

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Shopping Metrô Tatuapé
(Valor Justo)

RE072308.166.45155591386



ipê avaliações

Aos Srs. Diretores da

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

Praia de Botafogo, bairro Botafogo, 501

Rio de Janeiro - RJ

22 de dezembro de 2023

Prezados Senhores,

A Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda. (“**Ipê Avaliações**”) apresenta a seguir o laudo de avaliação (“**Laudo**”) do Valor Justo do **Shopping Metrô Tatuapé** (“**Shopping Tatuapé**”), na data-base de **31 de outubro de 2023** (“**Data-base**”).

A finalidade do presente trabalho é determinar o Valor Justo de **Shopping Tatuapé**, em concordância com as normas estabelecidas no Pronunciamento *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo* e na ABNT NBR 14.563 para fins gerenciais.

Neste sentido, o presente **Laudo** realizou a de determinação do Valor Justo de **Shopping Tatuapé** com base nos seguintes preceitos:

- Foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado (*free cash flow*) para um período de **6 anos** e, após, foi calculado o valor terminal do ativo com base em um *cap rate* de 8,2%;
- As projeções de fluxo de caixa seguiram um modelo nominal, ou seja, considerando os efeitos da inflação;
- Foi utilizada uma taxa de desconto *Weighted Average Cost of Capital* (“**WACC**”) nominal de 11,7%;
- Após trazer a valor presente o fluxo de caixa projetado, foram considerados a dívida líquida e os ativos e passivos não-operacionais pelos seus valores contábeis para se chegar ao Valor Justo de **Shopping Tatuapé**.

1. Sumário Executivo

Qualificações	3
Visão geral do trabalho	4
Metodologia e resultados	5

2. Informações do Avaliador

A Ipê Avaliações	7
Nossos Clientes	8
Profissionais responsáveis	9

3. Informações sobre Shopping Tatuapé

Visão geral da empresa	10
Análise Macroeconômica	13
Visão Geral do Setor	17
Diagnóstico de Mercado	19

4. Avaliação Econômica

Premissas de projeção	20
Taxa de desconto	23
Valor Terminal	24
Valor Econômico	25
Conclusão	26

5. Anexos

Anexo 1: Declarações do Avaliador	27
Anexo 2: Cálculos Avaliatórios	30
Anexo 3: Vistoria e Relatório Fotográfico	33

Sumário Executivo

Qualificação da Solicitante

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliários com sede na Praia de Botafogo, 501, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **47.896.665/0001-99**, doravante denominada “**Capitânia**”.

Qualificação do Objeto

Imóvel do tipo shopping center localizado na Rua Domingos Agostim, 91, Cidade Mãe do Céu, Cidade e Estado de São Paulo, doravante denominada “**Shopping Tatuapé**”.

Objetivo

Determinação do Valor Econômico do **Shopping Tatuapé** pela abordagem da renda através do método do Fluxo de Caixa Descontado para fins gerenciais.

Visão Geral do Trabalho

Escopo do Trabalho

- O presente trabalho possui como objetivo a determinação do valor econômico de **Shopping Tatuapé** através de uma avaliação independente e livre de conflitos de interesses que represente de forma consistente com o critério de **Valor Justo** conforme estabelecido no *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo* e ABNT NBR 14.653.
- Para tanto, foi adotada a metodologia de fluxo de caixa descontado que inclui o estabelecimento de premissas econômicas para as projeções de resultado, investimentos, entre outros.
- A adoção das premissas de projeção buscou maximizar o uso de informações verificáveis, observáveis e objetivas e reduzir a utilização de informações que não sejam observáveis ou que possuam elevado grau de subjetividade.
- Para tanto, as premissas de projeção foram amplamente fundamentadas nos controles gerenciais e financeiros históricos do shopping e em análise econômica da região onde se localiza.
- Desta forma, o escopo de trabalho abrangeu uma extensa análise financeira do shopping.

Metodologia e Resultados

Metodologia	Descrição	Considerações
Fluxo de Caixa Descontado	- A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado emprega a Abordagem da Renda para se chegar ao valor intrínseco do ativo. Ou seja, o fundamento do valor neste método é a expectativa de geração de benefícios econômicos futuros. - Esta metodologia consiste em realizar a projeção dos fluxos de caixa esperados disponíveis para a remuneração de todos os financiadores, incluindo capital de terceiros (<i>debt</i>) e próprio (<i>equity</i>) e descontá-los a valor presente através da taxa WACC (<i>Weighted Average Cost of Capital</i>) que busca capturar a taxa de remuneração exigida para ativos com riscos similares. - Esta projeção é realizada a partir da projeção de resultados (receitas e despesas) e necessidades de investimentos para a continuidade da operação. - O Valor Presente Líquido destes fluxos de caixa é chamado de Valor Econômico.	- É a metodologia mais comumente empregada para determinação do valor intrínseco de shoppings, sendo seu uso disseminado e bem consolidado para diversas finalidades como marcação a mercado, operações de compra e venda de participação acionária, entrada de novos acionistas, entre outros. - Apoia-se, principalmente, em expectativas sobre o futuro. Portanto, depende de eventos que ainda não ocorreram sendo necessário estabelecer diversas premissas sobre a operação do shopping center com graus diversos de incertezas e subjetividade. Consequentemente a precisão do valor resultante dependerá fortemente da precisão com que as premissas definidas representem de forma acurada os acontecimentos futuros. - No estabelecimento das premissas de projeção, busca-se defini-las com base na ótica de um investidor independente, interessado e conhecedor das informações disponíveis à data-base da avaliação. Ou seja, adota-se as premissas que um participante de mercado independente tomaria como razoáveis em relação ao futuro.

Metodologia e Resultados

A partir da projeção de fluxo de caixa de **Shopping Tatuapé** para o período de 6 anos e, considerando perpetuidade após este período, descontado a valor presente utilizando uma taxa de desconto nominal de 11,7% ao ano.

O quadro abaixo apresenta o resumo do valor econômico apurado de **Shopping Tatuapé** na data-base de 31 de outubro de 2023:

Composição do Valor Econômico			
Taxa de retorno esperado a.a.	10,7%	11,7%	12,7%
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	3,5%	3,5%	3,5%
Fluxo de Caixa Descontado	361.084	353.271	345.754
Valor Residual Descontado	867.756	730.846	625.022
Valor Econômico de Shopping Metrô Tatuapé (R\$ mil)	1.228.840	1.084.117	970.776

A Ipê Avaliações

A Ipê é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 10 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior.

Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus cliente.

Os serviços de consultoria econômico-financeira seguem as mudanças e necessidades do mercado, respeitando as normas previstas nas instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do International Financial Reporting Standards (IFRS).

Setores de Atuação



AGRONEGÓCIO



COMÉRCIO E SERVIÇOS



CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURA



ENERGIA



FUNDOS DE INVESTIMENTOS



JURÍDICO



ÓLEO E GÁS



REAL ESTATE



RECURSOS NATURAIS



SERVIÇOS FINANCEIROS



IMOBILIÁRIO



INDÚSTRIA



TECNOLOGIA E TELECOM



TRANSPORTE E LOGÍSTICA

Nossos Clientes



Profissionais Responsáveis pela Avaliação

Aislan Tito Diretor

Economista, MBA em Finanças pelo IBMEC e especialização em Avaliação de Empresas pelo INSPER, com 8 anos de experiência em consultoria financeira e 12 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou em diversas operações de M&A, tanto na parte de avaliações como na captação de recursos para diversos setores da economia como Real Estate, Agribusiness, indústria, Tecnologia, Saúde e Varejo.

Leandro Botelho Gerente de Projetos

Economista pela FEA-USP com 8 anos de experiência em avaliação de empresas, avaliação de intangíveis, modelagem econômico-financeira e *corporate finance* para grandes empresas nacionais participando na elaboração de laudos de marcação de quotas para fundos de investimentos, Oferta Pública de Ações (OPA), recuperação judicial, avaliação de ativos intangíveis e laudos de avaliação para diversos fins exigidos pela Lei das SA nos segmentos de vestuário, infraestrutura, processamento de alimentos, saúde etc. Gestor de recursos certificado pela ANBIMA.

Bruno Tavares Souza Analista Imobiliário

Engenheiro, com 5 anos de experiência em avaliações imobiliárias, atua hoje como analista imobiliário na área de consultoria da IPÊ AVALIAÇÕES.

Visão Geral do Imóvel



Características do Imóvel

- **Localização:** Rua Domingos Agostim, nº 91, Bairro Cidade Mãe do Céu, São Paulo - SP
- **Área Total Construída:** 121.339 m²
- **Área Bruta Locável (ABL):** 33.462 m²
- **Estrutura:** Estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria.
- **Acabamentos Internos:** Piso de granito polido e porcelanato e cerâmico, parede de cerâmica, forro de gesso acartonado pintado.
- **Instalações:** O shopping conta com 300 lojas, 8 salas de cinema, sendo 5 salas 3D, 60 operações de alimentação, 36 quiosques e 1 restaurante.
- **Vagas de estacionamento:** 2.178 vagas.
- **Estado de Conservação:** Entre novo e regular (B)
- **Idade Real:** 26 anos
- **Idade Aparente:** 28 anos
- **Zoneamento:** ZEU

Datas

- **Data de vistoria:** 08/12/2023
- **Data de referência:** outubro/2023

Visão Geral do Imóvel

Caracterização da Propriedade

Com relação ao terreno previamente mencionado, este abriga as estruturas de uma propriedade que atualmente funciona como um shopping center, denominado **Shopping Tatuapé**. As construções e melhorias associadas a este imóvel apresentam uma área total construída de 151.339 m². Além disso, a área bruta locável (ABL) abrange 36.462 m² e engloba não apenas as áreas de estacionamento (tanto externas quanto internas, através do edifício garagem adjacente ao empreendimento), mas também os três níveis de pavimento, compreendendo o térreo e os pavimentos superiores (as especificações detalhadas serão apresentadas posteriormente neste mesmo capítulo).

