

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

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

PROPRIEDADE: Shopping Villa Lobos / Shopping Center localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Jardim Universidade Pinheiros - São Paulo/SP

DATA: 31 de dezembro de 2022

VIA DIGITAL



São Paulo, 31 de dezembro de 2022.

Hedge Investments

At.: Sr. Marcos Pimenta.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar - Cj 112 - Itaim Bibi.

04538-080 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Shopping Villa Lobos, shopping center situado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Jardim Universidade Pinheiros-São Paulo/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, 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 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 109 páginas e destina-se ao registro junto à CVM - Comissão de Valores Mobiliários - 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 Shopping Villa Lobos, Shopping Center localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Jardim Universidade Pinheiros, São Paulo/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2022, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Shopping Villa Lobos Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, São Paulo/SP 05477-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

R\$ 921.330.700,00 (Novecentos e Vinte e Um Milhões Trezentos e Trinta Mil e Setecentos Reais)

VALOR UNITÁRIO

R\$/m² 33.053,43

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.

- Não foram consideradas premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

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

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

HEDGE INVESTMENTS
At.: Sr. Marcos Pimenta
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar - Cj 112 -
Itaim Bibi.

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,

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Shopping Villa Lobos
Endereço:	Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, São Paulo/SP, 05477-000
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2022
Data da inspeção:	07 de novembro de 2022
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para 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:	167,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano	
Área Total:	30.000,00 m ²	(conforme Informado pelo cliente)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	100.625,09 m ²	(conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	27.873,98m ²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1450 vagas no total de vagas	
Estado de Conservação:	Regular - C	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	15 anos	
Vida Remanescente:	35 anos	

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

Acessibilidade:	O Shopping está localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, que faz ligação com a Marginal Pinheiros, importante via da cidade. A Avenida Dra. Ruth Cardoso, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão única, com 4 faixas de rolamento, possui delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, drenagem de águas pluviais e calçadas.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta principalmente por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Marginal, e empreendimentos residenciais unifamiliares e multifamiliares (casas e prédios), além de contar com a presença de prédios de escritórios, estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio/ alto e a região é de média densidade populacional.
Transporte:	Em termos de transporte público, a localidade do imóvel avaliando é vantajosa, sendo servida pela linha de trem e linhas de ônibus que fazem a ligação com os demais pontos da cidade. Pontos de ônibus e estações estão localizados no entorno do empreendimento e facilitam seu acesso. O Aeroporto de Congonhas (CGH) encontra-se a aproximadamente 12,70 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 20 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	10º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 98230
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 096.127.0261-6

Outros:	Foi fornecido 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), indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e cópia do IPTU do imóvel atualizado
---------	--

ZONEAMENTO

ZC - Zona Centralidade

Uso:	Atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais
Taxa de Ocupação:	70,00%
Coeficiente de aproveitamento	Mínimo: 1 Máximo: 2

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Possui boa visibilidade e está localizado em Alto de Pinheiros, uma das principais regiões comerciais de São Paulo.
- Acesso a transportes públicos favorecido pela proximidade com a estação da CPTM.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O acesso ao shopping pode ser prejudicado devido ao trânsito na Marginal Pinheiros em horários de pico.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 53.407.192,76 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 232.209,40 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 2.500.000,00 no 1º ano -R\$ 2.000.000,00 no 2º ano -R\$ 1.500.000,00 no 3º ano -R\$ 1.000.000,00 no 4º ano -R\$ 500.000,00 do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Aluguel Complementar/Percentual	R\$ 4.100.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 7.400.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 1.400.000,00 no 1º ano R\$ 1.250.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Resultado de Estacionamento	R\$ 18.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Outras Receitas	R\$ 350.000,00 no 1º ano R\$ 300.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Total Receita Bruta Potencial	R\$ 82.398.750,77 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	3,00% no 1º ano 2,50% no 2º ano 2,00% do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos reais (excluindo lojas âncoras, megalojas, lazer e cinemas)
Inadimplência Irrecuperável	4,00% no 1º ano 3,50% no 2º ano 3,00% no 3º ano 2,50% do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre a receita de aluguel mínimo e seus crescimentos reais (excluindo lojas âncoras, megalojas, lazer e cinemas)
Receita Bruta Efetiva	R\$ 78.871.705,13 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Custos Condominiais	-R\$ 3.158.800,00 no 1º ano -R\$ 2.632.300,00 no 2º ano -R\$ 2.105.900,00 no 3º ano -R\$ 1.500.000,00 no 4º ano -R\$ 1.250.000,00 do 5º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FPP - Fundo de Promoção	-R\$ 700.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 3.250.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 11.551.604,04 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 67.320.101,09 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
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 1.577.434,10 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 65.742.666,98 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	8,75% ao ano	
Taxa de Capitalização:	8,00% ao ano	
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano	
CONCLUSÃO DE VALORES		
Valor de mercado para Venda	R\$ 921.330.700,00 Novecentos e Vinte e Um Milhões Trezentos e Trinta Mil e Setecentos Reais	Valor Unitário: R\$ 33.053,43 / m²

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ACESSO DE VEÍCULOS



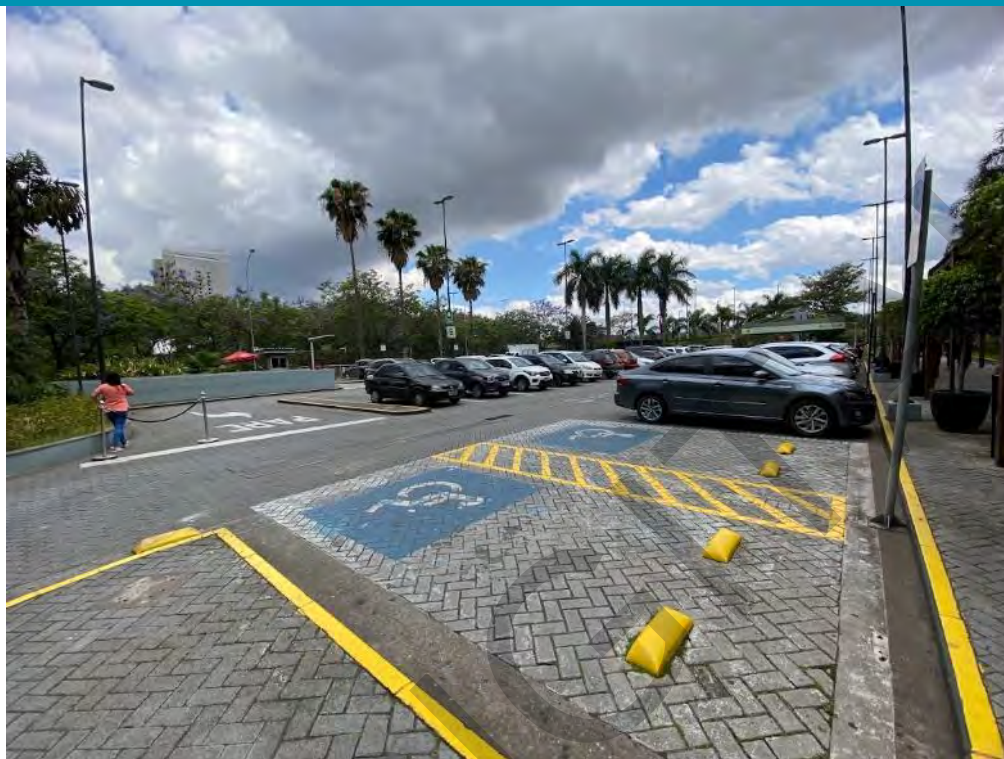
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO DO ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO DESCOBERTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO COBERTO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO CINEMA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO DAS ESCADAS ROLANTES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO DOS ELEVADORES



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTO DAS ESCADAS FIXAS



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO FRALDÁRIO



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DO BANHEIRO



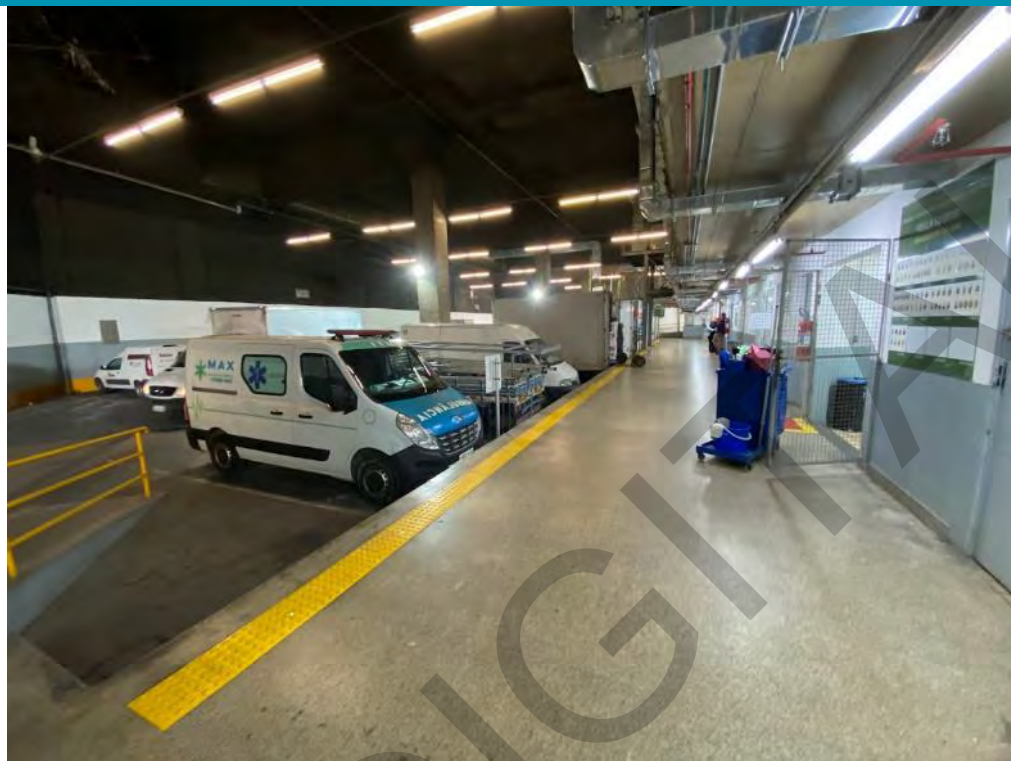
Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XXVIII
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	2
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS	15
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	17
REGIÃO SUDESTE	21
CONCORRENTES DE MERCADO	21
NOVO ESTOQUE	22
RISCOS	22
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	24
DESCRIÇÃO DO TERRENO	24
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	26

QUADRO DE ÁREAS	27
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

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, Jardim Universidade Pinheiros - São Paulo - SP.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de 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 aos fins aqui descritos.

Destinatário

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

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

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

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

Datas de vistoria e da avaliação

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

- Não foram consideradas premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

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

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Shopping Villa Lobos e está situada na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777 - Jardim Universidade Pinheiros - São Paulo/SP.

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

- 1,5 km Estação Cidade Universitária da CPTM;
- 2 km Parque Villa Lobos;
- 4,1 km Universidade de São Paulo;
- 5 km Hospital Vital Brasil;
- 11,1 km Parque Ibirapuera; e
- 12,7 km Aeroporto de Congonhas.

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 nos 10º Oficial de Registro de Imóveis, na matrícula nº.: 98.230, com a seguinte descrição:

- Matrícula nº. 98.230: Imóvel situado a Avenida Doutora Ruth Cardoso, 4777, com área privativa coberta de 26.574,36m², sob diversos proprietário.

Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia Do IPTU sob Inscrição Imobiliária nº. 096.127.0261-6, com as seguintes descrições

- Prefeitura: São Paulo;
- Ano Base do Documento: 2022
- Logradouro: Av. Dra. Ruth Cardoso, 4777.
- Valor do IPTU: R\$ 8.422.931,80.

