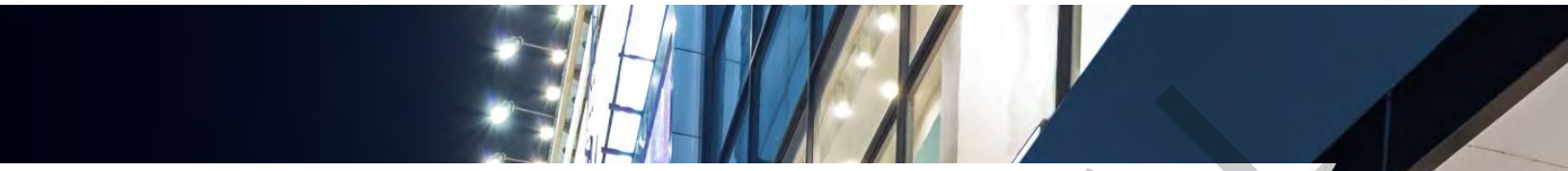
CUSHMAN & WAKEFIELD



Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS.

FINALIDADE: Fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

PROPRIEDADE: Tivoli Shopping / Shopping Center localizado na Avenida Santa Bárbara, 777, São Francisco - Santa Bárbara D'oeste/SP.

DATA: 31 de dezembro de 2022.

VIA DIGITAL



Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

Hedge Investments
At.: Sr. Marcos Pimenta.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 11º Andar, Cj 112.
04538-132 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Tivoli Shopping, shopping center situado na Avenida Santa Bárbara, 777, São Francisco - Santa Bárbara d'Oeste/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 fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 98 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Imobiliários – visando a avaliação do ativo para o Hedge Investments, em consonância com a Instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Tivoli Shopping, Shopping Center localizado na Avenida Santa Bárbara, 777, São Francisco, Santa Bárbara D'oeste/SP.

VIA DIGITAL

HEDGE
At.: Sr. Marcos Pimenta
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600 - 11º Andar, Cj 112.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

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 31 de dezembro de 2022, em:

CONCLUSÃO DE VALORES	
PROPRIEDADE: Tivoli Shopping Avenida Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara d'Oeste/SP 13456-450	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL	VALOR UNITÁRIO
R$ 291.440.100,00 (Duzentos e Noventa e Um Milhões e Quatrocentos e Quarenta Mil e Cem Reais)	R$/m² 11.355,45

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield.

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

Premissas extraordinárias

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

- 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.

VIA DIGITAL

AC BC mi RAC

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,

P/

Bianca Carvalho
Bianca Carvalho (Jan 30, 2023 17:46 GMT-3)

Aline Leme
Consultora Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Alan Constantino (Jan 30, 2023 17:31 GMT-3)

Alan Constantino
Coordenador Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
Assinado de forma digital por MAURICIO PEDROSO ITAGYBA:13036512896
Dados: 2023.01.30 18:06:42 -03'00'

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

ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
Digitally signed by ROGERIO ANTONIO CERRETI:12680989813
Date: 2023.01.31 16:45:58 -03'00'

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Tivoli Shopping
Endereço:	Avenida Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara d'Oeste/SP, 13456-450
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	28 de dezembro de 2022
Data da inspeção:	07 de dezembro de 2022
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-22-66032-900498f

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Testada:	400,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Ruim - declive de 10% até 20%	
Formato:	Regular	
Área Total:	95.572,96 m²	(conforme Informado pelo cliente)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	36.952,46 m²	(conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	25.665,21 m²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1400 vagas no total de vagas	
Estado de Conservação:	Regular - C	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	24 anos	
Vida Remanescente:	26 anos	

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

Acessibilidade:	A Avenida Santa Bárbara é uma via de tráfego intenso, possui, em toda a sua extensão, estabelecimentos de comércio e serviços de grande porte, além de alguns pólos industriais. A avenida no trecho do imóvel avaliando, é uma via de duplo sentido, com 02 faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central, totalizando 04 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
Vizinhança:	O local onde o imóvel se encontra é uma região que apresenta ocupação de baixa densidade, com presença estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, além de residências uni-familiares de padrão médio/baixo. Próximo ao shopping há um distrito industrial.
Transporte:	Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Tivoli Shopping encontra-se localizado na Avenida Santa Bárbara, que faz a ligação entre os municípios de Santa Bárbara D'Oeste e Americana. O Aeroporto de Viracopos, no Município de Campinas, localiza-se a aproximadamente 52,4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Outros:	Foram fornecidos 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), relatorio de capex, indicadores estatisticos 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

Zona Mista Comercial, Serviços e Indústrias não incômodas (Z05)

Taxa de Ocupação:	80,00%
Coeficiente de aproveitamento	Máximo: 3

VIA DIGITAL

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

• Localização em região urbana adensada e próxima ao centro urbano de Santa Bárbara D'Oeste.
• O ativo não tem competidores próximos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

• Santa Bárbara D'Oeste fica localizada entre importantes cidades de São Paulo, mas não se consolida como centro econômico, recebendo baixa demanda externa.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos	
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita de Aluguel Minimo	R$ 20.098.654,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Ajustes e Crescimentos Reais	R$ 62.829,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Aluguel Complementar/Percentual	R$ 1.780.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Descontos/Cancelamentos	-R$ 1.500.000,00 no 1º ano -R$ 750.000,00 no 2º ano -R$ 500.000,00 no 3º ano -R$ 300.000,00 no 4º ano -R$ 150.000,00 no 5º ano -R$ 75.000,00 no 6º ano R$ 0,00 do 7º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Receita de Mall e Merchandising	R$ 2.700.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
CDU - Cessão de Direito de Uso	R$ 250.000,00 no 1º ano R$ 300.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Resultado de Estacionamento	R$ 5.250.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Outras Receitas	R$ 100.000,00 no 1º ano R$ 150.000,00 no 2º ano R$ 200.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Receita Bruta Potencial	R$ 28.750.872,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	3,00% no 1º ano 2,00% no 2º ano 1,50% do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, excluindo-se lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer
Inadimplência Irrecuperável	9,00% no 1º ano 6,00% no 2º ano 4,00% no 3º ano 3,00% do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos, excluindo-se lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer
Receita Bruta Efetiva	R$ 27.170.268,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Custos Condominiais	-R$ 634.300,00 no 1º ano -R$ 475.700,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FPP - Fundo de Promoção	-R$ 300.000,00 no 1º ano -R$ 150.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R$ 450.000,00 no 1º ano -R$ 350.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Despesas Operacionais	-R$ 3.057.678,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Liquido	R$ 24.112.590,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	2,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre a receita bruta efetiva a partir de janeiro de 2024
CAPEX	-R$ 3.815.392,00 no 1º ano R$ 0,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total de Custos de Capital & Locações	-R$ 3.815.392,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R$ 20.297.198,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	10,50% ao ano	
Taxa de Capitalização:	9,25% ao ano	
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano	

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda	**R$ 291.440.100,00 Duzentos e Noventa e Um Milhões Quatrocentos e Quarenta Mil e Cem Reais**	Valor Unitário: R$ 11.355,45 / m²

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

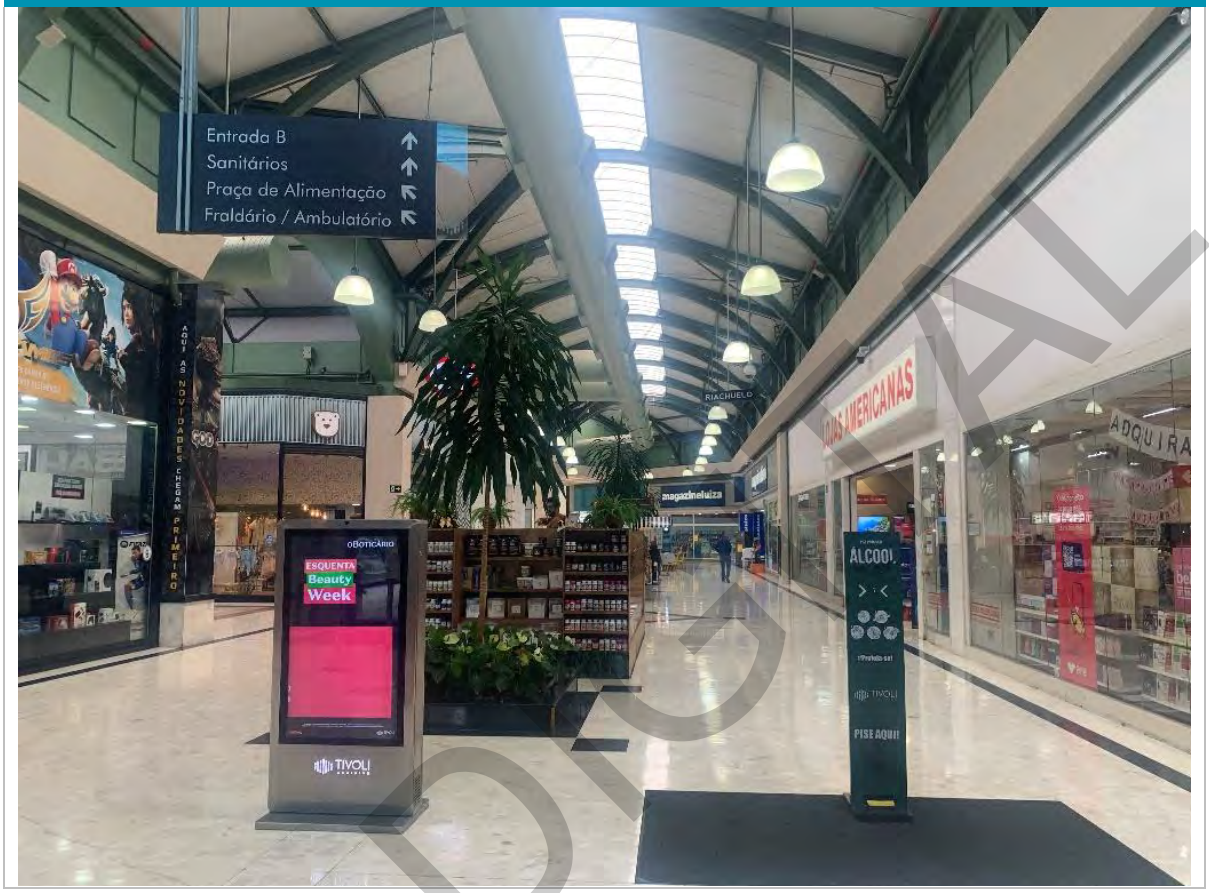
ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

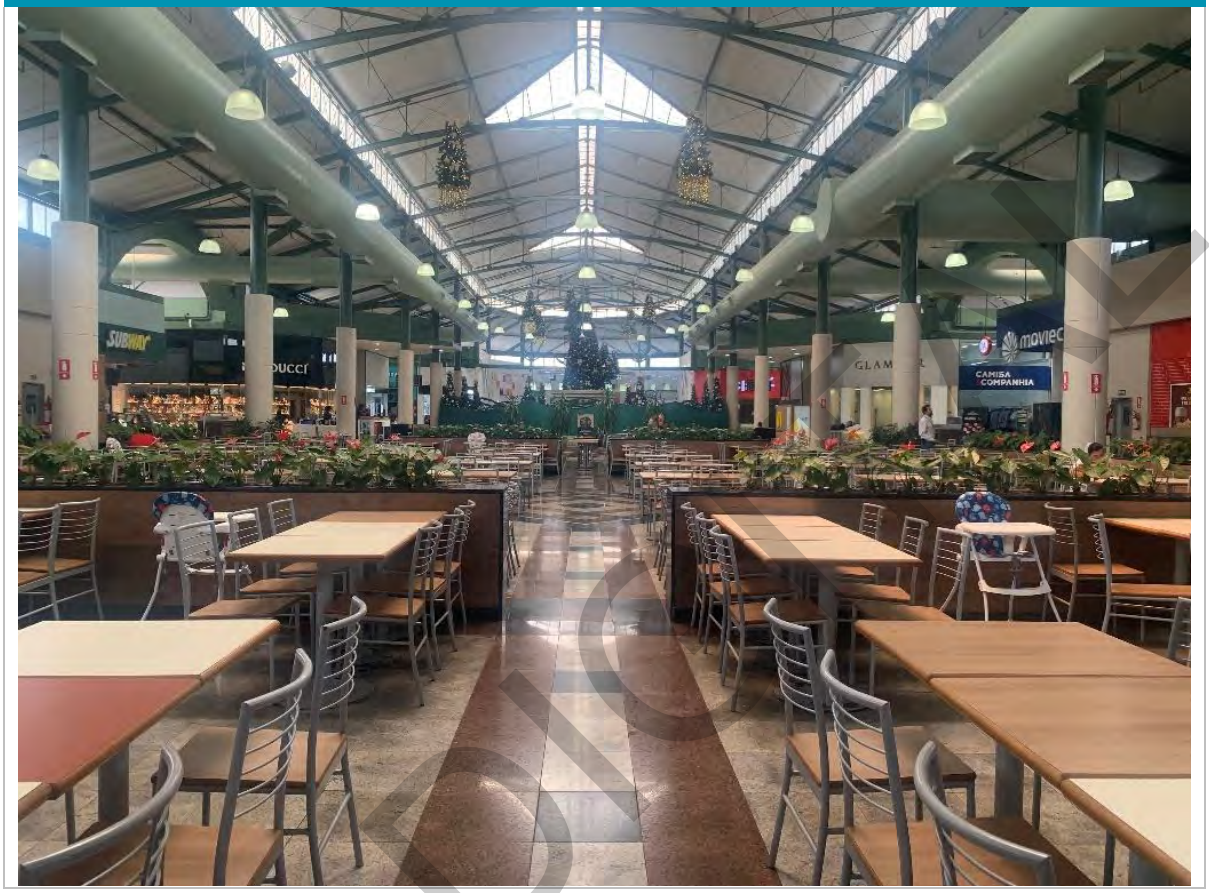
ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DRAFT

ASPECTOS DAS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VI
ÍNDICE XV
INTRODUÇÃO 1
OBJETO 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 1
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 2
ANÁLISE REGIONAL 4
INTRODUÇÃO 4
CENÁRIO ECONÔMICO 5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 6
MERCADO 8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS 15
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 17
REGIÃO SUDESTE 21
CONCORRENTES DE MERCADO 21
NOVO ESTOQUE 22
RISCOS 22
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 23
DESCRIÇÃO DO TERRENO 23
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 26
QUADRO DE ÁREAS 26

VIA DIGITAL

QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) 27
ESTACIONAMENTO 28
ZONEAMENTO 29
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 31
AVALIAÇÃO 32
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 32
METODOLOGIA 32
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 35
SEGREGAÇÃO DO VALOR 46
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS 57
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 58
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 59
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 62
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 65
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ..... D

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Santa Bárbara, 777, São Francisco - Santa Bárbara d'Oeste - 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 fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.

