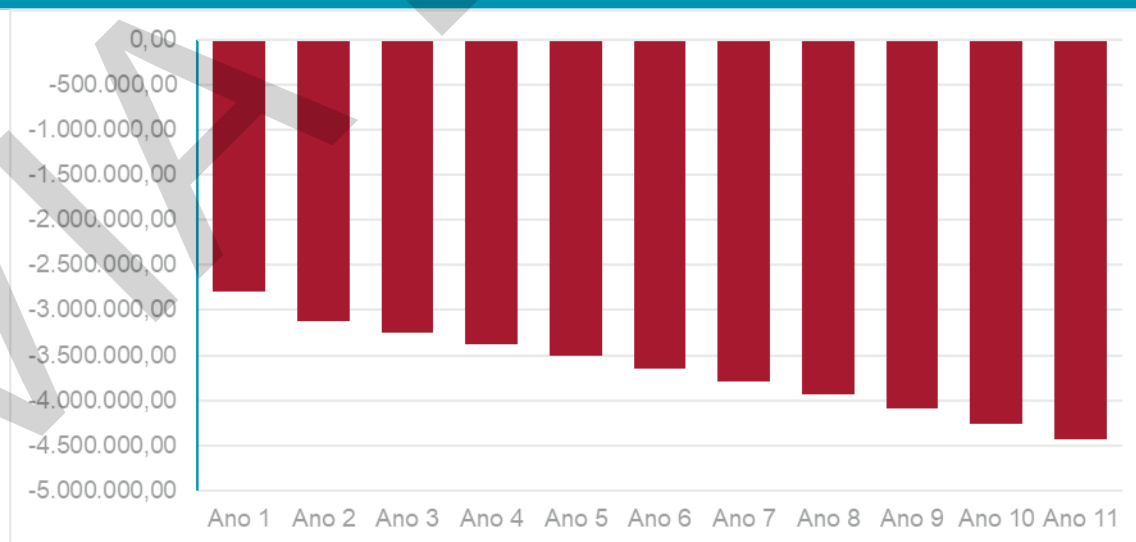


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Despesas Não Reembolsáveis

Para Outras Despesas Não Reembolsáveis projetamos -R\$ 2.800.000,00 no 1º ano e -R\$ 3.000.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,50% do 2º ano ao 5º ano e 0,75% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Custos Condominiais

Para Custos Condominiais projetamos -R\$ 1.300.000,00 no 1º ano, -R\$ 1.000.000,00 no 2º ano, -R\$ 800.000,00 no 3º ano, -R\$ 736.100,00 no 4º ano, -R\$ 552.100,00 no 5º ano e -R\$ 345.000,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,50% do 2º ano ao 5º ano e 0,75% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

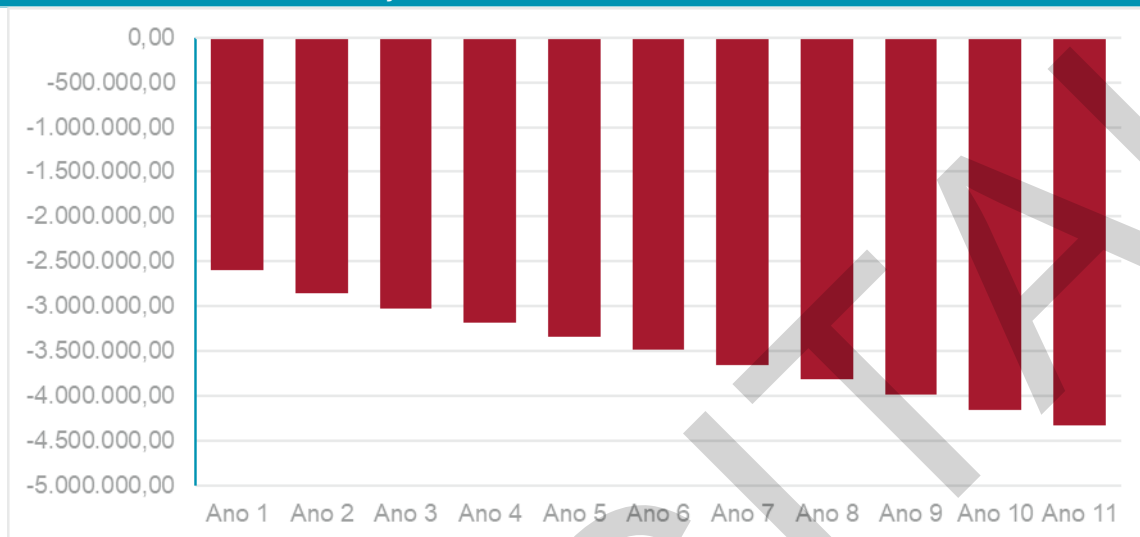


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FRA - Fundo de Reposição de Ativos

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do shopping center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de FRA - Fundo de Reposição de Ativos em 2,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais.

FRA - FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

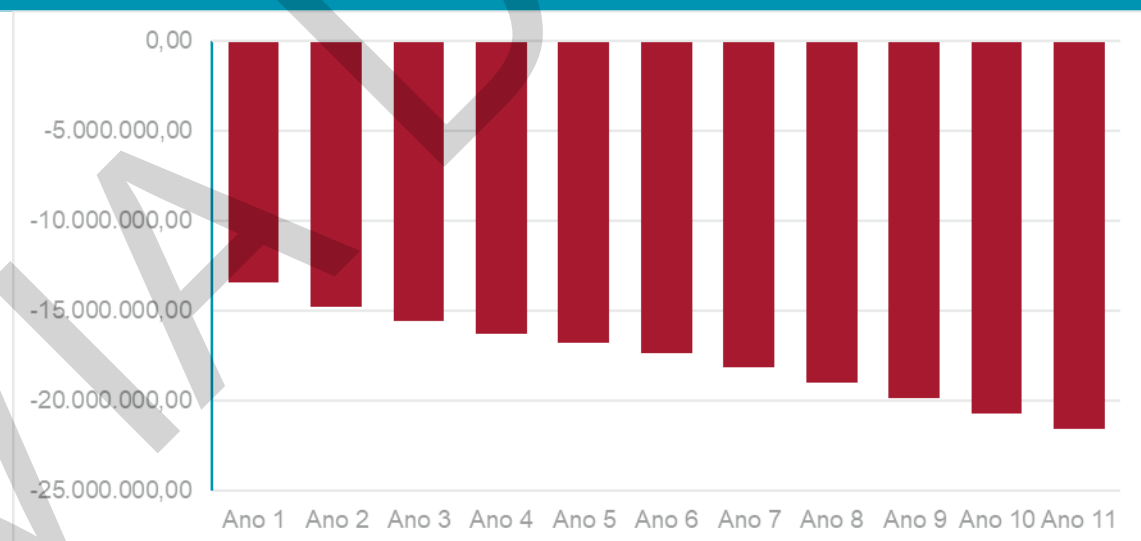


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Outras Despesas Não Reembolsáveis, Custos Condominiais, Acquisition Costs e Comissões Sobre Locações. Resultando em: -R\$ 13.451.659,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

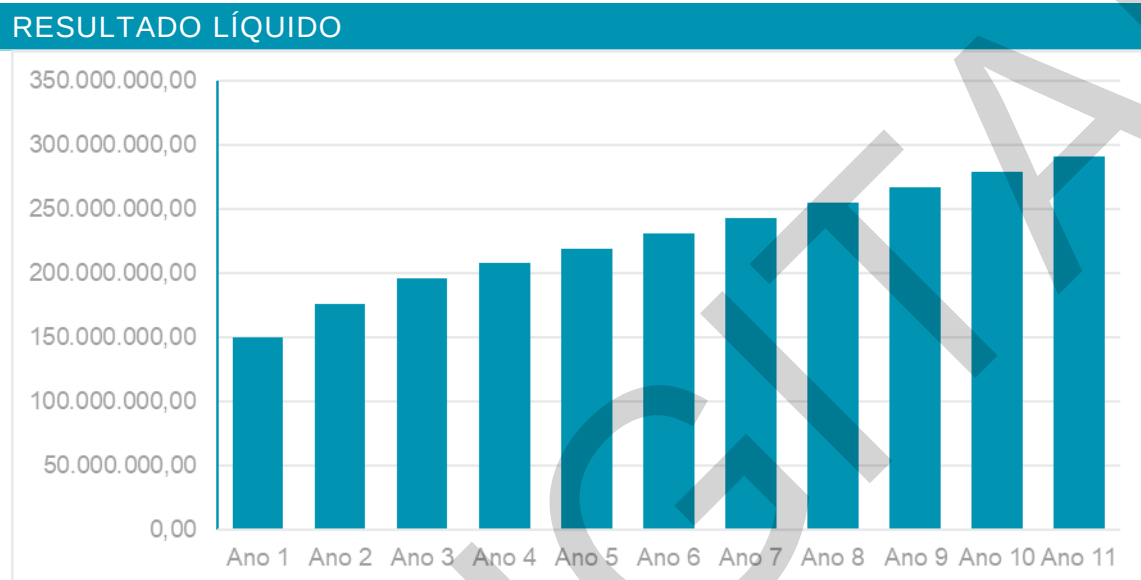
TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