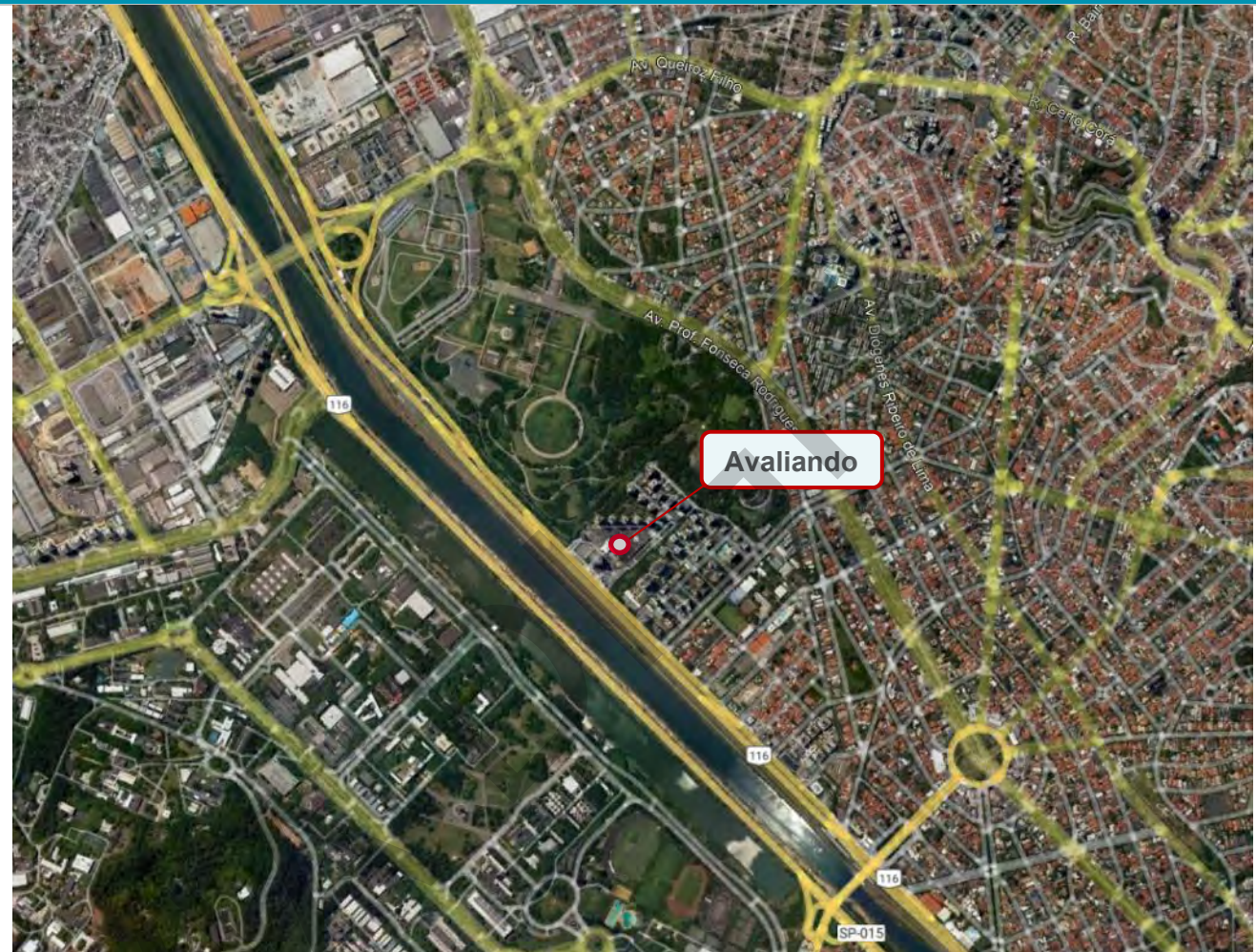
Outros

Foi fornecido 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), indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e cópia do IPTU do imóvel atualizado.

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

Análise Regional

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

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

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Paulo.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

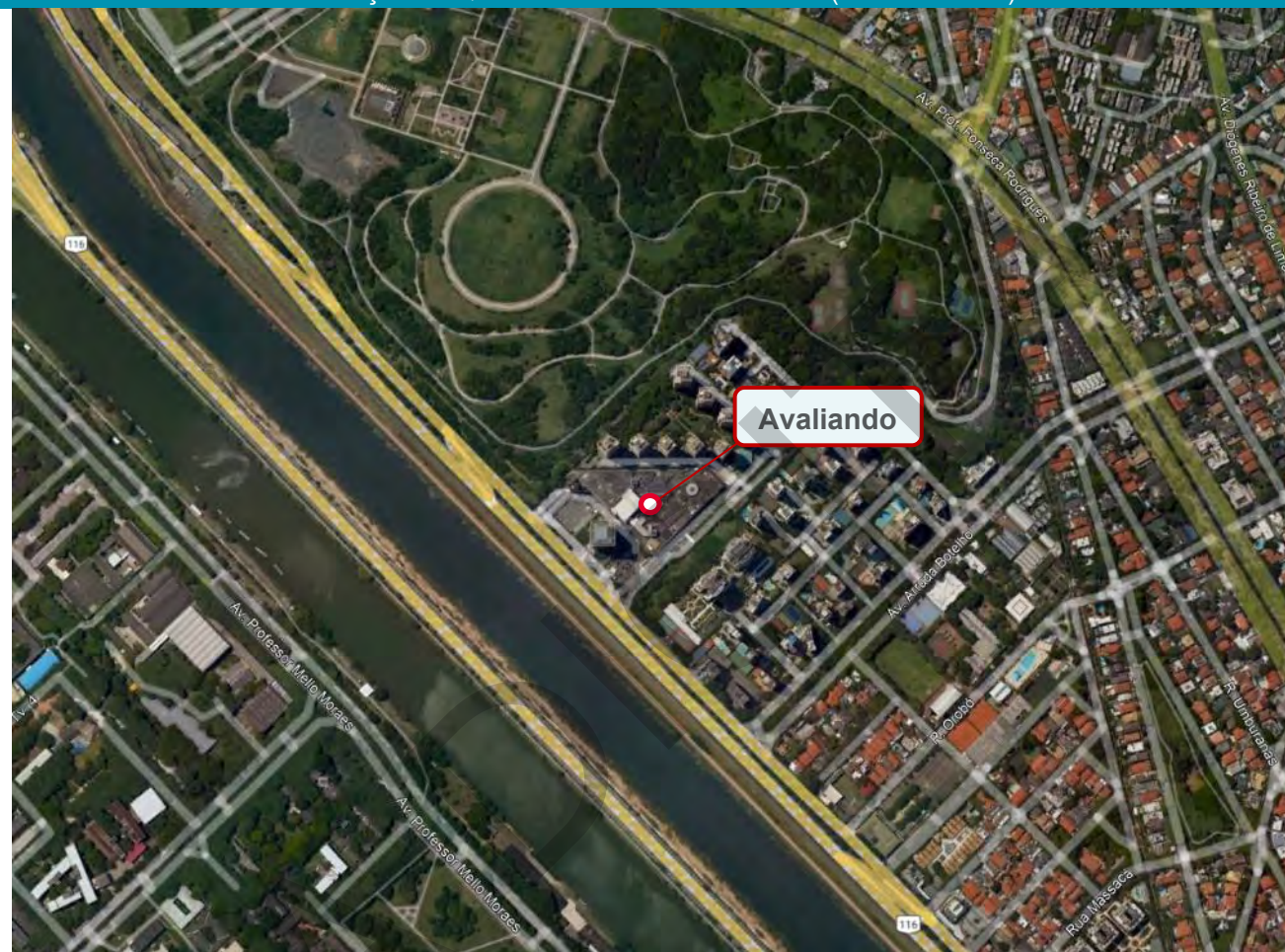
- **População:** A população de São Paulo, de acordo com o último censo realizado em 2010, era de 11.253.503 habitantes, com previsão de crescimento em 2021 para 12.396.372 habitantes (IBGE);
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. São Paulo também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem o momento político econômico que pode influenciar na celeridade de transações ou tomada de decisão;
- **Economia:** A economia de São Paulo está estática. No município 30% das receitas são oriundas de fontes externas. 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 São Paulo é de 4,1 salários-mínimos, sendo que 5.636.889 pessoas representam a população ocupada.

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região do Villa Lobos e de São Paulo, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento.

Análise da Circunvizinhança

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



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na zona Oeste de São Paulo e é administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. A região é cercada pelas regiões da Vila Madalena, Boaçava e Vila Hamburguesa.

A circunvizinhança

O imóvel está localizado em um dos bairros mais antigos da cidade, formado o longo do Rio Pinheiros. A principal avenida do bairro, localizada atrás do avaliando, denomina-se Avenida Pedroso de Moraes, onde é possível encontrar alta concentração de imóveis comerciais, entre eles estão empresas de engenharia, supermercados e lojas.

A região possui ocupação mista, composta também por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Marginal Pinheiros, e empreendimentos residenciais unifamiliares e multifamiliares (casas e prédios),

além de contar com a presença de prédios de escritórios, estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio/ alto e a região é de média densidade populacional.

Outro ponto de destaque da região é o Parque Villa Lobos, localizado ao lado do Shopping, que possui uma área de aproximadamente 732 mil m², que atrai fluxo de pessoas para o bairro e é um caso de recuperação ambiental urbana.

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O Shopping está localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, que faz ligação com a Marginal Pinheiros, importante via da cidade. A Avenida Dra. Ruth Cardoso, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão única, com 4 faixas de rolamento, possui delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, drenagem de águas pluviais e calçadas.

Em termos de transporte público, a localidade do imóvel avaliando é vantajosa, sendo servida pela linha de trem e linhas de ônibus que fazem a ligação com os demais pontos da cidade. Pontos de ônibus e estações estão localizados no entorno do empreendimento e facilitam seu acesso. O Aeroporto de Congonhas (CGH) encontra-se a aproximadamente 12,70 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 20 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

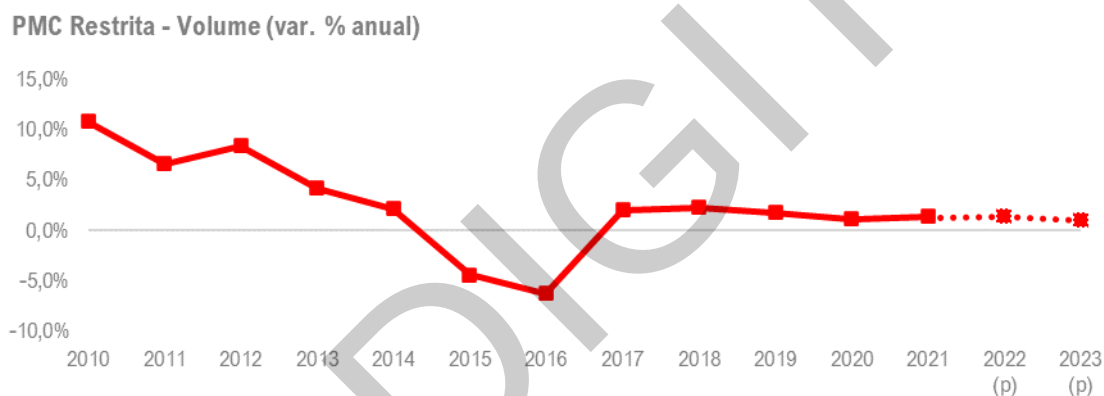
Conclusão

A região possui ótimo acesso, com localização privilegiada, boa infraestrutura e fluxo de pessoas moderado/ alto. O Shopping Villa Lobos possui um mix de lojas atrativo e localiza-se próximo de torres corporativas, em vista disso, trata-se de um local atrativo para públicos variados.

