

Laudo de Avaliação Imobiliária





DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



– Parque Shopping Belém –
Rod. Augusto Montenegro, 4300 – Parque Verde,
Belém - PA.

Laudo 627 2018 – Referência 01/01/2018

São Paulo, 13 de março de 2018.

À

CCP

A/C.: Sr. Thiago Muramatsu

Tel.: +55 11 3018-7676

E-mail: thiagom@ccpsa.com.br

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado(a) Thiago,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o Parque Shopping Belém, localizado no município de Belém, Estado do Pará.

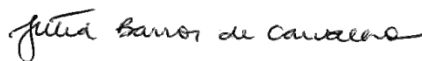
Este trabalho foi conduzido por profissionais da NAI Brazil qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil



Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO	01 de janeiro de 2018.
DATA DA VISTORIA	21 de fevereiro de 2018.
OBJETO	Shopping Center.
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.
METODOLOGIA(S)	Método de Capitalização da Renda (através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado). A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.
LOCALIZAÇÃO	Rod. Augusto Montenegro, 4300 – Parque Verde, Belém - PA.
ÁREAS	- Construções: 72.246,06 m²; - ABL: 28.631,91 m².
DOCUMENTAÇÃO	- Matrícula nº 49.083, do 1º Registro de Imóveis do Belém - PA; - Plantas de arquitetura; - Cópia da Guia do IPTU para o exercício de 2018; - Relatórios Gerenciais; - Histórico de Desempenho Operacional.
PLANEJAMENTO URBANO	- Zona: ZAU (Zona de Ambiente Urbano) 6 - Setor IV - Coefficiente de Aproveitamento Básico: 1,4 vezes a área do terreno; - Coefficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5 vezes a área do terreno; - Taxa de Ocupação: 70%; - Usos permitidos: Residencial e Não Residencial.
AVALIAÇÃO	Valor Justo para Venda: R\$ 233.052.000,00 (Duzentos e Trinta e Três Milhões e Cinquenta e Dois Mil Reais)

Índice

RESUMO EXECUTIVO.....	1
ÍNDICE	2
OBJETO.....	3
FINALIDADE.....	3
DATAS.....	3
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM.....	4
INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM.....	4
ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
TERRENO.....	5
PARQUE SHOPPING BELÉM.....	5
LOCALIZAÇÃO.....	8
DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	10
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	10
ACESSO E TRANSPORTES.....	10
PLANEJAMENTO URBANO	10
ZONEAMENTO	10
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	11
TITULAÇÃO.....	11
DISPÊNDIOS.....	11
CONTRATOS DE COMERCIALIZAÇÃO.....	12
CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	13
CENÁRIO MACROECONÔMICO BRASIL*	13
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS.....	15
NÚMEROS DO SETOR.....	16
REGIÃO NORTE.....	17
CONCORRENTES DE MERCADO.....	18
AVALIAÇÃO	20
METODOLOGIA.....	20
PREMISSAS.....	20
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	27
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	28
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	29
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....	32

Objeto

O imóvel objeto deste relatório o Parque Shopping Belém, localizado no bairro do Parque Verde, no município de Belém, estado de PA, na região Norte do Brasil.

Fachada do Imóvel



Fonte: NAI Brazil

Finalidade

A finalidade é apurar o Valor Justo de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: CCP

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 21 de fevereiro de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 01 de janeiro de 2018, conforme os dados históricos fornecidos.

Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_813_2018 – CCP – Shopping Cidade São Paulo e Parque Shopping Belém”, elaborada pela NAI Brazil para CCP.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a NAI Brazil valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à NAI Brazil. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a NAI Brazil é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Salientamos abaixo os aspectos principais da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos. Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

Descrição do imóvel

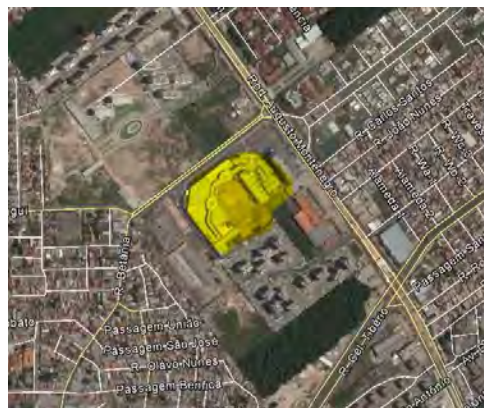
O imóvel em estudo é o Parque Shopping Belém, empreendimento em operação, inaugurado em abril de 2012.

O terreno onde está implantado o empreendimento apresenta as seguintes características básicas:

Terreno

- Área total: 72.246,06 m²;
- Formato: aproximadamente retangular;
- Frente: 160 metros de frente principal para a Rod. Augusto Montenegro e 230 metros para a Rua Betânia;
- Acesso: ao nível dos logradouros;
- Topografia: plana
- Condição do solo: seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

PARQUE SHOPPING BELÉM

O Parque Shopping Belém foi inaugurado em 25 de abril de 2012, sendo seus desenvolvedores as empresas Aliansce Shopping Centers, Cyrela Commercial Properties (CCP) e Status.

Seu mix de lojas traz marcas consagradas no mercado nacional e local. São 120 lojas, 6 âncoras (C&A, Lojas Americanas, Marisa, Renner, Le Biscuit e Riachuelo), 2 megalojas, uma praça de Alimentação que possui mais de 700 lugares, a Alameda Express, um espaço projetado para oferecer um mix de serviços (Agência bancária, sapataria, pet shop, clínica de depilação, lavanderia, gráfica rápida, laboratório e entre outros serviços) e cinema (Cinépolis, com sala 3D e outra Macro XE) com aproximadamente 1.400 lugares.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 5 anos;
- Estado de Conservação: Novo;
- Circulação Vertical: 04 elevadores, sendo 3 sociais e 1 de carga, 6 escadas rolantes, sendo 3 grupos de sobe/desce;
- Ar Condicionado: Central e *splits* na área administrativa;
- Segurança contra incêndio: Sprinklers, hidrantes, extintores, detectores de fumaça.
- Segurança predial: Segurança 24 horas, sistema de som e CFTV;
- Estacionamento: 1.951 vagas para automóveis.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Pavimento	Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Subsolo	Estacionamento	Concreto	Massa com pintura automotiva	Laje
Shopping Center	Área comum	Granito, porcelanato	Massa com pintura e cerâmico	Gesso

QUADRO DE ÁREAS:

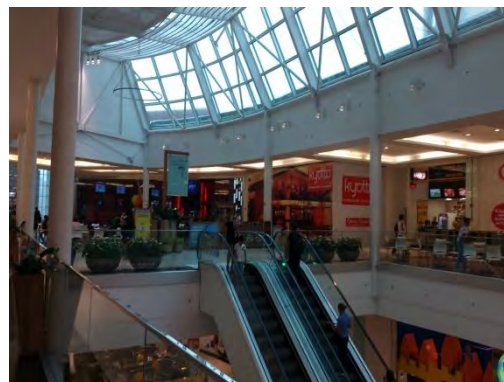
Área total construída	72.246,06 m ²
ABL:	28.631,91m ²

LOJAS

	Área ABL (m ²)
Avenida	1.308
C&A	2.089
Centauro	802
Lojas Americanas	1.814
Marisa	1.527
Renner	2.985
Ri Happy	794
Riachuelo	2.494
Studio Z	1.271
Le Biscuit (apurado 1 x ao ano)	1.064
Alimentação	1.157
Artigos Diversos	1.617
Artigos do Lar	173
Vestuário	2.032
Conveniência / Serviços	2.778
Cinépolis	2.502
Lazer	564
Quiosques	0
Lojas Vagas	1.662
TOTAL	28.632

FOTOGRAFIAS:

