

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS.

FINALIDADE: Fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº 472/08.

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping / Shopping Center localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas/SP.

DATA: 31 de dezembro de 2024.

VIA DIGITAL



São Paulo, 31 de dezembro de 2024.

HEDGE INVESTMENTS

At.: Sr. Marcos Pimenta.

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

04538-080 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Parque Dom Pedro Shopping, shopping center situado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra-Campinas/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 atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento da instrução nº 472/08.

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).

A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este Laudo Completo 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.

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 79 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. 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 Parque Dom Pedro Shopping, Shopping Center localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra, Campinas/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 2024, em:

CONCLUSÃO DE VALORES - OPERAÇÃO

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 2.706.359.500,00 (Dois Bilhões Setecentos e Seis Milhões Trezentos e Cinquenta e Nove Mil e Quinhentos Reais)

R\$/m² 21.407,45

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

CONCLUSÃO DE VALORES - EXPANSÃO

PROPRIEDADE: Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 36.273.200,00 (Trinta e Seis Milhões Duzentos e Setenta e Três Mil e Duzentos Reais)

R\$/m² 8.078,67

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
Av. 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
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Parque Dom Pedro Shopping
Endereço:	Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP, 13087-901
Administração	Allos
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	31 de dezembro de 2024
Data da inspeção:	10 de outubro de 2024
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da Instrução nº 472/08
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Software	ARGUS Enterprise, na versão 14.4
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-24-66032-900225c

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Testada:	2.768,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%	
Formato:	Irregular	
Área Total:	476.490,03 m²	(conforme Informado pelo cliente)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITÓRIAS

Área Construída Total:	187.390,45 m²	(conforme Informado pelo cliente)
Área Bruta Locável:	126.421,37 m²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	7815 vagas no total de vagas	
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B	
Vida Útil	60 anos	
Idade Aparente:	10 anos	
Vida Remanescente:	50 anos	

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

Acessibilidade:	O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a Rodovia Dom Pedro I e com o centro da cidade. A Avenida Guilherme Campos, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas. As Rodovias Dom Pedro I e Santos Dumont ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo e Rodovia Presidente Dutra liga as cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. Além disto, o acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta principalmente por empreendimentos industriais, devido à proximidade com a Rodovia Dom Pedro I, e empreendimentos residenciais uni e multifamiliares (casas e edifícios), além de contar com a presença de alguns estabelecimentos comerciais e de serviços. O padrão das edificações, de modo geral, é médio a alto e a região é de baixa densidade populacional.
Transporte:	Em termos de transporte público, podemos afirmar que a localidade do imóvel avaliando é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Pontos de ônibus estão localizados no entorno do empreendimento, facilitando seu acesso. O Aeroporto Internacional de Viracopos encontra-se a aproximadamente 34,50 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 3261.41.02.0001.01001
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), histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório de Capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual e cópia do IPTU do imóvel atualizado

ZONEAMENTO

ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)

Uso:	Comercial
Coefficiente de aproveitamento	Mínimo: 0,25 Máximo: 2

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O mercado imobiliário da região é aquecido com novos empreendimentos voltados ao segmento residencial. Cercado por bairros residenciais e universitários, sua posição é privilegiada por esse potencial público.
- O shopping possui acesso através da Avendia Guilherme Campos e da Rodovia Dom Pedro I, importantes eixos de articulação da cidade de Campinas.
- O imóvel avaliando encontra-se em uma localização privilegiada, considerada uma das regiões mais valorizadas da cidade e próximo à grandes universidades, como a PUC Campinas e a Unicamp.
- O empreendimento se caracteriza como o maior Shopping Center da cidade e possui um extenso e altamente atrativo mix de lojas, assegurando um alto fluxo de visitantes constantemente.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- O acesso ao shopping pode ficar prejudicado quando há muito trânsito na Rodovia Dom Pedro I.
- Apesar do empreendimento estar em uma região privilegiada, a mesma é afastada das regiões centrais de Campinas.