Mercado

Cenário Econômico

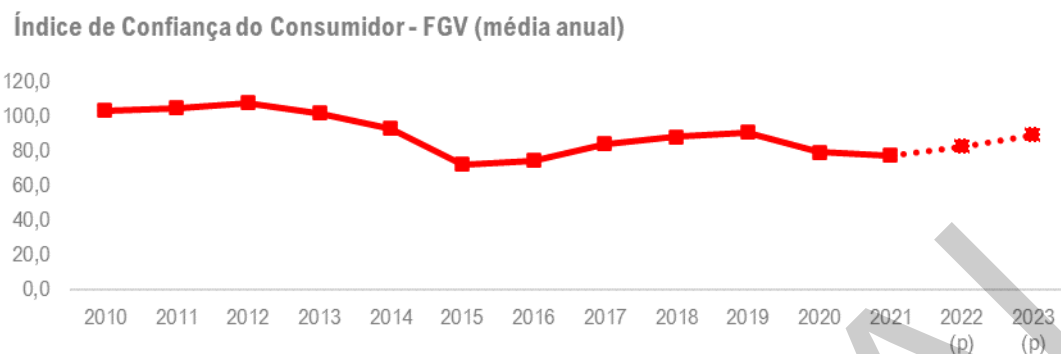
Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2022 mostram avanço de 1,1% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. O resultado foi impactado por taxas positivas em seis das oito atividades pesquisadas: 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.



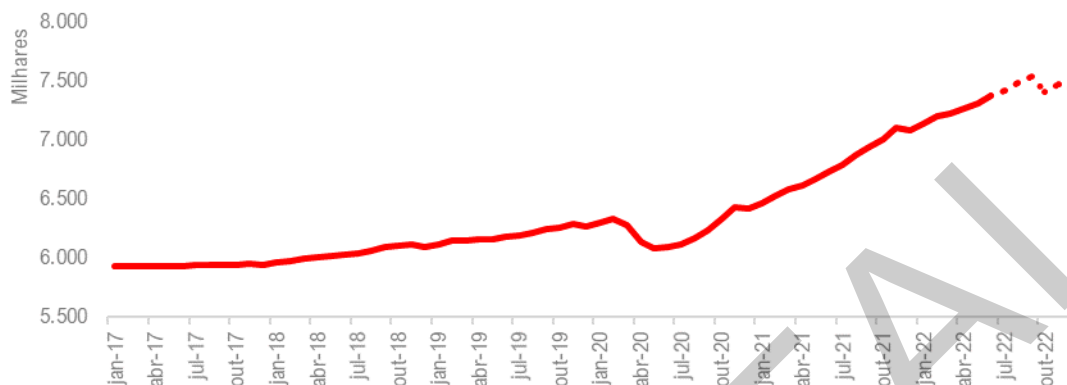
Fonte: LCA Consultores

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.

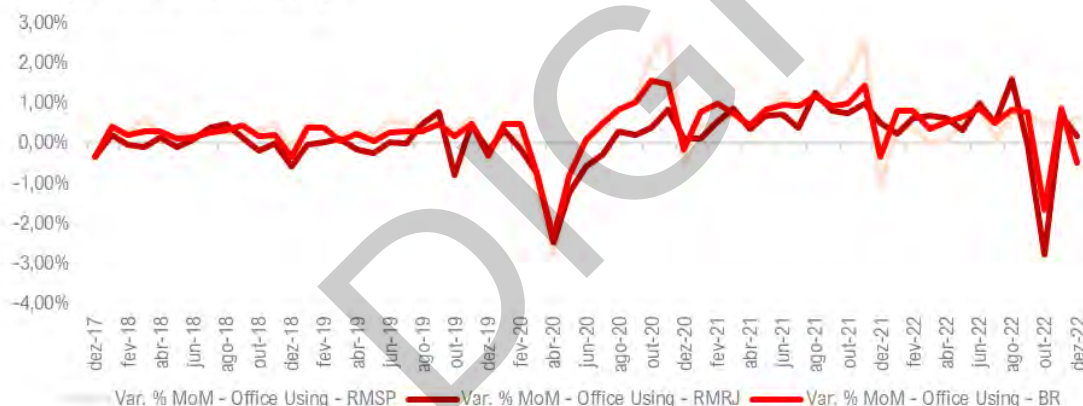
No mês de setembro, o "Office Using" do Brasil foi equivalente a 7,5 milhões de trabalhadores, avanço de 8,67% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo registrou 1,9 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 586 mil, variações anuais positivas de 7,35% e 8,10%,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

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using

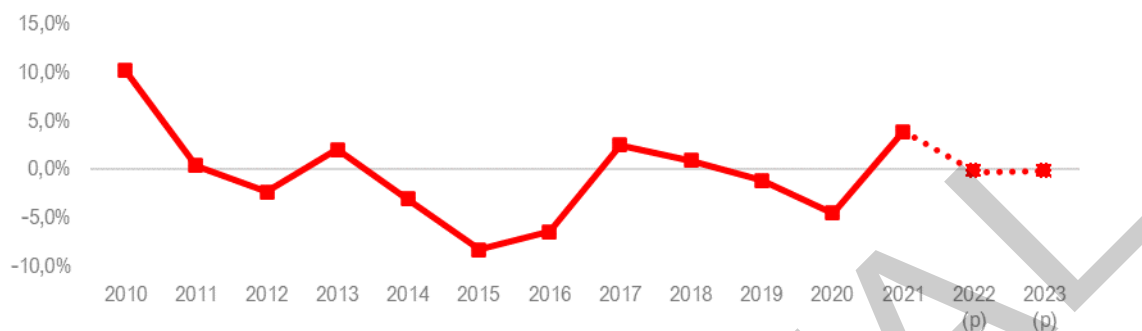


Fonte: CW, MTE.

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.

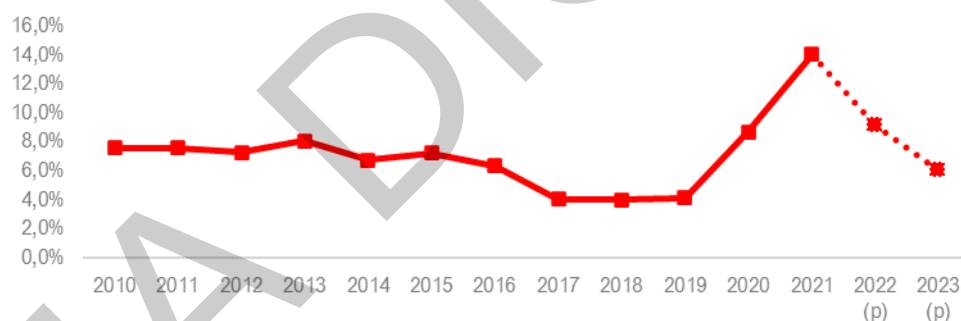
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)



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.

INCC-M - Índice Nacional de Custo da Construção (% a.a.)



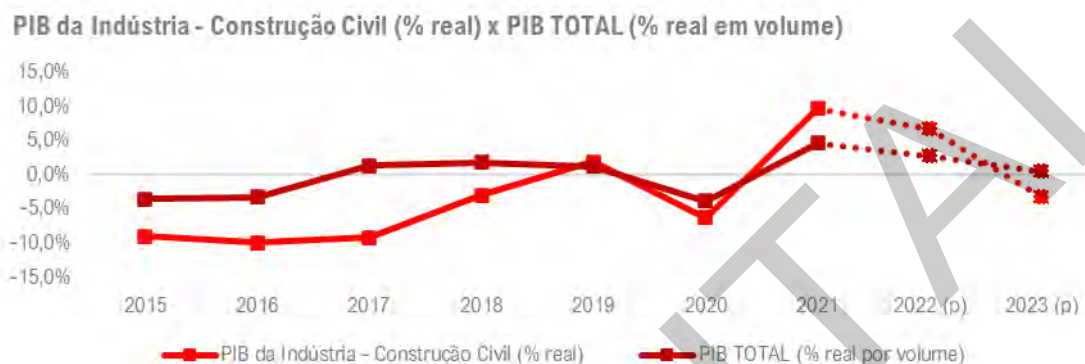
Fonte: LCA Consultores

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 relembrar que sob a ótica da produção, os setores da Indústria, 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%.

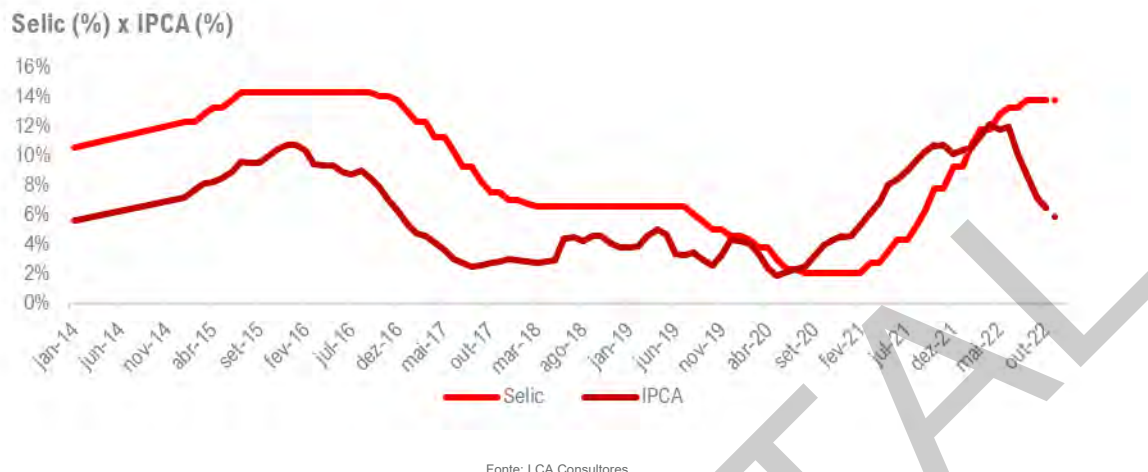
Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,72% para 2022 e de 0,50% para 2023. O relatório Focus do dia 11 de novembro de 2022 espera variação de 2,77% em 2022 e de 0,70 em 2023.



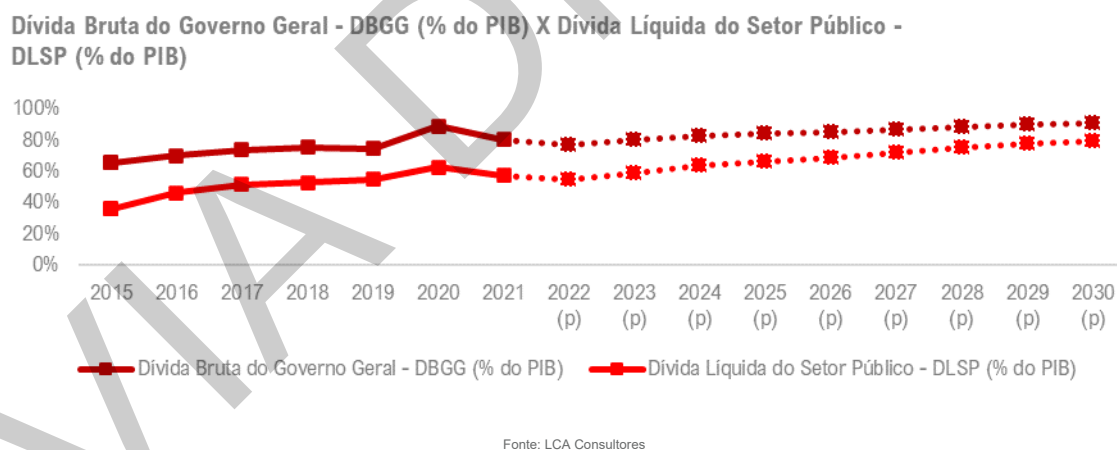
Quanto a política econômica, em outubro COPOM determinou a manutenção da taxa Selic em 13,75% a.a. Em sua análise da conjuntura internacional, o Comitê destacou a atual conjuntura volátil e desfavorável e os riscos associados à desaceleração da economia mundial, tendo em vista o ciclo de aperto monetário 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.



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.