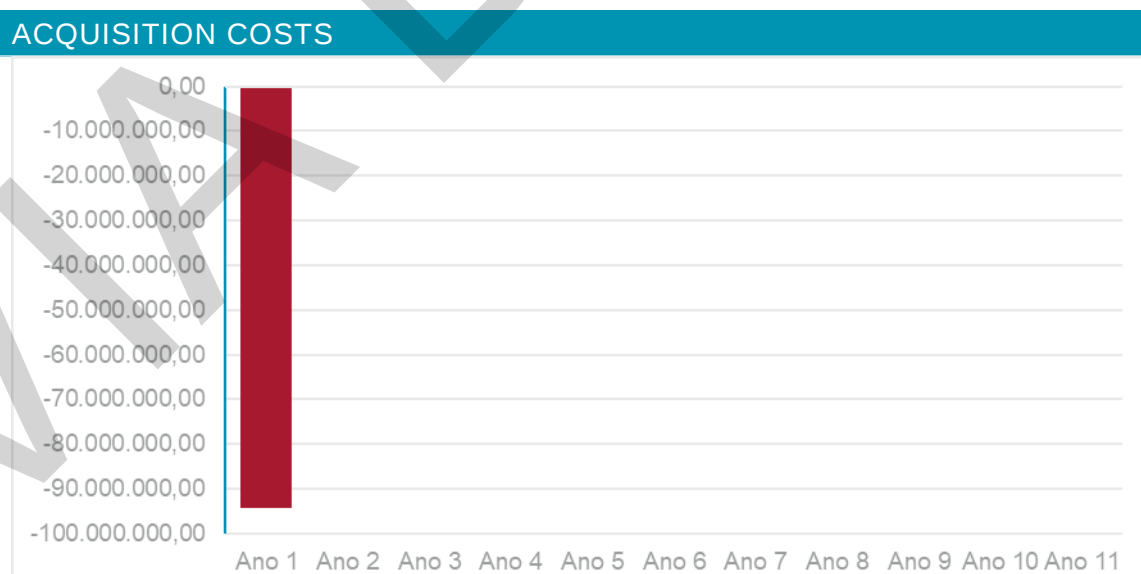
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 149.399.960,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Acquisition Costs

Para Acquisition Costs projetamos -R\$ 94.190.819,00 do 1º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. e R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,50% do 2º ano ao 5º ano e 0,75% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Comissões Sobre Locações

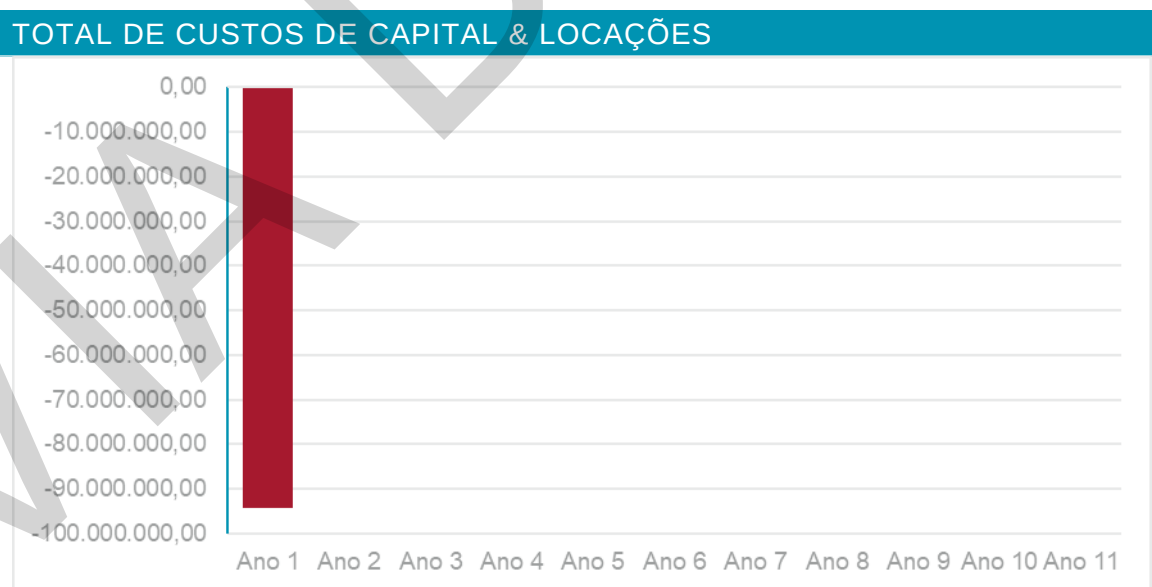
Para Comissões Sobre Locações projetamos 2,75% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais.



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 despesas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: -R\$ 97.762.512,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,75% para 2022, 3,50% para 2023 e 3,25% para 2024, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à 2024 nós reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.

Expansão

Conforme informado pelo cliente, consideramos a expansão de 4.490,00 m² de ABL para o Shopping em estudo.

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 nominal em 10,33% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 7,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	3,74%	3,74%
Spread Risco Empreendimento	3,27%	3,26%
Inflação	3,33%	0,00%

Fonte RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 14/12/2020

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 DESCONTO	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO					
	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	
	9,33%	3.218.016.240	3.068.933.170	2.941.147.681	2.830.400.257	2.733.496.262
	9,83%	3.102.062.541	2.959.629.097	2.837.543.289	2.731.735.588	2.639.153.850
	10,33%	2.991.323.049	2.855.214.430	2.738.549.899	2.637.440.639	2.548.970.037
	10,83%	2.885.532.993	2.755.441.626	2.643.934.741	2.547.295.439	2.462.736.051
	11,33%	2.784.442.350	2.660.076.908	2.553.477.958	2.461.092.200	2.380.254.663

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Parque Dom Pedro Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$2.380.254.663,00 e R\$3.218.016.240,00.