Cenário Adotado – Operação

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 1,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 0,75% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 233.472.790,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Receita Bruta Efetiva	R\$ 230.749.527,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total Despesas Operacionais	-R\$ 23.153.213,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Resultado Líquido	R\$ 207.596.314,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 147.752.087,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 59.844.227,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Inflação	Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,00% para 2026, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.
Taxa de Desconto:	11,50% 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

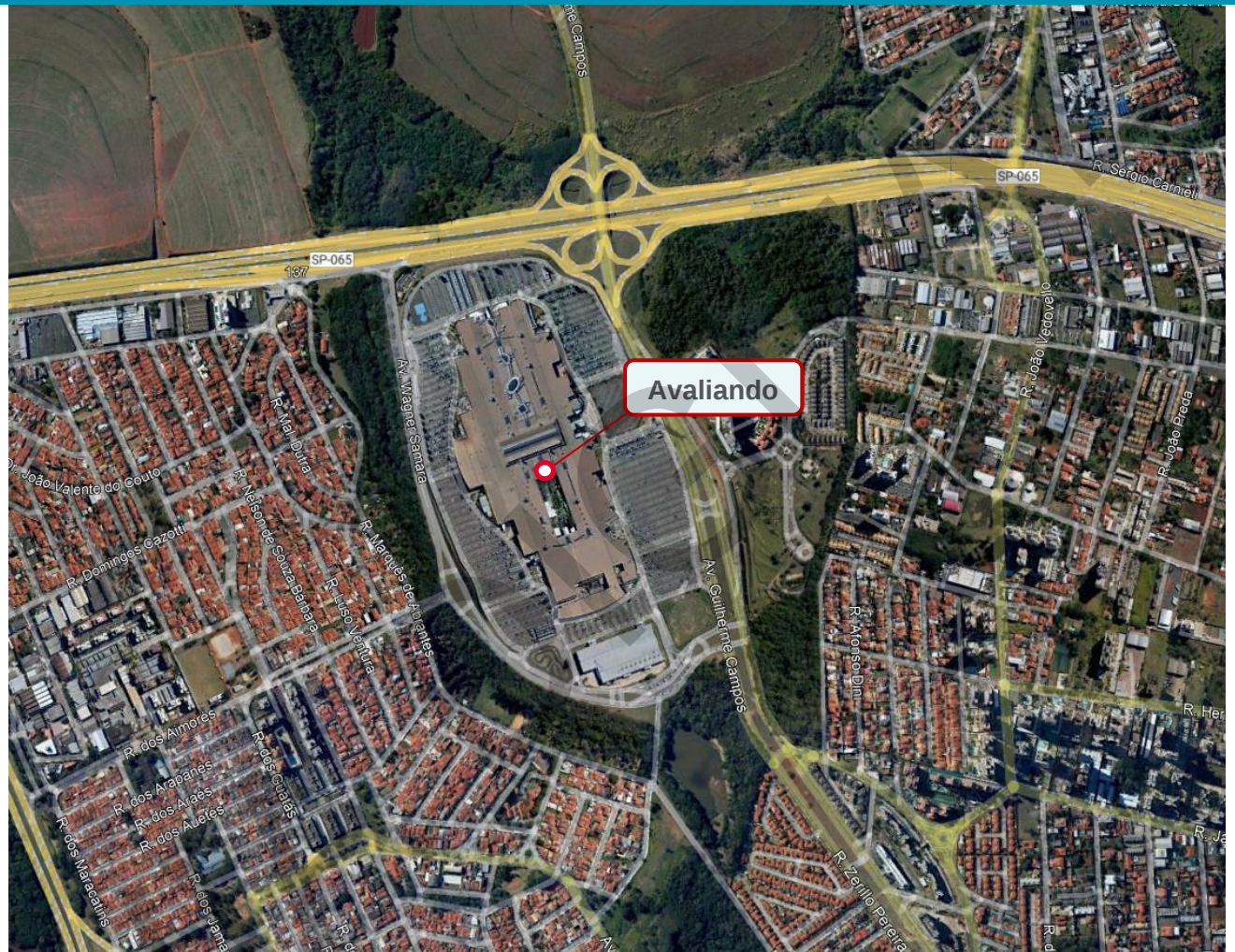
Valor de mercado para Venda	R\$ 2.706.359.500,00 Dois Bilhões Setecentos e Seis Milhões Trezentos e Cinquenta e Nove Mil e Quinhentos Reais	Valor Unitário: R\$ 21.407,45 / m²
-----------------------------	--	------------------------------------