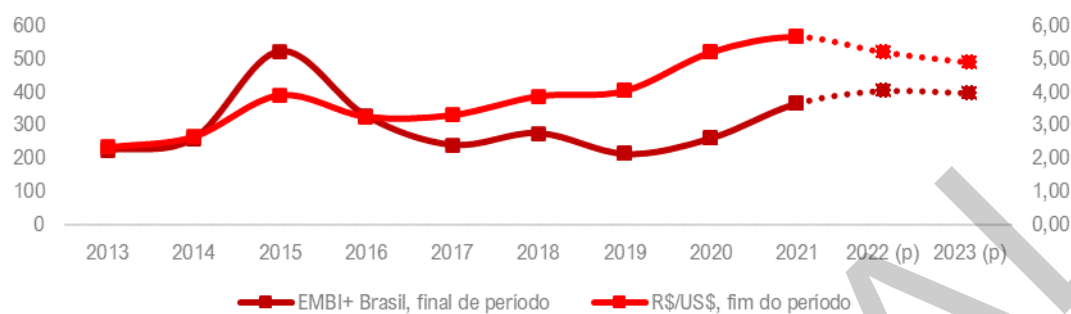


De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,8% e 90,7% do PIB, respectivamente.

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.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



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
PMIC 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
IP A-M (var, %) (60%)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,05	2,10	3,98
IP C-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

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 (IGT11) 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 1º 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 Jaguará 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 R\$ 400 milhões.

- 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.

- 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, continuamente com o desempenho do mercado.

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

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

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

Shopping Centers – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de dezembro de 2022.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM

	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.195.124.932,97
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	1.901.341.101,16
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.029.243.347,36
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.547.656.456,45
5	FII ANCAR IC	1.536.547.692,32
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	1.119.952.411,71
7	FII ELDORADO	1.058.376.970,98
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	814.341.671,61
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.008.886.224,64
10	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	815.927.652,66
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	536.943.743,35
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	555.549.403,82
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	751.538.980,84
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	308.273.401,64
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	541.066.879,49
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	419.522.017,02
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	676.518.053,59
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	227.183.788,69
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	276.092.639,54
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	284.506.676,14
21	FII SHOPPING JARDIM SUL	220.216.959,26
22	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	206.893.825,43
23	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	157.775.604,53
24	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	147.555.244,98
25	FII MAX RETAIL	135.305.467,68
26	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.463.284.073,20
27	FII FLORIPA SHOPPING	112.678.165,28
28	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	283.838.691,76
29	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	67.375.754,84

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE 31/12/2022

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 contínua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

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

Atualmente o Brasil possui 626 centros de compras, empregando mais de 1,019 milhões de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 17,95 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 23,6% com relação a 2020, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

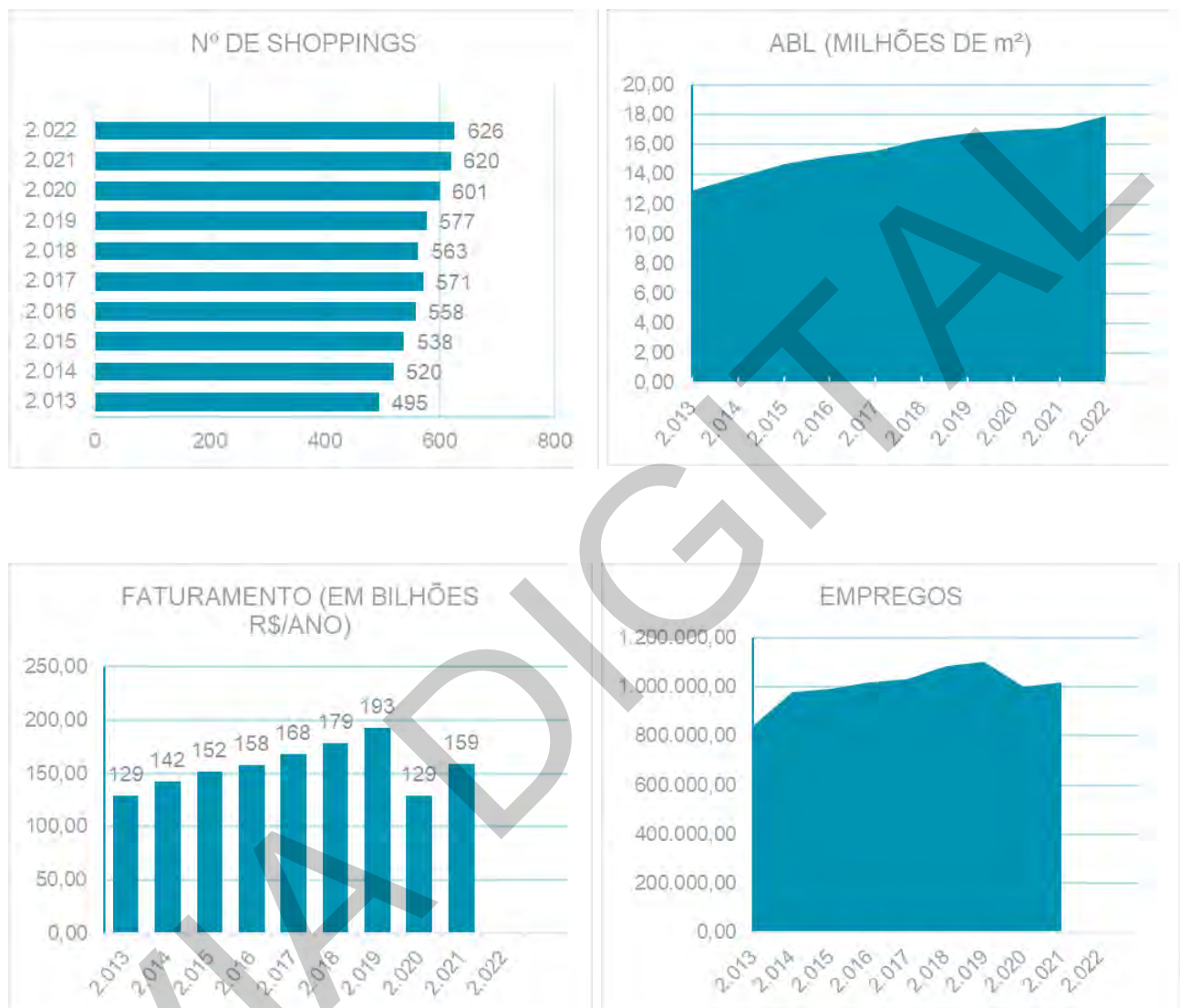
Números do Setor

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):

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 m ²)	17,316
Vagas para Carros	1018210
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%
Salas de Cinema	3.019
Empregos Gerados	1019878
Faturamento em 2021 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	15920%
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 5.000m ² . A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2013 e 2022.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,73% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 320 Shoppings Centers, com 9.267.178,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Continental Shopping está localizado na Av. Leão Machado, 100, Pq. Continental - São Paulo - SP (cerca de 8,0 km do avaliando), em um terreno de 46.612,00 m² possuindo 30.221,00 m² de área bruta locável e 1.439 vagas de estacionamento.
- O Shopping Eldorado está localizado na Av. Rebouças, 3970 – Pinheiros, São Paulo - SP (cerca de 3,9 km do avaliando), em um terreno de 70.726,00 m² possuindo 75.460,00 m² de área bruta locável e 3.500 vagas de estacionamento.
- O Iguatemi Shopping está localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2232 - Jardim Paulistano - São Paulo - SP (cerca de 5,4 km do avaliando), possuindo 49.260,00 m² de área bruta locável e 1.824 vagas de estacionamento.
- O Shopping JK Iguatemi está localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 - Vila Olímpia - São Paulo - SP (cerca de 7,9 km do avaliando), possuindo 34.358,00 m² de área bruta locável e 1.740 vagas de estacionamento.

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
Shopping Pátio Petrópolis	Petrópolis	RJ	13.000,00	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, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

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

Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de São Paulo, inaugurado em 2000.

O empreendimento possui área total construída de 100.625,09 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como a Zara. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 27.873,98 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: 30.000,00 m² (fornecido pelo cliente);
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para a via listada abaixo:
 - Avenida Dra. Ruth Cardoso.
- Acesso: O Shopping está localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, que faz ligação com a Marginal Pinheiros, importante via da cidade. A Avenida Dra. Ruth Cardoso, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão única, com 4 faixas de rolamento, possui delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, drenagem de águas pluviais e calçadas.
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada boa.
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

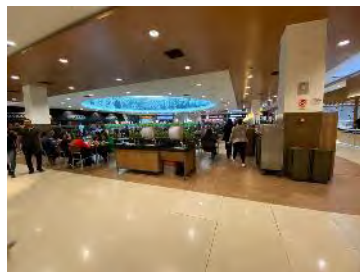
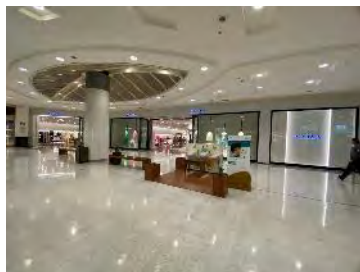


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	Piso G3 e G2 estacionamento
	Piso G1 lojas, estacionamento, adm e áreas técnicas.
	Piso L1 e L2 lojas.
	Piso L3 lojas, praça de alimentação e cinema.
	Piso L4 Teatro.
Estrutura	Concreto armado
Andares	7
Fachada	Pintura e pastilha
Circulação Vertical	2 Elevadores sociais, escadas rolantes e escadas fixas
Iluminação	LED e natural
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Cerâmico	Cerâmico	Porcelanato
Parede	Massa e pintura	Massa e pintura	Massa e pintura
Forro	Forro de gesso, massa e pintura	Forro de gesso, massa e pintura	Forro de gesso, massa e pintura

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	30.000,00
Área Construída	100.625,09
Área Bruta Locável	27.873,98

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

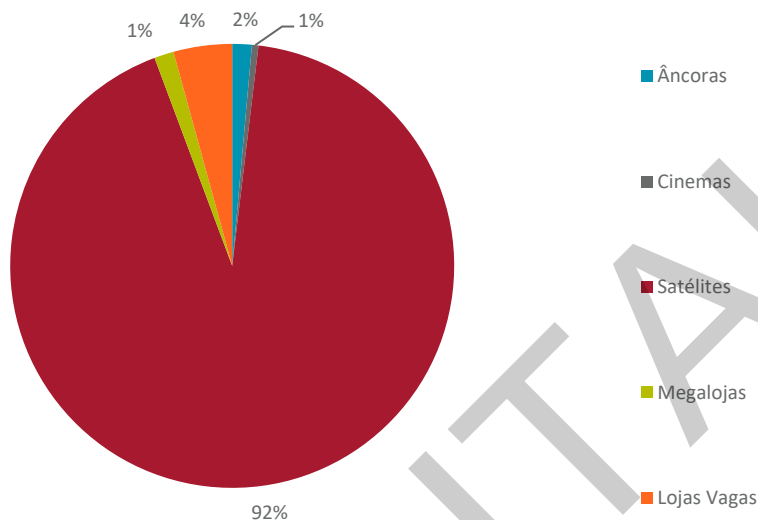
A ABL do Shopping Villa Lobos está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Âncoras	2.149,00	0,00
Cinemas	2.491,54	0,00
Satélites	17.017,87	480,65
Megalojas	2.275,92	0,00
Reserva Técnica	3.459,00	0,00
TOTAL	27.393,33	480,65

Fonte: Shopping Villa Lobos; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

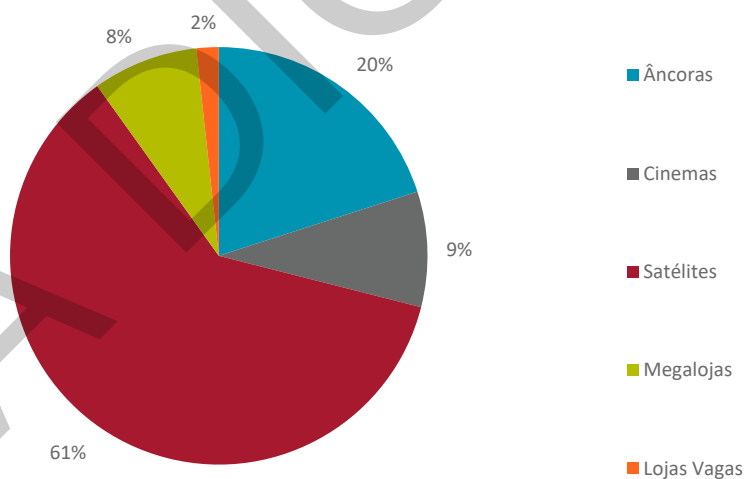
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Shopping Villa Lobos; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Shopping Villa Lobos; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento

O estacionamento do Shopping Villa Lobos conta com 1450 vagas no total de vagas cobertas e descobertas.