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

Destinatário

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

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

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 31 de dezembro de 2022;
- Data da vistoria da propriedade: 07 de dezembro de 2022.

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.

VIA DIGITAL

- 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 Tivoli Shopping e está situada na Avenida Santa Bárbara, 777 - São Francisco - Santa Bárbara D'oeste/SP.

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

- 2,00 km Faculdade Integrada Politec;
- 4,40 km Centro do município de Americana;
- 5,50 km Centro do município de Santa Bárbara do D´Oeste;
- 7,40 km Estádio Antônio Guimarães;
- 33,20 km Shopping Piracicaba; e
- 40,00 km Parque Dom Pedro Shopping.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Registro do Imóvel

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Santa Bárbara D'Oeste.

Taxas e Dispêndios

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 15.07453.44.21.0001.01.001, com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: Hedge Brasil Shopping Fund. De Inv. Imob.;
- Prefeitura: Santa Bárbara D'Oeste;
- Ano Base do Documento: 2022
- Logradouro: Rua do Ósmio, 699;
- Área de Terreno: 95.572,96 m²;
- Área Total Edificada: 36.952,46 m²;
- Valor Venal Total: R$ 110.153.798,17; e

VIA DIGITAL

- Valor do IPTU: R$ 330.461,39.

Outros

Foram fornecidos 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), 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.

VIA DIGITAL

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

VIA

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 Santa Bárbara D'Oeste, estado de São Paulo, região Sudeste.

.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de Santa Bárbara d'Oeste de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 180.009 habitantes, com previsão de crescimento em 2021 para 195.278 habitantes (IBGE);
- Forças: Incluem boa infraestrutura, fácil acesso rodoviário, desenvolvimento e adensamento do entorno;
- Fraquezas: Incluem período de recuperação econômica, pode influenciar na celeridade de tomada de decisão ou transações;
- Economia: a economia de Santa Bárbara d'Oeste está estática. O emprego na região é bem diversificado, sendo baseado no comércio, serviços e indústria;
- Renda: De acordo com dados de 2020 do IBGE, o salário médio em Santa Bárbara D'Oeste é de 2,5 salários-mínimos, sendo que 51.564 pessoas representam a população ocupada.

Conclusão

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

VIA DIGITAL

Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield.

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro São Francisco, cercado pelos bairros Jardim Mollon, Cidade Industrial, Jardim Esmeralda e Jardim Pérola.

A circunvizinhança

A região do bairro São Francisco apresentou expressivo desenvolvimento nos últimos anos, especialmente em função de sua localização de fácil acesso através da Avenida Santa Bárbara, bem como dos loteamentos e distritos industriais estabelecidos no entorno. Tais fatores impulsionaram o adensamento regional, contemplando a região com diversas edificações residenciais e estabelecimentos comerciais.

Usos próximos e adjacentes

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

VIA

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre A Avenida Santa Bárbara é uma via de tráfego intenso, possui, em toda a sua extensão, estabelecimentos de comércio e serviços de grande porte, além de alguns pólos industriais. A avenida no trecho do imóvel avaliando, é uma via de duplo sentido, com 02 faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central, totalizando 04 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Tivoli Shopping encontra-se localizado na Avenida Santa Bárbara, que faz a ligação entre os municípios de Santa Bárbara D'Oeste e Americana.

O Aeroporto de Viracopos, no Município de Campinas, localiza-se a aproximadamente 52,4 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

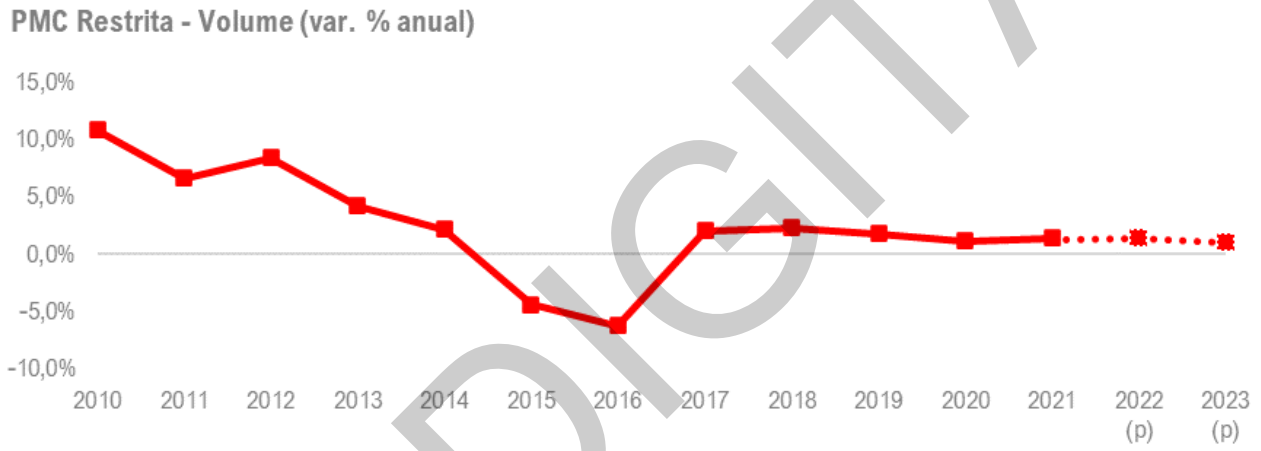
Conclusão

Dentre as tendências da região, destaca-se o potencial de adensamento, haja vista a existência de grande número de habitações unifamiliares, que em conjunto podem ser convertidas em verticais multifamiliares. A localização próxima a vias expressas impulsiona o adensamento da região e consequentemente a expansão e implantação de atividades industriais, varejistas e de serviços.

VIA DIGITAL

Mercado

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2022 mostram avanço de 1,1% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: Livros, jornais, revistas e papelaria (2,5%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (1,7%), Combustíveis e lubrificantes (1,3%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,2%), Tecidos, vestuário e calçados (0,7%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,6%). As duas atividades que performaram no campo negativo foram: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-1,0%) e Móveis e Eletrodomésticos (-0,1%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 0,8% no ano e recuo de 0,7% em 12 meses.

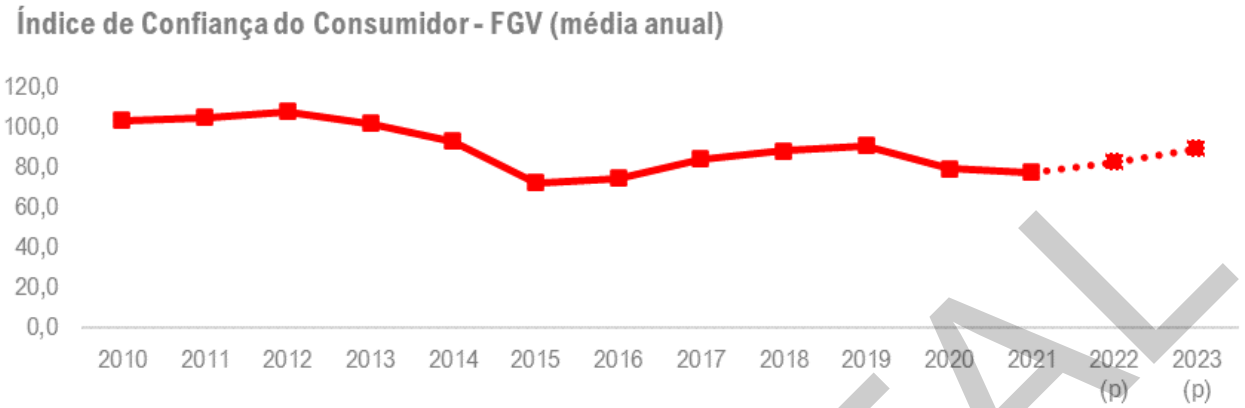


Fonte: LCA Consultores

O desempenho do setor no período foi influenciado, na margem, pelo cenário de queda dos preços de combustíveis, que gerou crescimento no volume de vendas da atividade, e pelo grupo de Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo que avançou pelo segundo mês consecutivo. Atualmente, o varejo se encontra em patamar 2,8% superior ao pré pandemia, porém o cenário segue desafiador para o setor no médio e longo prazo.

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 0,4 pontos, após quatro resultados consecutivos no campo positivo. No período, a confiança dos consumidores de maior renda caiu, ao passo que a das famílias de menor poder aquisitivo avançou. A melhora na confiança dessas famílias é, em parte, efeito das políticas de transferência de renda do governo, que incentivam o consumo, e impactam positivamente na percepção desses consumidores acerca do atual momento, influenciando, também, suas perspectivas futuras.

VIA DIGITAL



Fonte: LCA Consultores

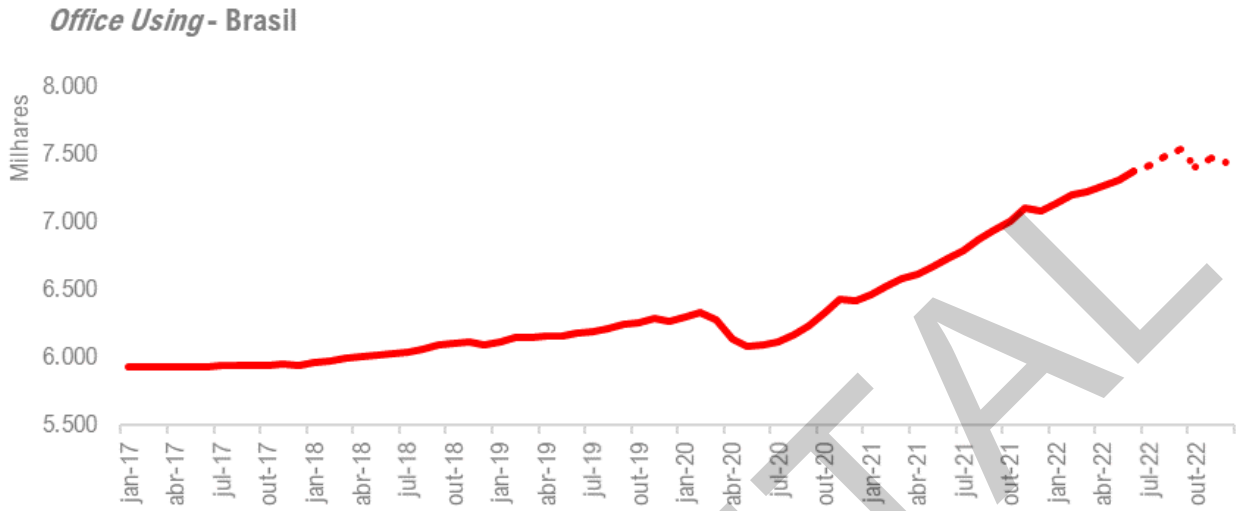
Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do terceiro trimestre foi de 8,7%. Registrou-se queda de 0,6 p.p. frente ao trimestre anterior de abril a junho de 2022, em que a taxa foi de 9,3%. O resultado exibe recuo de 29,7% no número de desempregados - 9,5 milhões de pessoas, frente ao mesmo período do ano passado, e avanço de 6,8% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,3 milhões de pessoas. A recuperação do mercado de trabalho está associada à retomada dos setores de atividade até o momento, com destaque para os grupos de outros serviços e administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana. A taxa de informalidade atingiu 39,4% da população ocupada no período, recuando 0,6 p.p na comparação trimestral e atingindo o equivalente a 39,1 milhões de pessoas. Embora esteja prevista tendência de queda da taxa de desemprego até o final do ano, o mercado de trabalho apresenta fragilidades em relação à renda, subutilização e taxa de participação. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 278.085 em setembro.