O terreno conta com as seguintes características:

- Área Total do terreno: 32.128 m²;
- Frente Principal: Rua Caraguataí;
- Formato: Irregular;
- Topografia: Plana.

Visão Geral do Imóvel

Zoneamento Municipal

No contexto do desenvolvimento urbano do município, o imóvel em questão está sujeito a regulamentações específicas com base no Planejamento Urbano local, em estrita conformidade com o Plano Diretor da cidade. Essas diretrizes estabelecem diferentes zonas de ocupação e definem as regras para uso e ocupação do solo.

Atualmente, o imóvel se encontra classificado como **Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)** regido pela legislação **L 16402/2016**.

Esta zona é caracterizada por diversos fatores:

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

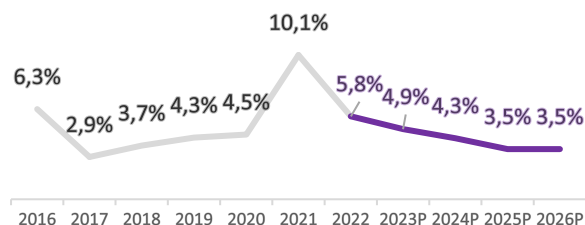
Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,5
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,7
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Análise Macroeconômica

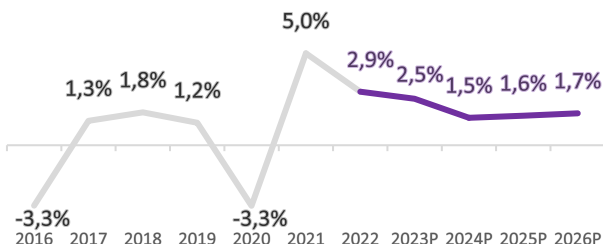
Inflação Histórica e Projetada

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA



PIB Histórico e Projetado

Crescimento Real do Produto Interno Bruto - PIB



Fonte: Bacen / Itaú BBA

Inflação

Segundo o Banco Central do Brasil, a meta para inflação é definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e cabe ao Banco Central (BC) adotar as medidas necessárias para alcançá-la. O Índice de preços utilizado é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), este índice é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A meta da inflação se refere à inflação acumulada no ano. Uma inflação baixa, estável e previsível resulta em benefícios para a sociedade, pois com menos incertezas na economia, o país tende a crescer mais. Ao lado apresentamos os dados históricos do IPCA com projeções para o final do ano de 2023 a 2026, projeções realizadas pelo Itaú BBA em agosto de 2023. Em 2022 o índice de inflação, IPCA, fechou o ano em 5,8%, de acordo com expectativas do Itaú BBA, para o ano de 2023, o IPCA fechará o ano com 4,9%.

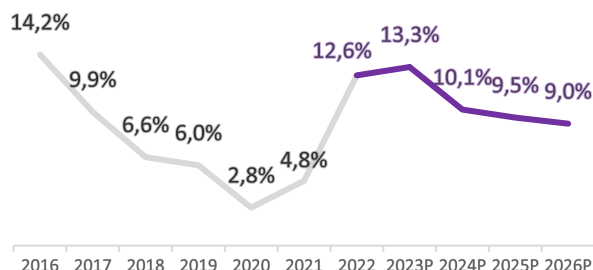
Produto Interno Bruto (PIB)

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Produto Interno Bruto é a soma de todos os bens e serviços finais produzidos por um país, estado ou cidade, geralmente em um ano. O PIB do Brasil em 2022, foi de R\$ 9.926 trilhões, no último trimestre divulgado (4º trimestre de 2022), o valor foi de R\$ 2.595 trilhões. No gráfico ao lado, apresentamos o Crescimento real do PIB, em 2022 o PIB registrou um crescimento de 2,9% em comparação com 2021, e de acordo com as projeções realizadas pelo Itaú BBA, em março de 2023, a expectativa de crescimento real do PIB para 2023 será de 2,5%.

Análise Macroeconômica

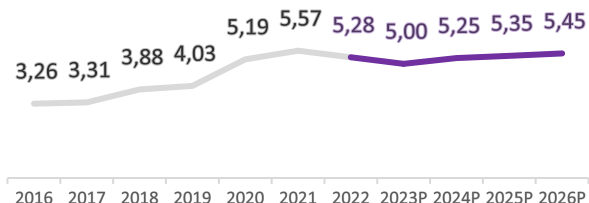
Taxa Selic

Taxa Selic - Média do Ano



Dólar

Taxa de Câmbio - Dólar



Fonte: Bacen

Taxa Selic

Segundo o Banco Central do Brasil, a Selic é a taxa básica de juros da economia, sendo o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação. Está taxa influencia em todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros em empréstimos, nos financiamentos e também das aplicações financeiras. Quando o Banco Central altera a taxa Selic para cima, os juros cobrados nos financiamentos, empréstimos e cartões de crédito ficam mais altos e por consequência há um desestímulo no consumo e assim favorece a queda da inflação, em casos de queda da taxa Selic, os empréstimos ficariam mais baratos pois os juros cobrados estarão menores, com isso há estímulo do consumo. Em 2022 a Selic ficou em 12,6%, de acordo com as projeções do Itaú BBA, em 2023 a Taxa Selic ficará em 13,3%.

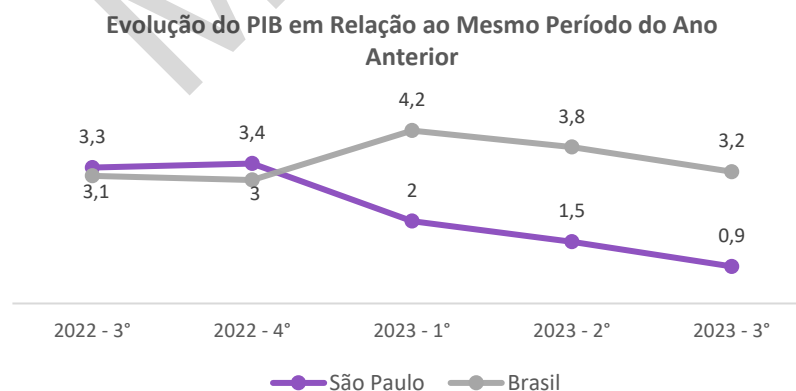
Dólar

De acordo com o Banco Central BC, o Conselho Monetário Nacional (CMN), é o responsável pela regulamentação do mercado de câmbio, cabendo ao Banco Central monitorar e garantir o funcionamento regular do mercado e o cumprimento da regulamentação. O Brasil adota o regime de câmbio flutuante, o que significa que o Banco Central não interfere diretamente no mercado para determinar a taxa de câmbio, mas para manter a funcionalidade do mercado de câmbio. Ao lado apresentamos os dados históricos da Taxa de Câmbio com projeções para o final do ano de 2023 a 2026, projeções realizadas pelo Itaú BBA em agosto de 2023. Em 2022 o Dólar fechou o ano cotado à R\$ 5,28, de acordo com expectativas do Itaú BBA, para o ano de 2023, o Dólar fechará em R\$ 5,00.

Visão Geral do Setor

Panorama Econômico – Estado de São Paulo

De acordo com a Fundação Seade, até novembro, a taxa anual do Produto Interno Bruto – PIB do Estado de São Paulo avançou 2,9%, com crescimento em todos os setores: serviços (3,8%), indústria (0,5%) e agropecuária (1,6%). Em novembro, a economia paulista resultou em queda de 0,8%, já descontados os efeitos sazonais, com decréscimos nos setores da indústria (-0,6%) e serviços (-0,3%) e crescimento na agropecuária (1,1%). De acordo com o gerente da área de economia da Fundação Seade Wagner Bessa “o recuo mensal ocorreu devido, principalmente, aos resultados negativos do comércio (-1,1%) e dos transportes (-1,0%)”. Na comparação com novembro de 2021, houve expansão de 3,3% da economia, com acréscimos de 5,3% na indústria e 3,6% nos serviços, já a agropecuária registrou queda de 3,5%. Para o diretor executivo da Fundação Seade Bruno Caetano “a economia paulista vem apresentando bons resultados, especialmente, nos serviços com destaque para os de alojamento e alimentação e de informação e comunicação”. Com base nesses dados, a Fundação Seade projetou para 2023 as seguintes taxas de crescimento do PIB paulista: mínima de 1,1%, média de 1,6% e máxima de 2,3%, confirmando a perspectiva de acomodação do crescimento em patamares inferiores aos de 2022. Em dezembro de 2022, o PIB+30 paulista avançou 0,5%, e manteve-se em patamar superior aos níveis anteriores à pandemia. Na comparação com dezembro de 2021, o PIB+30 avançou 2,9%.



Visão Geral do Setor

Números do Mercado de Shopping Center



Total de Shoppings:
628



A Inaugurar em 2023:
15



Área Bruta Locável (milhões/m²):
17,5



Faturamento:
191,8 bilhões



Empregos Gerados:
1,04 milhão



Visitantes/mês:
443 milhões



Total de lojas:
115.817



Salas de Cinema:
3.051



Vagas para Carros:
1.037.369

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasca)

Visão Geral do Setor

Definições e Convenções

A Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce) define shopping centers como empreendimento com uma Área Bruta Locável (ABL) geralmente superior a 5 mil metros quadrados, compostos por múltiplas unidades comerciais sob uma única administração centralizada, que operam com aluguéis fixos e percentuais. Normalmente, esses espaços incluem lojas âncoras e oferecem vagas de estacionamento em conformidade com as regulamentações locais.

A Abrasce, por meio do Plano de Mix que publica, estabelece as categorias de varejo presentes nos shopping centers, seguindo critérios definidos pela associação. Esta é uma atualização das classificações anteriores, que a Abrasce vem refinando desde 1986.

A classificação mais recente foi aprovada pelo Conselho Deliberativo da associação em dezembro de 2000. Sua adoção é recomendada para todos os shopping centers como uma ferramenta valiosa tanto para fins estatísticos quanto para o suporte à gestão desses empreendimentos.

