

Resumo do Processo de Comercialização

Parque Shopping Belém

Boulevard Shopping
Campos

23/10/2023



Índice

1. CBRE Brasil
2. Resumo do Processo
3. Propostas e Conclusões
4. Disclaimer & Confidencialidade
5. Anexos



1.

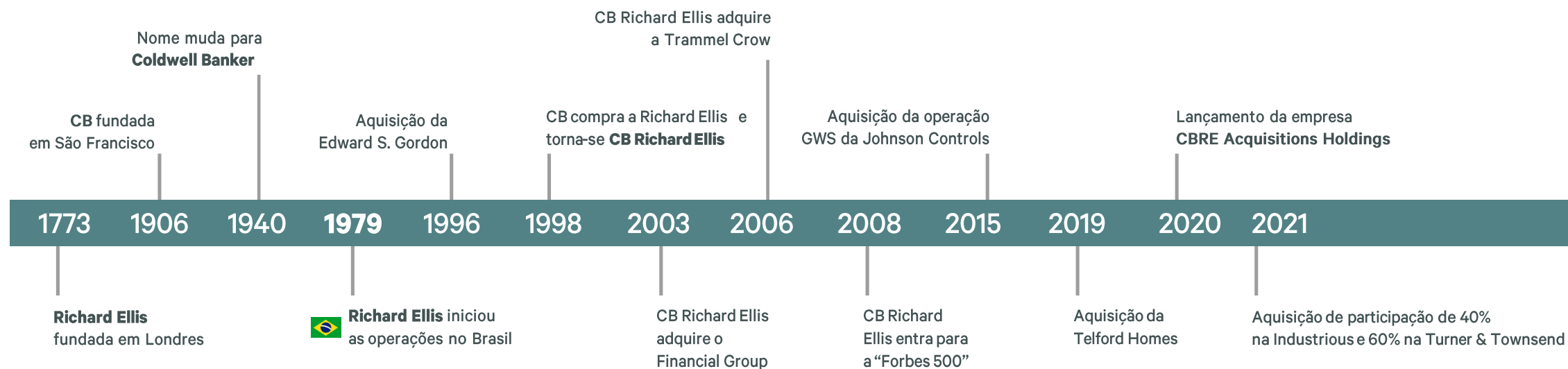
CBRE BRASIL

CBRE

Sobre a CBRE

A maior empresa de serviços imobiliários comerciais **do mundo.**

Uma ampla gama de serviços integrados em território nacional, contemplando investidores, incorporadores e proprietários, assim como ocupantes. Soluções em avaliações, consultoria, gerenciamento de transações e gestão de carteiras imobiliárias e propriedades.



A CBRE está presente em

+100 países

No mundo

+500

Escritórios

+ 100.000

Funcionários

No Brasil

6

Escritórios

+1.500

Funcionários



2.

RESUMO DO PROCESSO

CBRE



RESUMO DO PROCESSO



51

Investidores abordados

05

NDA assinados

05

Propostas recebidas
4 proponentes

R\$ 801,2 MM
em propostas

3.

PROPOSTAS E
CONCLUSÕES



RESUMO DAS PROPOSTAS

Primeiras Propostas – 1º Round

#	Proponente	ABL (m²)	Preço Bruto (R\$)	Custos de emissão¹ (%)	Preço Líquido (R\$)	(R\$/m²)	Cap Rate² Orç. 2023	Forma de Pagamento	Índice Correção	Funding	VPL⁴ (R\$)	Fee CBRE	Cap Rate³ pós taxas Orç. 2023	Dif. Avaliação⁵
PARQUE SHOPPING BELÉM E BOULEVARD SHOPPING CAMPOS														
1	MACAM	23.510	300.000.000	n/a	300.000.000	12.760	8,3%	10% a vista + 50% em 12 meses + 40% integralização em cotas ou dinheiro	CDI	60% sujeito a captação + 40% cotas ou dinheiro	300.000.000	8.250.000	8,5%	-1%
1.1	Parque Belém	16.649	225.000.000	n/a	225.000.000	13.515	8,3%				225.000.000	6.187.500	8,5%	0%
1.2	Boulevard Campos	6.862	75.000.000	n/a	75.000.000	10.930	8,2%				75.000.000	2.062.500	8,5%	-3%
PARQUE SHOPPING BELÉM														
2	RIO BRAVO	16.649	200.000.000	n/a	200.000.000	12.013	9,3%	60% a vista + 20% em 12 meses + 20% em 24 meses	-	Sujeito a captação	186.941.657	5.500.000	9,6%	-11%
3	VINCI	16.649	190.000.000	3%	184.300.000	11.070	10,1%	5% a vista + 95% captação ou cotas	-	Sujeito a captação ou cotas	184.300.000	5.225.000	10,4%	-18%
BOULEVARD SHOPPING CAMPOS														
4	GENIAL⁶	6.862	65.500.000	3%	63.535.000	9.259	9,7%	5% a vista + 95% captação ou cotas	-	Sujeito a captação ou cotas	63.535.000	1.801.250	10,0%	-17%
TOTAL			755.500.000		747.835.000						734.776.657			