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

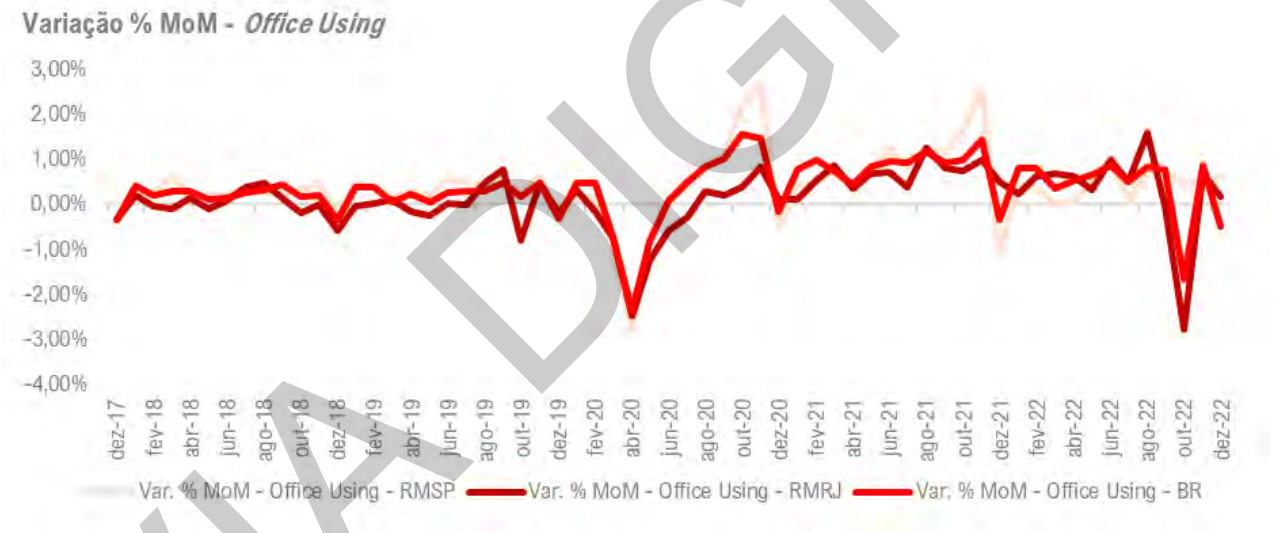
O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,5 milhões de trabalhadores, avanço de 8,67% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo registrou 1,9 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 586 mil, variações anuais positivas de 7,35% e 8,10%, respectivamente.

VIA DIGITAL



Fonte: CW, MTE.

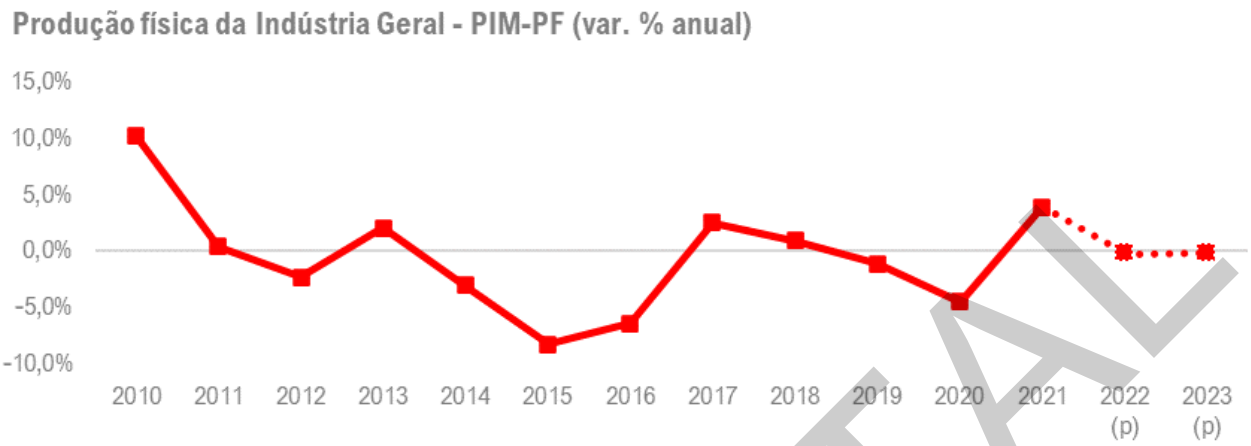


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro registraram queda de 0,7% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. O resultado é o segundo consecutivo no campo negativo.

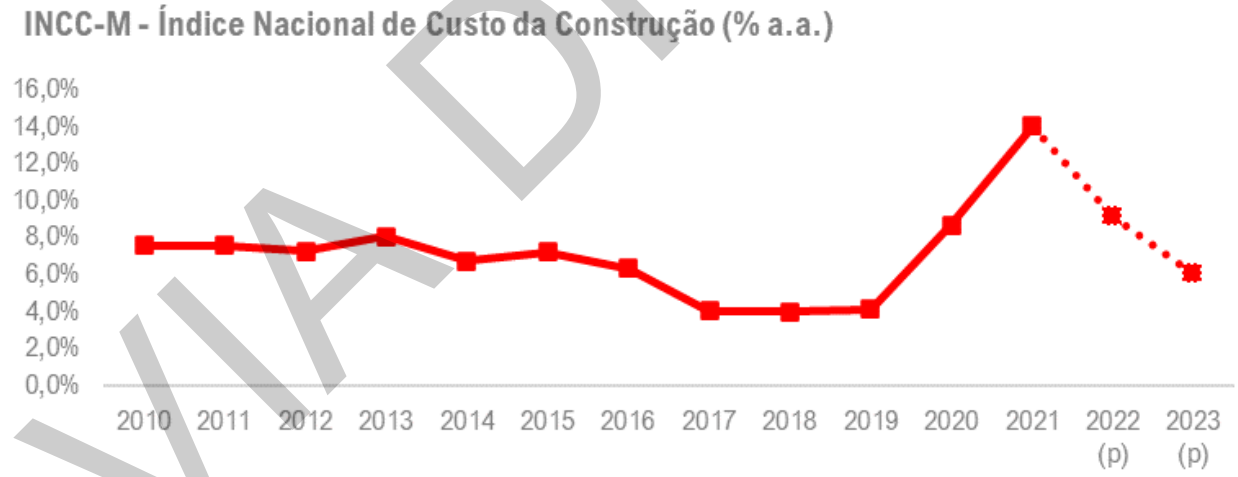
Em comparação com setembro de 2021 o setor cresceu 0,4%. Como destaques negativos no resultado temos: produtos de madeira (-8,8%), metalurgia (-7,6%), bebidas (-4,6%), produtos alimentícios (-2,9%) e coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%). Em outubro, e o Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 3,8 pontos. Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas relacionadas as demandas interna e externa, pela perspectiva de desaceleração global, e de redução de investimentos para os próximos meses. Além disso, problemas na cadeia de suprimentos e o aumento no nível de estoque seguem pressionando alguns segmentos da indústria.

VIA DIGITAL



Fonte: LCA Consultores

Com relação a Construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,04% frente ao mês anterior e acumula alta de 8,96% no ano e de 10,06% em 12 meses. O setor segue aquecido, e apresentando expressivo crescimento, ainda sob efeito do ciclo de negócios iniciado em 2019 e que se prolongou até meados de 2021. Nesse sentido, o mercado imobiliário destaca-se como o principal impulsionador do setor. Em outubro, o Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 0,8 pontos no mês, mantendo-se em nível acima da neutralidade.



Fonte: LCA Consultores

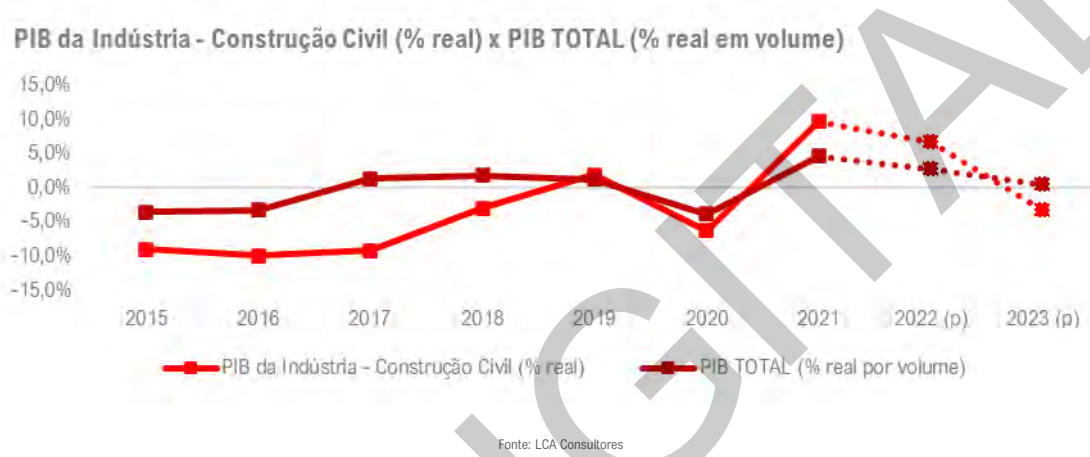
Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 1,13% em setembro frente a agosto, fechando o terceiro trimestre com alta de 1,36%. No ano, o índice acumula alta de 2,93% e em 12 meses de 2,34%. Apesar do resultado abaixo das estimativas do mercado, as expectativas acerca da atividade econômica para 2022 seguem positivas.

No segundo trimestre de 2022, o PIB cresceu 1,2%, na série com ajuste sazonal. Em comparação com o mesmo período do ano anterior, o PIB avançou 3,2% e 2,6% no acumulado dos últimos quatro trimestres. Vale

VIA DIGITAL

relembrar que sob a ótica da produção, os setores da Industria, Serviços e Agropecuária apresentaram variações positivas, de 2,2%, 1,3% e 0,5%, respectivamente. Enquanto sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo recuou 0,9%, o Consumo das famílias cresceu 2,6%, os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) avançaram 4,8%, as Exportações de Bens e Serviços recuaram 2,5% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 7,6%.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,72% para 2022 e de 0,50% para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera variação de 2,77% em 2022 e de 0,70 em 2023.



Fonte: LCA Consultores

Quanto a política econômica, em outubro COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Em sua análise da conjuntura internacional, o Comitê destacou a atual conjuntura volátil e desfavorável e os riscos associados à desaceleração da economia mundial, tendo em vista o ciclo de aperto monetário que se estende em alguns países desenvolvidos. No ambiente doméstico, a persistência da inflação elevada e as perspectivas futuras para o quadro fiscal do país permanecem como fatores de risco. Por fim, o Comitê espera que o ritmo da atividade econômica desacelere ainda mais nos próximos trimestres, quando os efeitos restritivos da política monetária devem se acentuar.

A LCA projeta taxa de 13,75% a.a. para o final de 2022 e de 12,00% a.a. para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera taxa de 13,75% a.a. em 2022 e 11,25% a.a. em 2023.

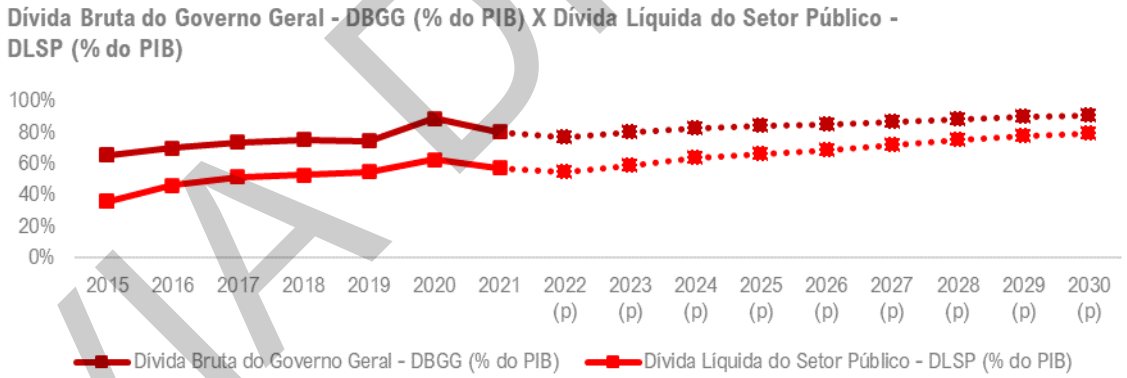
O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,59% em outubro, após três meses de deflação. O índice acumula alta de 4,70% no ano e de 6,47% em 12 meses. Dos nove grupos pesquisados, oito apresentaram alta. O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta do grupo de Alimentação e bebidas, que apresentou variação de 0,72% e impacto de 0,16 p.p. no índice, seguido por Saúde e cuidados pessoais, que avançou 1,16% e registrou impacto de 0,15 p.p. Em Alimentação e bebidas, a maior contribuição veio da alimentação no domicílio (0,80%), com o aumento da batata-inglesa (23,36%) e do tomate (17,63%), que juntos exerceram impacto de 0,07 p.p. no índice. Quanto ao grupo de Saúde e cuidados pessoais, o avanço foi devido à alta em higiene pessoal (2,28%) e planos de saúde (1,43%), que exerceram impactos de 0,09 p.p. e 0,05 p.p, respectivamente. Por fim, o grupo de Comunicação foi o único grupo que registrou deflação no mês, refletindo o recuo em plano de telefonia móvel (-2,05%), que sozinho registrou impacto de -0,03 p.p. no índice. A LCA projeta inflação de 5,77% para o 2022 e 5,24% para 2023.

VIA DIGITAL



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2022 mostram superávit primário do setor público consolidado de R$ 10,7 bilhões. Em 12 meses o superávit foi de R$ 181,4 bilhões ou 1,93% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R$ 71,4 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R$ 592 bilhões (6,17% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de setembro foi deficitário em R$ 60,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R$ 410,6 bilhões, 4,36% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) alcançou 58,3% do PIB (R$ 5,5 trilhões), avançando de 0,1 p.p no período. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) apresentou redução de 0,4 p.p em relação ao mês anterior, atingindo R$ 7,3 trilhões, equivalente a 77,1% do PIB.