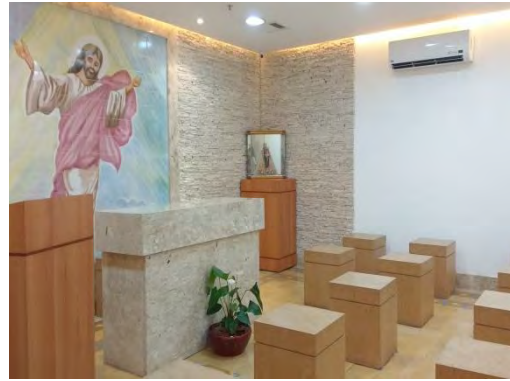

Praça Alimentação- Piso 2



Piso 2



Cinema – Piso 2



Capela – Piso 1



Piso 1



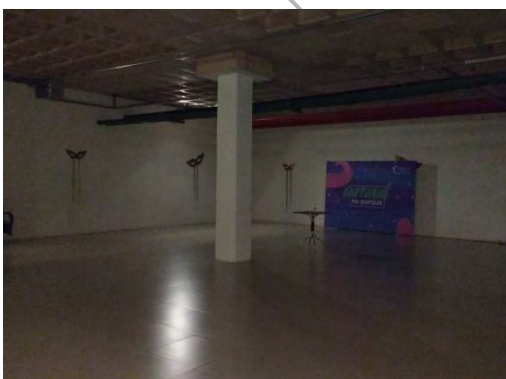
Área Recreativa – Piso 1



Piso 1



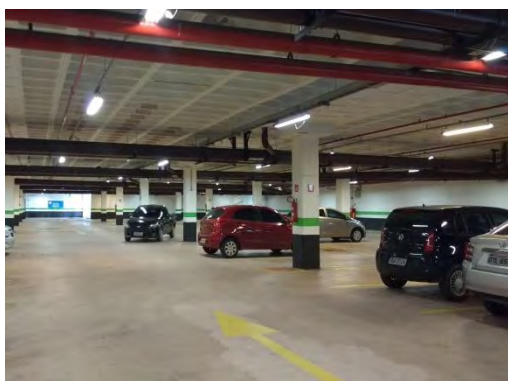
Estacionamento Externo – Piso 1



Área de Expansão – Piso 0



Piso 0



Estacionamento Coberto – Piso 0



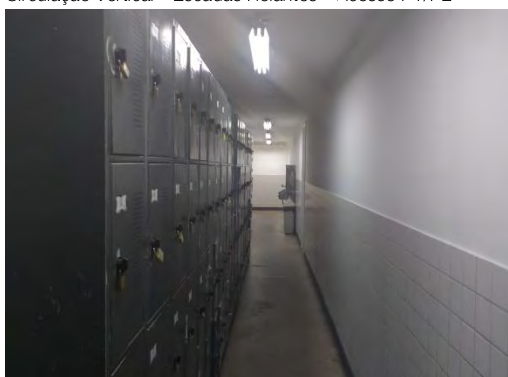
Entrada



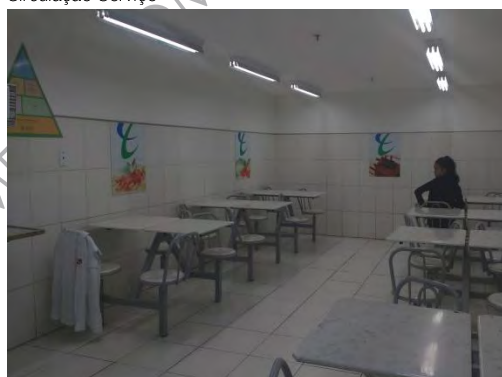
Circulação Vertical – Escadas Rolantes – Acesso P1/P2



Circulação Serviço



Vestiários



Refeitório

Localização

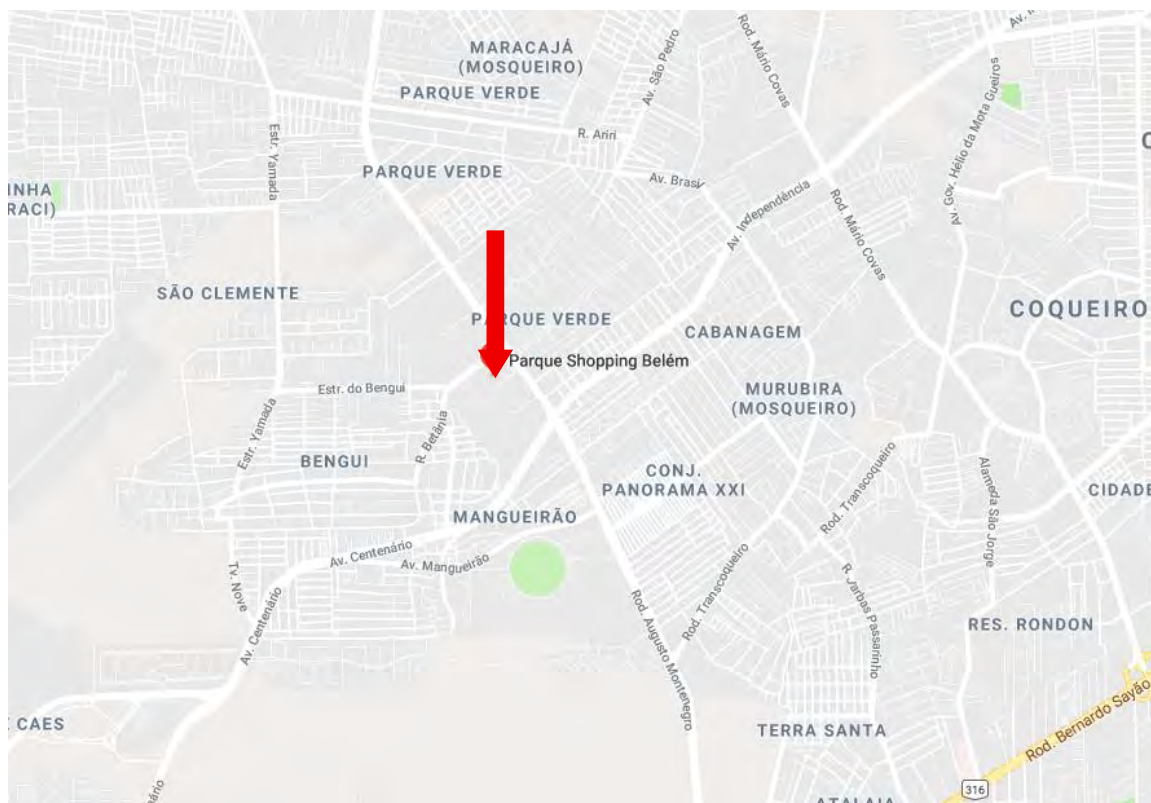
O imóvel em estudo está situado na Rodovia Augusto Montenegro, nº 4300 – Parque Verde, Belém/PA. Possui frente também para a Rua Betânia, na quadra completada pela Avenida Centenário.

O local dista cerca de 15 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo: a Avenidas Almirante Barroso e Avenida Centenário.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