¹ Custos de emissão foram estimados, pois, apesar de terem sido contemplados nas propostas, não foram revelados

² Cap Rate líquido dos custos de emissão

³ Cap Rate líquido dos custos de emissão e Fee CBRE

⁴ Para cálculo do VPL foi adotada taxa de desconto de 12,75% a.a.

⁵ Diferença do Preço Líquido em relação aos valores de avaliação divulgados na ata da AGE de 29/08/23

⁶ O Vendedor ficará impedido de promover a venda das Cotas Genial Malls no mercado secundário pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de subscrição das cotas

RESUMO DAS PROPOSTAS

Propostas Finais – 2º Round

#	Proponente	ABL (m²)	Preço Bruto (R\$)	Custos de emissão¹ (%)	Preço Líquido (R\$)	(R\$/m²)	Cap Rate² Orç. 2023	Aumento do Valor Nominal	Forma de Pagamento	Índice Correção	Funding	VPL⁴ (R\$)	(R\$/m²)	Aumento do VPL	Fee CBRE (R\$)	Cap Rate³ pós taxas Orç. 2023	Dif. Avaliação⁵
PARQUE SHOPPING BELÉM E BOULEVARD SHOPPING CAMPOS																	
1	MACAM	23.510	330.000.000	n/a	330.000.000	14.036	7,5%	10,0%	10% a vista + 50% em 12 meses + 40% integralização em cotas ou dinheiro	CDI	60% sujeito a captação + 40% cotas ou dinheiro	330.000.000	14.036	10,0%	9.075.000	7,7%	9%
1.1	Parque Belém	16.649	247.500.000	n/a	247.500.000	14.866	7,5%	10,0%				247.500.000	14.866	10,0%	6.806.250	7,8%	10%
1.2	Boulevard Campos	6.862	82.500.000	n/a	82.500.000	12.023	7,4%	10,0%				82.500.000	12.023	10,0%	2.268.750	7,6%	7%
PARQUE SHOPPING BELÉM																	
2	RIO BRAVO 1	16.649	200.000.000	n/a	200.000.000	12.013	9,3%	-	à vista	-	Sujeito a captação	200.000.000	12.013	-	5.500.000	9,6%	-11%
3	RIO BRAVO 2	16.649	210.000.000	n/a	210.000.000	12.614	8,9%	5,0%	R\$ 150MM a vista + R\$30MM em 12 meses + R\$30MM em 24 meses	IPCA	Sujeito a captação	203.196.199	12.205	8,7%	5.775.000	9,1%	-7%
4	VINCI	16.649	190.000.000	3%	184.300.000	11.070	10,1%	0%	5% a vista + 95% captação ou cotas	-	Sujeito a captação ou cotas	184.300.000	11.070	0%	5.225.000	10,4%	-18%
BOULEVARD SHOPPING CAMPOS																	
5	GENIAL⁶	6.862	71.150.000	3%	69.015.500	10.058	8,8%	8,6%	5% a vista + 95% cotas	-	integralização de cotas	69.015.500	10.058	8,6%	1.956.625	9,0%	-10%
TOTAL			801.150.000		793.315.500			6,0%				786.511.699		7,0%			

¹ Custos de emissão foram estimados, pois, apesar de terem sido contemplados nas propostas, não foram revelados

² Cap Rate líquido dos custos de emissão

³ Cap Rate líquido dos custos de emissão e Fee CBRE

⁴ Para cálculo do VPL foi adotada taxa de desconto de 12,75% a.a.