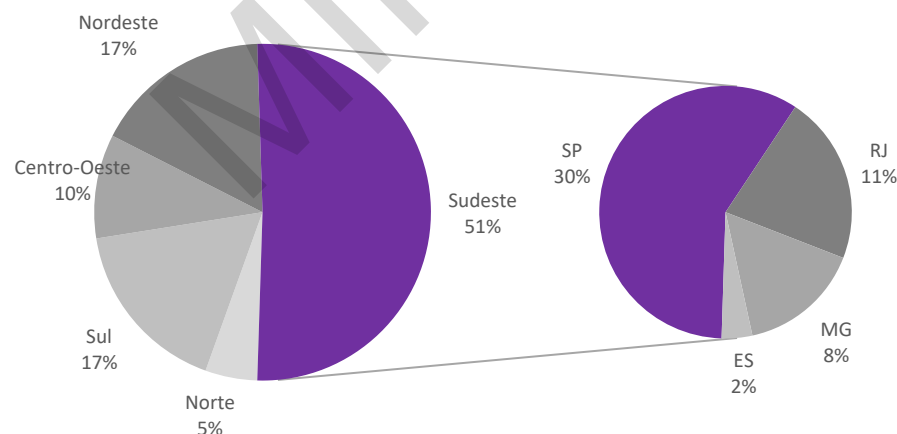
Classificação Abrasce por Tipo de Empreendimento		
Tipo	Porte	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m ²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m ²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m ²
	Pequenos	Até 19.999 m ²
Especializado <i>Podem ser do tipo Outlet, Life Style ou Temáticos</i>	Grandes	Acima de 20.000 m ²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m ²
	Pequenos	Até 9.999 m ²

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

Visão Geral do Setor

Região	Nº de Shoppings	% do Total	ABL
Norte	29	5%	900.521
Nordeste	107	17%	3.142.797
Centro-Oeste	66	11%	1.552.619
Sudeste	322	51%	9.426.786
Sul	104	17%	2.486.738
Total	628	100%	17.509.461

Porcentagem de Shoppings por Região



Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

Visão Geral do Setor

Área Bruta Locável (ABL)

Depois de ter marcado o melhor retorno médio entre os principais setores do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (Ifix) em 2022, os shopping centers continuam surpreendendo o mercado e mostrando números fortes e resilientes. Comparando os dados do fechamento de 2021 com os últimos dados divulgados pela Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), que consideram o consolidado do ano de 2022, observamos alguns indicadores bem interessantes. O valor que mais chamou a atenção foi o crescimento do faturamento do mercado, que foi de R\$ 159 bilhões para R\$ 192 bilhões, avanço de mais de 20% – esse nível de alta conversa bem com o resultado que os fundos têm apresentado, visto que suas vendas totais e seus NOI/m² crescem em porcentual semelhante. Além disso, tivemos 11,6% de aumento no fluxo de visitantes, que foi para 443 milhões de visitas por mês, ao mesmo tempo que o número total de shopping centers mapeados pela Abrasce cresceu apenas 1,3% e a área bruta locável (ABL) teve expansão tímida, de cerca de 3%.



Fonte: ITAU – FIIs Relatório Setorial 1S23

Diagnóstico de Mercado

Localização

Tatuapé é um bairro localizado na zona leste da cidade de São Paulo, Brasil. Ele é conhecido por sua história rica e diversidade cultural. O bairro é caracterizado por uma mistura de áreas residenciais e comerciais. Há uma diversidade de estabelecimentos comerciais, como lojas, restaurantes, bares, e shoppings. Além disso, o Tatuapé conta com uma boa infraestrutura de serviços, escolas, e áreas de lazer. Ao longo dos anos, o Tatuapé passou por um significativo desenvolvimento imobiliário, com a construção de condomínios residenciais e empreendimentos comerciais. Isso contribuiu para a valorização da região.

Diversidade de Lojas

Com oito salas Cinemark, sendo quatro 3d e quatro 2d, e mais de 300 opções de lojas. O Shopping Metrô Tatuapé oferece um ambiente cada vez mais moderno, completo e agradável aos clientes que vêm e voltam todos os dias.

Solidez no Mercado e Comportamento no Cenário Atual

Localizado no coração do Tatuapé, desde a sua inauguração em 27 de outubro de 1997, o Shopping Metrô Tatuapé foi um marco no desenvolvimento da zona leste e o primeiro shopping interligado a uma estação de metrô. hoje, ele ocupa uma posição consolidada nessa região que recebeu o maior volume de investimentos nos últimos anos na cidade e é a opção ideal para quem procura conveniência, compras e lazer.

Premissas de Projeção

Premissas de Projeção

O método do Fluxo de Caixa Descontado é reconhecido como o que mais apropriadamente traduz o valor econômico de um empreendimento, seja uma empresa ou um negócio integrante de uma estrutura maior, esteja ele em fase operacional ou de projeto. A metodologia também é considerada a que melhor determina o valor relativo entre empresas.

A presente avaliação refere-se à empresa em uma situação de “stand alone”, considerando uma operação normal segundo os mesmos parâmetros observados na data-base, desconsiderando a existência de possíveis sinergias ou investimentos que possam se concretizar em decorrência de futuras transações.

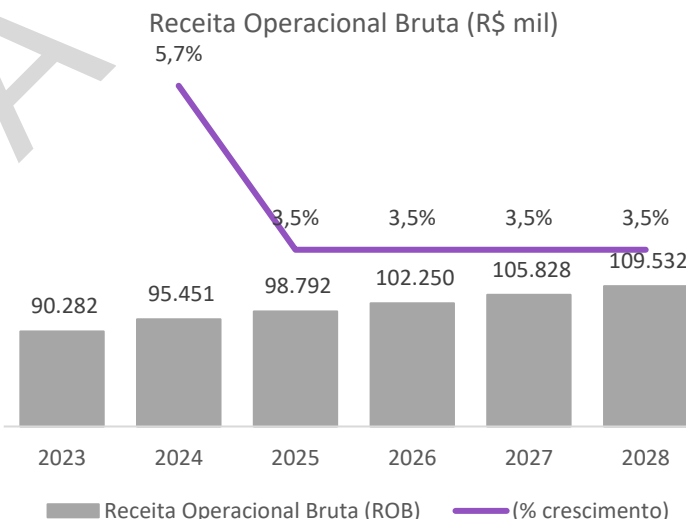
As premissas gerais adotadas como referência para a avaliação são apresentadas no *Sumário Executivo*. Abaixo, detalhamos as premissas utilizadas nas projeções de **Shopping Tatuapé**.

Receita Operacional

A receita operacional de **Shopping Tatuapé** advém do aluguel de seu espaço para abertura de comércios, restaurantes, cinema e etc. Todas as premissas de projeção se basearam fortemente no desempenho histórico do shopping center e

abaixo as detalhamos:

- **Volume ABL ocupada (m²) constante:** adotou-se um volume constante de Área Bruta Locável (ABL) ocupada por metro quadrado alugado ao longo da projeção;
- **Aluguel atualizado pelo IGP-M:** os valores dos alugueis foram anualmente atualizados com base na projeção do IGP-M, com objetivo de manter o valor dos alugueis em constante em termos reais;
- **Sem crescimento real:** não foi considerado nenhum crescimento real (acima do IGP-M) foi considerado, uma vez que não foi identificado nenhum fator que justificasse um aumento nos preços de aluguel.



Premissas de Projeção

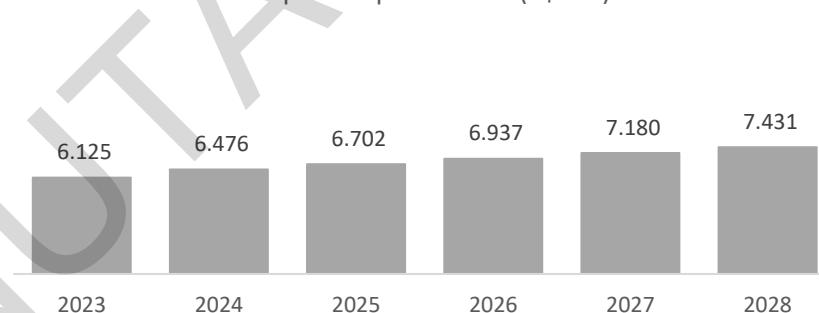
Despesas Operacionais

As despesas dos **Shopping Tatuapé** são compostas de **despesas com pessoal, serviços prestados por pessoas jurídicas, custos condominiais, despesas financeiras, despesas tributárias, taxa administrativa e demais custos.**

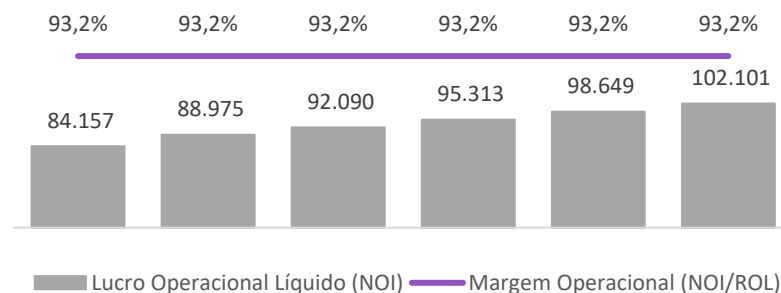
Abaixo detalhamos as premissas de projeção de cada uma:

- **Encargos de lojas vagas:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA;
- **Encargos contratuais / subsídios:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA;
- **Fundo de Promoção Empreendedor:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA;
- **Taxa de Administração:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA;
- **Serviços de terceiros:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA;
- **Outras despesas:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA;
- **Comercialização de Lojas:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA.
- **Despesas Gerais:** projetadas com crescimento com base no índice IPCA.