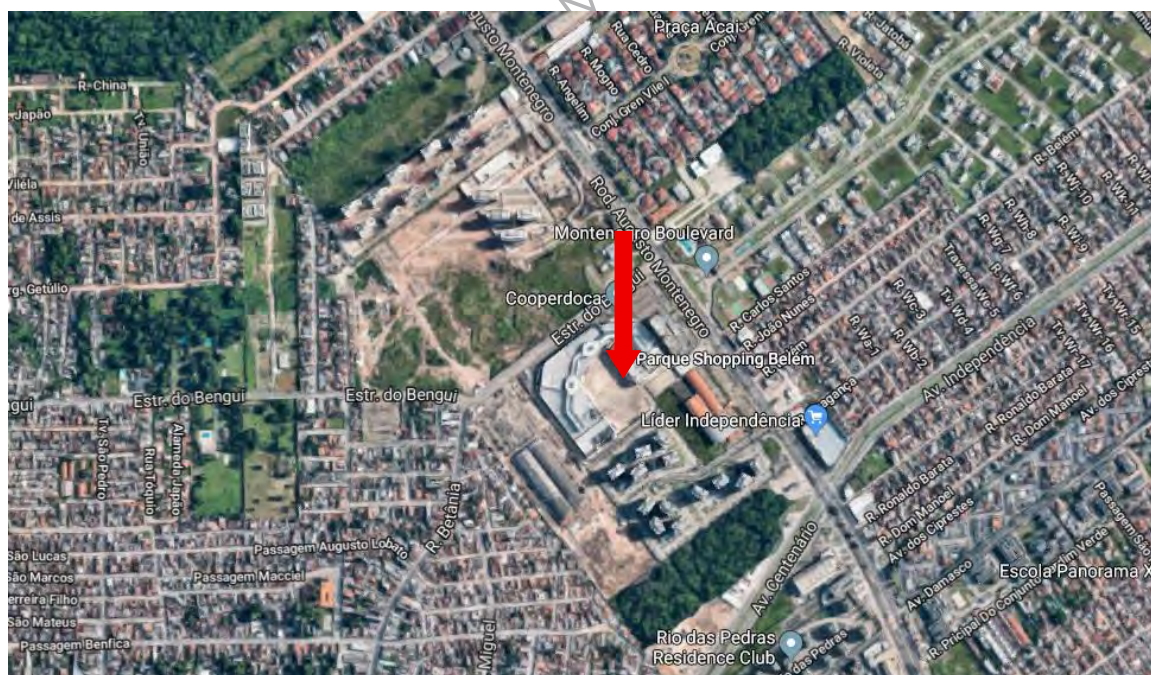
- 2,0 quilômetros do Estádio Olímpico do Pará (Mangueirão);
- 6,1 quilômetros do Aeroporto Internacional Belém Val de Cans; e
- 13,3 quilômetros do Mercado Ver-O-Peso.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Descrição do entorno

A região onde o imóvel em estudo se encontra apresenta ocupação mista, sendo que no entorno imediato a ocupação é predominantemente residencial, altamente adensada, com baixo padrão econômico e dois condomínios residenciais fechados de alto padrão (Greenville e Montenegro).

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de redes de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo e resíduos sólidos, e serviço postal. Além disso, possui sistema de telefonia, internet e TV a cabo. Não possui rede pública de água e esgoto, sendo que o imóvel em questão possui 2 poços artesianos e Estação de Tratamento de Esgoto.

As vias para as quais o imóvel faz frente possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. A Rodovia Augusto Montenegro é uma via de sentido duplo, com 3 faixas de rolamento em cada sentido e um canteiro central arborizado.

Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade.

O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da própria Rodovia Augusto Montenegro e Avenida Centenário.

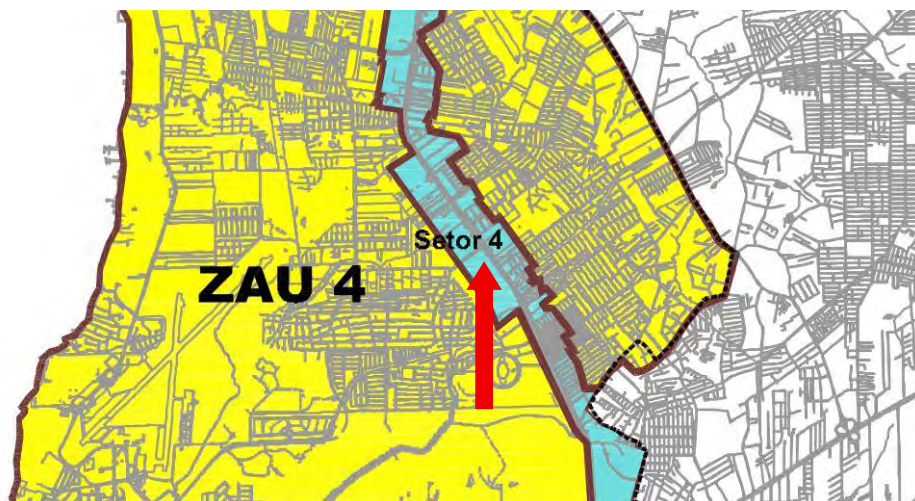
O Terminal Rodoviário localiza-se a cerca de 13 quilômetros da propriedade, operando linhas intermunicipais que ligam a cidade a outros municípios, sendo atingível em cerca de 25 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

Já o Aeroporto Internacional Belém Val de Cans, localiza-se a cerca de 6 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.

Planejamento urbano

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma ZAU (Zona da Ambiente Urbano) 6 - Setor IV.



Fonte: Prefeitura Municipal de Belém, editado por NAI Brazil

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,4 vezes a área do terreno;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,5 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação: 70%;
- Usos permitidos: Residencial e Não Residencial.

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.

Documentação do imóvel

Titulação

A propriedade está cadastrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém, sob a matrícula nº 49.083, em um título único. Segundo certidão datada de 23 de setembro de 2011, consta como proprietário a Norte Shopping Belém S.A..

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Dispêndios

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 039.32884.63.54.2214.000.000-70 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2018 contem as seguintes informações:

- Áreas: 67.794,96 m² de terreno e 72.246,06 m² construídos;
- Valor Venal: R\$ 87.053.047,08,00; e
- Valor do Imposto a Pagar: R\$1.934.263,58.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

Contratos de Comercialização

Recebemos cópia do “Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração”, cujas principais condições estão abaixo descritas:

Contrato de Comercialização (05/07/2010)	
Contratante:	Norte Shopping Belém S.A.
Contratada:	Aliansce Shopping Center S.A.
Objeto:	Prestação de serviços de administração necessários ao funcionamento do empreendimento tipo Shopping
Escopo Serviços:	Gestão empresarial, gestão administrativa, gestão de marketing, gestão financeira, operação e manutenção.
Remuneração:	4% (quatro por cento) sobre o resultado operacional líquido
Prazo e Rescisão:	Aviso Prévio de 60 (sessenta) dias

Mercado

Cenário macroeconômico

- As principais economias desenvolvidas manterão uma sincronia elevada em 2018, em termos de maior crescimento econômico e menor inflação. A consolidação de uma maior expansão da atividade e a condição robusta do mercado de trabalho ainda não gerará uma maior inflação, mas representam um fator de risco.
- O crescimento do PIB nos EUA aumentará em 2018, com a inflação permanecendo relativamente estável. O banco central dos Estados Unidos manterá a política de alta gradual de sua taxa de juros. A aprovação pelo Congresso da proposta tributária do governo, que incorpora redução de impostos sobre o setor corporativo e as famílias, terá impacto benigno, mas incerto sobre o aumento dos investimentos e do consumo.
- O PIB da Área do Euro crescerá mais em 2018, beneficiado pelo aumento da demanda externa e por uma política fiscal mais acomodatória, permitindo uma expansão da economia acima do seu potencial, em um cenário de inflação comportada. O Banco Central Europeu interromperá gradualmente o afrouxamento monetário quantitativo em meados de 2018 e elevará sua taxa de juros apenas a partir de 2019.
- A expansão econômica da China continuará relativamente estável em 2018, com continuação da lenta migração de um modelo de crescimento com foco em investimentos e exportações para outro com maior relevância do consumo das famílias. A influência geopolítica e econômica do governo da China nos mercados emergentes continuará a aumentar nos próximos anos, com provável ampliação dos fluxos de investimento.
- A elevada liquidez financeira continuará a favorecer os mercados emergentes, com fluxos expressivos de divisas para esses mercados. O Brasil será beneficiado por esse cenário global benigno, a menos que o desenvolvimento de eventos domésticos em 2018 (e.g., eleições gerais e déficit fiscal elevado) agregue riscos maiores para a economia local.