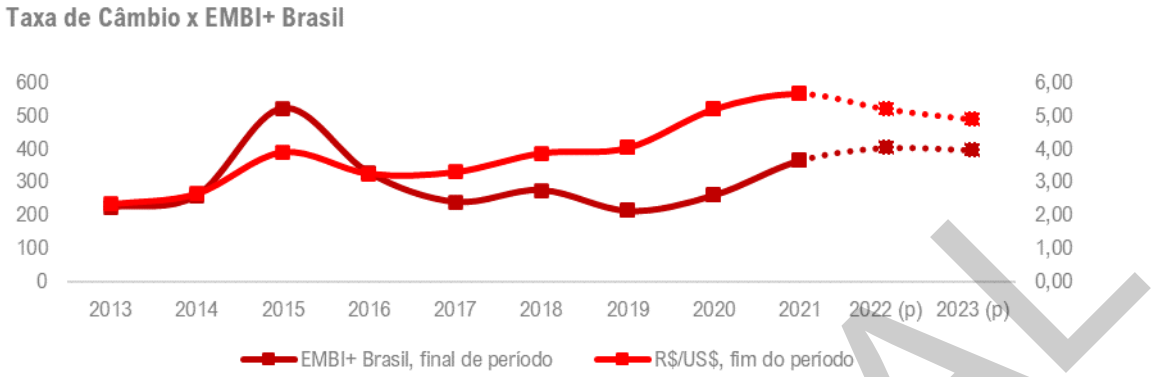
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,8% e 90,7% do PIB, respectivamente.

O câmbio seguiu apresentando oscilações consideráveis, chegando a atingir R$/US$5,16 em meados de outubro e alcançando R$/US$ 5,38 ao final do mês. Diante do cenário doméstico incerto, sobretudo, no que diz respeito ao futuro da política fiscal do país, a expectativa é de que o real continue pressionado frente ao dólar no curto prazo.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2022 é de R$ 5,20.

VIA DIGITAL



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou outubro em 255 pontos base, e a projeção da LCA para 2022 é de 404,04 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (p)	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var, %)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,72	0,50	1,52
Taxa de Desemprego, (% da PEA, anual)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,29	8,82	8,68
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	1,46	1,07	3,44
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,20	-0,16	1,36
Preços										
IPCA (var, %)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,81	5,21	3,64
IGP-M (var, %)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,37	3,17	4,17
IPA-M (var, %) (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,05	2,10	3,98
IPC-M (var, %) (30%)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,54	4,92	5,34
INCC-M (var, %) (10%)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,12	6,06	4,19
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	12,00	8,00
R$/US$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,20	4,90	4,92
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	404,04	397,25	340,71

Data base: 10/11/2022

Fonte: LCA Consultores

VIA DIGITAL

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:

- 5 de janeiro de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center Diamond Mall, elevando sua participação da Companhia para 75,05%. O preço a ser pago pela aquisição será de R$ 170 milhões.
- 8 de dezembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping (“Ativo”), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 .– A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8%.
- 14 de setembro de 2022 .– O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 .– Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1° semestre de 2022 foi de R$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.
- 8 de setembro de 2022 .– Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 .– A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguara Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.
- 21 de julho de 2022 .– Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 .– General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 .– A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de RS 400 milhões.

VIA DIGITAL

- 7 de março de 2022 .– Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping (“Ativo”), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.
- 2 de março de 2022 .– A BR Malls anunciou a venda de 30% de sua participação no Center Shopping Uberlândia, que fica na cidade de Uberlândia, em Minas Gerais. A transação foi no valor de R$ 307 milhões, o valor representará um cap rate de 6,7%. A operação ainda está sujeita à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)
- 13 de janeiro de 2022 .– O FII HSI Malls concluiu a compra de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. I, referente a 51% do Shopping Paralela, localizado em Salvador (BA), e mais 100% da área de expansão do ativo, por R$ 432 milhões.
- 25 de fevereiro de 2022 .– O XP Malls anunciou a aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia, em Salvador (BA), totalizando R$ 151 milhões. Foi acordado entre as partes no CCV do Shopping da Bahia um cap rate garantido de 7,80%.
- 30 de dezembro de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) anunciou a aquisição de 100% do Madureira Shopping, no Rio de Janeiro, por R$ 286,2 milhões, com um cap rate de 8,74%.
- 23 de dezembro de 2021 .– A SYN vendeu participação de 40% no Shopping Estação BH ao fundo imobiliário XP Malls, por R$150 milhões, com cap rate de 9,25%.
- 9 de novembro de 2021 .– A Partage adquiriu um terreno na Avenida do Estado no bairro do Cambuci em São Paulo/SP por R$ 185 milhões. O terreno contempla um projeto aprovado para um shopping center com 37 mil m² de ABL.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 27 de setembro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de shoppings centers da Ancar Ivanhoe. A operação totaliza R$ 659,5 milhões, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, e contempla a participação em quatro shoppings centers, sendo, 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT, 49% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO, 40% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ e 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.
- 28 de julho de 2021 .– BR Properties S.A. celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças com a BMX REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS E PARTICIPAÇÕES S.A com o objetivo de aquisição de 3 (três) Edifícios Comerciais destinados a ocupação de Varejo (restaurantes e outros serviços), que compõe o Complexo Parque da Cidade, localizado na cidade e estado de São Paulo. A área bruta locável (ABL) é de 2.286 m², e será adquirida por R$ 28.000.000,00 uma vez superadas as condições resolutivas estabelecidas no compromisso de venda e compra.
- 29 de junho de 2021 .– O XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII concluiu a aquisição do Cidade Jardim Shops ("Shops") com o pagamento da última parcela, conforme acordo firmado em 14 de agosto de 2019, junto a Cidade Jardim Shops S.A.; acordando uma participação de 30% na operação do shopping por R$ 15.000.000,00.
- 20 de abril de 2021 .– Cyrela Commercial Properties vendeu participação de 31,59% no Shopping D e 7% do Shopping Cidade São Paulo, ambos em São Paulo (SP), e 40% do Shopping Estação BH, em Belo Horizonte (MG) a fundo da XP por R$ 265 milhões.

VIA DIGITAL

- 26 de março de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) aumentou sua participação no Boulevard Shopping Feira de Santana em 1,8% por R$ 5,22 milhões, representando um cap rate anual de aquisição de 9,7% ao ano, sobre o orçamento projetado para 2021.
- 4 de março de 2021 .– A Aliansce Sonae adquiriu 21% do Shopping Leblon por R$ 275 milhões, que resulta em um cap rate de 6,9% sobre o resultado operacional (“NOI”) do shopping normalizado para 2021. Assim passando a deter 51% do shopping.
- 18 de janeiro de 2021 .– A Gafisa informou que concluiu a aquisição do Jardim Guadalupe Shopping e assinou um acordo para aquisição do São Conrado Mall, ambos situados no Rio de Janeiro/RJ. O valor total da operação é de R$ 99,3 milhões.

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, continuadamente 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 dezembro de 2022.

VIA DIGITAL

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.127.659.967,31
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	1.946.823.463,05
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.061.532.252,76
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.502.258.980,61
5	FII ANCAR IC	1.515.627.958,78
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.082.789.030,86
7	FII ELDORADO	973.332.290,94
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	865.362.795,87
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	902.906.215,61
10	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	784.901.302,89
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	571.756.477,39
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	549.701.409,08
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	574.760.156,93
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	255.888.985,88
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	502.165.084,75
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	451.665.557,60
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	614.803.499,14
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	295.300.994,96
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	279.493.276,87
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	258.117.743,49
21	FII SHOPPING JARDIM SUL	221.875.128,85
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	212.676.687,93
23	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	172.430.132,56
24	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	148.108.434,26
25	FII MAX RETAIL	132.606.696,65

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE DEZ/2022.

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

Análise de Mercado

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

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

Atualmente o Brasil possui 626 centros de compras, empregando mais de 1.019.878 milhões pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 17,13 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2021 com faturamento de R$159,2 bilhões de reais, representando um crescimento de 24% com relação a 2020, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base dezembro de 2022):

VIA DIGITAL

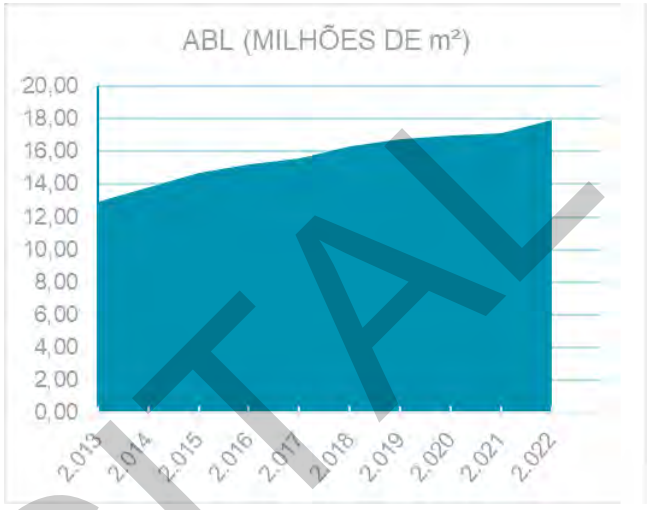
STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	626
A Inaugurar em 2022 (¹)	8
Número Previsto para até o fim de 2022	634
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	17,316
Vagas para Carros	1.018.210
Total de Lojas	112.738
Âncoras (%)	4,1%
Megalojas (%)	3,1%
Satélites (%)	61,2%
Conveniência & Serviços (%)	10,4%
Alimentação (%)	17,3%
Semi-âncora (%)	2,3%
Lazer	1,6%
Vacância (%)	9,3%
Salas de Cinema	3.019
Empregos Gerados	1.019.878
Faturamento em 2021 (Em R$ bilhões)(²)	159,2
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	397
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

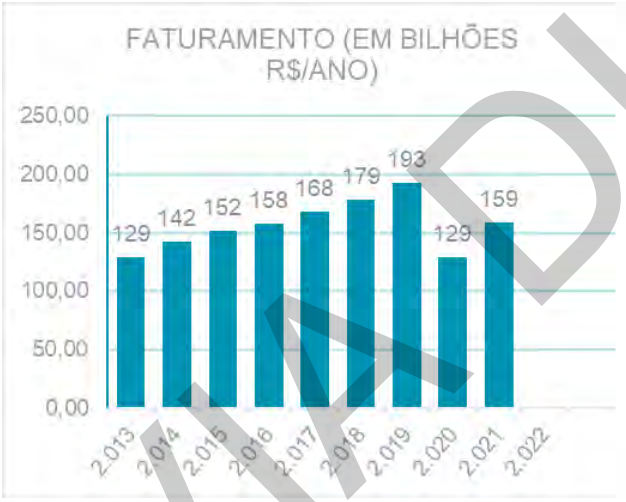
FONTE: ABRASCE

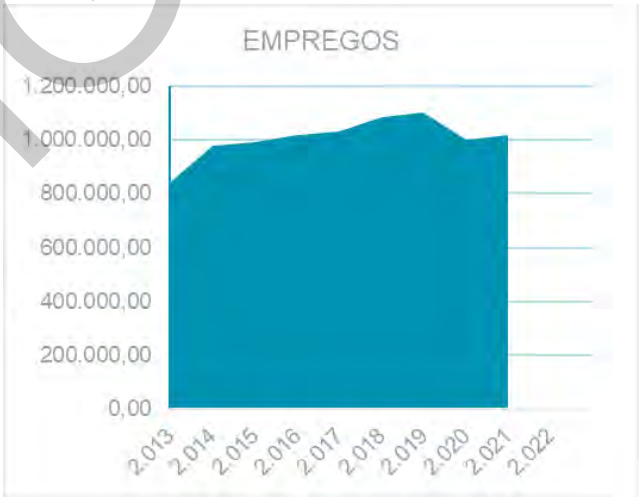
VIA DIGITAL

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 2013 e 2022.





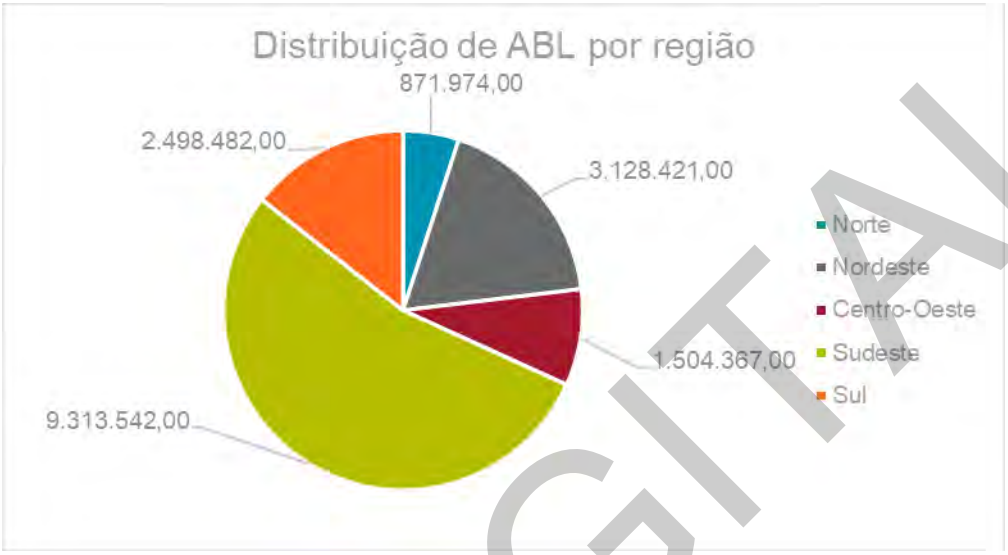




VIA DIGITAL

Região Sudeste

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



FONTE: ABRASCE.