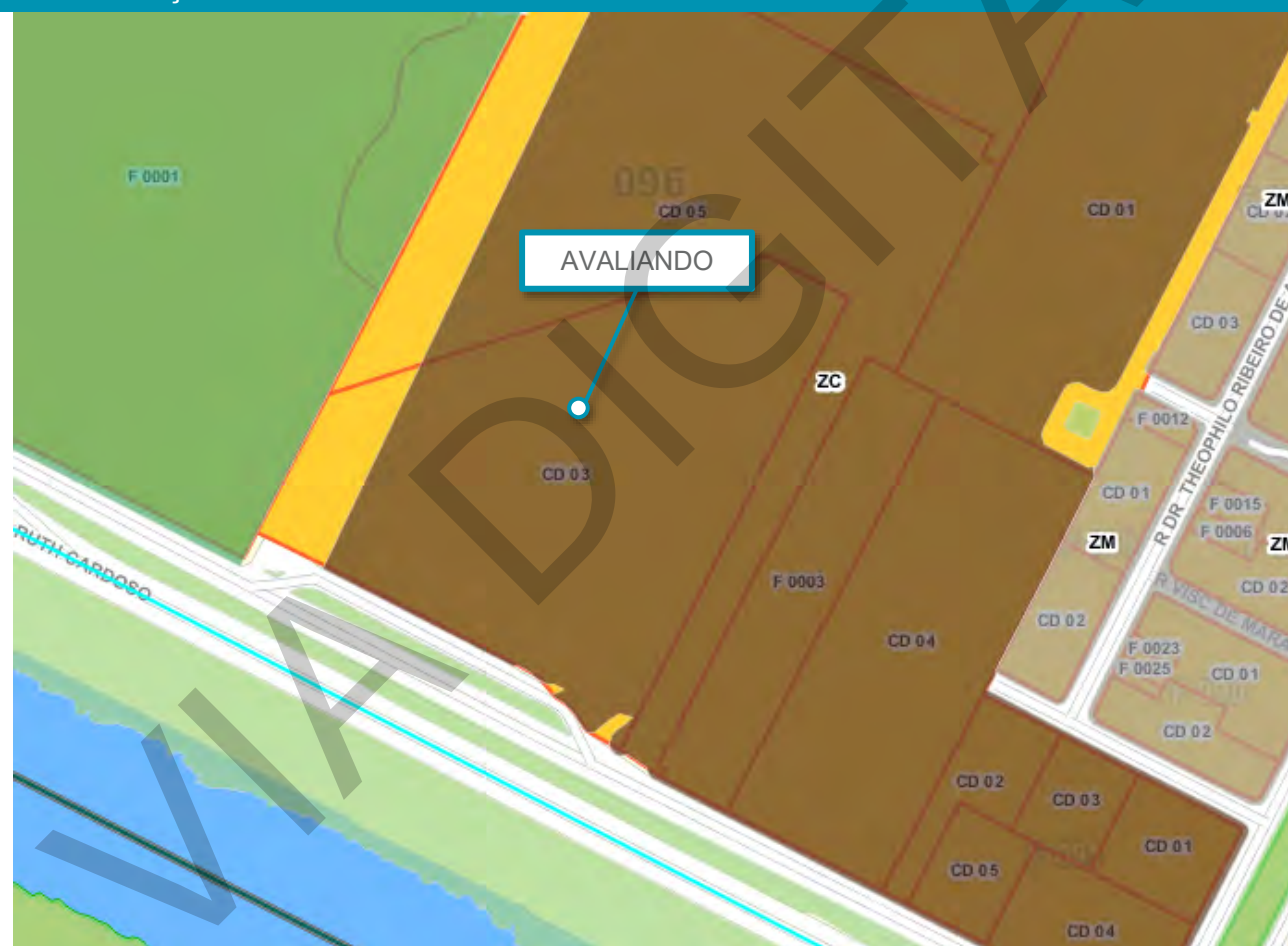
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Paulo é determinada pela lei nº Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZC - Zona Centralidade.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo.

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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

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

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

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

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

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

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

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

Restrições quanto à ZC - ZONA CENTRALIDADE

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	São Paulo
Lei atual:	Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZC - Zona Centralidade
Uso proposto:	Atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais
O uso proposto é permitido?	Sim
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de São Paulo

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	125,0 m ²	Correto
Altura Máxima Permitida:	48,0 m	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	1,0 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	0,70	Correto
Recuo mínimo:		
Frente:	5,0 m	Correto

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

Comentários sobre o zoneamento

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

Avaliação

Processo de avaliação

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

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

Metodologia

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

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

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

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

Especificação das avaliações

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

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

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

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

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

Aplicação da metodologia

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

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

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

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

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

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

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

Premissas Básicas

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

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

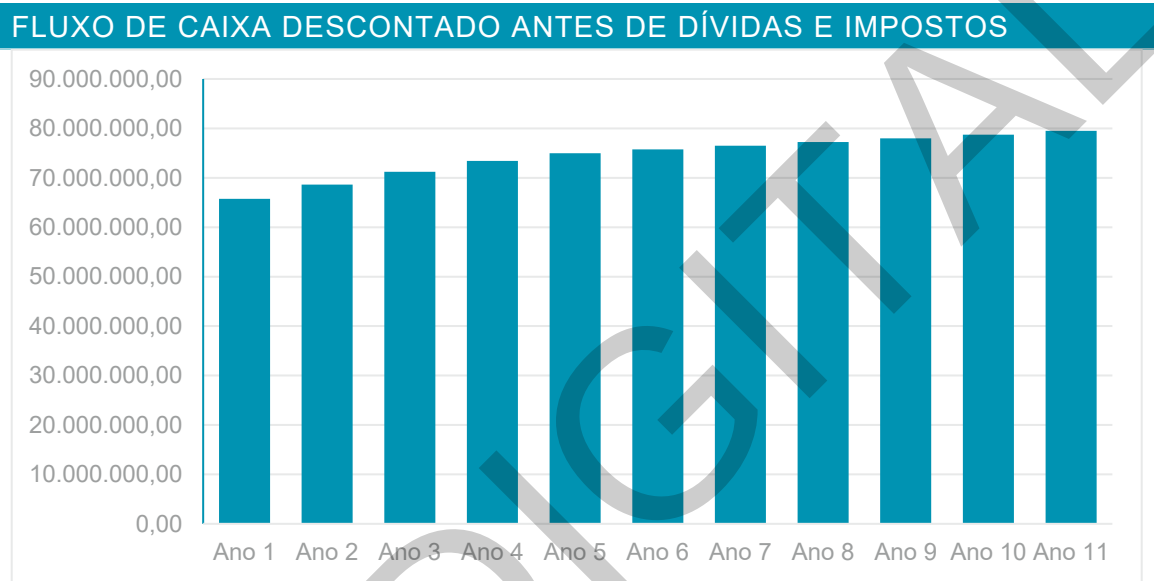
- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de 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;

- 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 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de janeiro de 2023; e**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping Villa Lobos.**

Cenário Adotado

Período de Análise

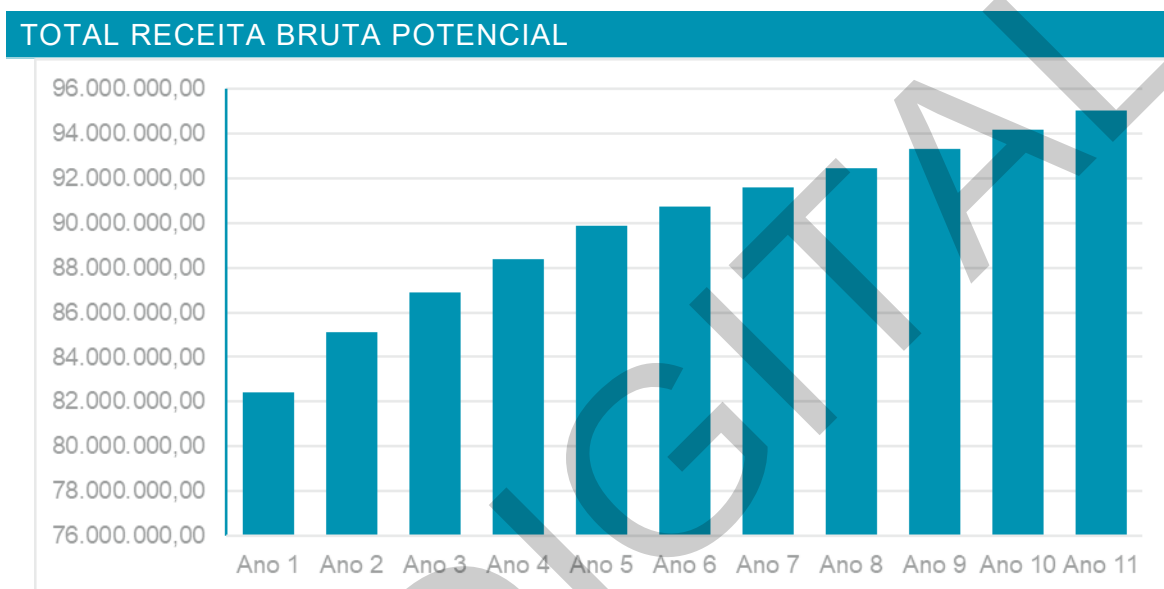
Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de janeiro de 2023, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Descontos/Cancelamentos, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 82.398.750,77 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

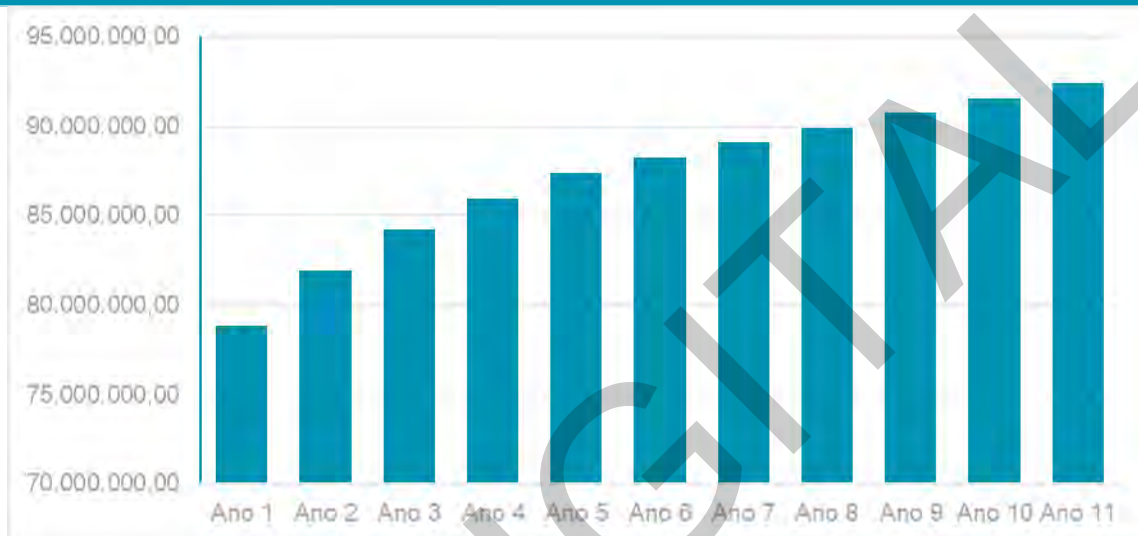


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irreversível, resultando em R\$ 78.871.705,13 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

RECEITA BRUTA EFETIVA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração, Custos Condominiais, FPP - Fundo de Promoção, Comissões Sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 11.551.604,04 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