DS
AC

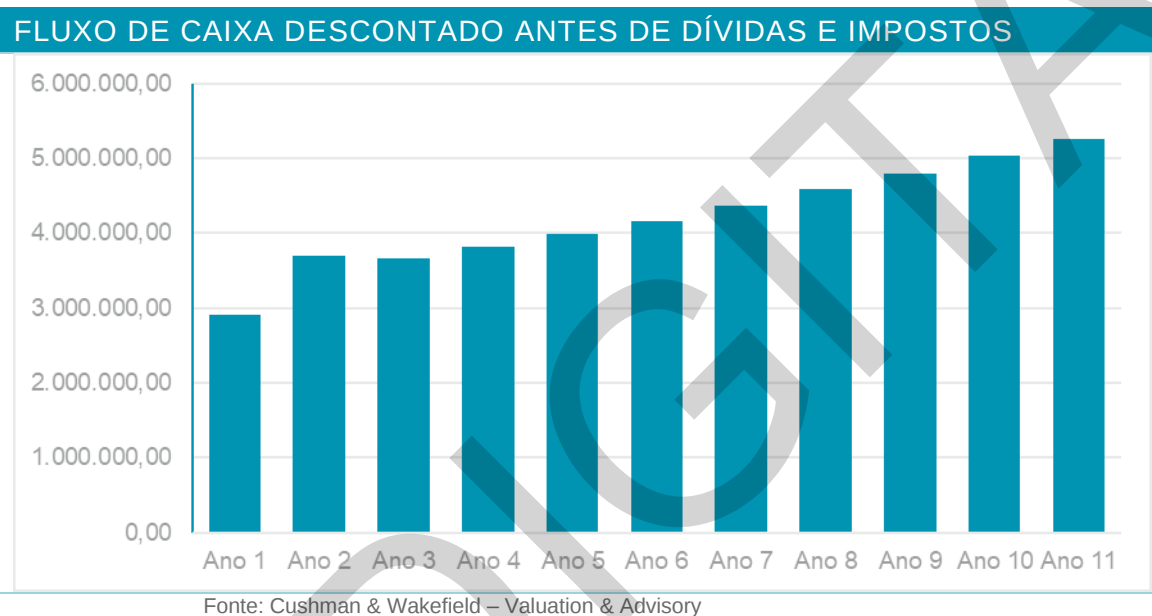
DS
NR

DS
MI

Cenário Adotado - Expansão

Período de Análise

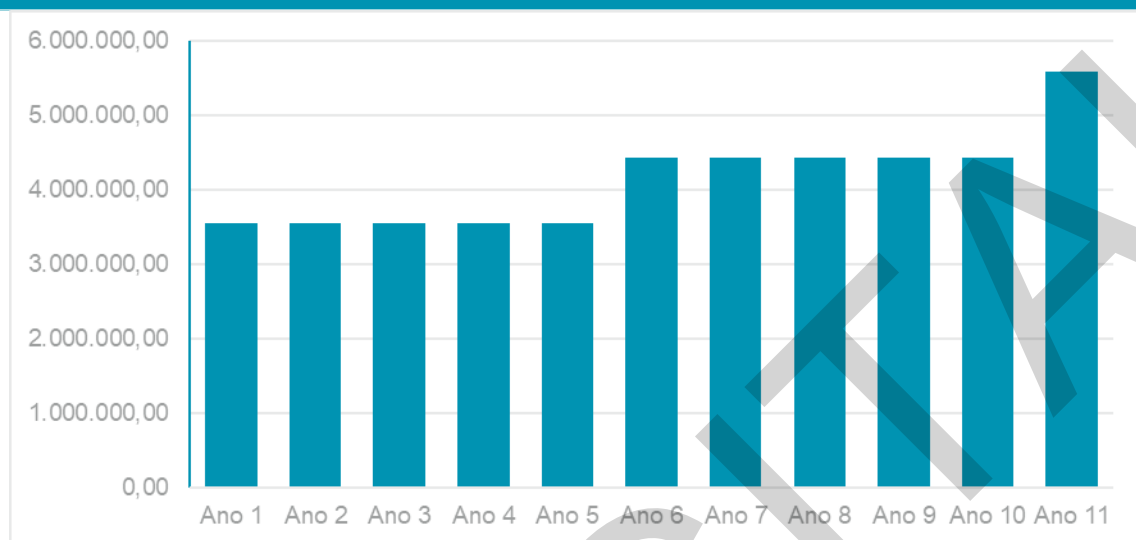
Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de janeiro de 2021, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



Receita de Aluguel Mínimo

Para Receita de Aluguel Mínimo projetamos R\$ 3.556.080,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

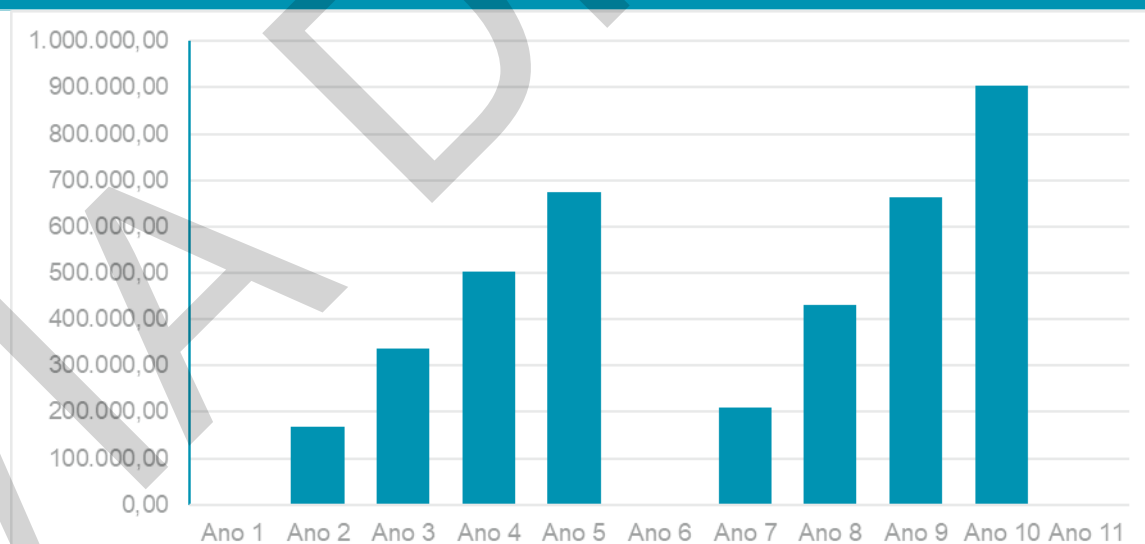


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Ajustes e Crescimentos Reais

Para Ajustes e Crescimentos Reais projetamos R\$ 0,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

AJUSTES E CRESCIMENTOS REAIS

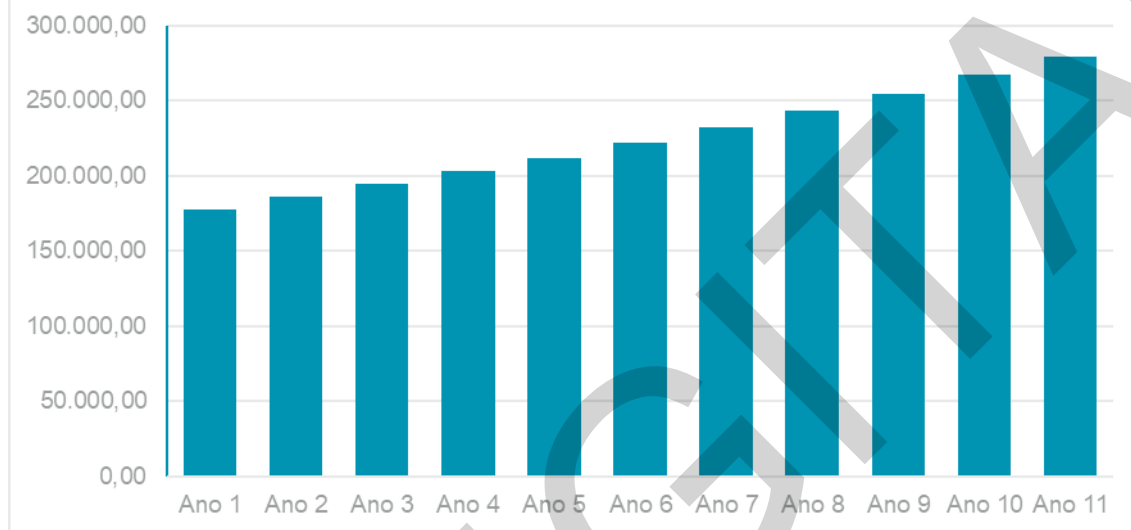


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Aluguel Complementar/Percentual

Para Aluguel Complementar/Percentual projetamos 5,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre as receitas de aluguel mínimo e seus crescimentos reais.

ALUGUEL COMPLEMENTAR/PERCENTUAL

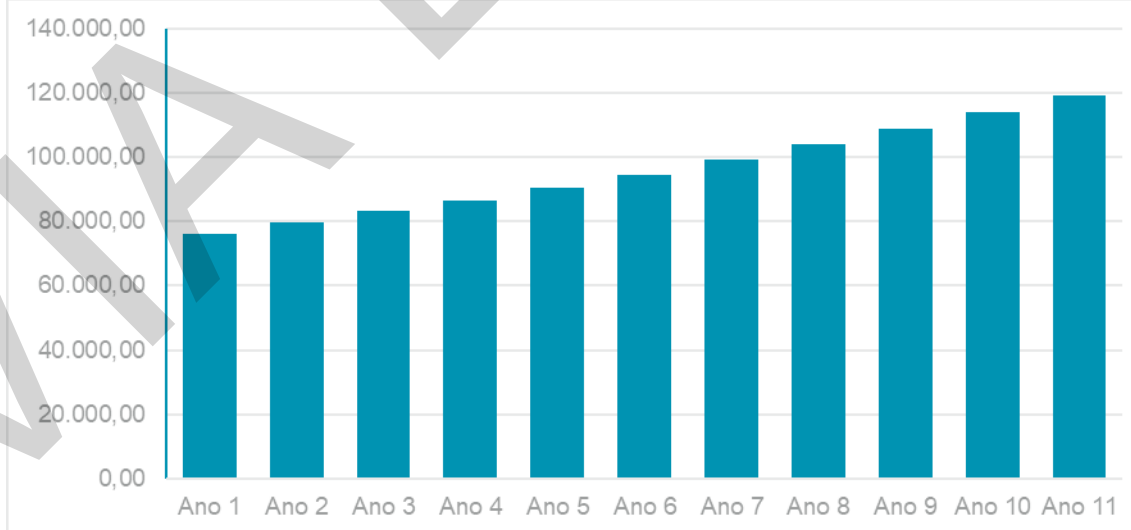


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Mall e Merchandising

Para Receita de Mall e Merchandising projetamos R\$ 75.900,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE MALL E MERCHANDISING