Despesas Operacionais (R\$ mil)



Lucro Operacional Líquido (R\$ mil)



4. Avaliação Econômica

Fluxo Shopping Metrô Tatuapé (R\$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(% crescimento)	13,0%	5,7%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Receita Operacional Bruta (ROB)	90.282	95.451	98.792	102.250	105.828	109.532
Lojas Âncora	4.209	4.379	4.532	4.691	4.855	5.025
Lojas Satélites	81.429	84.710	87.675	90.743	93.919	97.206
Quiosques	9.214	9.585	9.921	10.268	10.627	10.999
Merchandising	776	807	835	865	895	926
Inadimplência Líquida	696	724	749	775	803	831
Estacionamento	8.918	9.278	9.602	9.938	10.286	10.646
Participação Metrô	(16.126)	(15.243)	(15.776)	(16.329)	(16.900)	(17.492)
Outras Receitas	1.165	1.212	1.254	1.298	1.343	1.390
Despesas Operacionais (-)	(6.125)	(6.476)	(6.702)	(6.937)	(7.180)	(7.431)
Encargos de lojas vagas	(1.828)	(1.933)	(2.000)	(2.070)	(2.143)	(2.218)
Fundo de Promoção Empreendedor	(223)	(236)	(245)	(253)	(262)	(271)
Taxa de Administração	(1.559)	(1.649)	(1.706)	(1.766)	(1.828)	(1.892)
Serviços de terceiros	(600)	(634)	(656)	(679)	(703)	(727)
Outras despesas	(100)	(106)	(110)	(114)	(118)	(122)
Comercialização de Lojas	(1.814)	(1.918)	(1.985)	(2.055)	(2.126)	(2.201)
Lucro Operacional Líquido (NOI) (=)	84.157	88.975	92.090	95.313	98.649	102.101
<i>Margem Operacional (NOI/ROL)</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>
Fluxo de Caixa Livre (R\$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxo de Caixa Operacional (+ / -)	84.157	88.975	92.090	95.313	98.649	102.101
NOI (+ / -)	84.157	88.975	92.090	95.313	98.649	102.101
Fluxo de Caixa dos Investimentos (-)	(4.000)	(4.161)	(4.307)	(4.458)	(4.614)	(4.775)
Capex (-)	(4.000)	(4.161)	(4.307)	(4.458)	(4.614)	(4.775)
Fluxo de Caixa Livre (=)	80.157	84.814	87.783	90.855	94.035	97.326

Taxa de Desconto

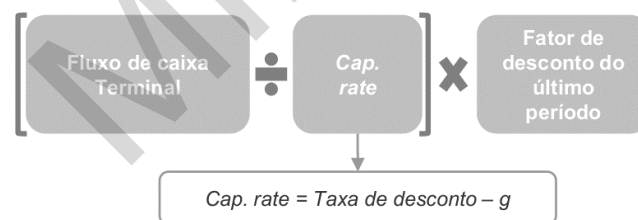
Taxa de Desconto				
Taxa livre de risco EUA	5,2%	R_{f-US}	US 20-Year Bond Treasury Rate	
Risco-país	2,0%	CRP	JP Morgan Emerging Market Bond Index (EMBI+ BR)	
Taxa de risco soberano Brasil	7,3%	R_{f-BR}	$= (1 + R_{f-US}) \times (1 + CRP) - 1$	
Beta desalavancado	0,62	β_u	Damodaran Emerging Markets: Real Estate (Operations & Services)	
Beta alavancado	1,15	β_L	$= \beta_u \times (1 + (1 - t) \times (d / e))$	
Prêmio de risco de mercado	5,5%	ERP	Duff & Phelps 2023	
Custo de Capital Próprio US\$	13,6%	k_{e-US}	$= R_{f-BR} + \beta_L \times ERP + R_s$	
Inflação de longo prazo EUA US\$	2,5%	π_{US}	Projeção Macro Itaú BBA	
Inflação de longo prazo Brasil R\$	3,5%	π_{BR}	Projeção Macro Itaú BBA	
Custo do Capital Próprio R\$	14,7%	k_e	$= (1 + k_{e-US}) / (1 + \pi_{US}) \times (1 + \pi_{BR}) - 1$	
Custo da dívida antes do imposto	10,8%	k_{d-bt}	Custo Médio da Dívida da Empresa	
Alíquota efetiva de IR&CSLL	34,0%	t	Alíquota de IR&CSLL corporativa	
Custo do Capital de Terceiros R\$	7,1%	k_d	$= k_{d-bt} \times (1 - t)$	
Equity	60,8%	e	Estrutura de Capital Média do Setor	
Dívida	39,2%	d	Estrutura de Capital Média do Setor	
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	11,7%	k_{wacc}	$= e \times k_e + d \times k_d$	

Valor Terminal

Valor Terminal

- Para o cálculo do valor terminal, foi considerado o fluxo de caixa terminal, acrescido do crescimento na perpetuidade (g) de 3,5%, equivalente a expectativa de inflação de longo prazo.
- O *cap rate* foi calculado com base na diferença entre a taxa de desconto (WACC) e o crescimento esperado na perpetuidade (g).
- O cálculo da perpetuidade é obtido através do *Gordon's Growth Model*, conforme demonstrado ao lado.

Valor Presente da Perpetuidade



Composição do Valor Econômico

Valor Econômico

Abaixo apresentamos o quadro resumo com o valor econômico de **Shopping Tatuapé** na data-base de **31 de outubro de 2023**:

Composição do Valor Econômico			
Taxa de retorno esperado a.a.	10,7%	11,7%	12,7%
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	3,5%	3,5%	3,5%
Fluxo de Caixa Descontado	361.084	353.271	345.754
Valor Residual Descontado	867.756	730.846	625.022
Valor Econômico de Shopping Metrô Tatuapé (R\$ mil)	1.228.840	1.084.117	970.776

Conclusão

Com base nas análises realizadas e nas documentações recebidas, concluímos que o Valor Justo de **Shopping Tatuapé** é de **R\$ 1.084.117 mil (um bilhão oitenta e quatro milhões cento e dezessete mil reais)**. O laudo de avaliação **RE092311.166.45236521487** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format - PDF*) pela Ipê Avaliações, composto por 26 folhas digitadas de um lado e 03 anexos. A Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda., empresa especializada em avaliação de ativos, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 22 de dezembro de 2023

Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.

CNPJ 30.110.481/0001-59

Aislan Ariel Tito, Diretor
CORECON/SP 36.260

Leandro Botelho, Gerente de Projetos
CPF 389.335.968-01



ANEXO 1

DECLARAÇÕES DO AVALIADOR



Princípios e Ressalvas

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedecem criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- A **Ipê Avaliações** declara que nenhum de seus sócios e nenhum dos seus profissionais possui qualquer interesse financeiro no ativo avaliado, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da **Ipê Avaliações** não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Relatório foi elaborado pela **Ipê Avaliações** e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

Limitações de Responsabilidade

- Para elaboração deste Relatório, a **Ipê Avaliações** utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração do solicitante ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pelo solicitante e constantes neste relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da **Ipê Avaliações**.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros do ativo podem vir a ser diferentes das estimativas contidas neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos, ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A **Ipê Avaliações** não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

ANEXO 2 **CÁLCULOS** **AVALIATÓRIOS**



Dados Shopping Metrô Tatuapé (R\$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Receitas Operacionais	90.282	95.451	98.792	102.250	105.828	109.532	113.366	117.334
(% crescimento)		5,7%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
Lojas Âncora	4.209	4.379	4.532	4.691	4.855	5.025	5.201	5.383
Aluguel Mínimo	3.311	3.444	3.565	3.689	3.818	3.952	4.090	4.234
Aluguel Percentual	899	935	967	1.001	1.036	1.073	1.110	1.149
Lojas Satélites	81.429	84.710	87.675	90.743	93.919	97.206	100.609	104.130
Aluguel Mínimo	79.317	82.512	85.400	88.389	91.482	94.684	97.998	101.428
Aluguel Percentual	2.113	2.198	2.275	2.354	2.437	2.522	2.610	2.702
Quilosques	9.214	9.585	9.921	10.268	10.627	10.999	11.384	11.783
Aluguel Mínimo	9.214	9.585	9.921	10.268	10.627	10.999	11.384	11.783
Aluguel Percentual	-	-	-	-	-	-	-	-
Merchandising	776	807	835	865	895	926	958	992
Inadimplência Líquida	696	724	749	775	803	831	860	890
% Alugueis	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Estacionamento	8.918	9.278	9.602	9.938	10.286	10.646	11.019	11.405
Participação Metrô	(16.126)	(15.243)	(15.776)	(16.329)	(16.900)	(17.492)	(18.104)	(18.737)
Outras Receitas	1.165	1.212	1.254	1.298	1.343	1.390	1.439	1.489
Despesas Operacionais	(6.125)	(6.476)	(6.702)	(6.937)	(7.180)	(7.431)	(7.691)	(7.960)
(% ROL)	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%	-6,8%
Encargos de lojas vagas	(1.828)	(1.933)	(2.000)	(2.070)	(2.143)	(2.218)	(2.295)	(2.376)
% Receita	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Encargos contratuais / subsídios	-	-	-	-	-	-	-	-
% Receita	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Fundo de Promoção Empreendedor	(223)	(236)	(245)	(253)	(262)	(271)	(281)	(290)
% Receita	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%
Taxa de Administração	(1.559)	(1.649)	(1.706)	(1.766)	(1.828)	(1.892)	(1.958)	(2.027)
% Receita	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%	-1,7%
Serviços de terceiros	(600)	(634)	(656)	(679)	(703)	(727)	(753)	(779)
% Receita	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%
Outras despesas	(100)	(106)	(110)	(114)	(118)	(122)	(126)	(130)
% Receita	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Comercialização de Lojas	(1.814)	(1.918)	(1.985)	(2.055)	(2.126)	(2.201)	(2.278)	(2.358)
% Receita	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Despesas Gerais	-	-	-	-	-	-	-	-
% Receita	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Fluxo Shopping Metrô Tatuapé (R\$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<i>(% crescimento)</i>	<i>13,0%</i>	<i>5,7%</i>	<i>3,5%</i>	<i>3,5%</i>	<i>3,5%</i>	<i>3,5%</i>
Receita Operacional Bruta (ROB)	90.282	95.451	98.792	102.250	105.828	109.532
Lojas Âncora	4.209	4.379	4.532	4.691	4.855	5.025
Lojas Satélites	81.429	84.710	87.675	90.743	93.919	97.206
Quiosques	9.214	9.585	9.921	10.268	10.627	10.999
Merchandising	776	807	835	865	895	926
Inadimplência Líquida	696	724	749	775	803	831
Estacionamento	8.918	9.278	9.602	9.938	10.286	10.646
Participação Metrô	(16.126)	(15.243)	(15.776)	(16.329)	(16.900)	(17.492)
Outras Receitas	1.165	1.212	1.254	1.298	1.343	1.390
Despesas Operacionais (-)	(6.125)	(6.476)	(6.702)	(6.937)	(7.180)	(7.431)
Encargos de lojas vagas	(1.828)	(1.933)	(2.000)	(2.070)	(2.143)	(2.218)
Fundo de Promoção Empreendedor	(223)	(236)	(245)	(253)	(262)	(271)
Taxa de Administração	(1.559)	(1.649)	(1.706)	(1.766)	(1.828)	(1.892)
Serviços de terceiros	(600)	(634)	(656)	(679)	(703)	(727)
Outras despesas	(100)	(106)	(110)	(114)	(118)	(122)
Comercialização de Lojas	(1.814)	(1.918)	(1.985)	(2.055)	(2.126)	(2.201)
Lucro Operacional Líquido (NOI) (=)	84.157	88.975	92.090	95.313	98.649	102.101
<i>Margem Operacional (NOI/ROL)</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>	<i>93,2%</i>
Fluxo de Caixa Livre (R\$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxo de Caixa Operacional (+ / -)	84.157	88.975	92.090	95.313	98.649	102.101
NOI (+ / -)	84.157	88.975	92.090	95.313	98.649	102.101
Fluxo de Caixa dos Investimentos (-)	(4.000)	(4.161)	(4.307)	(4.458)	(4.614)	(4.775)
Capex (-)	(4.000)	(4.161)	(4.307)	(4.458)	(4.614)	(4.775)
Fluxo de Caixa Livre (=)	80.157	84.814	87.783	90.855	94.035	97.326