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 626 Shoppings Centers, com 17.316.786,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Parque Dom Pedro Shopping está localizando na Avenida Guilherme Campos, nº 500, Santa Genebra - Campinas/SP (cerca de 40,00 km do avaliando), em um terreno de 461.200,00 m² possuindo 127.300,00 m² de área bruta locável e 8.000 vagas de estacionamento,
- O Shopping Piracicaba está localizando na Avenida Limeira, nº 722, Areião - Piracicaba/SP (cerca de 33,20 km do avaliando), em um terreno de 98.000,00 m² possuindo 44.994,00 m² de área bruta locável e 2.222 vagas de estacionamento.

VIA DIGITAL

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2022 foram inaugurados 6 shopping centers e existem atualmente 8 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2022				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Pato Branco Shopping	Pato Branco	PR	21.000,00	abril-22
Shopping da Vila	Delmiro Gouveia	AL	13.587,00	maio-22
Shopping Cidade das Artes	Embu das Artes	SP	7.880,00	abril-22
Trimais Places	São Paulo	SP	25.500,00	julho-22
Pirâmide Shopping	João Pessoa	PB	8.171,00	novembro-22
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	**6**	**TOTAL ABL**	**89.138,00**	

SHOPPINGS Á INAUGURAR				
Shopping	Cidade	UF	ABL (m²)	Inauguração
Pontal Shopping Porto Alegre	Porto Alegre	RS	28.127,00	dezembro-22
Boulevard Center Muriaé	Muriaé	MG	8.000,00	dezembro-22
City Center Outlet Premium	Campo Largo	PR	32.800,00	dezembro-22
Recanto Shopping	Brasília	DF	8.000,00	dezembro-22
Taquara Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	20.100,00	dezembro-22
Paranoá Shopping	Brasília	DF	7.000,00	2º Semestre 2022
Shopping Patteo Urupema	Mogi das Cruzes	SP	9.730,00	2º Semestre 2022
Shopping ArcoVerde	ArcoVerde	PE	6.100,00	2º Semestre 2022
TOTAL	8		119.857,00	

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; 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.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, inaugurado em 1998.

O empreendimento possui área total construída de 36.952,46 m². O "*tenant mix*" inclui lojas âncoras como Lojas Americanas, Elite Academia, Magazine Luiza, Marisa, C&A, Renner, Riachuelo e Centauro. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 25.665,21 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: 95.572,96 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Rua do Ósmio;
  - Avenida Santa Bárbara.
- Acesso: A Avenida Santa Bárbara é uma via de tráfego intenso, possui, em toda a sua extensão, estabelecimentos de comércio e serviços de grande porte, além de alguns pólos industriais. A avenida no trecho do imóvel avaliando, é uma via de duplo sentido, com 02 faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central, totalizando 04 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas e apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é ruim - declive de 10% até 20%;
- 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

VIA DIGITAL

- 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.

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

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

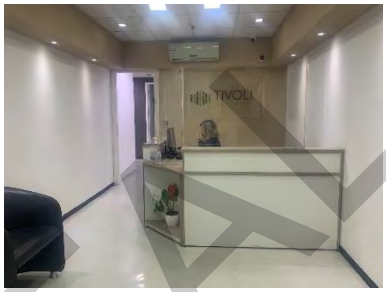
VIA GT

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES







Itens	Características	
Composição	PAVIMENTO TÉRREO	lojas, praça de alimentação e cinema
	1º PISO	administração.
Estrutura	concreto armado	
Andares	2 pisos	
Fachada	pintura, pele de vidro, granito e rev. metálico	
Esquadrias	alumínio	
Vidros	temperado e fachada	
Iluminação	fluorescente e natural	
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, hidrantes, extintores e alarme sonoro	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Paviflex	Granito	Granito
Parede	Massa e pintura	Massa, pintura e vitrine de lojas	Granito e vidro
Forro	Isopor, Gesso com massa e pintura	Gesso	Gesso com massa e pintura
Pé direito	2,44 m.	10,0 m e 15,0 m.	2,30 a 2,50 m.

Quadro de áreas

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

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	95.572,96
Área Construída	36.952,46
Área Bruta Locável	**25.665,21**

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

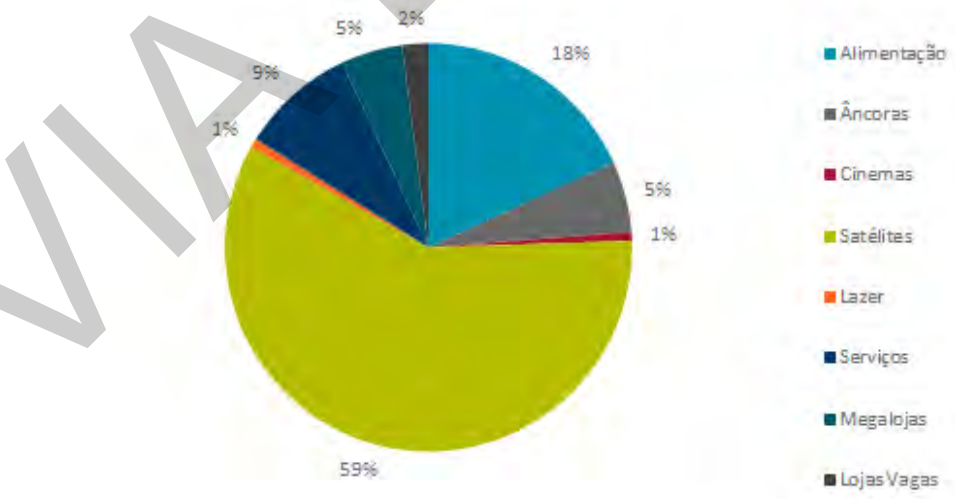
A ABL do Tivoli Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	1.744,87	0,00
Âncoras	11.743,61	0,00
Cinemas	1.639,34	0,00
Satélites	5.232,13	132,92
Lazer	112,64	0,00
Serviços	747,93	0,00
Megalojas	4.311,77	0,00
TOTAL	**25.532,29**	**132,92**

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

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

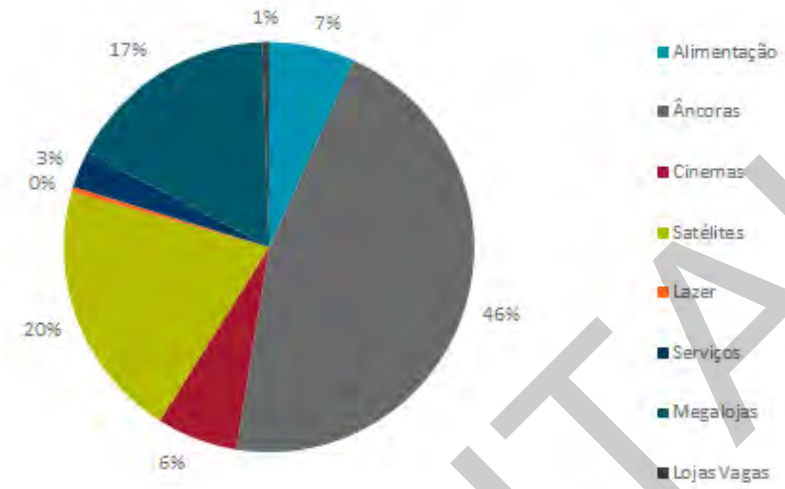
DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



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

VIA DIGITAL

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



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

Estacionamento

O estacionamento do Tivoli Shopping conta com 1400 vagas no total.

VIA DIGITAL

Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Santa Bárbara D'Oeste é determinada pela lei nº Lei Municipal n° 2.402, de 7 de janeiro de 1999.

Lei Municipal n° 2.402, de 7 de janeiro de 1999.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Mista Comercial, Serviços e Indústrias não incômodas (Z05).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste.

VERSÃO PRELIMINAR

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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

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

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

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

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

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

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

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

VIA DIGITAL

Restrições quanto à ZONA MISTA COMERCIAL, SERVIÇOS E INDÚSTRIAS NÃO INCÔMODAS (Z05)

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Santa Bárbara D'Oeste
Lei atual:	Lei Municipal n° 2.402, DE 7 DE JANEIRO DE 1999
Zoneamento:	Zona Mista Comercial, Serviços e Indústrias não incômodas (Z05)
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	125,0 m²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	3,0 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	80%	Correto
Recuo mínimo:	5,0 m	Correto
Frente:	5,0 m	Correto
Fundos:	Equivalente a 1/6 da altura	Correto
Lateral:	Equivalente a 1/6 da altura	Correto

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Santa Bárbara D'Oeste.

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 uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

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.

VIA DIGITAL

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.

VIA DIGITAL

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

VIA DIGITAL

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 Tivoli 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:

VIA DIGITAL

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE, para fins de fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução cvm e fins patrimoniais, 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 CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- 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;

VIA DIGITAL

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
  Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em janeiro de 2023; e
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Tivoli Shopping;

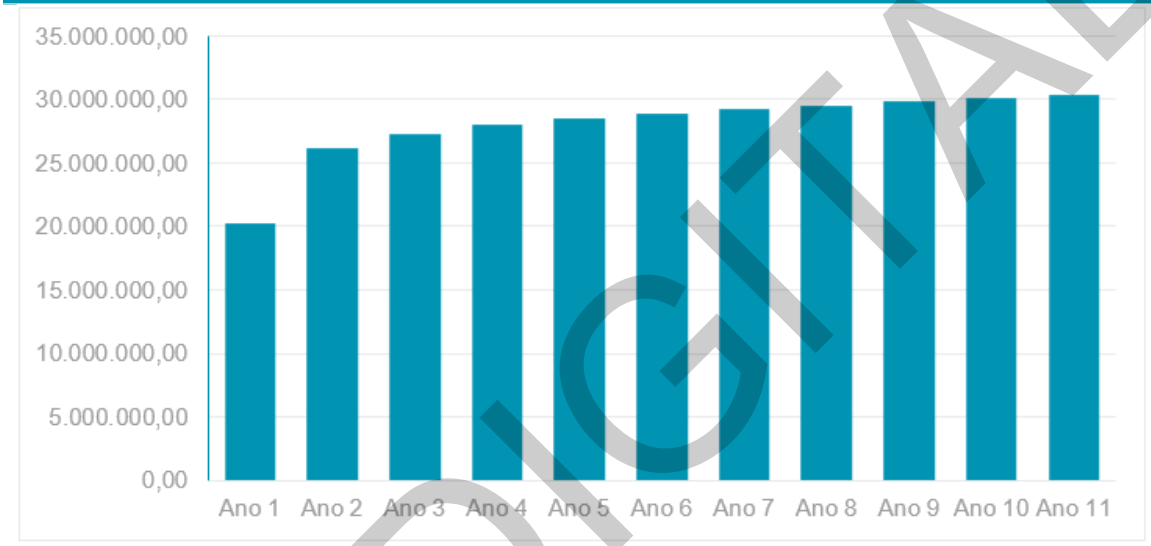
VIA DIGITAL

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em janeiro de 2023, 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

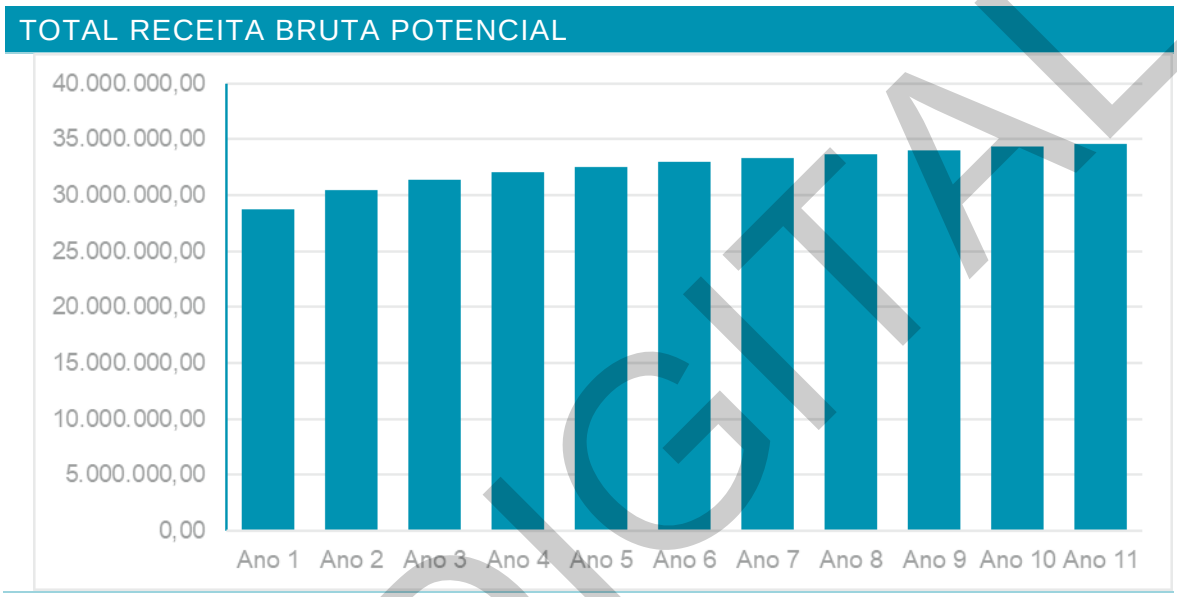


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

VIA DIGITAL

Total Receita Bruta Potencial

O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Minimo, 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$ 28.750.872,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