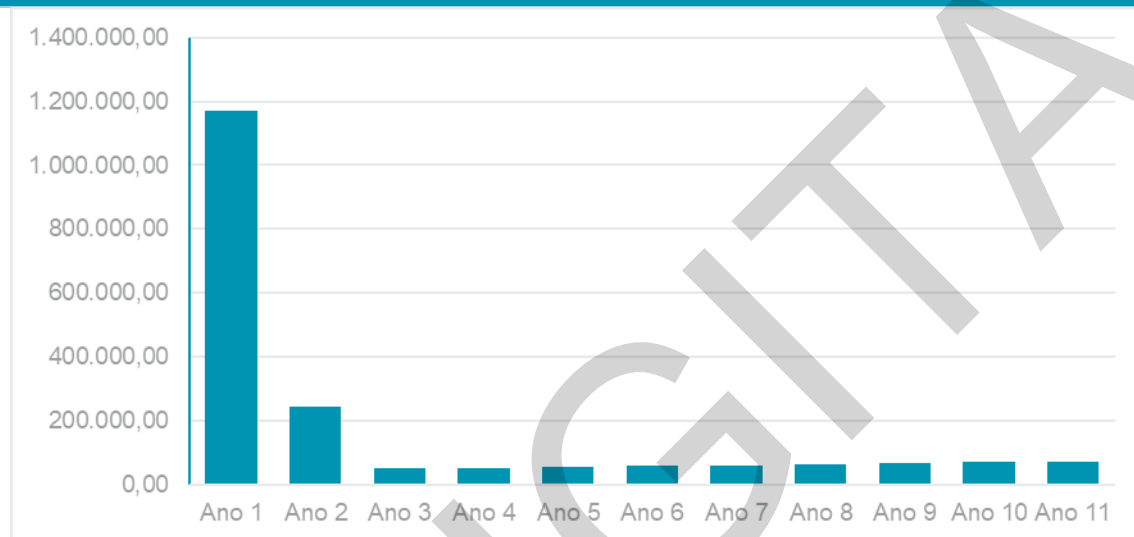


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

CDU - Cessão de Direito de Uso

Para CDU - Cessão de Direito de Uso projetamos R\$ 1.171.000,00 no 1º ano, R\$ 234.216,00 no 2º ano e R\$ 46.860,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,00% do 2º ano ao 5º ano e 1,50% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

CDU - CESSÃO DE DIREITO DE USO

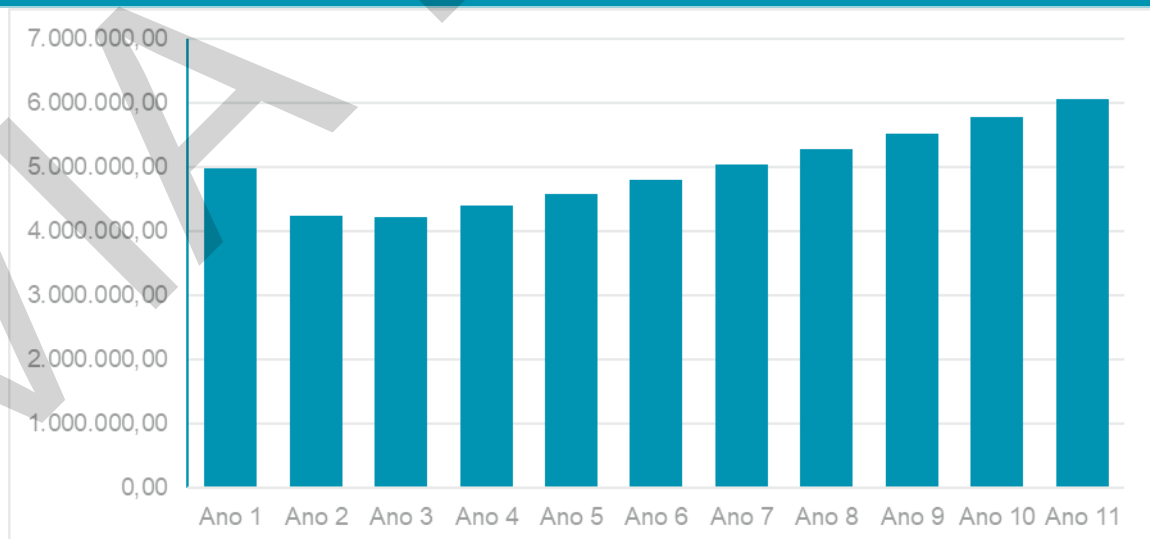


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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, Receita de Mall e Merchandising e CDU - Cessão de Direito de Uso. Resultando em: R\$ 4.980.784,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

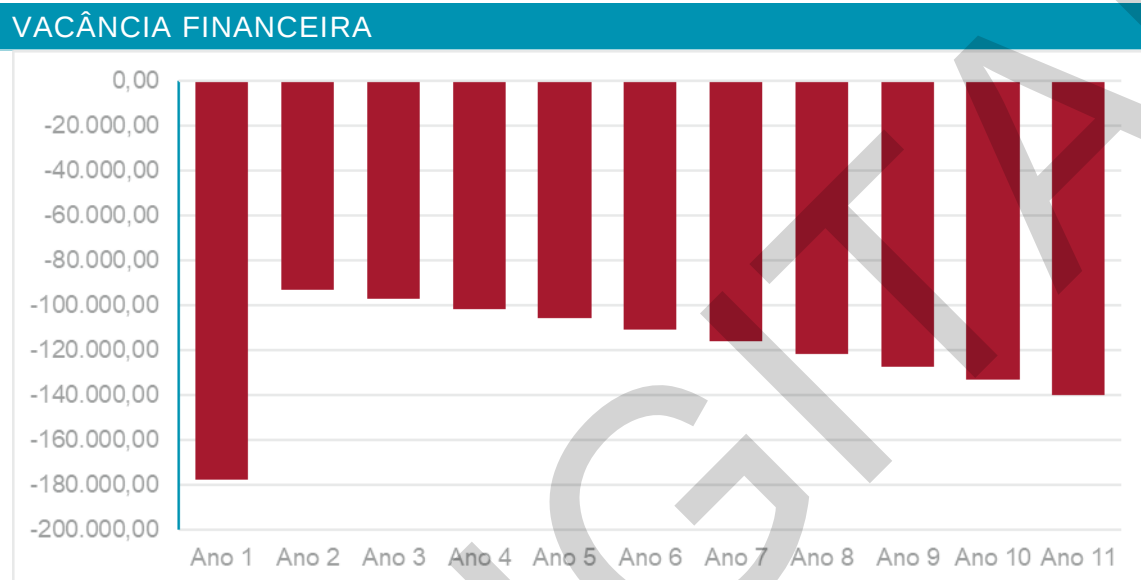
TOTAL RECEITA BRUTA POTENCIAL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Vacância Financeira

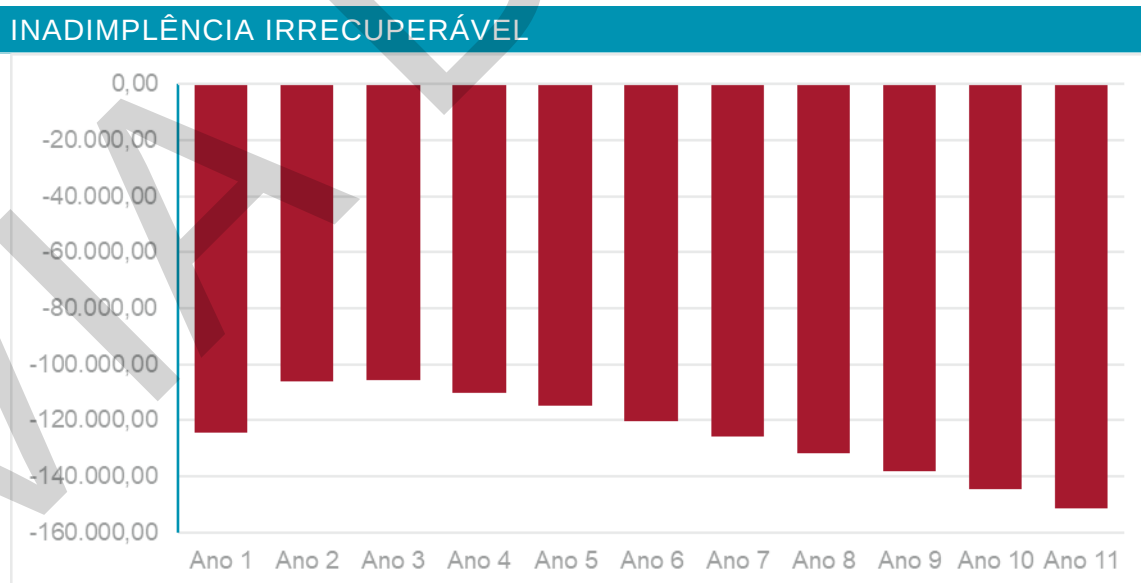
Admitimos o nível de vacância financeira (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 5,00% no 1º ano e 2,50% do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Sobre a receita de aluguéis mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer e cinema).