Taxa de Desconto				
Taxa livre de risco EUA	5,2%	R_{f-US}	US 20-Year Bond Treasury Rate	
Risco-país	2,0%	CRP	JP Morgan Emerging Market Bond Index (EMBI+ BR)	
Taxa de risco soberano Brasil	7,3%	R_{f-BR}	$= (1 + R_{f-US}) \times (1 + CRP) - 1$	
Beta desalavancado	0,62	β_u	Damodaran Emerging Markets: Real Estate (Operations & Services)	
Beta alavancado	1,15	β_L	$= \beta_u \times (1 + (1 - t) \times (d / e))$	
Prêmio de risco de mercado	5,5%	ERP	Duff & Phelps 2023	
Custo de Capital Próprio US\$	13,6%	k_{e-US}	$= R_{f-BR} + \beta_L \times ERP + R_s$	
Inflação de longo prazo EUA US\$	2,5%	π_{US}	Projeção Macro Itaú BBA	
Inflação de longo prazo Brasil R\$	3,5%	π_{BR}	Projeção Macro Itaú BBA	
Custo do Capital Próprio R\$	14,7%	k_e	$= (1 + k_{e-US}) / (1 + \pi_{US}) \times (1 + \pi_{BR}) - 1$	
Custo da dívida antes do imposto	10,8%	k_{d-bt}	Custo Médio da Dívida da Empresa	
Alíquota efetiva de IR&CSLL	34,0%	t	Alíquota de IR&CSLL corporativa	
Custo do Capital de Terceiros R\$	7,1%	k_d	$= k_{d-bt} \times (1 - t)$	
Equity	60,8%	e	Estrutura de Capital Média do Setor	
Dívida	39,2%	d	Estrutura de Capital Média do Setor	
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	11,7%	k_{wacc}	$= e \times k_e + d \times k_d$	

Composição do Valor Econômico			
Taxa de retorno esperado a.a.	10,7%	11,7%	12,7%
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	3,5%	3,5%	3,5%
Fluxo de Caixa Descontado	361.084	353.271	345.754
Valor Residual Descontado	867.756	730.846	625.022
Valor Econômico de Shopping Metrô Tatuapé (R\$ mil)	1.228.840	1.084.117	970.776

ANEXO 3

VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRAFICO



ANEXO 3 - VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

DATA

08/12/2023 15:12:01

VISTORIADOR

WILLIAN LOSCHIAVO

TIPO

Shopping

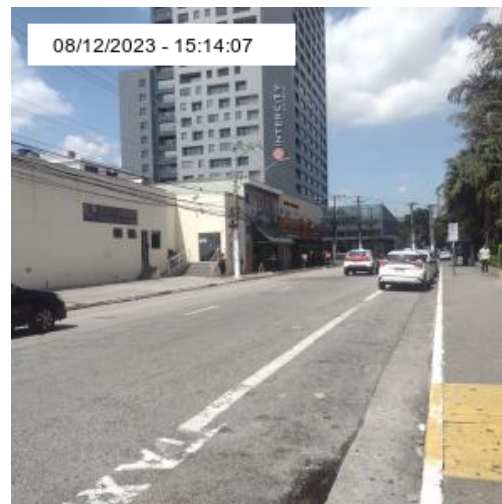
**Imóvel****IDENTIFICAÇÃO:** METRÔ TATUAPÉ**ENDEREÇO:** COMERCIAL - RUA DOMINGOS AGOSTIM - CIDADE MÃE DO CÉU, SÃO PAULO - SP - 91**MOBILIADO:** SIM**Introdução**

As informações constantes nesse relatório, trazem uma descrição fiel do atual estado do imóvel vistoriado. Além das informações escritas, as fotos anexas servem como provas da vistoria realizada e da condição do imóvel.

**Ambientes****Via de acesso:**

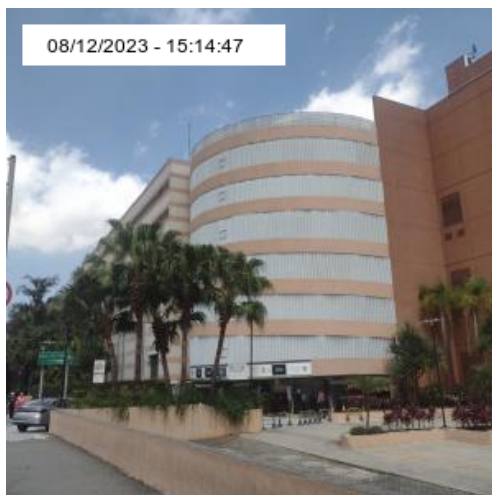


Via de acesso (Logradouro)

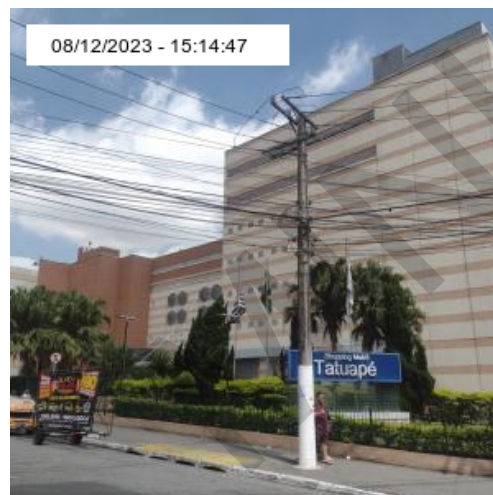


Via de acesso (Logradouro)

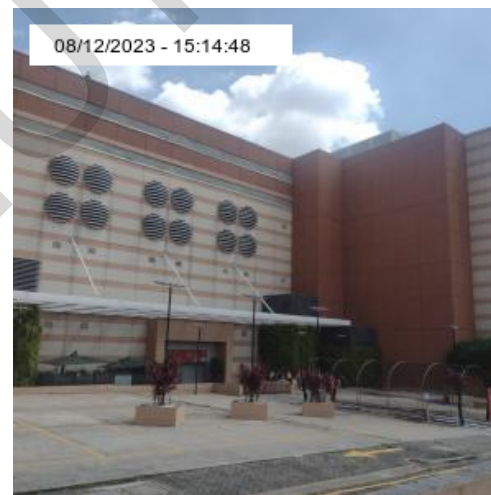
Fachada:



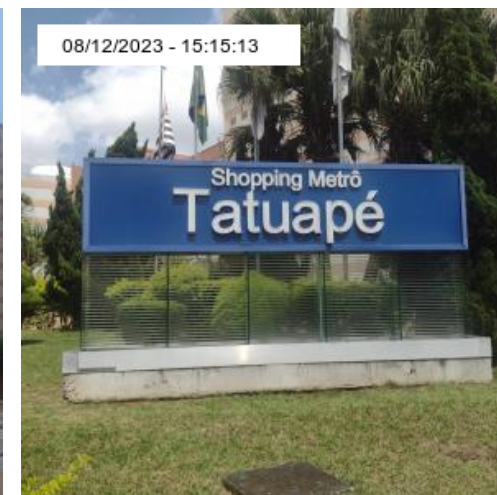
Fachada (Fachada do Shopping)



Fachada (Fachada do Shopping)

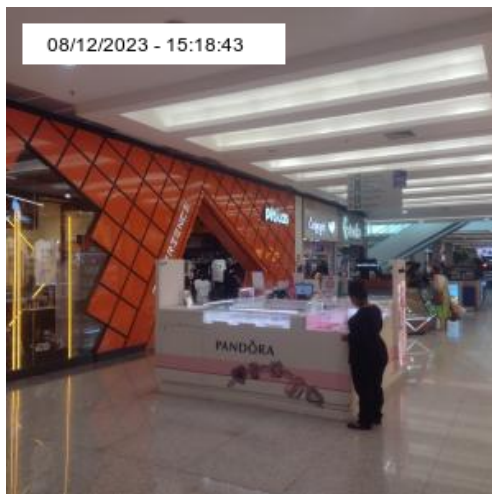


Fachada (Fachada do Shopping)