Cenário macroeconômico Brasil*

- O crescimento econômico aumentará em 2018, com expansão positiva em todos os trimestres do próximo ano. Essa dinâmica pressupõe que o ambiente global permanecerá favorável e que o quadro político não contaminará a economia de forma significativa.
- O maior crescimento do PIB em 2018 estará associado, principalmente, à continuação da sólida expansão do consumo das famílias e à ampliação dos investimentos, após sua contração nos últimos anos. O crescimento do consumo das famílias em 2018 responderá à manutenção de condições de crédito favoráveis, à alta da massa salarial real e ao aumento do número de postos de trabalho. Os investimentos crescerão em 2018 como reflexo da expansão do crédito para pessoas jurídicas, revertendo o declínio de 2017, e da alta da confiança de empresários.
- A contribuição do setor externo diminuirá ligeiramente, em virtude do aumento das importações, como reflexo da maior demanda doméstica. A contribuição do consumo do governo para o PIB será praticamente nula, após vários anos de contração.
- Os principais riscos para a atividade estão associados à: (i) incerteza sobre a capacidade do governo a ser eleito para o mandato de 2019 a 2022 de reverter o forte desequilíbrio fiscal dos últimos anos; e (ii) manutenção das condições favoráveis na economia global.
- A inflação IPCA aumentará em 2018, por conta do fim do choque positivo na oferta de alimentos observado desde a segunda metade de 2016. A contribuição favorável da atividade econômica para a inflação diminuirá gradualmente até o fechamento do hiato do produto no início de 2019. A depreciação cambial pouco expressiva, a ausência de pressões de demanda e a alta persistência inflacionária contribuirão para que a inflação permaneça próxima do centro da meta em 2018. O aumento da inflação em 2018 será consequência da aceleração de preços livres e da manutenção de uma alta inflação de administrados.

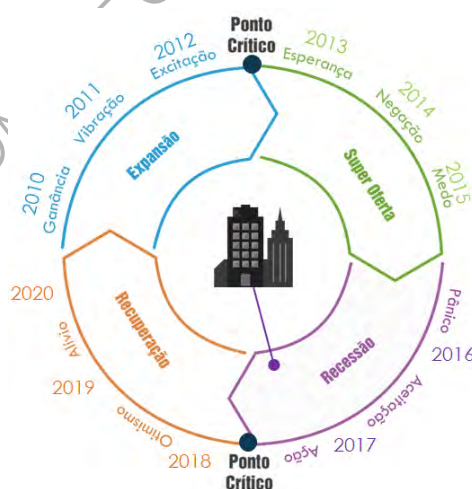
- A inflação de alimentação no domicílio aumentará em 2018, em virtude do fim do efeito benigno do choque de oferta de alimentos. A ligeira elevação da inflação de bens industriais em 2018 será função, em parte, de condições mais favoráveis do mercado de trabalho e da retomada da atividade. A inflação de serviços continuará diminuindo em 2018, por conta da sua elevada inércia e do baixo reajuste do salário mínimo. A inflação de preços administrados permanecerá elevada em 2018, devido, principalmente, à maior alta das tarifas de energia elétrica.
- O Copom manterá a taxa Selic estável na maior parte de 2018. Nossas estimativas de taxa estrutural de juros mais alta do que o atual patamar e de crescimento potencial baixo explicam, em parte, nossa expectativa de início do ciclo de aperto monetário no fim de 2018, em um ambiente de inflação crescente e de fechamento do hiato do produto. Uma deterioração do quadro político doméstico ou do cenário global pode promover uma depreciação cambial adicional e o consequente aumento da inflação, exigindo a antecipação do ciclo de aperto monetário.

(*Fonte: Credit Suisse)

Diagnóstico

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização e seu fácil acesso, com alto fluxo de pessoas durante toda a semana, com o varejo apresentando crescimento nos últimos 12 meses. O ponto desafiador fica a cargo tanto do cenário macroeconômico e político incerto e quanto à fase conservadora em que se encontra o mercado imobiliário de um modo geral (demora na tomada de decisão e insegurança no aporte de investimentos).

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento de varejo, se encontram no estágio de recessão. Contudo, o momento é de ação, para traçar estratégias e colocá-las em prática para obter sucesso na fase subsequente, de recuperação. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: NAI Brazil

Mercado de Shopping Centers no Brasil

A era de Shopping Centers no Brasil formalmente começou em novembro de 1966, com a inauguração do Shopping Center Iguatemi, em São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros shoppings e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado.

Durante os anos 1980 e início dos 1990, o país obteve grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números desaceleraram. Quando comparamos o fechamento de 2015 ao início dos anos 2000, observa-se um crescimento do setor de cerca de 67%. No Brasil, o setor de Shopping Center representa uma parcela de aproximadamente 20% do total do varejo.

Nos últimos cinco anos, considerados recordes para o setor, mais de 100 shoppings foram inaugurados e o faturamento nominal apresentou forte crescimento. Essa boa performance pode ser explicada pelos baixos índices de desemprego que o país enfrentava, pela ascensão das classes sociais, pelo aumento da população assalariada, bem como pela disponibilidade de crédito no mercado.

O crescimento do mercado de Shopping Centers promoveu, além do desenvolvimento urbano, a valorização imobiliária e o aprimoramento do mercado local, contribuindo para a geração de novos postos de trabalho. Em 2012, o setor empregou 877.000 pessoas, e em 2017 cerca de um milhão pessoas.

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

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2017 com faturamento nominal estimado de R\$167,7 bilhões de reais, contra os R\$ 157,90 bilhões faturados em 2016, representando um aumento de 6,2% neste período, conforme estudos da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE). A expectativa do setor para 2018 é de que o faturamento mantenha o nível de crescimento.

Principais Transações Realizadas em Shopping Centers

As principais transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos ocorridos nos últimos dois anos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado, são:

	Vendedor	Shopping	Estado	Data	ABL Vendida (000 m2)	Comprador	Participação adquirida	Valor da part adquirida (R\$MM)	Cap Rate primeiro ano	ABL/R\$/m2
1	BR Malls Participações S.A.	ItaúPower Shopping	Minas Gerais	08/03/2017	33.215	MPG Participações Ltda	33,00%	324	9,69%	9.762
2	Incorporadora Local	Boulevard Shopping Belém	Pará	03/02/2017	40.681	Aliance Shopping Centers S.A.	4,99%	507	9,64%	12.463
3	Incorporadora Local	Parque Shopping Belém	Pará	03/02/2017	31.275	Aliance Shopping Centers S.A.	25,00%	232	0,00%	7.418
4	Desconhecido	ParkShopping Barigui	Paraná	09/01/2017	50.676	Imobiliários	9,33%	975	7,90%	19.247
5	JHSF Participações S.A.	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	10/11/2016	39.159	Gazit Brasil	33,00%	1.242	6,22%	31.728
6	Engenharia e Construções	BarraShopping	Rio de Janeiro	09/11/2016	81.435	Imobiliários S.A.	4,50%	3.198	7,98%	39.268
7	JHSF Participações S.A.	Shopping Metrô Tucuruvi	São Paulo	12/09/2016	32.795	Participações IV S.A.	100,00%	440	8,46%	13.417
8	Social	BarraShopping	Rio de Janeiro	01/09/2016	81.435	Imobiliários	10,30%	3.021	7,96%	37.101
9	Social	Morumbi Shopping	São Paulo	01/09/2016	55.087	Imobiliários	8,00%	2.309	8,38%	41.911
10	Participações Bali / RLB	Shopping Leblon	Rio de Janeiro	29/08/2016	24.614	Aliance Shopping Centers S.A.	25,10%	1.235	5,99%	50.165
11	General Shopping	Poli Shopping Osasco	São Paulo	15/06/2016	3.218	Desconhecido	100,00%	13	7,19%	3.884
12	Sonae Sierra Brasil	BoaVista Shopping	São Paulo	13/01/2016	15.962	Investidor Individual	100,00%	56	7,61%	3.508
13	BR Properties	Tok&Stok Barra da Tijuca	Rio de Janeiro	06/01/2016	8.245	Blackstone	100,00%	57	8,54%	6.881

* Cap Rate estimados.