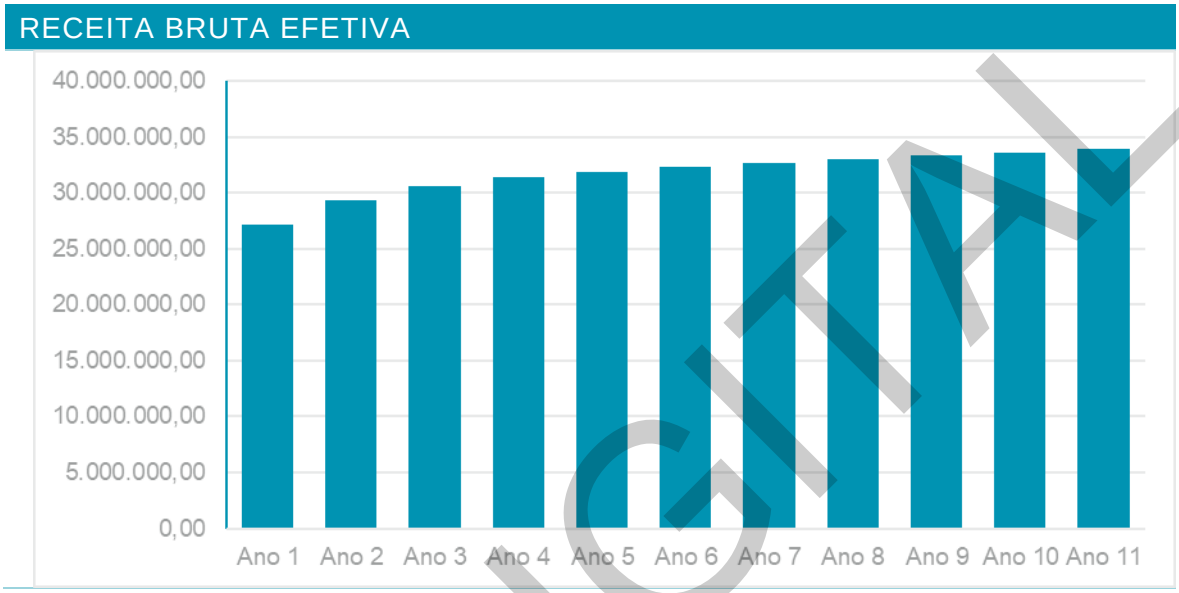


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

VIA DIGITAL

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R$ 27.170.268,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Custos Condominiais, FPP - Fundo de Promoção, Comissões Sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R$ 3.057.678,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

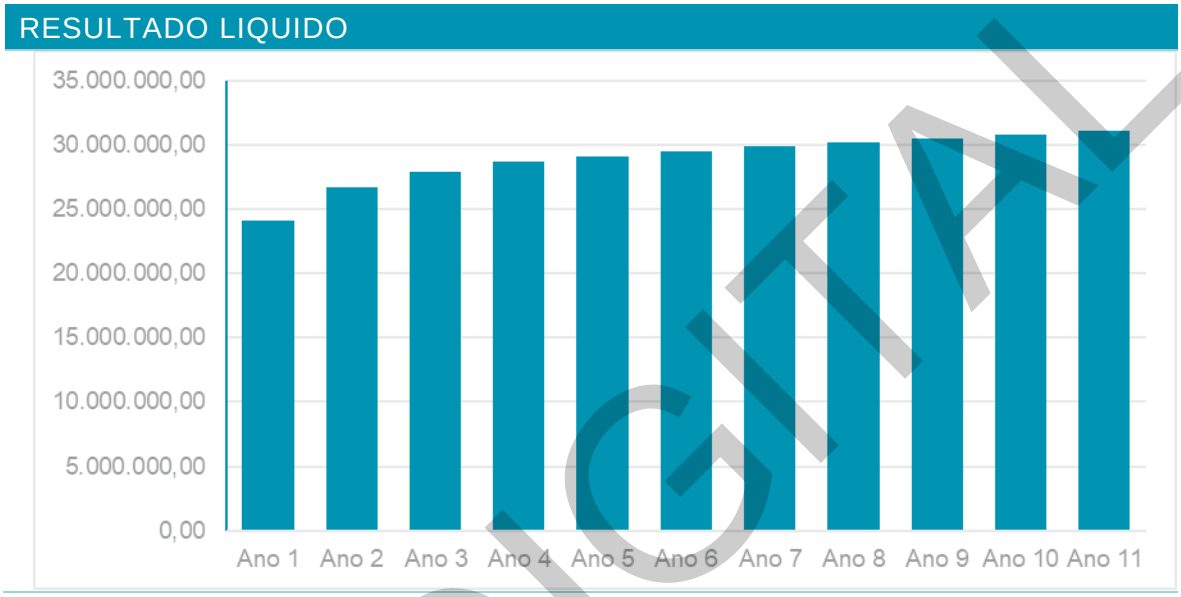


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

VIA DIGITAL

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 houver), resultando em R$ 24.112.590,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

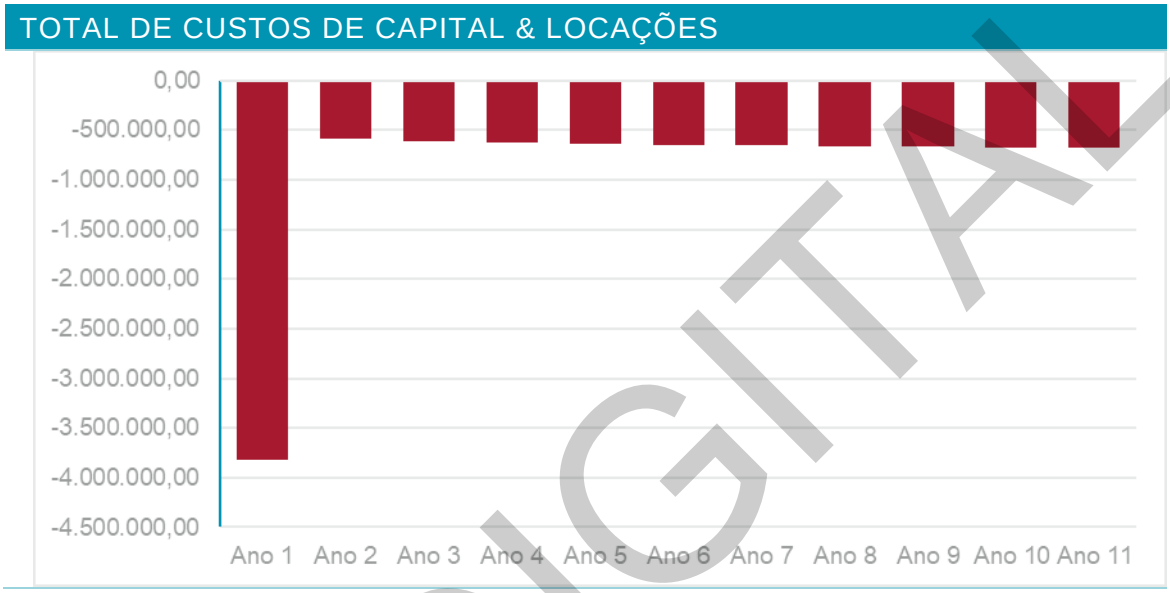


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

VIA DIGITAL

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos e CAPEX. Resultando em: -R$ 3.815.392,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

VIA DIGITAL

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,25% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	6,13%	6,13%
Spread Risco Empreendimento	4,37%	3,12%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte 29/12/2022

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas 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.

VIA DIGITAL

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				
		8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%
TAXA DE DESCONTO	9,50%	326.113.308	317.643.943	310.090.184	303.311.171	297.193.524
	10,00%	315.872.141	307.779.967	300.562.622	294.085.518	288.240.327
	10,50%	306.070.767	298.337.388	291.440.050	285.250.132	279.664.107
	11,00%	296.687.392	289.295.386	282.702.516	276.785.838	271.446.397
	11,50%	287.701.414	280.634.279	274.331.158	268.674.512	263.569.733

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

O valor de mercado para compra / venda do Tivoli Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$263.569.733,00 e R$326.113.308,00.

VIA DIGITAL

Segregação do valor

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

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

Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

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

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

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

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

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

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

VIA DIGITAL

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

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO											
	LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/ m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$ / m²)	INFORMANTE	TELEFONE
A	Tivoli Shopping Avenida Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara d'Oeste/SP 13456-450	Shopping Center	95.572,96	95.572,96	400,00	36.952,46	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS											
1	Avenida, Interdistrital, S/N, Jardim Alphacenter, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil	Terreno	2.438,00	2.438,00	41,50	0,00	2.350.000,00	963,90	963,90	Absoluta Negócios Imobiliários	(19) 99981-5063
2	Rua, José Mathias Filho, S/N, Distrito Industrial, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil	Terreno	1.101,00	1.101,00	128,00	0,00	1.500.000,00	1.362,40	1.362,40	Batagin Imóveis	(19) 3406-2588
3	Avenida, Interdistrital Comendador Emílio Romi, S/N, Jardim Paraíso, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil	Terreno	4.759,00	4.759,00	45,00	0,00	4.500.000,00	945,58	945,58	Batagin Imóveis	(19) 3406-2588
4	Avenida, Da Amizade, Jardim Fernando Mollon, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil	Terreno	48.000,00	48.000,00	679,00	0,00	45.000.000,00	937,50	937,50	Batagin Imóveis	(19) 3406-2588
5	Rua, Rio Grande do Sul, S/N, Distrito Industrial I, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil	Terreno	2.331,00	2.331,00	100,00	205,00	2.600.000,00	1.110,84	1.110,84	Veneziano Imobiliaria	(19)98111-4400

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA						
	OFERTA	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	FATOR DE HOMOGEINIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)
A	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS						
1	0,80	0,63 Menor	1,88 Inferior	1,51	1.162,22	1.162,22
2	0,80	0,57 Menor	1,30 Inferior	0,88	955,56	955,56
3	0,80	0,69 Menor	1,50 Inferior	1,19	898,15	898,15
4	0,80	0,92 Menor	1,25 Inferior	1,17	875,64	875,64
5	0,80	0,63 Menor	1,36 Inferior	0,99	881,81	881,81
				Média	**954,67**	**954,67**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA			
Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 1.064,04			
HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	1.241,08	Limite Superior	1.037,12
Limite Inferior (-30%)	668,27	Limite Inferior	872,23
Intervalo Proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	17%
		Desvio Padrão	120,24
		Distri. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,13
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	954,67	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**954,67**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**91.240.941,78**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

VIA

Análise das amostras



Amostra Nº 1

Este terreno localiza-se na Avenida Interdistrital, S/N, Jardim Alphacenter, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil. Possui 2.438,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R$ 963,90/m².

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



Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se na Rua José Mathias Filho, S/N, Distrito Industrial, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil. Possui 1.101,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R$ 1.362,40/m².

Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área DOCVARIABLE TerAreaAm1 * Lower * MERGEFORMAT menor e localização DOCVARIABLE TerLocalAm1 * Lower * MERGEFORMAT inferior.



Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Avenida Interdistrital Comendador Emílio Romi, S/N, Jardim Paraíso, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil. Possui 4.759,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R$ 945,58/m².

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

DIGITAL



Amostra Nº 4

Este terreno localiza-se na Avenida da Amizade, S/N, Jardim Fernando Mollon, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil. Possui 48.000,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R$ 937,50/m².

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



Amostra Nº 5

Este terreno localiza-se na Rua Rio Grande do Sul, S/N, Distrito Industrial I, Santa Bárbara D'Oeste / SP Brasil. Possui 2.331,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R$ 1.115,40/m².

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

VIA DIGITAL

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 1.101,00 m² a 48.000,00 m² e valores unitários variando de R$ 937,50/m² a R$ 1.362,40/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	954,67
Área Equivalente(m²)	95.572,96
Valor de Mercado para Venda (R$)	**91.241.000,00**
Unitário Médio - Área Total (R$/ m²)	954,67
Área Total(m²)	95.572,96
Valor de Mercado para Venda (R$)	**91.240.941,78**

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

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

Fator de comercialização:

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

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

VIA DIGITAL

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Tivoli Shopping Avenida Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara d'Oeste/SP 13456-450	95.572,96	1,00	954,67	91.240.941,78

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
ABL	25.665,21	Shopping Center (fundo)	8.500,00	18,00	c	50,00	1,00	0,79	218.154.285,00	172.135.947,50
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	25.665,21								218.154.285,00	172.135.900,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Área Pavimentada	m²	62.916,41	75,00	23,00	c	50,00	1,00	0,65	4.718.730,75	3.055.826,44
VALOR DAS BENFEITORIAS									4.718.730,75	3.055.826,44

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	266.432.668,22
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	266.433.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	10.381,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	2.788,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield.