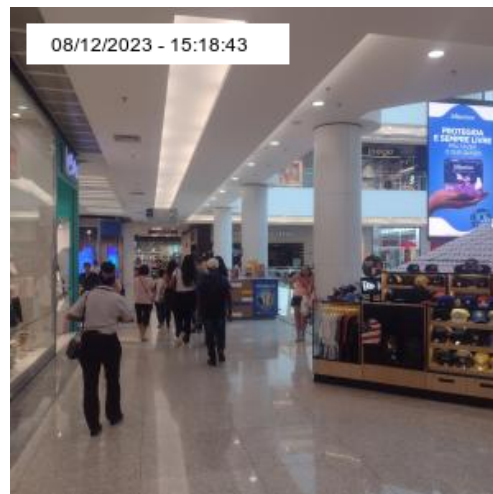


Fachada (Identificação do Shopping)

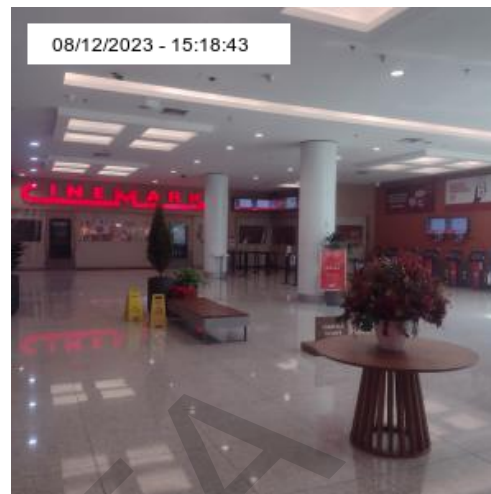
Área de vendas:



Área de vendas



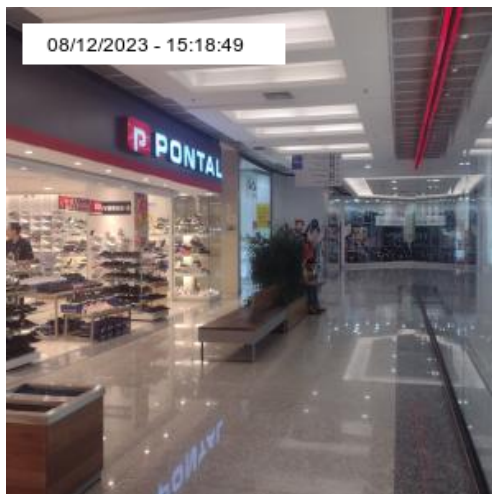
Área de vendas



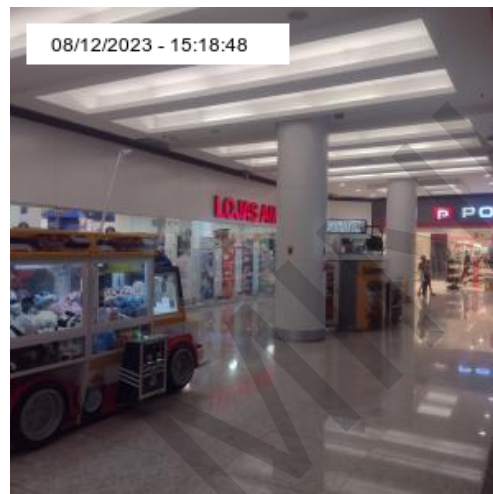
Área de vendas



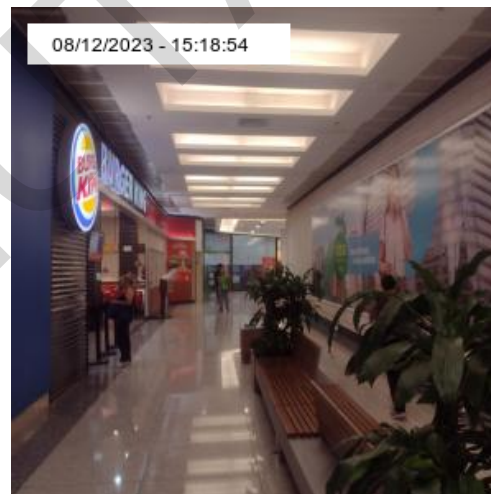
Área de vendas



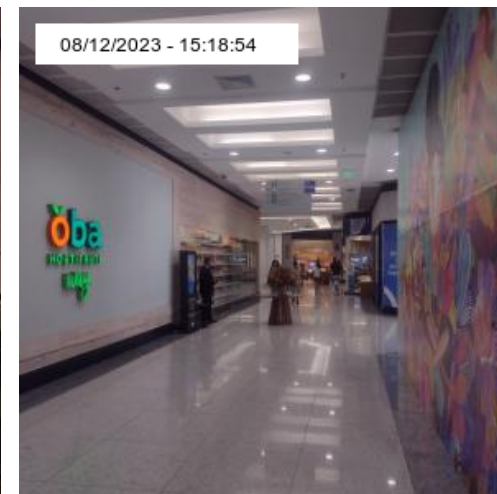
Área de vendas



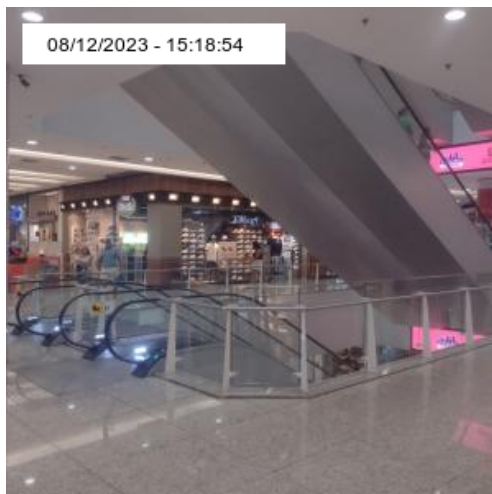
Área de vendas



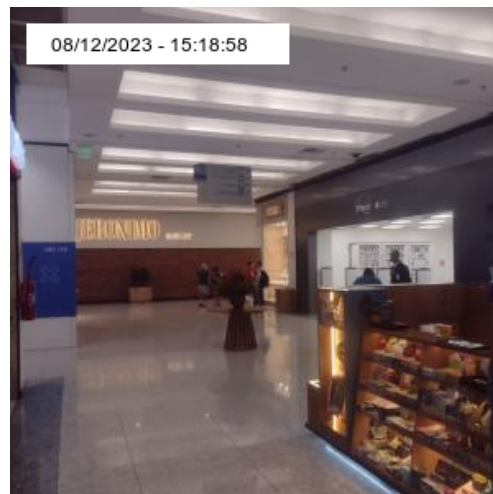
Área de vendas



Área de vendas



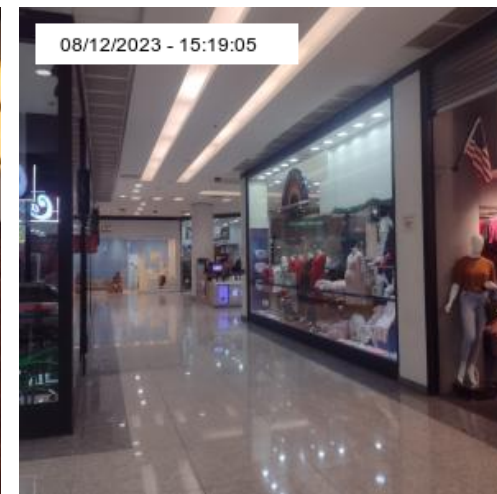
Área de vendas



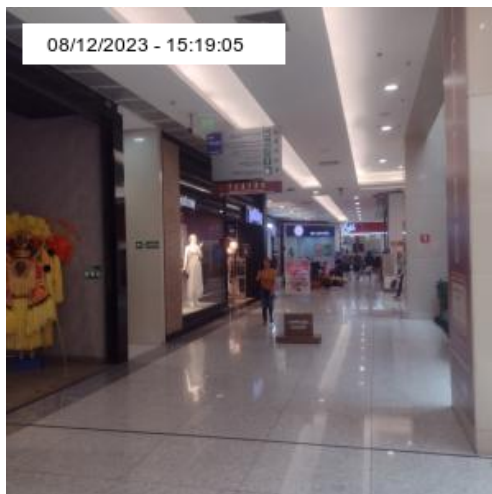
Área de vendas



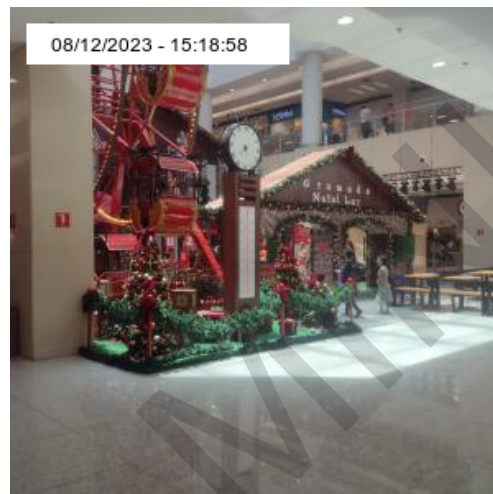
Área de vendas



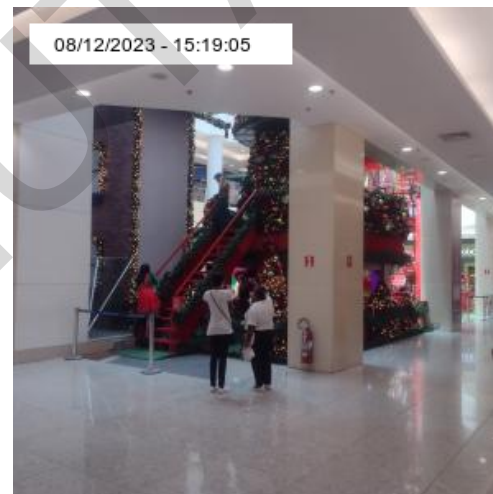
Área de vendas



Área de vendas

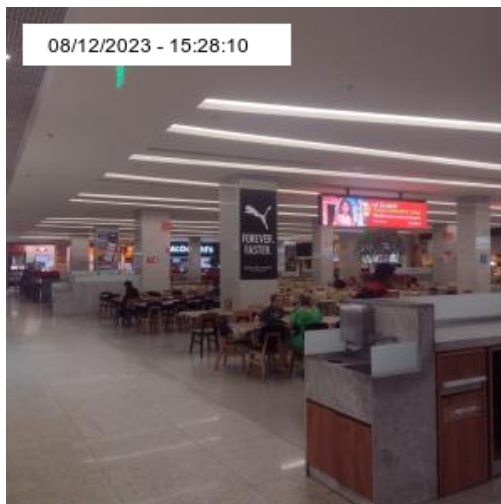


Área de vendas (Praça de eventos)