Números do Setor

De acordo com a ABRASCE – Associação Brasileira de Shopping Centers, o status do mercado nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base fevereiro de 2018):

- Shopping centers em operação: 575;
- Número de cidades com shoppings no Brasil, ao final de 2017: 212;
- Total de ABL (Área Bruta Locável) no Brasil: 16,0 milhões de m²;
- Faturamento total do Brasil em 2017: R\$ 167,7 bilhões, o que representa um crescimento de 6,2% em relação a 2016;
- 87% dos shopping centers brasileiros são empreendimentos do tipo tradicional e 13% especializados (outlet, lifestyle e temáticos). Destes, 17% são outlets.
- 46% dos shopping centers estão localizados em capitais brasileiras e 54% em outras cidades;
- Os shoppings brasileiros receberam cerca de 463 milhões de visitas por mês em 2017, o que representa um aumento de 5,6% em relação ao ano de 2016;
- Existem mais de 102.300 lojas nos 571 shopping centers brasileiros;
- Existem 897.506 vagas de estacionamento em shoppings em todo o território nacional;
- 2.760 salas de cinema nos centros de compra de todo o Brasil;
- Estima-se que haja mais de 1 milhão de empregos diretos nos shoppings brasileiros (aumento de 1,27%).

No ano de 2017 foram inaugurados 17 shoppings no Brasil, com um aumento de 3% em relação ao ano anterior, o menor crescimento dos últimos anos. Atualmente o mercado conta com 575 shoppings em operação o que corresponde a aproximadamente 16 milhões de metros quadrados.



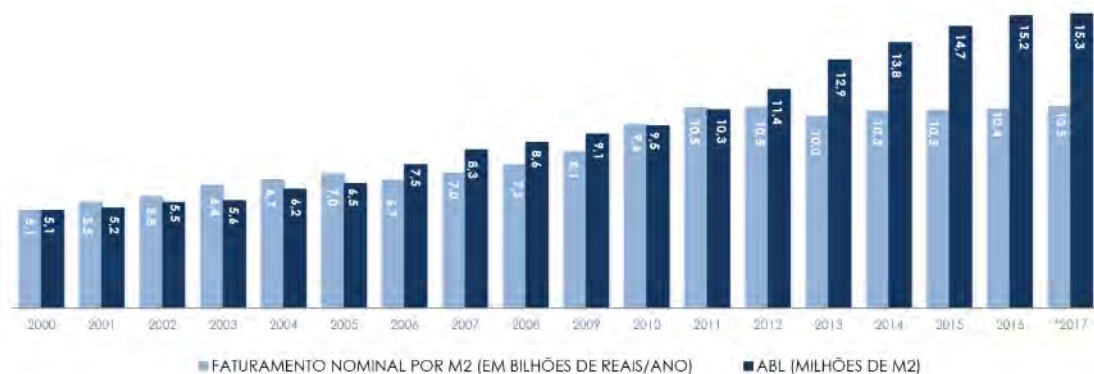
Fonte: NAI Brazil e Abrasce

Observa-se um crescimento relativamente linear do setor, tanto em número de empreendimentos como em volume de m² de ABL.

Além das novas inaugurações, as expansões de empreendimentos existentes ajudaram a dinamizar a curva de expansão desse mercado. Esse comportamento pode indicar uma preferência pelo investimento em mercados já consolidados que, com o aumento do poder de consumo geral da população, abriram oportunidades de otimização para os empreendedores.

O faturamento nominal total do setor teve crescimento constante e triplicou nos últimos 10 anos, conforme informações da Abrasce. Vale a pena observar que a partir de 2012 a evolução do faturamento se deu mais pelo crescimento físico do setor (expansões e inaugurações) e pelo aumento de preços (IPCA acumulado de 2015 foi de 10,6%) do que por um aumento real nas vendas, vide a crise econômica explicada anteriormente.

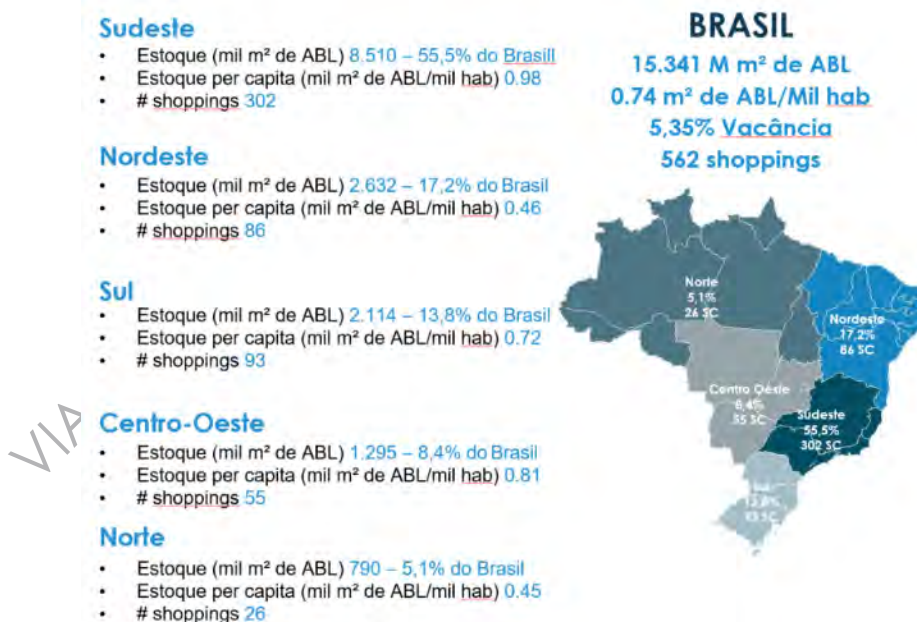
Assim, a análise do faturamento real por m² de ABL, descontando o crescimento físico e a inflação, mostra um cenário bem diferente, conforme apresentado no gráfico a seguir:



Fonte: NAI Brazil e Abrasce

Região Norte

A Região Norte conta com cerca de 790 mil m² de Área Bruta Locável (ABL) distribuídos em 26 shoppings.

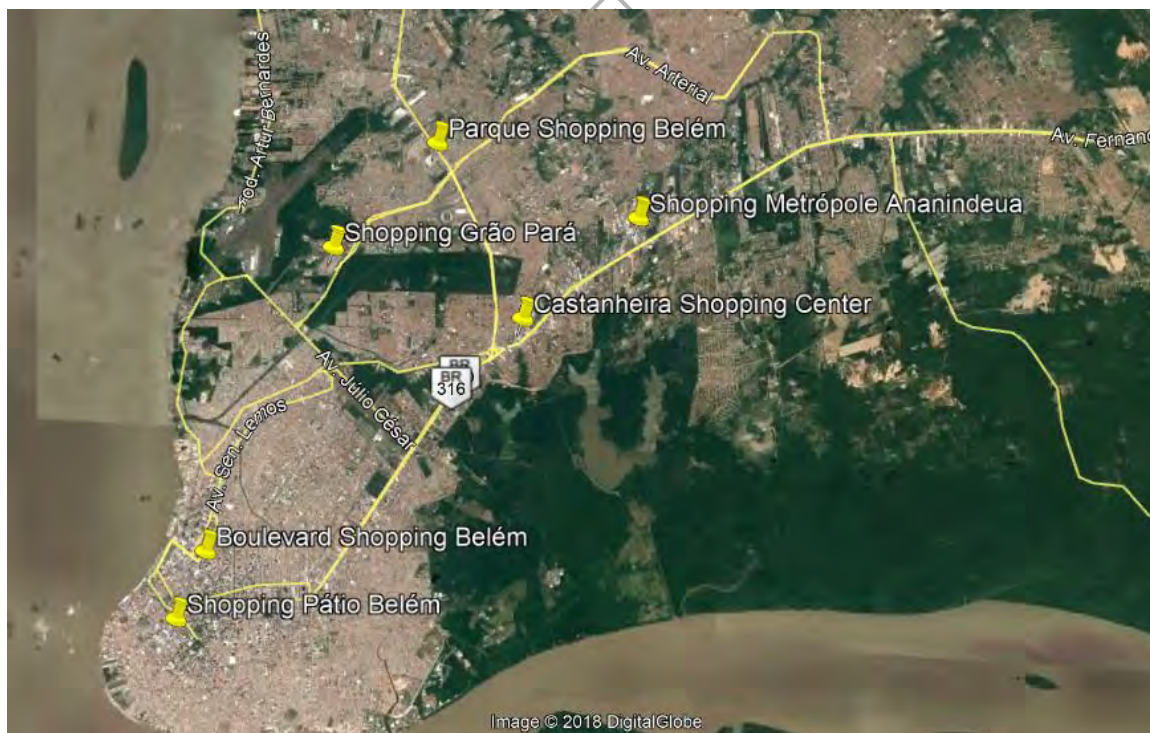


Fonte: NAI Brazil, Abrasce e Sila Brasil.