VIA DIGITAL

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

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

SEGREGAÇÃO DE VALORES

TIVOLI SHOPPING AVENIDA SANTA BÁRBARA, 777, SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP 13456-450

PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R$) - DCF
Terreno	95.572,96	954,67	91.240.941,78	34,25%	99.804.820,53
Área bruta locável (m²)	25.665,21	6.826,04	175.191.726,44	65,75%	191.635.229,47
TOTAL	**-**	**-**	**266.432.668,22**	**100,00%**	**291.440.050,00**

VIA DIGITAL

RAC
RAC

mi
mi

BC
BC

AC
AC

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 31 de dezembro de 2022, em:

Tivoli Shopping Avenida Santa Bárbara, 777, Santa Bárbara d'Oeste/SP 13456-450.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 291.440.100,00 (Duzentos e Noventa e Um Milhões e Quatrocentos e Quarenta Mil e Cem Reais)

Valor Unitário R$/m² 11.355,45

VIA DIGITAL

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e outra para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, utilizado como base para o “Método da Capitalização da Renda”.

Método evolutivo

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Justificado	2
2	Estimativa dos custos de reedição	0	2
3	Fator comercialização	1, com os demais no mínimo grau II	-
SOMATÓRIA			**4**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU I**

VIA DIGITAL

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		17,27%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

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, independendo, 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 do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	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	**21**

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:	**PARECER TÉCNICO**

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:	**PARECER TÉCNICO**

VIA DIGITAL

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 colaboradores da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

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

VIA DIGITAL

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

VIA DIGITAL

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

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer não realizou a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação;
- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias; e
- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

VIA DIGITAL

P/

Bianca Carvalho
Bianca Carvalho (Jan 30, 2023 17:46 GMT-3)

Aline Leme
Consultora Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Alan Constantino (Jan 30, 2023 17:31 GMT-3)

Alan Constantino
Coordenador Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba
Mauricio Itagyba (Jan 30, 2023 18:06 GMT-3)

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

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (Jan 31, 2023 16:45 GMT-3)

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído por um **PRÉDIO COMERCIAL**, situado nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "**SÍTIO GERIVÁ**", com frente para a Rua do Ósmio, nº 699, com 29.319,45 m² de área construída, edificado sobre uma área de terras identificada por **Área B1**, resultado da subdivisão da Área B, matriculada sob nº 31.842, que assim se descreve: "Tem início no ponto de nº 10, sito à margem da Rua Osmio e na divisa entre este terreno e terreno do loteamento denominado "Fernando Mollon"; daí segue com rumo de 12°24'00" SW, numa distância de duzentos e cinquenta e três metros e oitenta centímetros (253,80m), confrontando com o loteamento denominado "Fernando Mollon", até o ponto nº 02; deste deflete com o rumo de 87°10'00" NW, numa distância de vinte e quatro metros, sessenta e seis centímetros e quarenta e dois milímetros (24,6642m), até o ponto nº 01A, confrontando com o loteamento denominado "Vila Mollon IV", deste deflete com o rumo de 02°49'59" NE, numa distância de sete metros (7,00m), até o ponto nº 08A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125, deste deflete com o rumo de 84°02'41" NW, numa distância de oitenta e nove metros, sessenta e cinco centímetros e trinta e seis milímetros (89,6536m), até encontrar o ponto nº 07A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125), deste deflete com o rumo de 10°50'47" NE, numa distância de onze metros, noventa e dois centímetros e treze milímetros (11,9213m), até o ponto nº 06A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125), deste deflete com o rumo de 24°30'03" NW, numa distância de vinte e um metros, onze centímetros e sessenta e nove milímetros (21,1169m), até o ponto nº 05A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125), deste deflete com o rumo de 79°09'14" NW, numa distância de cinquenta e sete metros, dezoito centímetros e sessenta e quatro milímetros (57,1864m), até o ponto nº 04A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125), deste deflete com o rumo de 43°51'59" SW, numa distância de vinte metros, cinquenta e quatro centímetros e setenta e três milímetros (20,5473m), até o ponto nº 03A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125), deste deflete com o rumo de 10°50'46" SW, numa distância de trinta e cinco metros, vinte e seis centímetros e vinte e nove milímetros (35,2629m), até o ponto nº 02A, confrontando com a Área B2 (matrícula nº 73.125), deste deflete com o rumo de 87°10'00" NW, numa distância de cento e setenta e um metros, trinta e um centímetros e setenta e sete milímetros (171,3177m), até o ponto nº 11, confrontando com o loteamento denominado "Vila Mollon IV", deste deflete com o rumo de 01°34'28" NE, numa distância de duzentos e sessenta e um metros, vinte quatro centímetros e quarenta e seis milímetros (261,2446m), até encontrar o ponto nº 12, confrontando com o imóvel identificado pela Gleba 01-B (matrícula nº 65.525), de propriedade de Lara Empreendimentos e Participações Ltda e Jr Benetton Empreendimentos e Participações Ltda; deste ponto sito à margem da Rua Ósmio, segue em curva muito suave, por quatrocentos e dezesseis metros, oitenta e oito centímetros e noventa e sete milímetros (416,8897m), até encontrar o ponto nº 10, sempre margeando a referida rua; encerrando a área de **95.572,96 metros quadrados**".

Cadastrado na PML sob nº 15.07453.44.21.0001.01.001

PROPRIETÁRIAS: Na proporção de **41% - TIVOLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Engenheiro Antonio Jovino, nº 220, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.434.937/0001-55; e na proporção de **59% - CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º andar e 14º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora do CSHG BRASIL SHOPPING -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar (parte), 13º andar e 14º andar (parte), Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob nº 08.431.747/0001-06.

27 OUT 2022

cont. verso.

MATRÍCULA Nº 73.124
Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

VIA DIGITAL

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Bárbara D'Oeste - SP
12039-4 - AA 353696
12039-4-353001-356000-0822

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 01 VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 03, datado de 10/01/1995, registro nº 27, datado de 22/03/2007, registro nº 28, datado de 02/07/2007, registro nº 30, datado de 02/07/2007 e registro nº 32, datado de 25/01/2013, da matrícula nº 31.842, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 20 de abril de 2015. Protocolado sob nº 184.073 em 08/04/2015.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-01/73.124 - TRANSPORTE DE LOCAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de abril de 2015. Procede-se a esta averbação para constar que foi registrado sob nº 17 da matrícula nº 31.842, em 13/08/2002, o Contrato de Locação, datado de 26/05/1997, pelo qual o TIVOLI COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, atualmente denominado Tivoli Empreendimentos e Participações Ltda, deu em locação à SÉ S/A COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO, CNPJ/MF. 47.199.658/0001-38, uma parte da área construída do prédio nº 699 da Rua do Ósmio, destinada a supermercado com 6.745,00 m², pelo prazo de 15 (quinze) anos, com início a partir de 26/05/1997, nos termos do que consta do título.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-02/73.124 - TRANSPORTE DE LOCAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de abril de 2015. Procede-se a esta averbação para constar que foi averbado sob nº 21 da matrícula nº 31.842, em 09/01/2006, o Contrato de Locação, datado de 02/03/2005, pelo qual a Sierra Enplanta S/A e o Tivoli Empreendimentos e Participações Ltda, deram em locação ao BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF. 00.000.000/0001-91, uma área de 3,00 m², identificada pelo espaço Q15, destinado ao Caixa Eletrônico da Rede de Banco do Brasil, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, retroativamente a partir de 01/12/2004, nos termos do que consta do título.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-03/73.124 - TRANSPORTE DE LOCAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 20 de abril de 2015. Procede-se a esta averbação para constar que foi registrado sob nº 26 da matrícula nº 31.842, em 18/09/2006, o Contrato de Locação, datado de 18/04/2006, pelo qual a Sierra Enplanta S/A e o Tivoli Empreendimentos e Participações Ltda, deram em locação à C & A MODAS LTDA, CNPJ/MF. 45.242.914/0001-05, uma área de 1.448,60 m², destinada a Loja Âncora I, no piso térreo do prédio comercial nº 699 da Rua do Ósmio, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, a partir da inauguração, nos termos do que consta do título

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

AV-04/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão de Término nº 475/97 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 26/06/1997, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em 375,07 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003312015-88888796, emitida em 13/10/2015. Valor base R$ 514.491,02. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luís Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

27 OUT 2022

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

cont. fls. 2

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

VIA DIGITAL

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 02

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

AV-05/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão de Término nº 3160/2003, Certidão nº 0227/2015 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 25/02/2002, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 222,51 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003252015-88888777, emitida em 13/10/2015. Valor base R$ 305.221,41. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-06/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão de Término nº 3163/2003, Certidão nº 0696/2011 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 25/02/2002, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 636,42 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003052015-88888389, emitida em 13/10/2015. Valor base R$ 872.990,04. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-07/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão de Término nº 3166/2003, Certidão nº 0697/2011 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 18/10/2002, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 323,00 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003132015-88888423, emitida em 13/10/2015. Valor base R$ 443.065,56. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-08/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão de Término nº 3168/2003, Certidão nº 0699/2011 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 08/01/2003, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 117,70 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003122015-88888279, emitida em 13/10/2015. Valor base R$ 161.451,44. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-09/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre

continua no verso.

27 OUT 2022

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Bárbara D'Oeste - SP

12039-4 - AA 353697

12039-4-353001-356000-0822

FSC MISTO

VIA DIGITAL

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 02 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Augusto Leite Machado, instruído da Certidão de Término nº 3164/2003, Certidão nº 0700/2011 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 10/02/2003, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 537,67 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 002952015-88888443, emitida em 14/10/2015. Valor base R$ 737.532,69. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-10/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído do Habite-se nº 0641/2011, Certidão nº 0229/2015 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 01/06/2011, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 2.583,91 m², totalizando 34.115,73m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003482015-88888777, emitida em 09/11/2015. Valor base R$ 3.544.401,02. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-11/73.124 - DEMOLIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído do Habite-se nº 0641/2011, Certidões nºs 0703/2011 e 0229/2015 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 01/06/2011, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, teve uma área de 836,25 m² demolida, resultando em 33.279,48 m² de área construída. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 003482015-88888777, emitida em 09/11/2015. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-12/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído do Habite-se nº 0224/2015 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 26/08/2014, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 3.217,96 m², totalizando 36.497,44 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000742016-88888154, emitida em 24/03/2016. Valor base R$ 4.414.140,09. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-13/73.124 - DEMOLIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão nº 0297/2015 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 26/08/2014, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, teve uma área de 987,26 m² demolida, resultando em 35.510,18 m² de área construída

continua fls. 03

27 OUT 2022

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta
Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

VIA DIGITAL

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 03

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 000062016-88888258, emitida em 13/01/2016. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-14/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído do Habite-se nº 0178/2016 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 24/11/2015, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 157,41 m², totalizando 35.667,59 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001202016-88888353, emitida em 25/05/2016. Valor base R$ 215.922,45. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-15/73.124 - DEMOLIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 08 de agosto de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído da Certidão nº 0232/2016 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 24/11/2015, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, teve uma área de 345,16 m² demolida, resultando em 35.322,43 m² de área construída. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001202016-88888353, emitida em 25/05/2016. Protocolado sob nº 196.326 em 15/07/2016.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-16/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 02 de setembro de 2016. A requerimento das proprietárias, representadas por Marco Aurélio da Silva Sé, André Luiz de Santos Freitas e Alexandre Augusto Leite Machado, instruído do Habite-se nº 0177/2016, expedido em 01/04/2016 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 26/08/2014, microfilmado sob nº 196.326, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 130,00m², totalizando 35.452,43m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob nº 001502016-88888811, emitida em 16/06/2016. Valor base R$ 180.417,90. Protocolado sob nº 197.705 em 25/08/2016.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-17/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 31 de outubro de 2017. A requerimento de Tivoli Empreendimentos e Participações Ltda, representada por Antonio José de Mello Mendes, instruído do Habite-se nº 0680/2017, expedido em 26/06/2017 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 23/01/2017, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 290,35m², totalizando 35.742,78 m² de construção. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Ter-

continua no verso.