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 2,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre a receita bruta potencial.

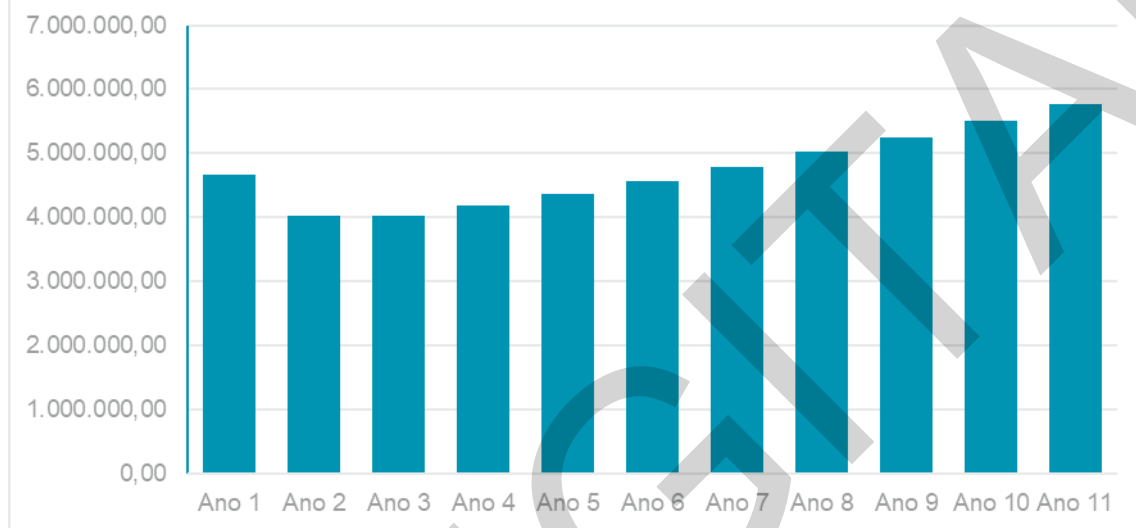


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 4.678.460,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RECEITA BRUTA EFETIVA

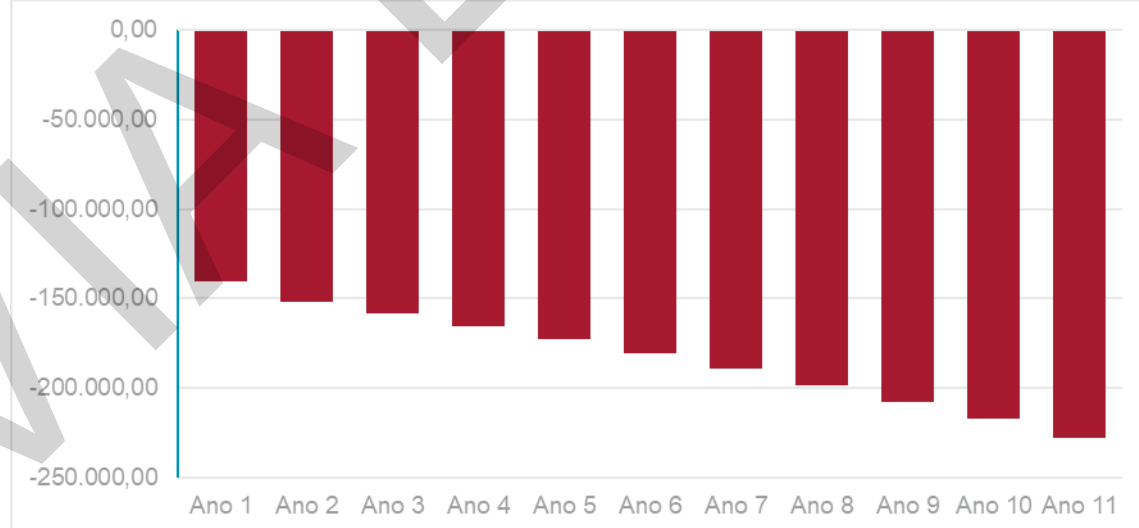


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Taxa de Administração (Despesa)

Para Taxa de Administração (Despesa) projetamos 4,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, aluguel complementar, receita de mall e merchandising, resultado de estacionamento e outras receitas, excluindo-se vacância financeira e inadimplência irrecuperável.

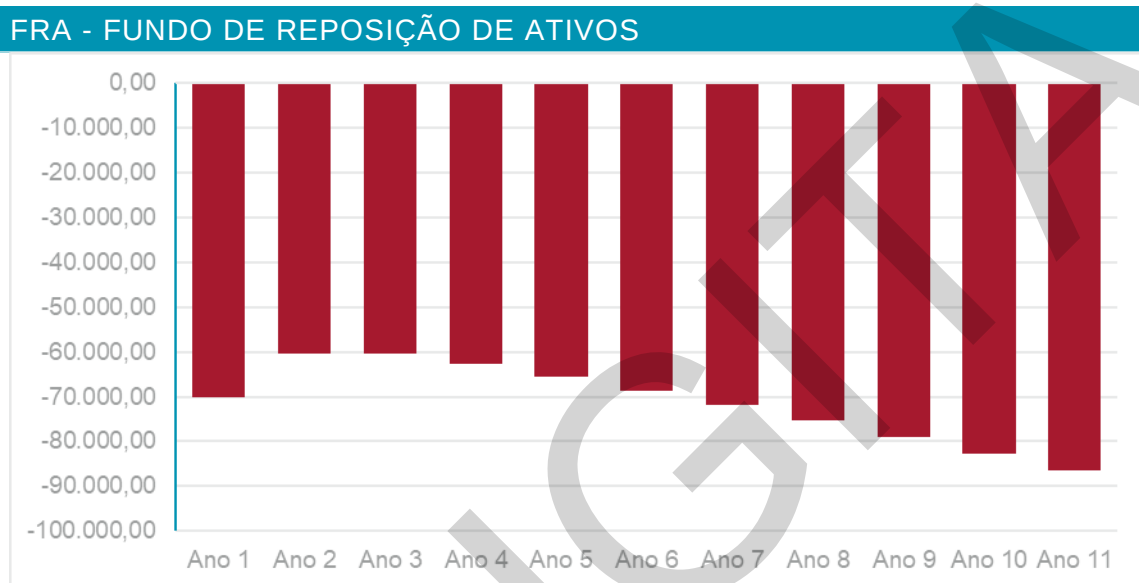
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (DESPESA)



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FRA - Fundo de Reposição de Ativos