⁵ Diferença do Preço Líquido em relação aos valores de avaliação divulgados na ata da AGE de 29/08/23

⁶ O Vendedor ficará impedido de promover a venda das Cotas Genial Malls no mercado secundário pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de subscrição das cotas

CONCLUSÕES

Conforme apresentado na tabela e análises anteriores, a proposta que apresenta o maior preço para aquisição dos dois shoppings é a da MACAM, conforme resumo abaixo:

- Proposta com maior preço
 - Proponente: MACAM
 - Ativos: Parque Shopping Belém e Boulevard Shopping Campos
 - Preço: R\$ 330.000.000 – Cap rate de 7,5% sobre o orçamento 2023 – 9% acima do valor de avaliação
 - 60 % pagamento em dinheiro
 - R\$ 33.000.000 (10%) em até 90 dias + R\$ 165.000.000 (50%) em 12 meses corrigidos pelo CDI
 - R\$ 132.000.000 (40%) cotas ou dinheiro (a exclusivo critério da MACAM) corrigidos pelo CDI até a data do pagamento

Além do critério financeiro considerado, a tomada de decisão naturalmente deverá considerar outros fatores, tais como experiência do comprador em transações deste porte, risco de levantamento de recursos, experiência da gestão, sinergia com o fundo proponente, liquidez das cotas do fundo proponente, entre outros.

A CBRE não fez análise jurídica, de compliance, contábil, de capacidade financeira, nem do valor financeiro das cotas oferecidas como parte do pagamento pelos proponentes, e outras análises pertinentes sobre os proponentes e/ou seus sócios, administradores e gestores, as quais deverão ser feitas visando uma melhor tomada de decisão.

4.

DISCLAIMER &
CONFIDENCIALIDADE



Disclaimer & Confidencialidade

© 2023 CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. As informações contidas neste documento foram obtidas de fontes consideradas confiáveis. Embora a CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. não duvide de sua precisão, a CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. não verificou as informações de forma independente e não garante, apresenta como premissa ou assume qualquer responsabilidade ou obrigação com relação à sua precisão e integridade. Constitui sua responsabilidade verificar de forma independente a precisão e integridade destas informações. Quaisquer projeções, opiniões, premissas ou estimativas são usadas exclusivamente como exemplo e não representam o desempenho/capacidade atual ou futuro do imóvel. O valor desta transação depende de tributos e outros fatores que devem ser avaliados por seus consultores tributários, financeiros e jurídicos. Você e seus consultores devem conduzir uma investigação cuidadosa e independente da propriedade para avaliar de acordo com os critérios que você e seus consultores determinarem a adequação da propriedade às suas necessidades. As fotos aqui contidas são de propriedade de seus respectivos proprietários e é proibido o uso dessas imagens sem o consentimento expresso e por escrito do proprietário. CBRE e o logotipo CBRE são marcas de serviço da CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA. e/ou de empresas afiliadas ou participantes de seu grupo no Brasil e em outros países. Todas as outras marcas exibidas neste documento são de propriedade de seus respectivos proprietários.

A CBRE está fornecendo informações de natureza confidencial. Ao aceitar as informações, você concorda (i) em mantê-las e tratá-las, seja de forma falada ou escrita, na mais estrita confidencialidade, (ii) não fotocopiá-las ou duplicá-las, (iii) não divulgar as informações ou qualquer de seus conteúdos para qualquer outra entidade (exceto para seus funcionários estritamente envolvidos na negociação e, também, para consultores externos contratados por você, se necessário para sua determinação de fazer ou não uma oferta e de quem você obteve um acordo de confidencialidade) sem a autorização prévia por escrito da CBRE, e (iv) não usar as informações ou qualquer um dos seus conteúdos de qualquer forma ou maneira que prejudique os interesses da CBRE. A parte não necessita de tratar as informações de forma confidencial, quer sejam fornecidas em fontes acessíveis ao público ou de forma diferente das que não são da responsabilidade da CBRE, sem qualquer obrigação de confidencialidade. Podemos, a qualquer momento, decidir suspender o seu acesso ao material fornecido, caso em que, de acordo com esta solicitação, você deverá destruir ou devolver quaisquer materiais que tenham sido anteriormente fornecidos e entregues a você. Nem você nem nós devemos assumir um compromisso legal com relação a qualquer transação, a menos e até que um acordo definitivo entre nós seja devidamente validado e executado a esse respeito. Este acordo será regido pelas leis da República Federativa do Brasil, podendo receber alterações ou ser rejeitado, somente por escrito com as assinaturas de ambas as partes, e será automaticamente rescindido.

5.

ANEXOS



Anexos

- Ata da AGE de 29/08/23 contendo o valor de avaliação dos ativos
- Comunicado ao mercado com a data limite para recebimento de propostas
- Cópia dos e-mails de encaminhamento das propostas
- Cópia integral das propostas recebidas

Obrigado!

CBRE BRASIL

AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 14.171

SÃO PAULO, SP - BRASIL | 04794-000

ROCHAVÉRÁ CORPORATE TOWERS

CRYSTAL TOWER – 27º ANDAR

T +55 11 2110 9000

WWW.CBRE.COM.BR

FOLLOW CBRE: [LINKEDIN](#) / [FACEBOOK](#)

CRECI J-02569