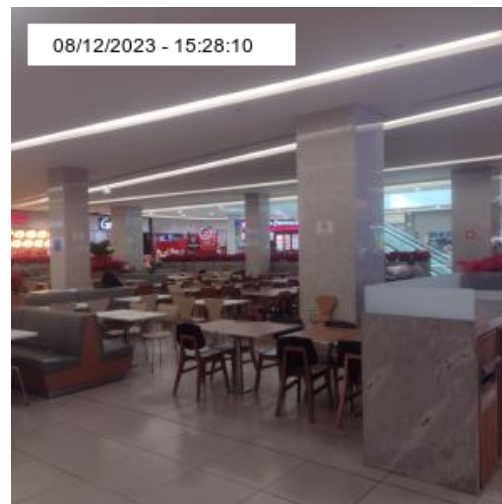


Área de vendas (Praça de eventos)

Praça de alimentação:

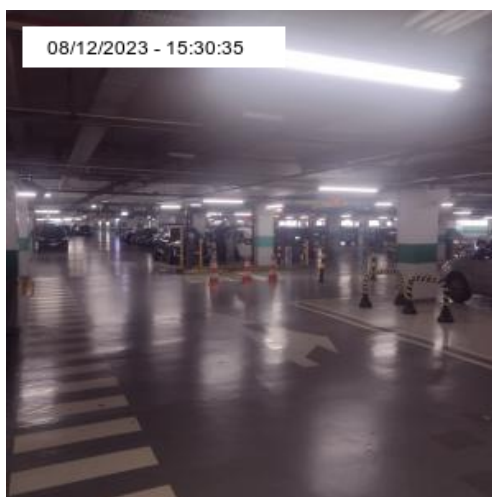


Praça de alimentação

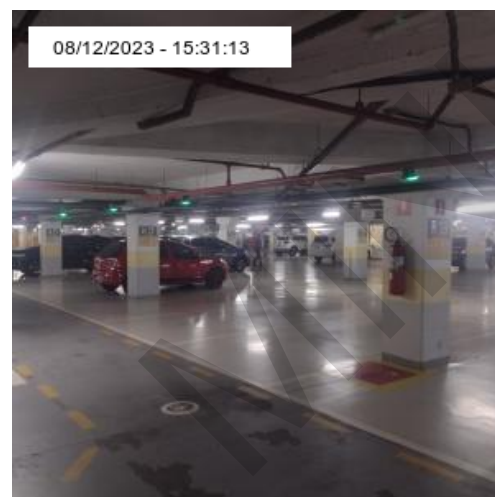


Praça de alimentação

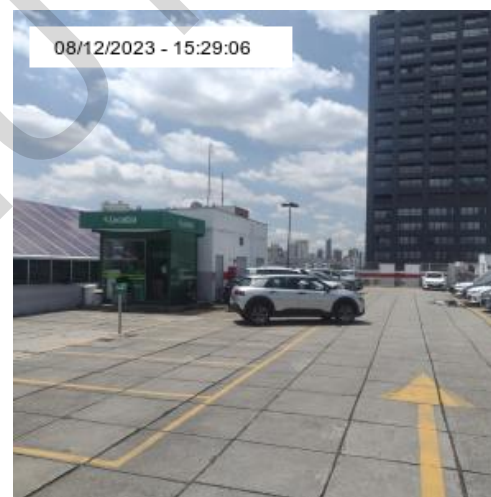
Estacionamento:



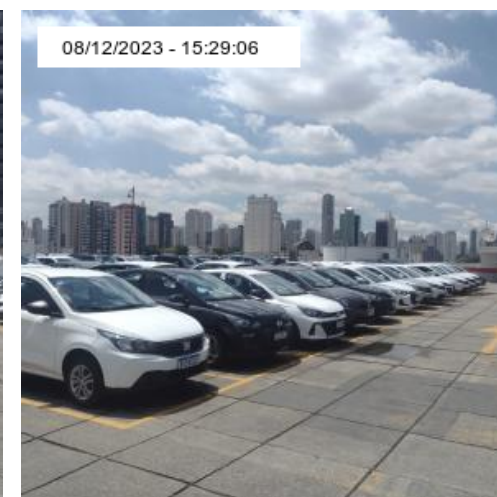
Estacionamento (Estacionamento piso G2)



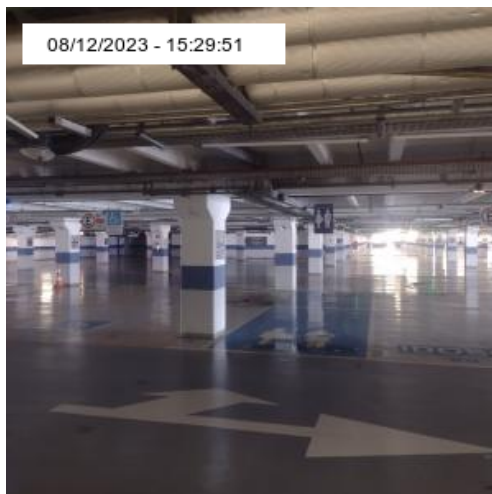
Estacionamento (Estacionamento piso G1)



Estacionamento (Estacionamento descoberto G4)

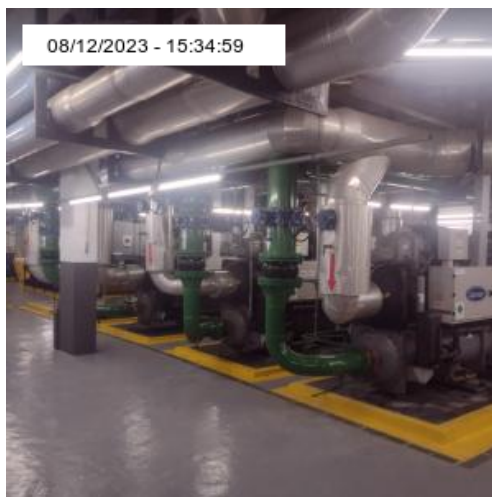


Estacionamento (Estacionamento descoberto G4)

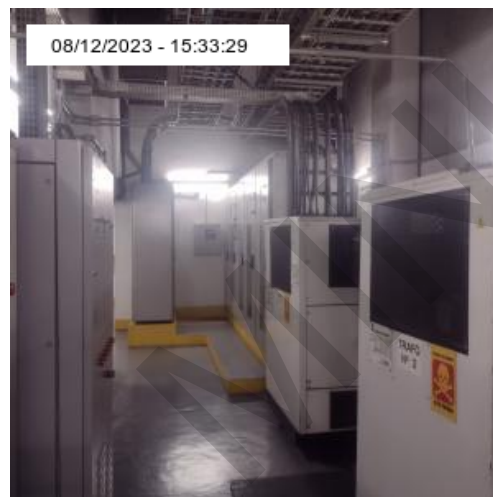


Estacionamento (Estacionamento piso G3)

Casa de maquinas:



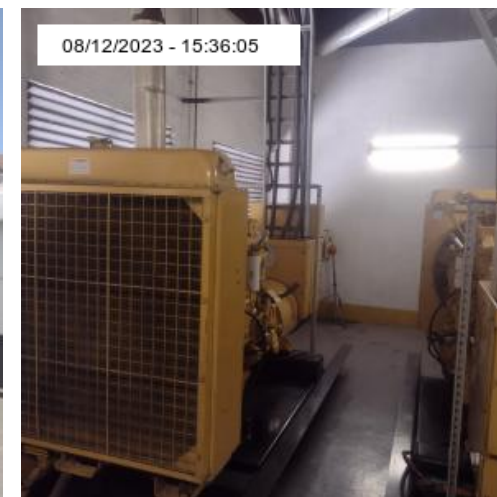
Casa de maquinas (Central de água gelada)



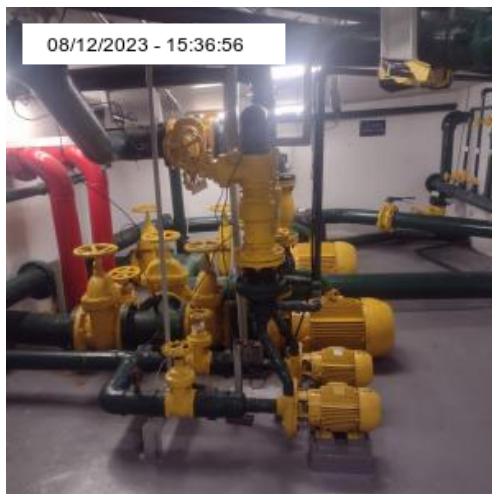
Casa de maquinas (Subestação)



Casa de maquinas (Torre de resfriamento)

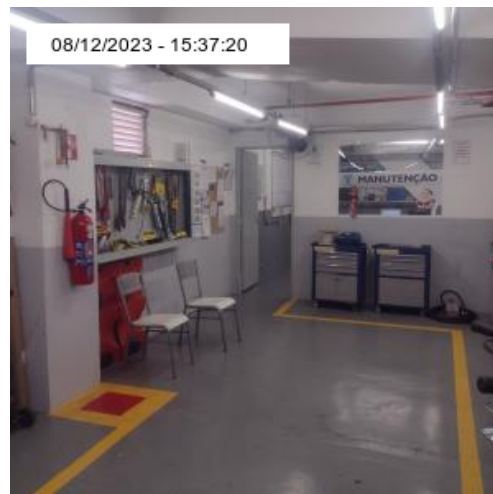


Casa de maquinas (Geradores)