27 OUT 2022

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Bárbara D'Oeste - SP

12039-4 - AA 353698

12039-4-353001-356000-0822

VIA DIGITAL

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 03 VERSO

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

ceiros sob nº 002312017-88888595, emitida em 20/09/2017. Valor base R$ 466.426,95. Protocolado sob nº 216.513 em 18/10/2017.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-18/73.124 - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de novembro de 2018. Nos termos do requerimento de 22 de outubro de 2018, instruído da Ata da Assembléia Geral Extraordinária dos Cotistas, realizada em 10 de outubro de 2018, registrada sob nº 2166572, no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo - SP, averba-se que a administradora do fundo de investimento em direitos creditórios, CREDIT SUISSE HEDGING – GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira já qualificada, foi substituída pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.253.654/0001-76, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º Andar (parte), Itaim Bibi. Protocolado sob nº 232.702 em 24/10/2018.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-19/73.124 - DENOMINAÇÃO SOCIAL - Santa Bárbara d'Oeste, 01 de novembro de 2018. Nos termos do requerimento instruído da Ata da Assembléia Geral de Cotistas, mencionados na averbação anterior, averba-se que o fundo de investimento em direitos creditórios, CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, teve sua denominação social alterada para HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Protocolado sob nº 232.702 em 24/10/2018.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-20/73.124 - REVISÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de fevereiro de 2020. Procede-se a esta averbação "ex-officio", mediante revisão do ato nº 19, para constar que o fundo de investimento, CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, **é de direitos imobiliários**, e não de direitos creditórios, como constou.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdir Martins
Escrevente Autorizado

AV-21/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de agosto de 2022. A requerimento de Wilson Guilhermino, instruído do Habite-se nº 0362/2020, expedido em 08/10/2020 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 03/06/2020, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 1.209,68 m². Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob nº

Cont. fls. 04

27 OUT 2022

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

VIA DIGITAL

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 73.124

MATRÍCULA Nº 73.124 | FICHA 04

CNS 12.039-4
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

F0DC.ADEF.43E8.F867, emitida em 01/08/2022. Valor base R$ 2.827.360,87. Protocolado sob nº 261.556 em 05/08/2022. Selo Digital: 120394331XT000226869YY22T

Jessica Tibolla Urban
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

AV-22/73.124 - AMPLIAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 22 de agosto de 2022. A requerimento de Wilson Guilhermino, instruído do Habite-se nº 0185/2022, expedido em 27/04/2022 e Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal em 17/12/2021, averba-se que o PRÉDIO COMERCIAL nº 699 da Rua do Ósmio, objeto desta matrícula, foi ampliado em mais 1.437,74 m², totalizando 38.390,20 m². Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, sob nº A877.4137.3C84.C566, emitida em 01/08/2022. Valor base R$ 3.360.400,95. Protocolado sob nº 261.556 em 05/08/2022. Selo Digital: 120394331OT000226870OK22U

Jessica Tibolla Urban
Escrevente Autorizado

Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrevente Autorizado

REGISTROS PÚBLICOS ZANATTA
NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR
S.B.O. 27 OUT 2022

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e títulos da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo. Certifica que a presente cópia foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula nº **73124**, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei.
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 27 de outubro de 2022 - 11:29

1203943C3NH000238269VI22C

Esmarina de Moraes Sacilotto Cacere - Escrevente Autorizada

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
36,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,91	1,83	64,82

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Bárbara D'Oeste - SP

12039-4 - AA 353699

12039-4-353001-356000-0822

FSC MISTO

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Via Digital

EM BRANCO

VIA DIGITAL

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

IMÓVEL constituído por uma **ÁREA DE TERRA**, nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado "**SÍTIO GERIVÁ**", identificada pela **Área B2**, resultada da subdivisão da Área B, matriculada sob nº 31.842, que assim se descreve: "Tem início no ponto de nº 01A, sito na divisa entre este terreno e o terreno do loteamento denominado "Vila Mollon IV"; distante vinte e quatro metros, sessenta e seis centímetros e quarenta e dois milímetros (24,6642m) do ponto nº 02 da matrícula nº 31.842, daí segue com o rumo de 87°10'00" NW, numa distância de cento e setenta e dois metros, cinquenta e oito centímetros e setenta e nove milímetros (172,5879m), até o ponto nº 02A, confrontando com a Rua do Césio e o loteamento denominado "Vila Mollon IV", deste deflete com o rumo de 10°50'46" NE, numa distância de trinta e cinco metros, vinte e seis centímetros e vinte e nove milímetros (35,2629m), até o ponto nº 03A, confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124), deste deflete com o rumo de 43°51'59" NE, numa distância de vinte metros, cinquenta e quatro centímetros e setenta e três milímetros (20,5473m), até o ponto nº 04A, confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124); deste deflete com rumo de 79°09'14" SE, numa distância de cinquenta e sete metros, dezoito centímetros e sessenta e quatro milímetros (57,1864m), confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124), até o ponto nº 05A; deste deflete com o rumo de 24°30'03" SE, numa distância de vinte e um metros, onze centímetros e sessenta e nove milímetros (21,1169m), até o ponto nº 06A, confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124); deste deflete com o rumo de 10°50'47" SW, numa distância de onze metros, noventa e dois centímetros e treze milímetros (11,9213m), até o ponto nº 07A, confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124), deste deflete com o rumo de 84°02'41" SE, numa distância de oitenta e nove metros, sessenta e cinco centímetros e trinta e seis milímetros (89,6536m), até encontrar o ponto nº 08A, confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124), deste deflete com o rumo de 02°49'59" SW, numa distância de sete metros (7,0000m), até o ponto nº 01A, confrontando com a Área B1 (matrícula nº 73.124); encerrando a área de **4.427,04 metros quadrados**".

Cadastrado na PML sob nº 15.07453.44.21.0278.00.000

PROPRIETÁRIAS: Na proporção de **41% - TIVOLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Engenheiro Antonio Jovino, nº 220, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 58.434.937/0001-55; e na proporção de **59% - CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A**, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º andar e 14º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora do CSHG BRASIL SHOPPING -FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, com sede em São Paulo-Capital, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior, 700, 11º andar (parte), 13º andar e 14º andar (parte), Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob nº 08.431.747/0001-06.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 03, datado de 10/01/1995, registro nº 27, datado de 22/03/2007, registro nº 28, datado de 02/07/2007, registro nº 30, datado de 02/07/2007 e registro nº 32, datado de 25/01/2013, da matrícula nº 31.842, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 20 de abril de 2015. Protocolado sob nº 184.073 em 08/04/2015.

Edson Luis Domingues de Faria
Escrevente Habilitado

REGISTROS PÚBLICOS ZANATTA
NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR
S.B.O. 27 OUT 2022

Carlos Alberto Modesto
Escrevente Autorizado

continua no verso

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Bárbara D'Oeste - SP

12039-4 - AA 353700

12039-4-353001-356000-0822

FSC MISTO

VIA DIGITAL

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

MATRÍCULA Nº 73.125 | FICHA 01 VERSO

DE

SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

AV-01/73.125 - SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO DE INVESTIMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de fevereiro de 2020. Nos termos do requerimento de 22 de janeiro de 2020, instruído da Ata da Assembléia Geral Extraordinária dos Cotistas, realizada em 10 de outubro de 2018, registrada sob nº 2166572, no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo - SP, averba-se que a administradora do fundo de investimento em direitos creditórios, CREDIT SUISSE HEDGING – GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira já qualificada, foi substituída pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.253.654/0001-76, NIRE 35230947149, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º Andar (parte), Itaim Bibi. Protocolado sob nº 242.069 em 05/02/2020. Selo digital: 120394331EI000078698SV20G.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

AV-02/73.125 - DENOMINAÇÃO SOCIAL - Santa Bárbara d'Oeste, 13 de fevereiro de 2020. Nos termos do requerimento instruído da Ata da Assembléia Geral de Cotistas, mencionados na averbação anterior, averba-se que o fundo de investimento em direitos imobiliários, CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, teve sua denominação social alterada para HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Protocolado sob nº 242.069 em 05/02/2020. Selo digital: 120394331SM000078699IB20W.

Vinicius Alcalde Stara
Escrevente Autorizado

Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

REGISTROS PÚBLICOS ZANATTA
NADA MAIS CONSTA NESTE SETOR
S.B.O. 27 OUT 2022

CERTIDÃO

Dr. Marco Antônio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e títulos da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo. Certifica que a presente cópia foi extraída de imagem eletronicamente processada, e esta reprodução guarda o mesmo valor do original da matrícula nº 73125, arquivada neste Serviço, nos termos do § 5º do art. 19 da lei 6.015/73. Certifica mais e finalmente que, há hipótese deste imóvel haver sido alienado ou gravado por ônus reais e na eventualidade de existir ação real ou pessoal e reipersecutória registrada o imóvel desta matrícula, estes ônus e alienações estarão devidamente noticiados na mesma, da forma como previsto em lei.
Protocolos em Contraditório:

Santa Bárbara D'Oeste, 27 de outubro de 2022 - 11:29

Esmarina de Moraes Sacilotto Cacere - Escrevente Autorizada

1203943C3JY000238270OY22V

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,91	1,83	84,82

Dra. Ana Regina Romi Zanatta
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara D'Oeste - SP

VIA DIGITAL

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

51.831/02

MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ: 46.422.408/0001-52
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

IPTU 2022

CPF / CNPJ	NOME DO PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO
07.253.654/0001-76	HEDGE BRASIL SHOPPING FUND. DE INV. IMOB.
07.253.654/0001-76	HEDGE BRASIL SHOPPING FUND. DE INV. IMOB.

ENDEREÇO DE ENTREGA DO CARNÊ
AV STA BARBARA 777
VL MOLLON
SANTA BARBARA DOESTE SP 13456-080

LOCAL DO IMÓVEL
R DO OSMIO 699 SHOPPING
SIT GERIVA
SANTA BARBARA DOESTE SP 13456-625 TIVOLI SHOPPING

CÓDIGO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	TIPO DE IMPOSTO	DATA DE VENC. 1ª PARCELA	ALÍQUOTA (%)
51.789	15.07453.44.21.0001.01.001	-	AREA	PREDIAL	20/03/2022	0,30%

DADOS DO TERRENO				VALORES VENAIS	VALORES DO IPTU
ZONA	TESTADA TOTAL	ÁREA TOTAL DO TERRENO	VALOR M² DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO (R$)	VALOR DO IMPOSTO TOTAL (R$)
7	416,89	95.572,96	705,98	67.472.598,30	330.461,39

DADOS DA CONSTRUÇÃO					
USO	CATEGORIA	ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	VALOR M² DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$)	DESCONTO (%)
COMERCIAL	4	36.952,46	1.155,03	42.681.199,87	10%

OBS. ESTE CARNÊ VALE COMO "CERTIDÃO DE VALOR VENAL" PARA O EXERCÍCIO A QUE SE REFERE.
AOS BANCOS: NÃO AUTENTICAR NESTA FOLHA.

VALOR VENAL DO IMÓVEL (R$)	TOTAL PARA PAGAMENTO À VISTA (R$)
110.153.798,17	297.415,25

VIA DIGITAL

51.830/02

MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ: 46.422.408/0001-52
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO 2022

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

IPTU 2022

CPF / CNPJ	NOME DO PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO
08.431.747/0001-06	HG BRASIL SHOPPING-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIAR
08.431.747/0001-06	HG BRASIL SHOPPING-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIAR

ENDEREÇO DE ENTREGA DO CARNÊ
AV STA BARBARA 777
VL MOLLON
SANTA BARBARA DOESTE SP 13456-080

LOCAL DO IMÓVEL
R DO CESIO
SIT GERIVA
SANTA BARBARA DOESTE SP 13450-000

CÓDIGO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	TIPO DE IMPOSTO	DATA DE VENC. 1ª PARCELA	ALÍQUOTA (%)
84.596	15.07453.44.21.0278.00.000	-	AREA	TERRITORIAL	20/03/2022	1,80%

DADOS DO TERRENO				VALORES VENAIS	VALORES DO IPTU
ZONA	TESTADA TOTAL	ÁREA TOTAL DO TERRENO	VALOR M² DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO (R$)	VALOR DO IMPOSTO TOTAL (R$)
7	172,59	4.427,04	705,98	3.125.401,70	56.257,23

DADOS DA CONSTRUÇÃO					
USO	CATEGORIA	ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO	VALOR M² DA CONSTRUÇÃO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO (R$)	DESCONTO (%)
	0	0,00	0,00	0,00	10%

OBS. ESTE CARNÊ VALE COMO "CERTIDÃO DE VALOR VENAL" PARA O EXERCÍCIO A QUE SE REFERE.
AOS BANCOS: NÃO AUTENTICAR NESTA FOLHA.

VALOR VENAL DO IMÓVEL (R$)	TOTAL PARA PAGAMENTO À VISTA (R$)
3.125.401,70	50.631,51

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 lado: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
Anos com fim em:	Ano 1 dez-2023	Ano 2 dez-2024	Ano 3 dez-2025	Ano 4 dez-2026	Ano 5 dez-2027	Ano 6 dez-2028	Ano 7 dez-2029	Ano 8 dez-2030	Ano 9 dez-2031	Ano 10 dez-2032	Ano 11 dez-2033
Total Receita Bruta Potencial	28.750.872,00	30.428.644,00	31.397.399,00	32.039.236,00	32.553.972,00	32.949.726,00	33.335.735,00	33.657.510,00	33.985.628,00	34.311.467,00	34.624.173,00
Receita Bruta Efetiva	27.170.268,00	29.330.217,00	30.617.700,00	31.391.057,00	31.897.653,00	32.286.955,00	32.667.376,00	32.982.989,00	33.304.861,00	33.624.592,00	33.931.352,00
Total Despesas Operacionais	-3.057.678,00	-2.635.665,00	-2.682.071,00	-2.713.548,00	-2.737.299,00	-2.757.679,00	-2.777.846,00	-2.796.171,00	-2.814.723,00	-2.833.259,00	-2.851.463,00
Resultado Liquido	24.112.590,00	26.694.552,00	27.935.628,00	28.677.509,00	29.160.354,00	29.529.275,00	29.889.529,00	30.186.818,00	30.490.138,00	30.791.333,00	31.079.888,00
Total de Custos de Capital & Locações	-3.815.392,00	-586.604,00	-612.354,00	-627.821,00	-637.953,00	-645.739,00	-653.348,00	-659.660,00	-666.097,00	-672.492,00	-678.627,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	20.297.198,00	26.107.948,00	27.323.274,00	28.049.688,00	28.522.401,00	28.883.536,00	29.236.182,00	29.527.159,00	29.824.041,00	30.118.841,00	30.401.261,00
Fluxo de Caixa Diponível para Distribuição	20.297.198,00	26.107.948,00	27.323.274,00	28.049.688,00	28.522.401,00	28.883.536,00	29.236.182,00	29.527.159,00	29.824.041,00	30.118.841,00	30.401.261,00

VIA DIGITAL