Concorrentes de Mercado

Os shoppings concorrentes na região são:

- Castanheira Shopping Center
 - Segundo shopping de Belém. Inaugurado em 1993.
 - Público C e D.
 - Maior movimento no almoço e a tarde.
 - Fim de semana só abre a partir das duas horas.
 - Construção antiga.
- Shopping Metrôpole Ananindeua
 - Inaugurado em dezembro de 2017.
 - Vacância elevada.
 - Maior movimento a noite e fim de semana.
 - Público C.
 - Atende público de Ananindeua e extrema periferia de Belém.
 - Previsão de inauguração do Cinema em março/18.
- Shopping Bosque Grão Pará
 - Inaugurado em 2015.
 - Público B e A.
 - Vacância elevada.
 - Local não é atendido por transporte público.
 - Lojas diferenciadas em relação aos outros shoppings, seus concorrentes mais diretos são os Shoppings do Centro (Pátio Belém e Boulevard).



ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength) - Localização; - Boa diversidade na oferta de lojas e serviços.	Pontos Fracos (Weakness) Obras de transporte público atrasadas na região causando grande trânsito;
Oportunidades (Opportunities) - A melhora gradativa no cenário macroeconômico e recuperação das vendas; - Fácil acesso por transporte público e privado quando as obras de infraestrutura ficarem prontas; - Grande potencial de crescimento do setor: mercado ainda pequeno em relação aos maiores das Américas.	Ameaças (Threats) - Forte concorrência na região; - Incerteza no cenário político.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO

Avaliação

Metodologia

Para a determinação do valor do ativo foi aplicado o Método da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado, que procura identificar o valor do empreendimento com base na expectativa de resultados futuros, partindo-se da elaboração de cenários possíveis. Assim, o valor do empreendimento corresponderá ao valor presente do fluxo de caixa projetado, descontado a taxas que reflitam adequadamente a remuneração do capital, e riscos do empreendimento, do setor e do país, quando aplicável.

Premissas

Na avaliação do Parque Shopping Belém, adotamos algumas premissas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de dez 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 consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

Todas as premissas adotadas se basearam em informações - atuais e de desempenho histórico - fornecido pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

Premissas Financeiras

O Parque Shopping Belém é considerado um empreendimento ainda em fase de maturação, com um histórico de operação a partir de abril de 2012.

Para esse padrão de empreendimento, foi adotada uma taxa de desconto para o fluxo de caixa de 9% ao ano e uma taxa de capitalização (*terminal cap rate*) também de 9% ao ano, com o objetivo de perpetuar a rentabilidade do empreendimento ao final do período de análise.

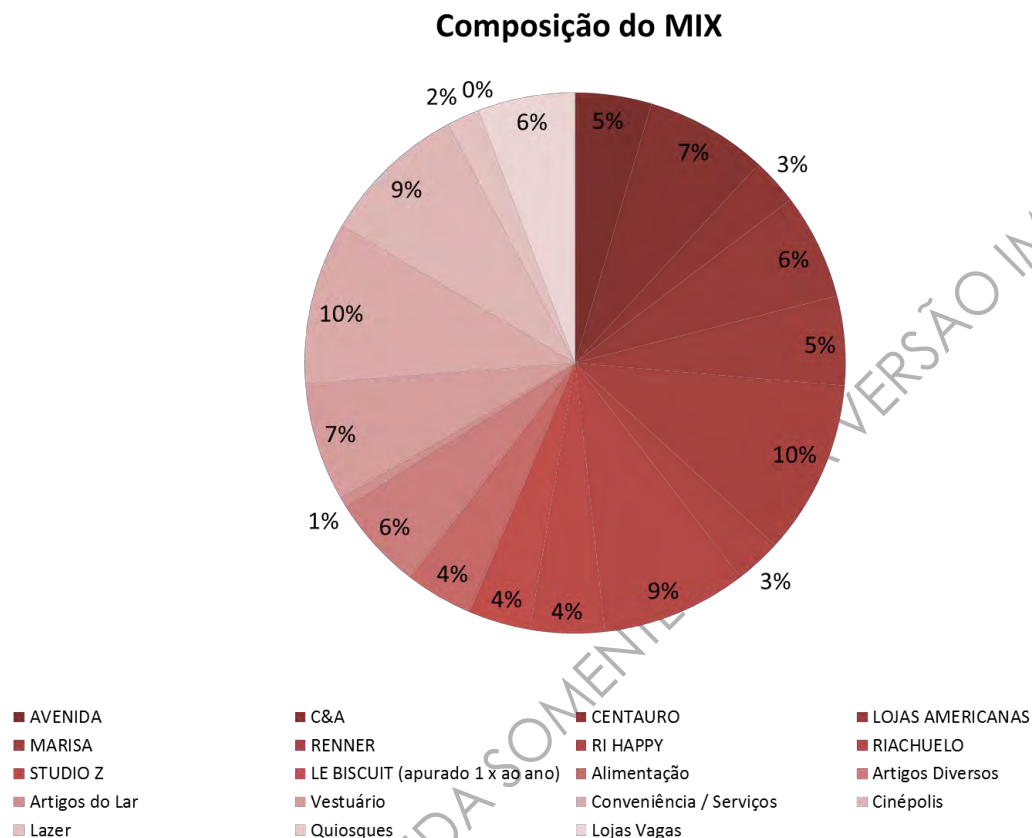
O fluxo de caixa foi realizado em Moeda Forte (sem inflação) e, para tanto, o desempenho histórico também foi analisado em termos de crescimento real.

O fluxo de dez anos teve como data-base o mês de janeiro de 2018, com o primeiro ano se iniciando em janeiro de 2018. No cálculo da receita líquida, não foram consideradas taxas e impostos sobre rendimentos.

Tenant Mix

O Shopping totaliza 28.631,91 m² de ABL (ver Quadro de Áreas página 6). As receitas provenientes das locações temporárias como quiosques e/ou outras locações de áreas comuns foram tratadas separadamente.

O gráfico a seguir ilustra a composição percentual do mix avaliado.



Receitas

Consideramos como Receitas todas as entradas nos fluxos de caixa, estando as mesmas classificadas como operacionais (aquelas advindas da operação do empreendimento, tais como aluguéis de espaços, receitas de estacionamento, etc.) e comerciais.

Aluguel Mínimo

A tabela a seguir ilustra, por tipologia de loja, a média ponderada dos valores unitários (R\$/m² de ABL) dos contratos de locação atualmente em vigor; bem como a quantidade média de aluguéis pagos anualmente pelos lojistas.