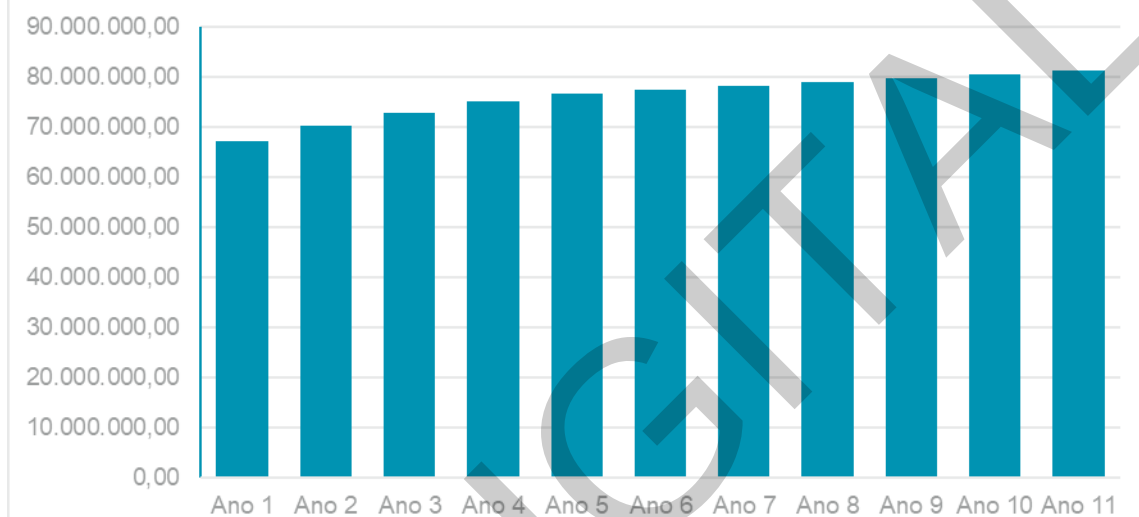


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 67.320.101,09 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

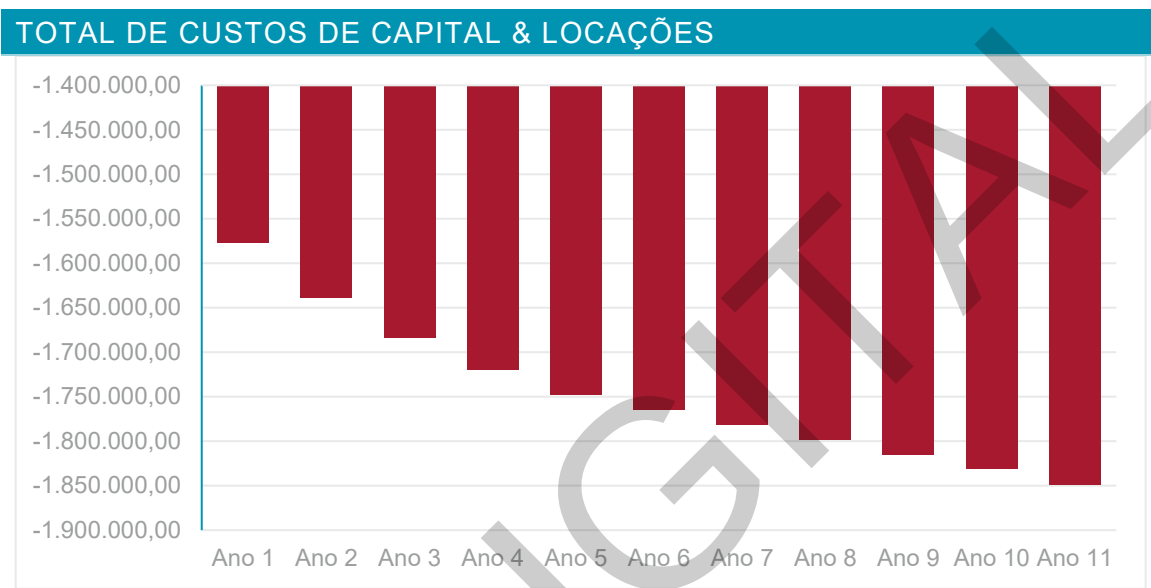
RESULTADO LÍQUIDO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar neste caso: FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: R\$ 1.577.434,10 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto

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

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

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 8,75% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,00% 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	2,62%	1,87%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte RENTABILIDADE DO TESOUREIRO DIRETO (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 29/12/2022

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

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

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

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL						
TAXA DE DESCONTO	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO					
		7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
	7,75%	1.051.081.098	1.015.271.354	983.937.828	956.290.599	931.715.284
	8,25%	1.016.034.640	981.844.967	951.929.002	925.532.563	902.069.061
	8,75%	982.549.211	949.899.349	921.330.720	896.123.105	873.716.337
	9,25%	950.545.335	919.359.344	892.071.602	867.994.182	846.592.031
	9,75%	919.947.996	890.154.003	864.084.259	841.081.543	820.634.685

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Villa Lobos conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$820.634.685,00 e R\$1.051.081.098,00.

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 esquina: Fator que leva em consideração a posição do imóvel na quadra, sendo considerado um ajuste de 10% se o imóvel estiver ou não na esquina e 5% se possuir duas frentes.
- 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.
- Fator testada: Fator usado para ajustar a testada do imóvel comparativo em relação ao imóvel avaliando.

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (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	Shopping Villa Lobos Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, São Paulo/SP 05477-000	Shopping Center	30.000,00	0,00	30.000,00	167,00	100.625,09	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS												
1	Avenida, Professor Fonseca Rodrigues, S/N, Pinheiros, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.409,00	0,00	1.409,00	32,00	0,00	8.000.000,00	5.677,79	5.677,79	Local Imóveis	(11) 3094-0555
2	Avenida, Arruda Botelho, S/N, Alto de Pinheiros, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.000,00	0,00	1.000,00	34,00	0,00	5.000.000,00	5.000,00	5.000,00	Umuarama Netimóveis	(11) 99657-5390
3	Rua, Madre Linda Lucotti, S/N, Alto de Pinheiros, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.035,00	0,00	1.035,00	73,00	0,00	4.180.000,00	4.038,65	4.038,65	Luciana Borges Imóveis	(11) 3641-3966
4	Rua, Caepuxis, S/N, Alto de Pinheiros, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.088,00	0,00	1.088,00	75,00	0,00	8.480.000,00	7.794,12	7.794,12	Renato Job	(11) 97661-1100
5	Rua, Cero Corá, 223, Vila Madalena, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.042,00	0,00	1.042,00	24,00	0,00	6.500.000,00	6.238,00	6.238,00	J Ferreira Imóveis	(11) 98970-9609
6	Rua, Bacopari, S/N, Boaçaça, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.208,00	0,00	1.208,00	32,00	0,00	6.000.000,00	4.966,89	4.966,89	Mediz Imóveis	(11) 3902-7180
7	Rua, Pau-Brasil, S/N, Boaçaça, São Paulo / SP Brasil	Terreno	1.541,00	0,00	1.541,00	60,00	0,00	7.705.000,00	5.000,00	5.000,00	Lopes Barão	(11) 96421-5314

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	ESQUINA	TESTADA	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			

COMPARATIVOS

1	0,80	0,68 Menor	1,27 Inferior	1,05 Inferior	1,19 Inferior	1,19	5.396,95	5.396,95
2	0,80	0,65 Menor	1,36 Inferior	1,05 Inferior	1,19 Inferior	1,25	5.000,09	5.000,09
3	0,80	0,66 Menor	1,73 Inferior	1,00 Similar	1,19 Inferior	1,57	5.082,13	5.082,13
4	0,80	0,66 Menor	1,27 Inferior	1,00 Similar	1,19 Inferior	1,12	6.961,54	6.961,54
5	0,80	0,66 Menor	1,23 Inferior	1,05 Inferior	1,19 Inferior	1,12	5.599,51	5.599,51
6	0,80	0,67 Menor	1,36 Inferior	1,05 Inferior	1,19 Inferior	1,27	5.029,06	5.029,06
7	0,80	0,69 Menor	1,31 Inferior	1,00 Similar	1,19 Inferior	1,19	4.758,12	4.758,12
Média							5.403,91	5.403,91

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

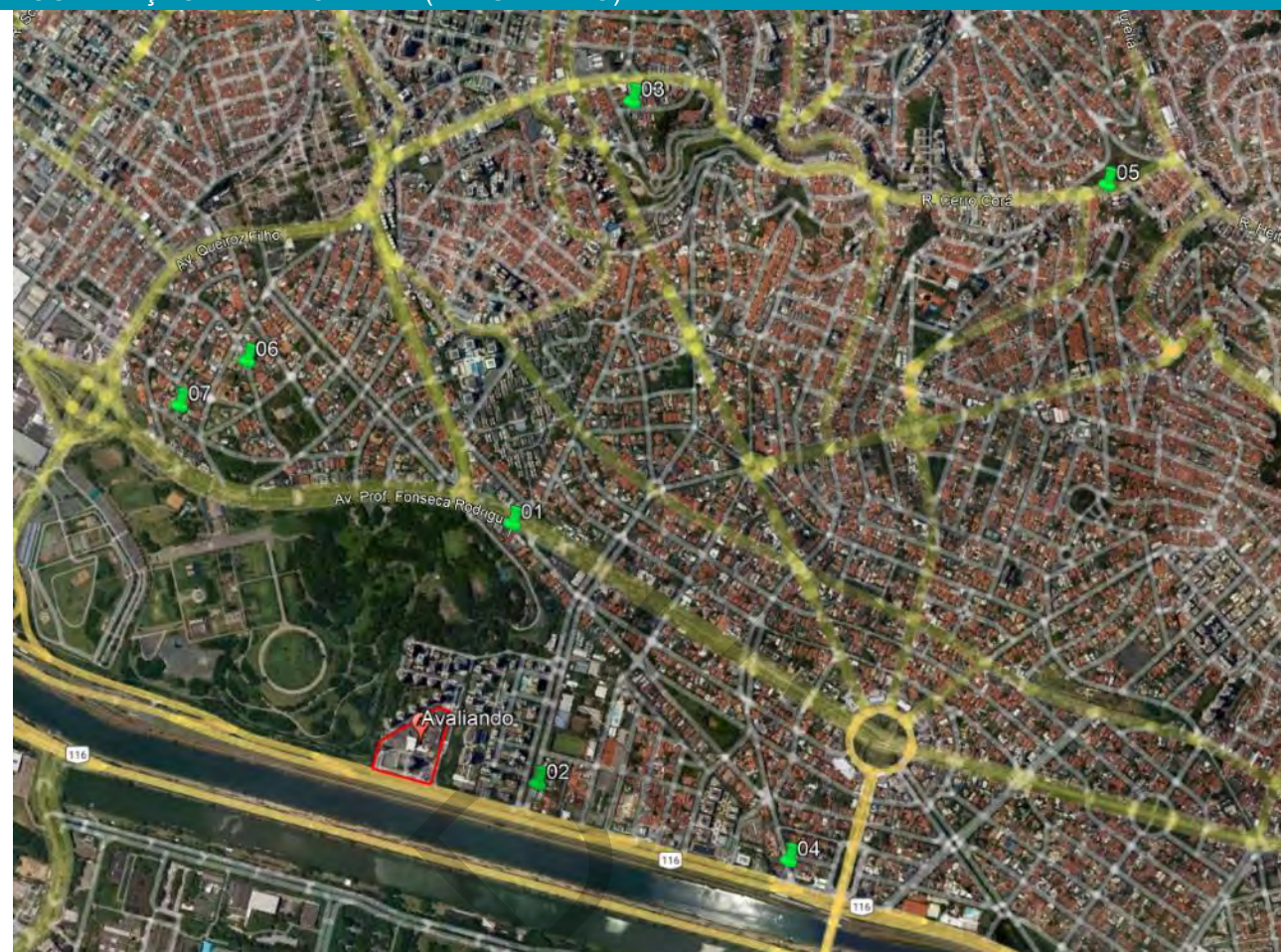
Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 5.530,78

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	7.025,09	Limite Superior	5.806,79
Limite Inferior (-30%)	3.782,74	Limite Inferior	5.001,03
Intervalo Proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	7	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	15%
		Desvio Padrão	740,35
		Distri. "t" Student	1,44
		Número de Elementos Após Saneamento	7
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,14
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	5.403,91	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	5.403,91
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	162.117.401,85

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras

Amostra Nº 1 Avenida, Professor Fonseca Rodrigues, S/N, Pinheiros, São Paulo / SP Brasil

Este terreno localiza-se na Avenida, Professor Fonseca Rodrigues, S/N, Pinheiros, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.409,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 5.677,79 /m².