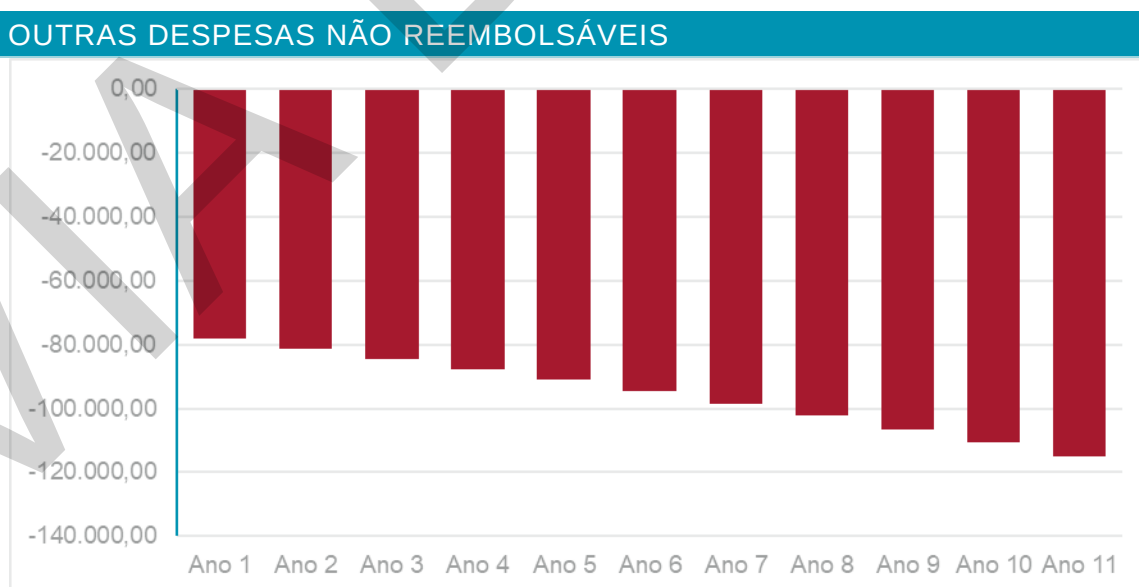
A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do shopping center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de FRA - Fundo de Reposição de Ativos em 1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Sobre a receita bruta efetiva.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Despesas Não Reembolsáveis

Para Outras Despesas Não Reembolsáveis projetamos -R\$ 78.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado Consideramos o crescimento real de 0,50% do 2º ano ao 5º ano e 0,75% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

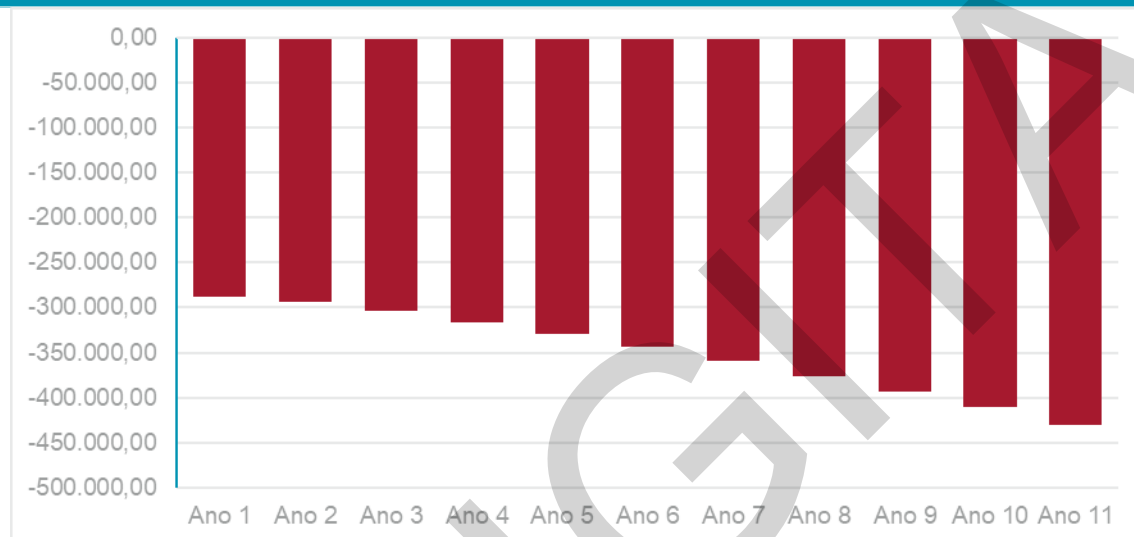


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Outras Despesas Não Reembolsáveis, Acquisition Costs e Comissões Sobre Locações. Resultando em: -R\$ 288.475,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS

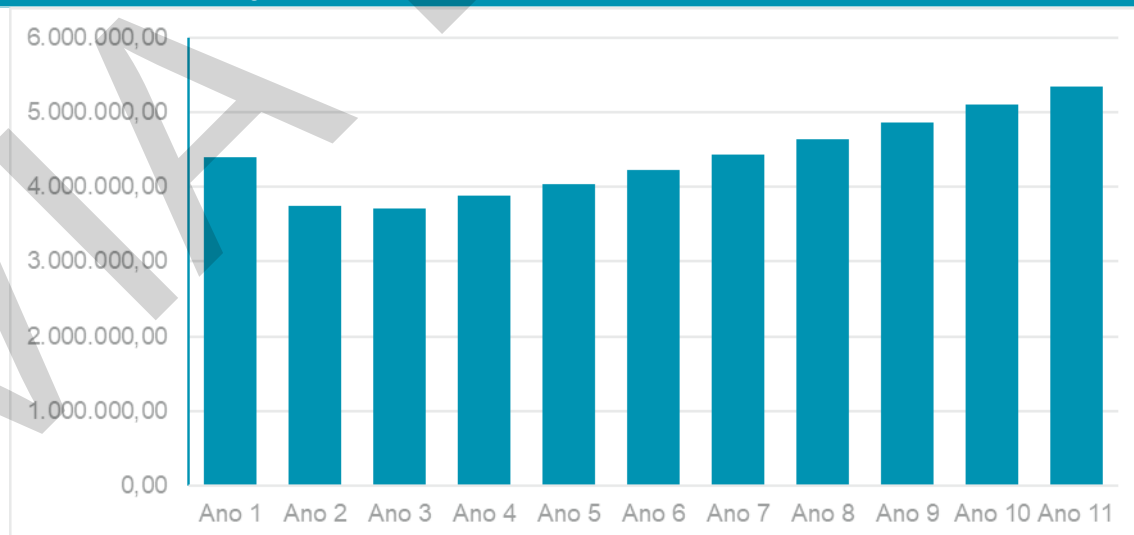


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 4.389.985,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RESULTADO LIQUIDO

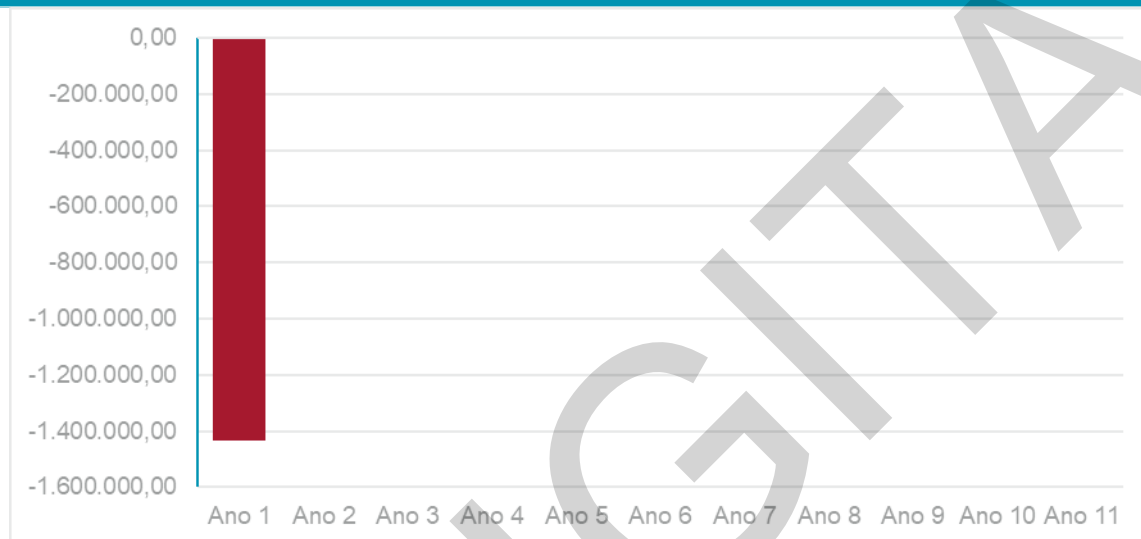


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Acquisition Costs

Para Acquisition Costs projetamos -R\$ 1.433.405,00 do 1º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. e R\$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,50% do 2º ano ao 5º ano e 0,75% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado, em diante.