08/12/2023 - 15:36:56

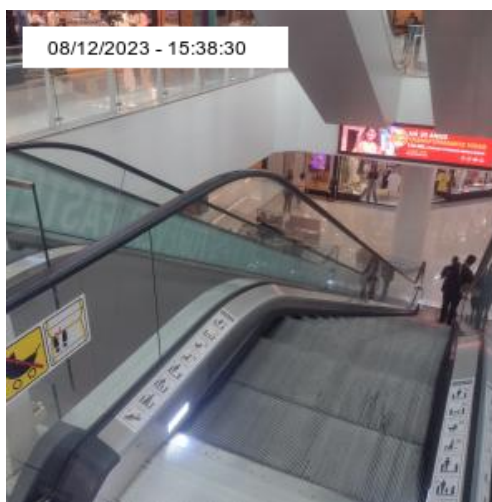
Casa de maquinas (Casa de bombas)



08/12/2023 - 15:37:20

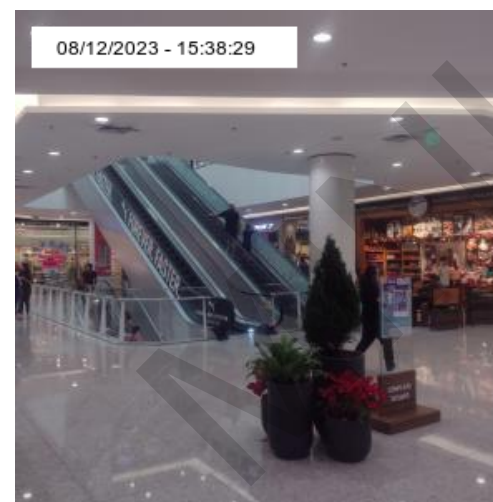
Casa de maquinas (Sala de manutenção)

Escadas rolantes:



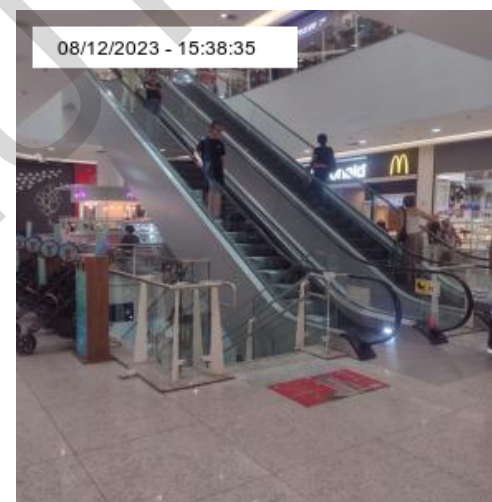
08/12/2023 - 15:38:30

Escadas rolantes



08/12/2023 - 15:38:29

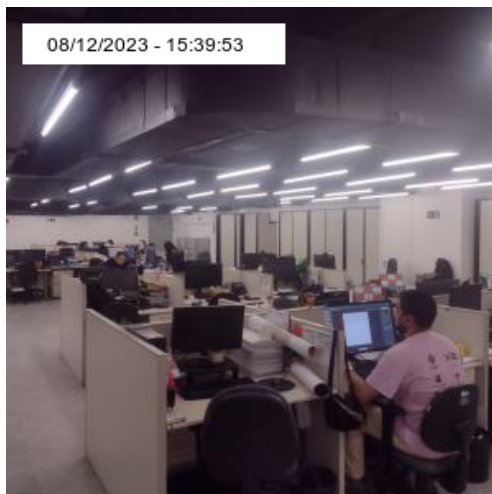
Escadas rolantes



08/12/2023 - 15:38:35

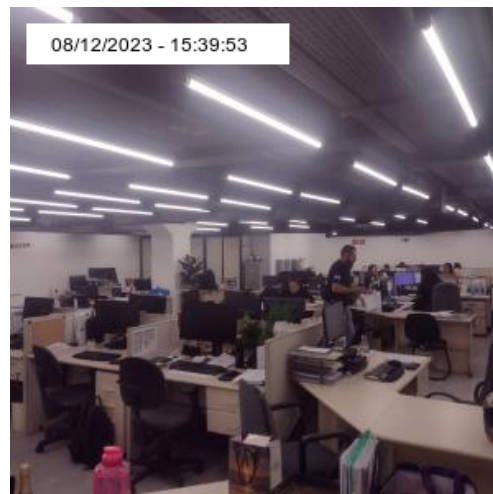
Escadas rolantes

Área administrativa:



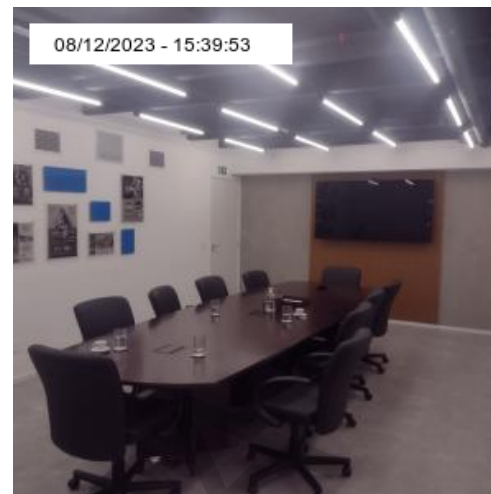
08/12/2023 - 15:39:53

Área administrativa



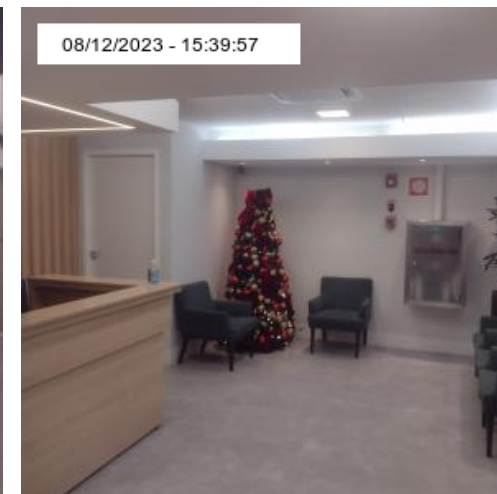
08/12/2023 - 15:39:53

Área administrativa



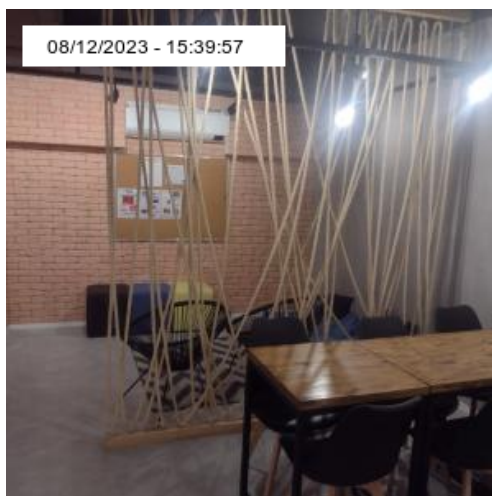
08/12/2023 - 15:39:53

Área administrativa (Sala de reunião)



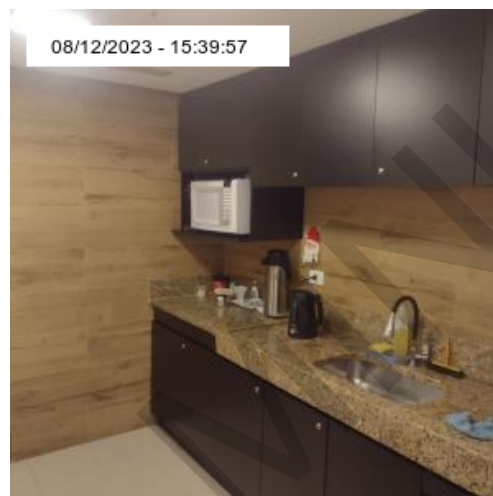
08/12/2023 - 15:39:57

Área administrativa (Recepção)



08/12/2023 - 15:39:57

Área administrativa (Sala de descanso)



08/12/2023 - 15:39:57

Área administrativa (Copa)

QRCODE PARA ACESSO AS MÍDIAS



<https://plenoimob.in/lqgxq8vs>

MINUTA

Valuation & Advisory Services



Números da Ipê Avaliações

R\$ 28 Bilhões

Avaliados em 2023

500 Empresas

Em todo Brasil

100%

Defendidos com auditorias

Principais Serviços



Avaliação para **Reorganização Societária**: Lei da SA, fusões, incorporações e cisões etc.



PPA, alocação de preço pago nas aquisições para aproveitamento do ágio (goodwill) e intangíveis



OPA, ofertas primárias, secundárias e fechamento de capital



Avaliação imobiliária (Empreendimento, Galpão Logístico, Terrenos, imóveis residenciais e comerciais)



Avaliação para **Conferência Internacional de Ações**



Avaliações para Marcação para quotas de FIPs e FIIs.

Por que escolher a Ipê Avaliações?



1. Equipe

Multidisciplinar.

Profissionais com larga experiência em avaliação de empresas, empreendimentos, fazendas, terrenos, ativos imobilizados, intangíveis etc.

2. Normas e padrões técnicos.

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT e IVS para a determinação do valor justo de mercado (Fair Value).

3. Atendimento nacional.

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.

4. Reconhecimento no mercado.

As avaliações elaboradas pela Ipê são reconhecidas como avaliações de alto padrão por gestores e administradores de fundos e empresas de auditoria.



Avaliações de empresas, imóveis e ativos em geral

Rua Barão de Capanema, 343 – 1º andar – Jardins
São Paulo – SP – CEP: 01411-011 Telefone: 3522 7990

E-mail: consultoria@ipeavaliacoes.com.br

www.ipeavaliacoes.com.br