Média dos Últimos 12 Meses									
Segmento	Área	Aluguel Recebido						Vendas	
		Mínimo		Complementar		Total	R\$/m²	Total	R\$/m²
		Total	R\$/m²	Total	R\$/m²				
Avenida	1.308	0	0,00	43.760	33,45	43.760	33,45	955.707	730,54
C&A	2.089	91.943	44,00	1.126	0,54	93.069	44,54	926.744	443,54
Centauro	802	24.405	30,44	640	0,80	25.045	31,24	1.012.504	1.263
Lojas Americanas	1.814	11.753	6,48	50.751	27,98	62.504	34,46	1.127.136	621,45
Marisa	1.527	61.973	40,59	0	0,00	61.973	40,59	615.677	403,27
Rennner	2.985	101.596	34,03	0	0,00	101.596	34,03	502.749	168,42
Ri Happy	794	0	0,00	13.501	16,99	13.501	16,99	558.843	703,45
Riachuelo	2.494	111.893	44,87	0	0,00	111.893	44,87	1.056.639	423,72
Studio Z	1.271	38.126	30,00	3.454	2,72	41.580	32,72	618.510	486,68
Le Biscuit (apurado 1 x ao ano)	1.064	19.157	18,00	21.422	20,13	40.579	38,13	660.193	620,32
Alimentação	1.157	156.236	135,05	9.212	7,96	165.447	143,01	1.925.064	1.664
Artigos Diversos	1.617	179.027	110,70	10.572	6,54	189.600	117,24	2.100.015	1.298
Artigos do Lar	173	15.493	89,62	1.173	6,79	16.667	96,41	736.039	4.257
Vestuário	2.032	179.282	88,25	23.372	11,50	202.654	99,75	1.280.568	630,31
Conveniência / Serviços	2.778	207.134	74,57	9.838	3,54	216.972	78,12	395.833	142,51
Cinépolis	2.502	107.334	42,91	13.420	5,36	120.753	48,27	450.040	179,90
Lazer	564	21.082	37,38	0	0,00	21.082	37,38	116.571	206,71
Quiosques	0	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Lojas Vagas	1.662	83.110	50,00	8.311	5,00	91.420	55,00	0	0,00
Total	28.632	1.409.543		210.551		1.620.095		15.038.833	

Considerando o cenário econômico atual e as perspectivas de crescimento para os próximos anos, adotamos como premissa o seguinte crescimento real do aluguel mínimo:

Crescimento Aluguel Mínimo											
Segmento	Crescimento										
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	
Avenida	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
C&A	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Centauro	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Lojas Americanas	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Marisa	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Rennner	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Ri Happy	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Riachuelo	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Studio Z	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Le Biscuit (apurado 1 x ao ano)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Alimentação	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	

Artigos Diversos	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Artigos do Lar	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Vestuário	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Conveniência / Serviços	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Cinépolis	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Lazer	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Quiosques	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%
Lojas Vagas	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%

Aluguel Complementar (Overage)

O aluguel complementar é calculado a partir do volume de vendas de cada lojista, sobre o qual é aplicada uma taxa contratual (*overage*) que varia de acordo com o tipo de loja e o *tenant mix* que o operador tem como meta. No empreendimento em estudo esses valores, por segmento, são:

Premissas - Aluguéis (R\$ / m² de ABL)		
Item	Áreas	Complementar
Avenida	1.308	33,45
C&A	2.089	0,54
Centauro	802	0,80
Lojas Americanas	1.814	27,98
Marisa	1.527	0,00
Rennner	2.985	0,00
Ri Happy	794	16,99
Riachuelo	2.494	0,00
Studio Z	1.271	2,72
Le Biscuit (apurado 1 x ao ano)	1.064	20,13
Alimentação	1.157	7,96
Artigos Diversos	1.617	6,54
Artigos do Lar	173	6,79
Vestuário	2.032	11,50
Conveniência / Serviços	2.778	3,54
Cinépolis	2.502	5,36
Lazer	564	0,00
Quiosques	0	0,00
Lojas Vagas	1.662	5,00
Total	28.631,91	

Considerando o cenário econômico atual e as perspectivas de crescimento para os próximos anos, adotamos como premissa o seguinte crescimento real do aluguel mínimo:

Crescimento Aluguel Complementar										
Segmento	Crescimento									
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Avenida	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
C&A	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Centauro	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Lojas Americanas	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Marisa	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Rennner	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Ri Happy	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Riachuelo	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Studio Z	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Le Biscuit (apurado 1 x ao ano)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Alimentação	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Artigos Diversos	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Artigos do Lar	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Vestuário	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Conveniência / Serviços	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Cinépolis	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Lazer	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Quiosques	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Lojas Vagas	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Cessão De Direito De Uso (CDU's)

Em empreendimentos tipo shopping centers, as receitas comerciais compostas por cessão de direitos ocorrem de forma mais intensa no período de maturação e decaem com o tempo.

De maneira geral, não é possível apontar especificamente a lógica a respeito do comportamento das receitas comerciais. Por um lado, entendemos que o valor unitário cobrado pela Cessão de Direitos é amplamente negociável, apresentando enormes variações dependendo do porte e do mix do futuro ocupante (lojista). Além disso, muitas vezes o valor acertado tem seu pagamento negociado em várias parcelas, o que também dificulta o entendimento de sua performance.

Por outro, pode-se intuir que a consolidação das lojas reduz a quantidade de transações decorrentes de venda (cessão de direitos) e locação de pontos comerciais.

As informações recebidas não consideram as receitas de CDU's, portanto, em nosso fluxo projetado também não a consideraremos.

Despesas

Vacância

O Parque Shopping Belém apresenta uma vacância atual de 5,81% em ABL.

Condomínio

O custo condominial unitário informado é de R\$ 60/m² de ABL e ele entra no fluxo como despesa para o proprietário sobre a ABL desocupada. Não foi considerado crescimento real desta despesa.

IPTU

O valor do imposto anual a ser pago em 2018 é de R\$ 1.934.263,58, conforme demonstrativo de cálculo da Prefeitura de Belém. Utilizamos esta base pra projeção futura no fluxo de caixa como encargos.

Inadimplência Irrecuperável

A inadimplência irrecuperável projetada para o primeiro ano do fluxo é de 3% da receita total de aluguel das lojas, e assim o projetamos para os demais anos do fluxo de caixa. Não foi projetado crescimento real dessa despesa.

Fundo de Promoção e Propaganda (FPP)

Conforme informação recebida, o FPP pago pelo empreendedor é de R\$2,25/m² de ABL mensais.

Taxa de Administração

O empreendedor paga taxa de administração de 4% sobre o resultado operacional líquido e 5% sobre despesas e tributos).

Despesas Comerciais

Conforme contrato vigente, o empreendedor paga 4% (quatro por cento) sobre o valor global da locação (VGL) pelo período efetivo da locação, limitado a 05 (cinco) anos.

Investimentos

No fluxo de caixa consideramos um Fundo de Reposição de Ativo (FRA) de 3,0% incidente sobre o Resultado Líquido Operacional.

Fluxo De Caixa

A seguir, apresenta-se o fluxo de caixa consolidado anualmente:

O Valor de Mercado para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado a taxa de 9% a.a. Com isso, para 01 de janeiro de 2018, temos:

FLUXO ANUAL - SHOPPING BELÉM

	Ano 1 jan-18	Ano 2 jan-19	Ano 3 jan-20	Ano 4 jan-21	Ano 5 jan-22	Ano 6 jan-23	Ano 7 jan-24	Ano 8 jan-25	Ano 9 jan-26	Ano 10 jan-27
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	23.475,70	23.533,10	23.591,08	23.649,64	23.821,59	23.881,32	23.941,65	24.002,59	24.064,13	24.126,29
Receita Total Aluguel	17.735,38	17.735,38	17.735,38	17.735,38	17.848,19	17.848,19	17.848,19	17.848,19	17.848,19	17.848,19
Receita Total Complementar/Overage	2.551,88	2.577,40	2.603,18	2.629,21	2.655,50	2.682,05	2.708,87	2.735,96	2.763,32	2.790,96
Estacionamento	3.188,44	3.220,32	3.252,52	3.285,05	3.317,90	3.351,08	3.384,59	3.418,43	3.452,62	3.487,15
DESPESAS TOTAIS	(6.234,11)	(5.733,04)	(4.637,22)	(4.201,86)	(4.220,39)	(3.815,02)	(3.787,63)	(3.792,99)	(3.798,41)	(3.803,89)
Vacância	(1.528,45)	(1.294,77)	(647,85)	(388,99)	(392,66)	(392,95)	(131,08)	(131,18)	(131,28)	(131,37)
Taxa de Administração (Sobre ROL)	(789,39)	(802,37)	(822,55)	(831,98)	(838,54)	(857,56)	(850,31)	(852,63)	(854,98)	(857,35)
Taxa Administrativa (Sobre Despesas e Tributos)	(175,31)	(161,93)	(139,57)	(130,69)	(131,00)	(122,12)	(122,23)	(122,34)	(122,45)	(122,57)
Encargos Lojas Vagas e Inadimplentes	(1.168,49)	(898,84)	(449,42)	(269,65)	(269,65)	(89,88)	(89,88)	(89,88)	(89,88)	(89,88)
Fundo Promoção Estatutário	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)	(773,06)
Administrativas	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)	(54,97)
Auditoria Lojas	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)	(154,61)
Comissão Comercialização Lojas	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)	(498,20)
Inadimplência Irrecuperável	(234,76)	(235,33)	(235,91)	(236,50)	(238,22)	-	(239,42)	(240,03)	(240,64)	(241,26)
Imposto Sobre Receita	(856,86)	(858,96)	(861,07)	(863,21)	(869,49)	(871,67)	(873,87)	(876,09)	(878,34)	(880,61)
INVESTIMENTOS TOTAIS	(704,27)	(705,99)	(707,73)	(709,49)	(714,65)	(716,44)	(718,25)	(720,08)	(721,92)	(723,79)
Reposição do Ativo	(704,27)	(705,99)	(707,73)	(709,49)	(714,65)	(716,44)	(718,25)	(720,08)	(721,92)	(723,79)
Investimentos previstos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	16.537,32	17.094,08	18.246,13	18.738,29	18.886,55	19.349,86	19.435,77	19.489,51	19.543,79	19.598,61
PERPETUIDADE	R\$ 225.804,46									
FLUXO DE CAIXA	R\$ 16.537,32	R\$ 17.094,08	R\$ 18.246,13	R\$ 18.738,29	R\$ 18.886,55	R\$ 19.349,86	R\$ 19.435,77	R\$ 19.489,51	R\$ 19.543,79	R\$ 245.403,07
Valor Unitário (R\$/m² ABL)	R\$ 8.139,55									
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 233.051.669,03									
VALOR JUSTO DE MERCADO PARA VENDA	R\$ 233.052.000,00									

RESULTADOS OBTIDOS

Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 233.051.669,03
Valor de Mercado para Venda	R\$ 233.052.000,00

Encerramento e conclusão final de valor

Em 01 de janeiro de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA

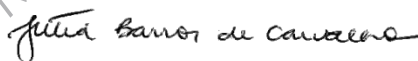
- Venda: R\$ 233.052.000,00 (Duzentos e Trinta e Três Milhões, e Cinquenta e Dois Mil Reais)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667



Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil



Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Anexo I – Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, com a metodologia adotada, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

- Grau de Fundamentação: Grau I; e

Não há grau de precisão para o Método da Renda.

Anexo II – Documentação recebida

A Matrícula 49.083 possui 4 páginas no total. Apresentamos a seguir apenas a primeira página. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos.

MATRÍCULA 49.083

[illegible]

IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BELEM CADASTRO IMOBILIAR REFIN - IPTU/2016	IPTU/2018 Promovendo Justiça Fiscal		Nº DA GUAR 4113933610 2ª VIA  393.630	ESPONSA/ALIA	
	COZA/RECEITA NORTE SHOPPING BELEM S/A IMOBILIZADO(S) DENOMINACAO RDW AVENIDA MONTENEGRO 4360 PARQUE SHOPPING, PARQUE VERDE VALOR DE IMPOSTO UNICO R\$ 77.94,96 VALOR DE IMPOSTO UNICO R\$ 77.94,96 MOTIVACAO REEMBOLSO 193.132,81		VALOR DE IMPOSTO UNICO R\$ 72.246,00 VALOR DE IMPOSTO UNICO R\$ 72.246,00 MOTIVACAO REEMBOLSO 193.132,81	DATA DE EMISSAO 16/03/2018 DATA DE EMISSAO 16/03/2018 DATA DE EMISSAO 16/03/2018	NUMERACAO 039/26846354/22140000000-70 NUMERACAO 87.053.047/08 NUMERACAO NÃO REEMBOLSO - 2,00 NUMERACAO 1.934.263,58 NUMERACAO 1.934.263,58

PLANTA ARQUITETURA – TÉRREO





QUADRO DE ÁREAS

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS																		
QUADRO I: CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS																		
LOCAL DO IMÓVEL: Rodovia Augusto Montenegro nº 4300-Bairro Parque Verde																		
INCORPORADOR: INCORPORADORA STATUS SPE-Parque Office Ltda																		
Nome: José Augusto Henry Lemos																		
Data: 10/10/2015																		
Assinatura: [Assinatura]																		
Registro na CREA SP: 1241-D																		
União CREA PA. Nº: [Número]																		
PAVIMENTO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL							
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DO PAVIMENTO		
	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE DO DESCRITO	REAL	EQ. CONST.	REAL (2x5)	EQ. CONST. (2x6)	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE DO DESCRITO	REAL (2x6)	EQ. CONST. (2x10)	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE DO DESCRITO	REAL (2x12)	EQ. CONST. (2x16)	REAL (2x10)	EQ. CONST. (2x14)	REAL (2x16)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SHOPPING																		
Subtotal PIG1	-	1.511,92	1.133,90	1.511,92	1.133,90	-	-	-	-	-	796,85	30.855,33	1.714,93	31.855,39	8.511,46	33.167,85	9.645,39	769 vagas
Térreo P1/G2	-	24.511,11	16.362,97	24.511,11	16.362,97	-	-	-	-	-	5.572,48	21.937,83	5.484,48	31.510,26	15.556,92	59.021,40	35.435,89	381 vagas
P1/Azuleiro/G3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.353,83	4.900,27	1.150,27	5.954,10	2.503,90	5.954,10	2.503,90	136 vagas
P2/G4	-	22.727,39	17.045,17	22.727,39	17.045,17	-	-	-	-	-	7.262,65	4.900,27	1.150,27	11.883,12	8.432,92	34.810,51	25.478,09	136 vagas
Azuleiro/G5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	587,93	4.900,27	1.150,27	5.188,20	1.736,00	5.188,20	1.736,00	136 vagas
Subtotal Shopping	-	48.750,42	34.502,04	48.750,42	34.502,04	-	-	-	-	-	20.181,85	76.351,87	18.587,87	58.533,52	35.789,62	147.283,94	76.331,88	1.981 vagas
TORRES																		
Bizade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	908,42	944,00	1.549,24	1.730,37	1.938,88	1.730,37	1.938,88	1
Térreo	-	815,15	-	815,15	815,15	-	-	-	-	-	1.308,93	146,88	208,78	1.620,71	1.518,72	2.448,52	2.448,52	1
1º Pavimento	-	1.185,23	-	1.185,23	1.185,23	-	-	-	-	-	424,85	146,88	208,78	571,81	634,71	1.757,04	1.571,38	1
2º Pavimento	-	939,28	-	939,28	939,28	-	-	-	-	-	372,75	146,88	208,78	518,64	582,54	1.458,92	1.521,82	1
3º Pavimento	-	939,28	-	939,28	939,28	-	-	-	-	-	372,75	146,88	208,78	518,64	582,54	1.458,92	1.521,82	1
4º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
5º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
6º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
7º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
8º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
9º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
10º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
11º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
12º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
13º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
14º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
15º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
16º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
17º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
18º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
19º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
20º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
21º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
22º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
23º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
24º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
25º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
26º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
27º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
28º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
29º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
30º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
31º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
32º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
33º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
34º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
35º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
36º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
37º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
38º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
39º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
40º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
41º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
42º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
43º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
44º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
45º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
46º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
47º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
48º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
49º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
50º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
51º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
52º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
53º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
54º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
55º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
56º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
57º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,88	208,78	557,47	620,37	1.651,87	1.714,57	1
58º Pavimento	-	1.094,20	-	1.094,20	1.094,20	-	-	-	-	-	410,99	146,8						

Anexo III – Premissas, ressalvas e limitações

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

6. A NAI Brazil reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a NAI Brazil não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da NAI Brazil declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A NAI Brazil não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da NAI Brazil sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.