ACQUISITION COSTS

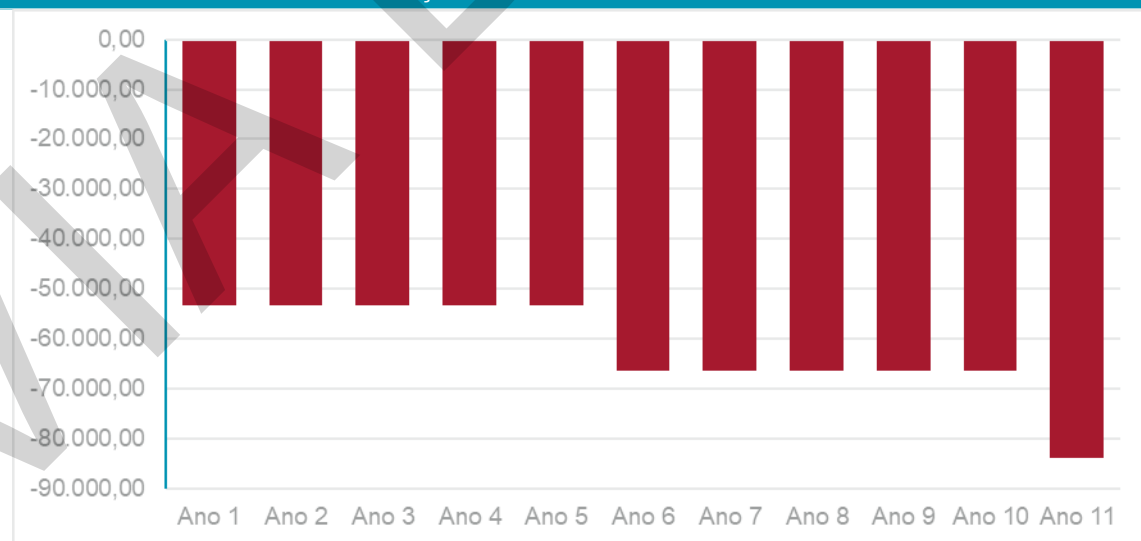


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Comissões Sobre Locações

Para Comissões Sobre Locações projetamos 1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado, sobre as receitas de aluguel mínimo.

COMISSÕES SOBRE LOCAÇÕES

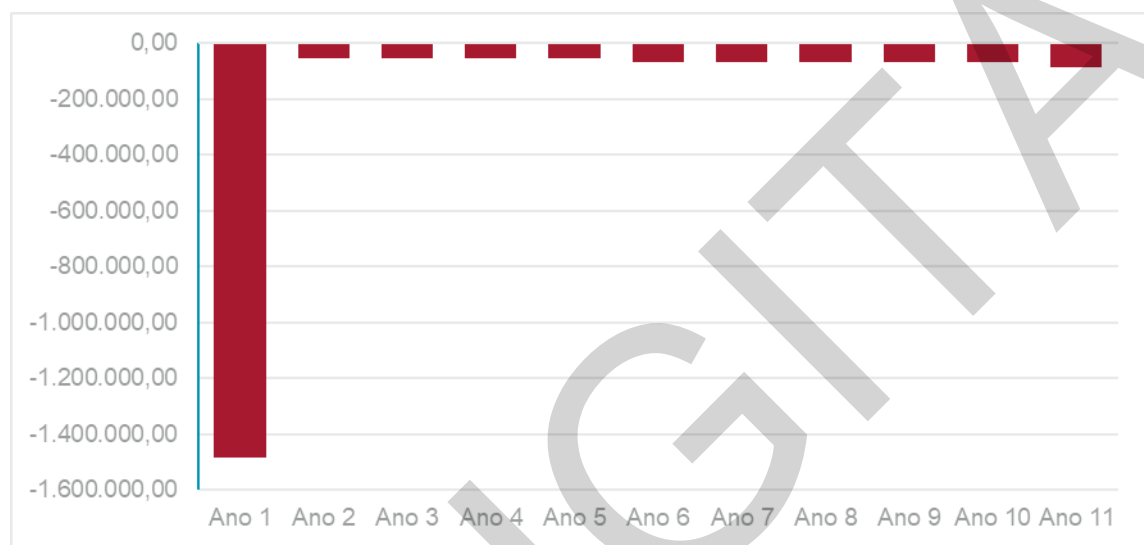


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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 despesas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: -R\$ 1.486.746,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,75% para 2022, 3,50% para 2023 e 3,25% para 2024, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à 2024 nós reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.

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 nominal em 12,33% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	3,74%	3,74%
Spread Risco Empreendimento	3,27%	3,26%
Inflação	3,33%	0,00%

Fonte RENTABILIDADE DO TESOIRO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 14/12/2020

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				
		8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
TAXA DE DESCONTO	11,33%	46.208.822	44.899.904	43.736.422	42.695.411	41.758.502
	11,83%	44.750.278	43.498.719	42.386.223	41.390.832	40.494.979
	12,33%	43.354.074	42.157.122	41.093.164	40.141.202	39.284.437
	12,83%	42.017.150	40.872.195	39.854.457	38.943.850	38.124.303
	13,33%	40.736.614	39.641.181	38.667.464	37.796.243	37.012.144

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda da expansão do Parque Dom Pedro Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$37.012.144,00 e R\$46.208.822,00.

DS
AC

DS
MR

DS
MI

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 14 de dezembro de 2020, em:

Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 2.738.549.900,00 (Dois Bilhões Setecentos e Trinta e Oito Milhões Quinhentos e Quarenta e Nove Mil e Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 21.497,61

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - EXPANSÃO

R\$ 41.093.200,00 (Quarenta e Um Milhões e Noventa e Três Mil e Duzentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 9.152,15

DS
AC

DS
NR

DS
MI

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 da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
			SOMATÓRIA 20

(*) Somente para empreendimento nem operação

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:
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 Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A 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 laudos 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 foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste 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 de avaliação;
- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias; e
- Esta avaliação não possui 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

DocuSigned by:

Mauricio Itagyba

92C5814D1473408...

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
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 : Fim a que se destina o , 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 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 : o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do 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 - Atual