Cenário Adotado – Expansão

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS		
Área Bruta Locável:	4.490,00 m²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
CENÁRIO ADOTADO		
Período de Análise	10 anos	
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano	
	1,0% do 2º ao 3º ano	
	1,5% ao ano, do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano	
	0,5% do 2º ao 3º ano	
	0,75% ao ano, do 4º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Total Receita Bruta Potencial	R\$ 4.980.784,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Receita Bruta Efetiva	R\$ 4.714.078,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 401.284,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 4.312.794,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 1.265.097,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 3.047.697,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Inflação	Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,00% para 2026, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.	
Taxa de Desconto:	13,25% ao ano	
Taxa de Capitalização:	9,75% 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\$ 36.273.200,00 Trinta e Seis Milhões Duzentos e Setenta e Três Mil e Duzentos Reais	Valor Unitário: R\$ 8.078,67 / 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



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL

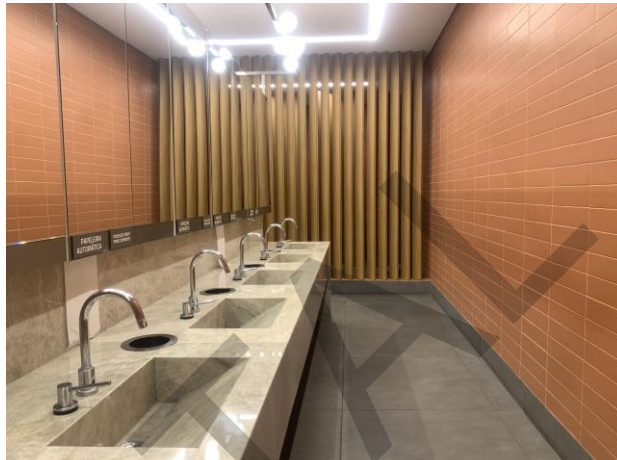


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO BANHEIRO



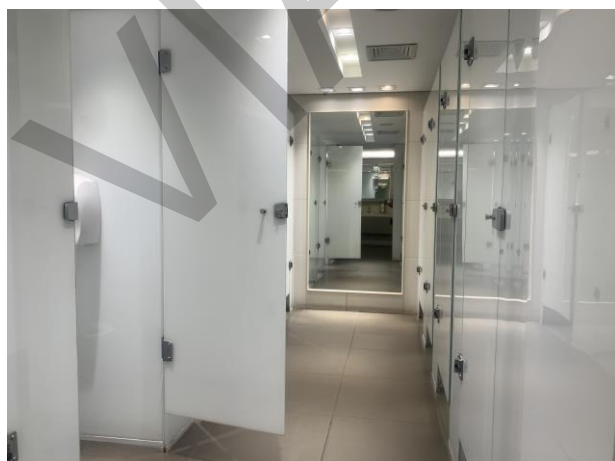
ASPECTOS DO BANHEIRO



ASPECTOS DO BANHEIRO



ASPECTOS DO BANHEIRO



ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



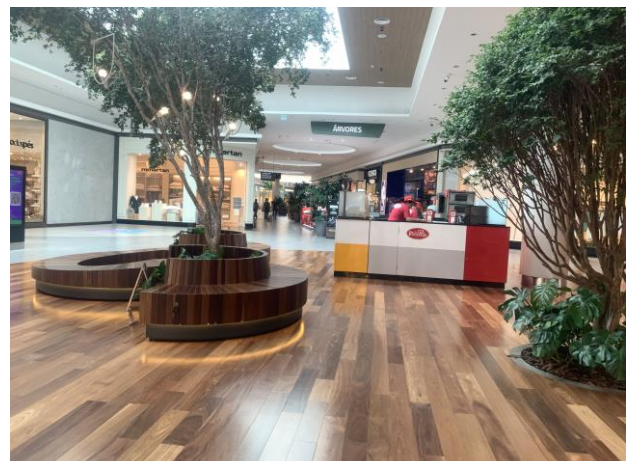
ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