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



Amostra Nº 2 Este terreno localiza-se na Avenida, Arruda Botelho, S/N, Alto de Pinheiros, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.000,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 5.000,00 /m².

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



Amostra Nº 3 Este terreno localiza-se na Rua, Madre Linda Lucotti, S/N, Alto de Pinheiros, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.035,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 4.038,65 /m².

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



Amostra Nº 4

Este terreno localiza-se na Rua, Caepuxis, S/N, Alto de Pinheiros, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.088,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 7.794,12 /m².

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



Amostra Nº 5

Este terreno localiza-se na Rua, Cero Corá, 223, Vila Madalena, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.042,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 6.238,00 /m².

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



Amostra Nº 6

Este terreno localiza-se na Rua, Bacopari, S/N, Boaçava, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.208,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 4.966,89 /m².

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

**Amostra N° 7**

Este terreno localiza-se na Rua, Pau-Brasil, S/N, Boaçava, São Paulo / SP Brasil. Possui 1.541,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 5.000,00 /m².

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

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 1.000,00 m² a 1.541,00 m² e valores unitários variando de R\$ 4.038,65/m² a R\$ 7.794,12/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	5.403,91
Área Equivalente(m ²)	30.000,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	162.117.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	5.403,91
Área Total(m ²)	30.000,00
Valor de Mercado para Venda (R\$)	162.117.401,85

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Fator de comercialização:

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

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

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Shopping Villa Lobos Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, São Paulo/SP 05477-000	30.000,00	1,00	5.403,91	162.117.401,85

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
ABL	27.873,98	Shopping Center (fundo)	0,00	0,00	11.500,00	15,00	c	50,00	1,00	0,83	320.550.770,00	265.383.982,48
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	27.873,98										320.550.770,00	265.384.000,00

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO												
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)											427.501.401,85	
FATOR COMERCIALIZAÇÃO											1,00	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)											427.501.000,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO											15.337,00	
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO											14.250,00	

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

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

SEGREGAÇÃO DE VALORES

SHOPPING VILLA LOBOS AVENIDA DRA. RUTH CARDOSO, 4777, SÃO PAULO/SP 05477-000

PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	30.000,00	5.403,91	162.117.401,85	37,92%	349.387.725,80
Área bruta locável (m²)	27.873,98	9.520,85	265.384.000,00	62,08%	571.942.994,20
TOTAL	-	-	427.501.401,85	100,00%	921.330.720,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 31 de dezembro de 2022, em:

Shopping Villa Lobos Avenida Dra. Ruth Cardoso, 4777, São Paulo/SP 05477-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 921.330.700,00 (Novecentos e Vinte e Um Milhões Trezentos e Trinta Mil e Setecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 33.053,43

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, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Justificado	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	0	2
3	Fator comercialização	1, com os demais no mínimo grau II	-
SOMATÓRIA			4

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU I

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é 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 Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			14,91%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			20

(*) Somente para empreendimento em operação

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

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

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

GRAU II

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

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

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

GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da 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 ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, 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 de 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;

- 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.

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; e
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação.
- Não foram consideradas premissas extraordinárias.
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Rogério Cerreti, MRICS
RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
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 Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

matrícula

98230

ficha

1

São Paulo, 20. MAR 2001

Imóvel: "SHOPPING VILLA LOBOS", integrante do "CONDOMÍNIO COMERCIAL VILLA LOBOS", à Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS nº 4.777, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa coberta de 26.574,36m², área de garagem coberta de 48.542,71m², área comum coberta de 14.242,09m², perfazendo um total de área coberta edificada de 89.359,16m², área comum descoberta de 5.386,54m² e área total de 94.745,70m², cabendo-lhe a fração ideal de 66,8000% no terreno descrito na matrícula 88.794 deste Cartório na qual sob nº 24, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuinte 096.127.0261-6).

Proprietárias e respectivas proporções: **40%** de ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A. (CNPJ 33.261.561/0001-01), com sede no Rio de Janeiro, RJ, à Avenida Presidente Wilson nº 231, 27º andar, **20%** de BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 00.907.990/0001-46), com sede à Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto 111; **7,39%** de CBPO ENGENHARIA LTDA (CNPJ 61.156.410/0001-10), com sede à Avenida das Nações Unidas nº 4.777, 6º andar; **25,75%** de CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 62.388.871/0001-81), com sede à Avenida Europa nº 310, sala 8; **3,17%** de JAGUARI COMERCIAL E AGRÍCOLA LTDA (CNPJ 61.082.335/0001-90), e **3,69%** de TERRAS NOVAS ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ 53.424.198/0001-05), ambas com sede à Avenida das Nações Unidas nº 4.777, 18º andar, essas nesta Capital.

Registros anteriores: R.9/44.548 de 5 de setembro de 1984; R.22 e R.23/44.548 de 20 de junho de 1996; R.4/88.794 de 7 de janeiro de 1998; R.17 e R.18/88.794 de 19 de novembro de 1999, deste Cartório.

A Oficial designada:

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

* * *

Av.1 em 20. MAR 2001

Do instrumento particular que deu origem ao R.24/88.794, consta que o Shopping Villa Lobos contém 261 lojas assim distribuídas: andar térreo 79 lojas numeradas de 101 a 179; 1º pavimento 82 lojas numeradas de 201 a 282 e no 2º pavimento 100 lojas numeradas de 301 a 380 e de 401 a 420.

A escrevente autorizada:

Maria Tereza Marques Rostitucci

Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

Av.2 em 20. MAR 2001

Conforme R.13/88.794 deste Cartório, CHRISTALTUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, deu em hipoteca ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, a **fração ideal** de **20%** do

(continua no verso)

matrícula

98230

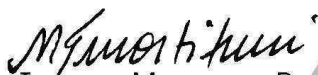
ficha

1

verso

Shopping Villa Lobos, para garantia da dívida de R\$9.475.000,00, pagável em 60 prestações mensais, a primeira das quais em 15 de novembro de 2000.

A escrevente autorizada:



Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

Av.3 em 20.MAR 2001

Conforme R.14 e Av.20/88.794 deste Cartório, ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, **deu em hipoteca** ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BNDES, a **fração ideal** de **25%** do Shopping Villa Lobos, para garantia da dívida de R\$18.950.000,00, pagável em 60 prestações mensais, a primeira das quais em 15 de outubro de 2000.

A escrevente autorizada:



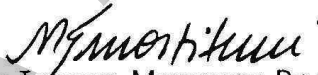
Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

Av.4 em 20.MAR 2001

Conforme R.15/88.794, deste Cartório, BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, **deu em hipoteca** ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL BNDES, a **fração ideal** de **20%** do Shopping Villa Lobos, para garantia da dívida de R\$9.475.000,00, pagável em 60 prestações mensais, a primeira das quais em 15 de outubro de 2000.

A escrevente autorizada:



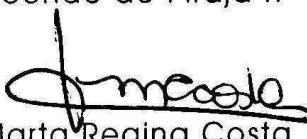
Maria Tereza Marques Rostitucci

* * *

R.5 em 18.MAI 2001

Pela escritura de 14 de julho de 2000 lavrada no Cartório do 13º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ (Lº 2.782, fls. 86), ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, já qualificada, **vendeu uma parte ideal** do imóvel correspondente a 15% pelo valor de R\$11.450.234,00 a PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ 01.019.771/0001-93), com sede no Rio de Janeiro, RJ, à Rua Visconde de Pirajá nº 547 - Grupo 1113.

A escrevente autorizada:



Marta Regina Costa

* * *

Av.6 em 07.AGO 2002

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.2, em virtude da autorização

(continua na ficha 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula
98230

ficha
2

Luciana Loureiro Salgueiro

dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 19 de julho de 2002.

A escrevente autorizada:

Luciana Loureiro Salgueiro
Luciana Loureiro Salgueiro

* * *

Av.7 em **- 4 SET. 2002**

A requerimento datado de 23 de agosto de 2002, procede-se a esta averbação para ficar constando que o Shopping Villa Lobos, rege-se pela convenção do Condomínio Comercial Villa Lobos, conforme averbação nº 1 feita em 20 de março de 2001 no registro nº 9.011 do Livro 3 deste Cartório.

A Oficial substituta:

Thaís Leonel Spinghen
Thaís Leonel Spinghen

* * *

R.8 em **20 SET. 2002**

Pela escritura de 31 de julho de 2002 lavrada no Cartório do 13º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, RJ (Lº 2.897, fls. 112), CBPO ENGENHARIA LTDA, já qualificada, **vendeu a parte ideal** do imóvel, correspondente a **7,39%** pelo valor de R\$8.500.000,00 na proporção de **3,69%** a co-proprietária PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, **1,85%** a co-proprietária ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A, ambas já qualificadas e **1,85%** a GHBII PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 05.189.815/0001-84), com sede no Rio de Janeiro, RJ, à Avenida Presidente Wilson nº 231, 27º andar (parte).

A escrevente autorizada:

Marta Regina Costa
Marta Regina Costa

* * *

Av.9 em **26 FEV. 2003**

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.4, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 4 de dezembro de 2002.

A escrevente autorizada:

Luciana Loureiro Salgueiro
Luciana Loureiro Salgueiro

* * *

Av.10 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 16 de maio de 2006 - (prenotação nº 298.498 de 09/05/2006)

Fica **cancelada a hipoteca** mencionada na Av.3, em virtude da quitação e

(continua no verso)

matrícula

98230

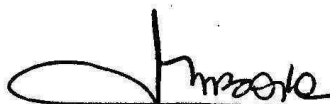
ficha

2

verso

autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 02 de março de 2006 .

Escrevente autorizada(o):


Marta Regina Costa
* * *

Av.11 - ALTERAÇÃO DA ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO

Em 21 de setembro de 2007 - (prenotação nº 315.533 de 13/09/2007)

Conforme Av.29/88.794 e Av.2/Reg.9.011 do Livro 3-Auxiliar, ambas desta data, foram alteradas a especificação e a convenção do Condomínio Comercial Villa Lobos.

A Oficial substituta:


Thais Leonel Stingham
* * *

Av.12 - SERVIDÃO

Em 25 de março de 2009 - (prenotação nº 336.751 de 27/02/2009)

Conforme R.138/88.795 desta data, foi instituída **servidão** subterrânea de trânsito e passagem para pedestres e veículos, a título oneroso, beneficiando o imóvel objeto da presente matrícula.

A Oficial substituta:


Thais Leonel Stingham
* * *

Av.13 - CISÃO

Em 12 de junho de 2012 - (prenotação nº 393.248 de 24/05/2012)

A requerimento datado de 21 de maio de 2012 e nos termos do art. 234 da Lei nº 6.404/76, procede-se a esta averbação para ficar constando que em virtude da **cisão parcial** de **PARGIM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, com sede na Av. Marechal Câmara, 160, salas 1636 a 1637, cidade do Rio de Janeiro-RJ, a **parte ideal** do imóvel correspondente a **18,69%**, avaliada em R\$13.461.287,20, passou a integrar o patrimônio de **VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 15.325.439/0001-61, com sede na Avenida Marechal Câmara, 160, salas 1636-1637, cidade do Rio de Janeiro-RJ, conforme ata da Assembleia Geral Extraordinária de 1º de março de 2012, devidamente registrada na JUCERJA sob nº 00002310935 em 03/04/2012 e ata da Assembleia Geral de Constituição de 1º de março de 2012, devidamente registrada na JUCERJA sob nº 33.3.0030205-1 em 3/4/2012. (CND nº 2482011-17060771, expedida em 29 de novembro de 2011, pela RFB e Certidão

continua na ficha 03

matrícula

98.230

ficha

03

São Paulo

Conjunta, expedida em 21 de maio de 2012, pela PGFN/RFB). (valor venal de referência proporcional R\$47.053.090,61).