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
TITULO	Ano 1 dez-2021	Ano 2 dez-2022	Ano 3 dez-2023	Ano 4 dez-2024	Ano 5 dez-2025	Ano 6 dez-2026	Ano 7 dez-2027	Ano 8 dez-2028	Ano 9 dez-2029	Ano 10 dez-2030	Ano 11 dez-2031
Receita de Aluguel Mínimo	127.280.369,00	136.129.327,00	140.459.764,00	144.993.392,00	150.230.291,00	158.075.952,00	164.658.148,00	169.307.124,00	174.302.147,00	178.861.561,00	187.549.724,00
Ajustes e Crescimentos Reais	2.599.364,00	6.524.883,00	10.808.908,00	14.030.156,00	16.505.376,00	16.417.576,00	17.761.295,00	21.387.788,00	24.916.755,00	29.262.597,00	28.904.995,00
	129.879.733,00	142.654.209,00	151.268.672,00	159.023.547,00	166.735.667,00	174.493.528,00	182.419.443,00	190.694.912,00	199.218.902,00	208.124.157,00	216.454.718,00
Aluguel Complementar/Percentual	5.000.000,00	6.285.000,00	7.443.535,00	7.759.885,00	8.089.680,00	8.473.940,00	8.876.452,00	9.298.084,00	9.739.743,00	10.202.381,00	10.686.994,00
Descontos/Cancelamentos	-8.000.000,00	-5.237.500,00	-1.641.956,00	-941.457,00	-892.244,00	-623.084,00	-326.340,00				
Receita de Mall e Merchandising	13.000.000,00	15.188.750,00	17.514.200,00	18.258.554,00	19.034.542,00	19.938.683,00	20.885.770,00	21.877.844,00	22.917.042,00	24.005.601,00	25.145.867,00
CDU - Cessão de Direito de Uso	2.000.000,00	2.618.750,00	3.283.913,00	3.423.479,00	3.568.977,00	3.738.503,00	3.916.082,00	4.102.096,00	4.296.945,00	4.501.050,00	4.714.850,00
Resultado de Estacionamento	33.000.000,00	37.710.000,00	39.406.950,00	41.081.745,00	42.827.720,00	44.862.036,00	46.992.983,00	49.225.150,00	51.563.344,00	54.012.603,00	56.578.202,00
Outras Receitas	1.200.000,00	1.676.000,00	1.970.348,00	2.054.087,00	2.141.386,00	2.243.102,00	2.349.649,00	2.461.257,00	2.578.167,00	2.700.630,00	2.828.910,00
Total Receita Bruta Potencial	176.079.733,00	200.895.209,00	219.245.661,00	230.659.841,00	241.505.727,00	253.126.708,00	265.114.039,00	277.659.343,00	290.314.144,00	303.546.423,00	316.409.542,00
Vacância Financeira	-6.842.128,00	-5.046.576,00	-3.219.639,00	-3.102.814,00	-2.958.145,00	-2.785.014,00	-2.584.908,00	-2.361.864,00	-2.111.881,00	-2.203.565,00	-2.287.857,00
Inadimplência Irrecuperável	-6.385.986,00	-5.046.576,00	-4.292.852,00	-3.384.888,00	-2.958.145,00	-2.475.568,00	-1.938.681,00	-1.349.637,00	-1.407.921,00	-1.469.043,00	-1.525.238,00
	-13.228.113,00	-10.093.152,00	-7.512.492,00	-6.487.703,00	-5.916.289,00	-5.260.583,00	-4.523.589,00	-3.711.500,00	-3.519.802,00	-3.672.608,00	-3.813.095,00
Receita Bruta Efetiva	162.851.620,00	190.802.058,00	211.733.169,00	224.172.138,00	235.589.438,00	247.866.126,00	260.590.450,00	273.947.842,00	286.794.341,00	299.873.815,00	312.596.446,00
Taxa de Administração (Despesa)	-6.754.065,00	-7.736.832,00	-8.403.649,00	-8.867.605,00	-9.316.508,00	-9.790.028,00	-10.280.028,00	-10.793.830,00	-11.299.896,00	-11.814.911,00	-12.315.264,00
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-2.800.000,00	-3.127.500,00	-3.252.600,00	-3.374.573,00	-3.501.119,00	-3.641.164,00	-3.786.810,00	-3.938.283,00	-4.095.814,00	-4.259.647,00	-4.430.032,00
Custos Condominiais	-1.300.000,00	-1.042.500,00	-867.360,00	-828.008,00	-644.323,00	-418.734,00	-435.483,00	-452.903,00	-471.019,00	-489.859,00	-509.454,00
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	-2.597.595,00	-2.853.084,00	-3.025.373,00	-3.180.471,00	-3.334.713,00	-3.489.871,00	-3.648.389,00	-3.813.898,00	-3.984.378,00	-4.162.483,00	-4.329.094,00
Total Despesas Operacionais	-13.451.659,00	-14.759.916,00	-15.548.982,00	-16.250.656,00	-16.796.663,00	-17.339.796,00	-18.150.711,00	-18.998.913,00	-19.851.106,00	-20.726.900,00	-21.583.844,00
Resultado Líquido	149.399.960,00	176.042.141,00	196.184.187,00	207.921.482,00	218.792.775,00	230.526.329,00	242.439.739,00	254.948.929,00	266.943.235,00	279.146.916,00	291.012.602,00
Acquisition Costs	-94.190.819,00										
Comissoes Sobre Locações	-3.571.693,00	-3.922.991,00	-4.159.888,00	-4.373.148,00	-4.585.231,00	-4.798.572,00	-5.016.535,00	-5.244.110,00	-5.478.520,00	-5.723.414,00	-5.952.505,00
Total de Custos de Capital & Locações	-97.762.512,00	-3.922.991,00	-4.159.888,00	-4.373.148,00	-4.585.231,00	-4.798.572,00	-5.016.535,00	-5.244.110,00	-5.478.520,00	-5.723.414,00	-5.952.505,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	51.637.448,00	172.119.150,00	192.024.299,00	203.548.335,00	214.207.544,00	225.727.757,00	237.423.204,00	249.704.819,00	261.464.715,00	273.423.501,00	285.060.097,00

Anexo D: Fluxo de Caixa Descontado - Expansão

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
TÍTULO	Ano 1 dez-2021	Ano 2 dez-2022	Ano 3 dez-2023	Ano 4 dez-2024	Ano 5 dez-2025	Ano 6 dez-2026	Ano 7 dez-2027	Ano 8 dez-2028	Ano 9 dez-2029	Ano 10 dez-2030	Ano 11 dez-2031
	3.556.080,00	3.556.080,00	3.556.080,00	3.556.080,00	3.556.080,00	4.431.472,00	4.431.472,00	4.431.472,00	4.431.472,00	4.431.472,00	5.588.795,00
Receita de Aluguel Mínimo	3.556.080,00	3.556.080,00	3.556.080,00	3.556.080,00	3.556.080,00	4.431.472,00	4.431.472,00	4.431.472,00	4.431.472,00	4.431.472,00	5.588.795,00
Ajustes e Crescimentos Reais	3.556.080,00	168.914,00	336.539,00	501.975,00	674.442,00	210.495,00	430.988,00	661.955,00	903.893,00		
	3.556.080,00	3.724.994,00	3.892.619,00	4.058.055,00	4.230.522,00	4.431.472,00	4.641.967,00	4.862.460,00	5.093.427,00	5.335.365,00	5.588.795,00
	3.556.080,00	3.724.994,00	3.892.619,00	4.058.055,00	4.230.522,00	4.431.472,00	4.641.967,00	4.862.460,00	5.093.427,00	5.335.365,00	5.588.795,00
Aluguel Complementar/Percentual	177.804,00	186.250,00	194.631,00	202.903,00	211.526,00	221.574,00	232.098,00	243.123,00	254.671,00	266.768,00	279.440,00
Receita de Mall e Merchandising	75.900,00	79.505,00	83.083,00	86.614,00	90.295,00	94.584,00	99.077,00	103.783,00	108.713,00	113.877,00	119.286,00
CDU - Cessão de Direito de Uso	1.171.000,00	245.341,00	51.295,00	53.475,00	55.747,00	58.395,00	61.169,00	64.075,00	67.118,00	70.306,00	73.646,00
	1.424.704,00	511.096,00	329.009,00	342.991,00	357.569,00	374.553,00	392.344,00	410.981,00	430.502,00	450.951,00	472.371,00
Total Receita Bruta Potencial	4.980.784,00	4.236.090,00	4.221.627,00	4.401.046,00	4.588.091,00	4.806.025,00	5.034.311,00	5.273.441,00	5.523.930,00	5.786.316,00	6.061.166,00
Vacância Financeira	-177.804,00	-93.125,00	-97.315,00	-101.451,00	-105.763,00	-110.787,00	-116.049,00	-121.562,00	-127.336,00	-133.384,00	-139.720,00
Inadimplência Irrecuperável	-124.520,00	-105.902,00	-105.541,00	-110.026,00	-114.702,00	-120.151,00	-125.858,00	-131.836,00	-138.098,00	-144.658,00	-151.529,00
	-302.324,00	-199.027,00	-202.856,00	-211.478,00	-220.465,00	-230.937,00	-241.907,00	-253.398,00	-265.434,00	-278.042,00	-291.249,00
Receita Bruta Efetiva	4.678.460,00	4.037.063,00	4.018.771,00	4.189.569,00	4.367.625,00	4.575.088,00	4.792.404,00	5.020.044,00	5.258.496,00	5.508.274,00	5.769.917,00
Taxa de Administração (Despesa)	-140.298,00	-151.669,00	-158.699,00	-165.444,00	-172.475,00	-180.668,00	-189.249,00	-198.239,00	-207.655,00	-217.519,00	-227.851,00
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	-70.177,00	-60.556,00	-60.282,00	-62.844,00	-65.514,00	-68.626,00	-71.886,00	-75.301,00	-78.877,00	-82.624,00	-86.549,00
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-78.000,00	-81.315,00	-84.568,00	-87.739,00	-91.029,00	-94.670,00	-98.457,00	-102.395,00	-106.491,00	-110.751,00	-115.181,00
Total Despesas Operacionais	-288.475,00	-293.540,00	-303.548,00	-316.026,00	-329.019,00	-343.964,00	-359.593,00	-375.935,00	-393.024,00	-410.894,00	-429.580,00
Resultado Líquido	4.389.985,00	3.743.523,00	3.715.223,00	3.873.543,00	4.038.607,00	4.231.123,00	4.432.812,00	4.644.109,00	4.865.472,00	5.097.380,00	5.340.337,00
Acquisition Costs	-1.433.405,00										
Comissões Sobre Locações	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-83.832,00
	-1.486.746,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-83.832,00
Total de Custos de Capital & Locações	-1.486.746,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-53.341,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-66.472,00	-83.832,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	2.903.239,00	3.690.182,00	3.661.882,00	3.820.201,00	3.985.266,00	4.164.651,00	4.366.340,00	4.577.637,00	4.799.000,00	5.030.908,00	5.256.505,00