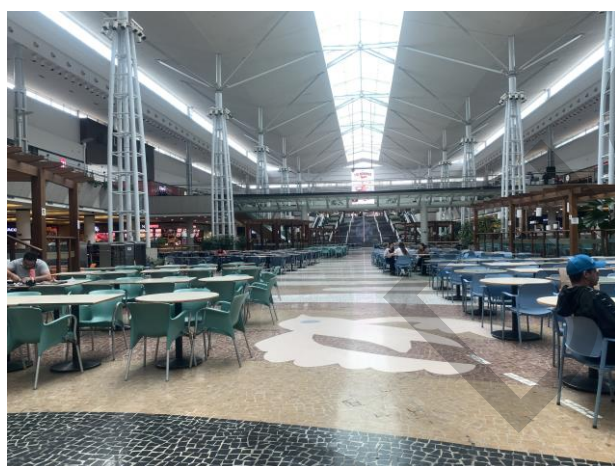
ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTOS DO CINEMA

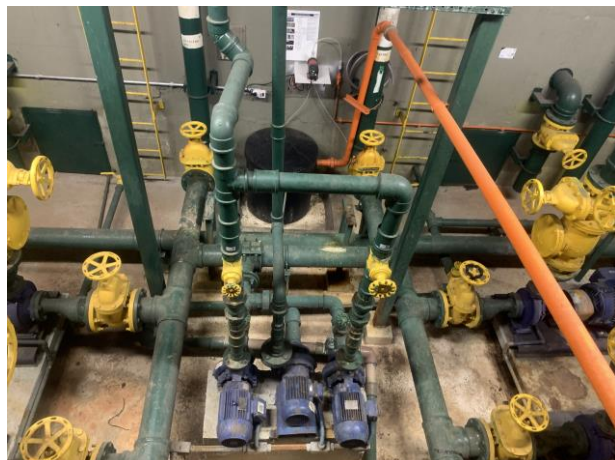


ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

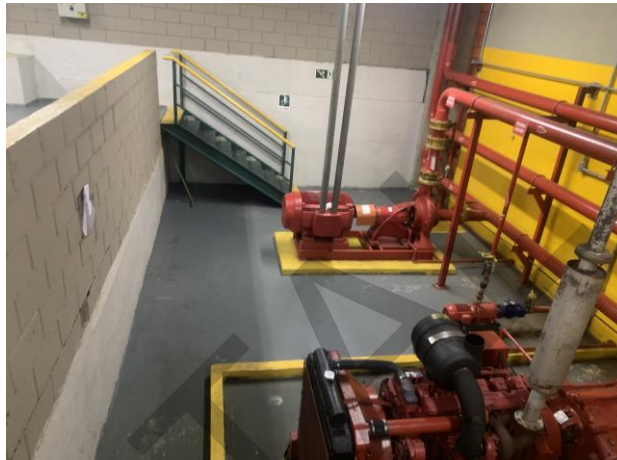


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

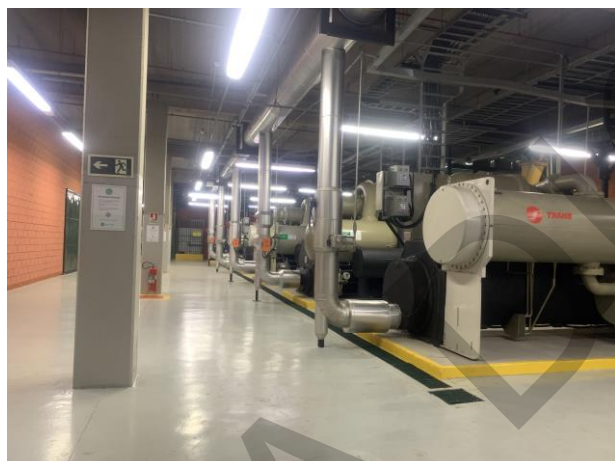
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



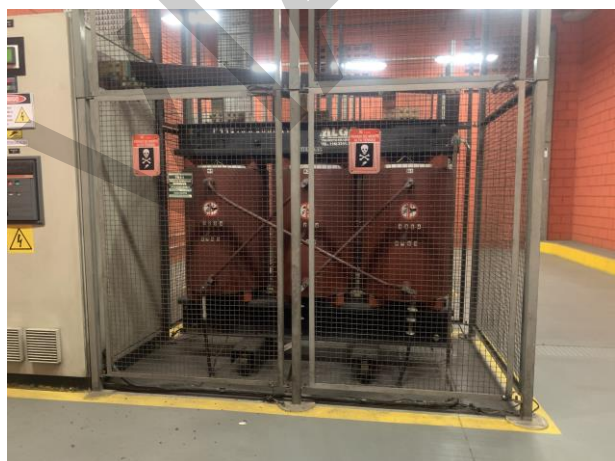
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