Escrevente Autorizada:


Maria Bernardete Pereira dos Santos
* * *

Av.14 - ALTERAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO

Em 25 de junho de 2015 - (prenotação nº 444.315 de 22/06/2015)

Da escritura pública referida no R.15 e Ata da AGE datada de 18 de dezembro de 2007, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº 33.2.0819355-1 em 01.09.2008, consta que, em virtude de alteração do tipo societário de sociedade anônima para sociedade limitada, **ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA S/A**, alterou sua denominação social para **ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**.

Escrevente Autorizado:

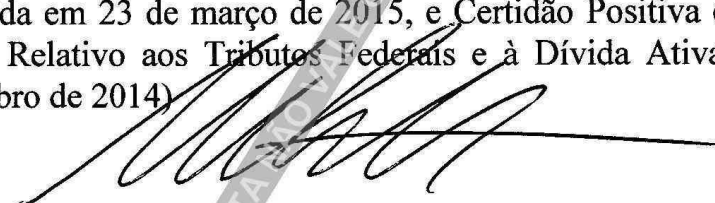

Maxmiliano Silva Tavares
* * *

R.15 - HIPOTECA

Em 25 de junho de 2015 - (prenotação nº 444.315 de 22/06/2015)

Pela escritura pública de 26 de maio de 2015, lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas da Comarca do Rio de Janeiro - RJ, Livro nº 5659 Folhas nº 069/072, **ECISA ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA**, com sede na Avenida Afrânio de Melo Franco, 290, Salas 102, 103 e 104, cidade do Rio de Janeiro-RJ, já qualificada, deu em hipoteca a fração ideal de 9,4% do imóvel a **UNIÃO FEDERAL PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, CNPJ nº 00.394.460/0271-80, para garantia da dívida contraída por CIMA EMPREENDIMENTOS DO BRASIL S.A. (CNPJ nº 06.351.076/0001-48) de R\$ 60.459.489,90, pagável na forma do título. (Consta da escritura a apresentação da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 23 de março de 2015, e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativo aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida em 17 de dezembro de 2014)

Escrevente Autorizado


Maxmiliano Silva Tavares
* * *

continua no verso

matrícula

98.230

ficha

03

verso

R.16 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 05 de julho de 2016 - (prenotação nº 458.930 de 30/06/2016)

Pelo instrumento particular datado de 9 de junho de 2016, **ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** e **VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificadas, **alienaram fiduciariamente** a fração ideal de **16,06%** do imóvel (sendo 7,75% de titularidade da primeira fiduciante e 8,31% de titularidade da segunda fiduciante) transferindo sua propriedade resolúvel à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, cidade de São Paulo, para garantia da dívida contraída por BR Malls Participações S/A (CNPJ nº 06.977.745/0001-91) no valor de R\$100.000.000,00, pagável por meio de 180 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 23 de junho de 2016 e a última em 23 de maio de 2031, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data. (Foram apresentadas, respectivamente, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 18/4/2016, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 24/5/2016, emitidas com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 2/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

* * *

R.17 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 05 de julho de 2016 - (prenotação nº 458.932 de 30/06/2016)

Pelo instrumento particular datado de 9 de junho de 2016, **ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** e **VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificadas, **alienaram fiduciariamente** a fração ideal de **12,05%** do imóvel (sendo 5,82% de titularidade da primeira fiduciante e 6,23% de titularidade da segunda fiduciante) transferindo sua propriedade resolúvel à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, cidade de São Paulo, para garantia da dívida contraída por BR Malls Participações S/A (CNPJ nº 06.977.745/0001-91) no valor de R\$75.000.000,00, pagável por meio de 132 parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 23 de junho de 2017 e a última em 23 de maio de 2028, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data. (Foram apresentadas, respectivamente, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 18/4/2016, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos

continua na ficha 04

matricula

98.230

ficha

04

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Federais e à Dívida Ativa da União de 24/5/2016, emitidas com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 2/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

R.18 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em 05 de julho de 2016 - (prenotação nº 458.934 de 30/06/2016)

Pelo instrumento particular datado de 9 de junho de 2016, **ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** e **VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificadas, alienaram fiduciariamente a fração ideal de 8,03% do imóvel (sendo 3,88% de titularidade da primeira fiduciante e 4,15% de titularidade da segunda fiduciante) transferindo sua propriedade resolúvel à **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, cidade de São Paulo, para garantia da dívida contraída por BR Malls Participações S/A (CNPJ nº 06.977.745/0001-91) no valor de R\$50.000.000,00, pagável por uma única parcela devida em 24 de maio de 2021, sendo as demais cláusulas e condições as constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data. (Foram apresentadas, respectivamente, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 18/4/2016, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 24/5/2016, emitidas com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 2/10/2014).

Escrevente Autorizada:

Juliana Roberto de Lima Gomes Monteiro

Av.19 - ADITAMENTO

Em 20 de julho de 2016 - (prenotação nº 459.644 de 18/07/2016)

Pelo instrumento particular datado de 30 de junho de 2016, a devedora BR Malls Participações S/A, as proprietárias **ECISA ENGENHARIA COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** e **VL 100 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, e a credora **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, todas já qualificadas, aditaram o instrumento particular que deu origem à alienação fiduciária objeto do R.18, para alterar a redação do item "C" constante do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e do item "d" do Anexo III do referido contrato, passando a vigorar a redação do presente instrumento, sujeitando-se as partes contratantes às

continua no verso

matrícula

98.230

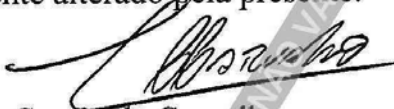
ficha

04

verso

cláusulas e condições constantes do mesmo. Ficam ratificados os demais termos do título, em tudo que não foi expressamente alterado pela presente.

Escrevente Autorizado:



Lessandro Corrêa de Carvalho

* * *

Av.20 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO

Em 05 de maio de 2021 - (prenotação nº 546.890 de 19/04/2021)

Selo Digital: 11113832118F9600546890210

Conforme Lei Municipal nº 16.804, de 19 de janeiro de 2018, procede-se esta averbação para ficar constando que a Avenida das Nações Unidas, no trecho onde está localizado o "Condomínio Comercial Villa Lobos", passou a denominar-se Avenida **DOUTORA RUTH CARDOSO**.

Escrevente Autorizada:



Andressa de Carvalho Perez

* * *

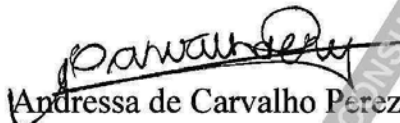
R.21 - DAÇÃO EM PAGAMENTO

Em 05 de maio de 2021 - (prenotação nº 546.890 de 19/04/2021)

Selo Digital: 11113832118F9700546890210

Pela escritura pública de 09 de abril de 2021, lavrada pelo 9º Tabelião de Notas da Capital - SP, Livro nº 11.223, Página nº 289, **BITON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, NIRE 26.201.381.844-JUCEPE, com sede na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, 60, 20º andar, sala 2001, subunidade 9, Pina, cidade de Recife-PE, deu em pagamento uma parte correspondente a 15% do imóvel, pelo valor de R\$24.986.760,00 a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 07.253.654/0001-76, NIRE 35230947149-JUCESP, com sede na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, São Paulo-SP, que o adquire em caráter fiduciário, na qualidade de administradora do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 08.431.747/0001-06. (CND expedida em 18 de julho de 2020, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014). (Valor venal de referência proporcional R\$88.362.430,95)

Escrevente Autorizada:



Andressa de Carvalho Perez

* * *

continua na ficha 05



matrícula

98.230

ficha

05

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

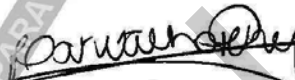
Av.22 - RESTRIÇÕES (ART.7º DA LEI 8.668/93)

Em 05 de maio de 2021 - (prenotação nº 546.890 de 19/04/2021)

Selo Digital: 11113833118F980054689021W

Da mesma escritura pública referida no R.21, consta que o imóvel passou a integrar o patrimônio do **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, já qualificada, sujeitando-se, nos termos do art. 7º da Lei nº 8.668/93, às seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de ônus reais.

Escrevente Autorizada:


Andressa de Carvalho Perez

* * *

**Consulta IPTU 2022 - Edital da Emissão Geral****Cadastro do Imóvel: 096.127.0261-6**

Dia de Vencimento (opção via atualização cadastral)	20
Vencimento da 1ª parcela ou do pagamento à vista	20/02/2022
Postagem da Notificação de Lançamento no Correio	04/02/2022
Limite para recebimento da Notificação pelo Contribuinte	11/02/2022
Período para emissão de 2ª via na Internet ou solicitá-la nas Subprefeituras ou Postos do Descomplica SP	14/02/2022 a 18/02/2022
Valor Total do IPTU a pagar (R\$)	8.422.931,80
Valor para pagamento à vista com desconto (R\$)	8.170.243,85
Número de Parcelas	10
Valor do IPTU por parcela (R\$)	842.293,18

Endereço para entrega da Notificação de Lançamento do IPTU 2022

AV DRA RUTH CARDOSO

04777

ANT AV D NACOES UNIDAS SHOPPING VILLA LOBOS

05477-903

Débito Automático para pagamento parcelado:

O contribuinte pode optar pelo débito automático das parcelas em conta corrente. Esta opção de pagamento é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso. Para optar o contribuinte deve:

- 1 - efetuar o pagamento da primeira parcela de 2022 diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet ou usando a 2ª via do boleto;
- 2 - preencher a autorização abaixo e entregá-la no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2022;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2022 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 330.961.270.261.622.000.000.090.0					
BANCO		AGÊNCIA Nº		CONTA CORRENTE Nº	
NOME					
CPF/CNPJ		DATA		ASSINATURA	
Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.					

Observação: Essas informações referem-se a janeiro de 2022.

Imprimir

Voltar

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Para os anos terminando em	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29	dez-30	dez-31	dez-32	dez-33
Total Receita Bruta Potencial	82.398.750,77	85.095.604,52	86.872.696,76	88.397.862,55	89.852.823,28	90.730.331,32	91.599.800,83	92.441.599,25	93.298.392,94	94.139.220,10	95.030.824,56
Receita Bruta Efetiva	78.871.705,13	81.947.998,75	84.202.657,59	85.964.438,98	87.392.784,87	88.246.638,43	89.092.973,63	89.913.042,66	90.747.593,79	91.567.061,08	92.435.214,79
Total de Despesas Operacionais	-11.551.604,04	-11.686.905,24	-11.305.070,15	-10.821.784,64	-10.669.069,83	-10.738.449,40	-10.807.722,49	-10.876.168,96	-10.945.356,95	-11.014.150,25	-11.085.002,48
Resultado Líquido	67.320.101,09	70.261.093,51	72.897.587,45	75.142.654,34	76.723.715,03	77.508.189,03	78.285.251,05	79.036.873,70	79.802.236,83	80.552.910,83	81.350.212,31
Total de Custos de Capital & Locações	-1.577.434,10	-1.638.959,97	-1.684.053,15	-1.719.288,78	-1.747.855,70	-1.764.932,77	-1.781.859,47	-1.798.260,85	-1.814.951,88	-1.831.341,22	-1.848.704,30
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	65.742.666,98	68.622.133,53	71.213.534,29	73.423.365,56	74.975.859,34	75.743.256,26	76.503.391,58	77.238.612,85	77.987.284,96	78.721.569,61	79.501.508,01
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	65.742.666,98	68.622.133,53	71.213.534,29	73.423.365,56	74.975.859,34	75.743.256,26	76.503.391,58	77.238.612,85	77.987.284,96	78.721.569,61	79.501.508,01