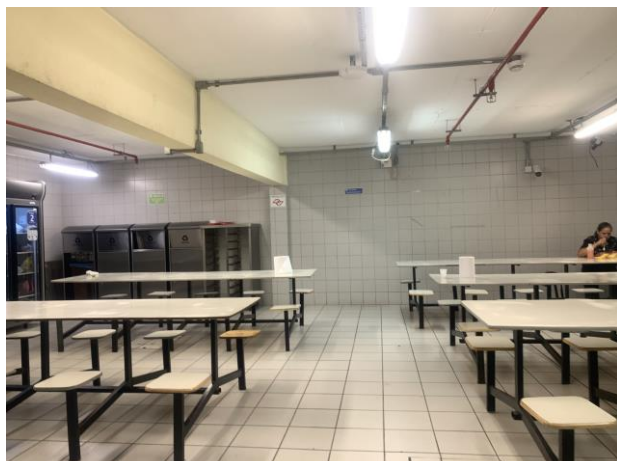
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA

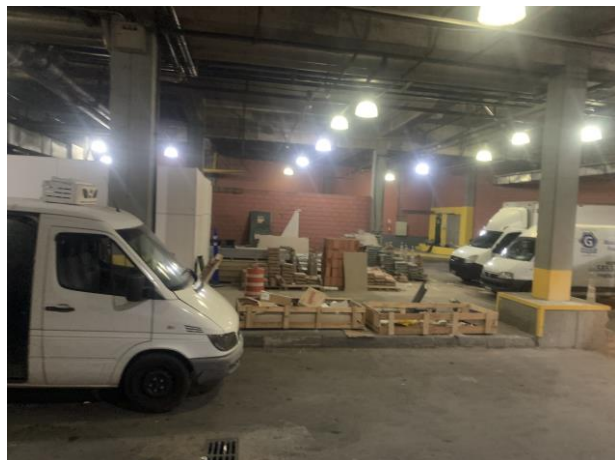


ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
CENÁRIO ADOTADO – OPERAÇÃO	V
CENÁRIO ADOTADO – EXPANSÃO	VI
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE.....	XV
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.....	3
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO.....	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO.....	5
CONCLUSÃO.....	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
DEFINIÇÕES DE SHOPPING CENTERS	15
MERCADO DE SHOPPING CENTERS.....	16
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS	18
REGIÃO SUDESTE	22
CONCORRENTES DE MERCADO	22
NOVO ESTOQUE.....	23
RISCOS	23

ANÁLISE DA PROPRIEDADE	25
DESCRIÇÃO DO TERRENO	25
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	27
QUADRO DE ÁREAS	28
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	28
VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA	30
ESTACIONAMENTO E FLUXO DE PESSOAS	30
ZONEAMENTO	31
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	33
AVALIAÇÃO	34
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	34
METODOLOGIA	34
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	37
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	52
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	53
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	55
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	58
ANEXOS	A
ANEXO A: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	B
ANEXO B.1: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - OPERAÇÃO	C
ANEXO B.1: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO - EXPANSÃO	D

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Guilherme Campos, 500, Jardim Santa Genebra - Campinas - 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 atualização de valor de ativo junto à CVM em cumprimento da instrução nº 472/08.

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

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 2024; e
- Data da vistoria da propriedade: 10 de outubro de 2024.

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 Parque Dom Pedro Shopping e está situada na Avenida Guilherme Campos, 500 - Jardim Santa Genebra - Campinas/SP.

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

- 2,8 km da Unicamp;
- 3,7 km do MUCA Museu do Café de Campinas;
- 5,3 km da PUC Campinas;
- 8 km da Prefeitura Municipal de Campinas;
- 8,9 km do Zoológico Municipal de Campinas; e
- 13,9 km do Parque Ecológico Monsenhor Emílio José Salim.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 3261.41.02.0001.01001, com as seguintes descrições:

- Nome do Proprietário: Sierra Investimentos Brasil LTDA;
- Prefeitura: Campinas;
- Ano Base do Documento: 2024
- Logradouro: Avenida Guilherme Campos, 500;
- Área de Terreno: 476.490,03 m²;
- Área Total Edificada: 185.894,45 m²;
- Valor Venal Total: R\$ 739.515.479,26; e
- Valor do IPTU: R\$ 14.357.496,74.

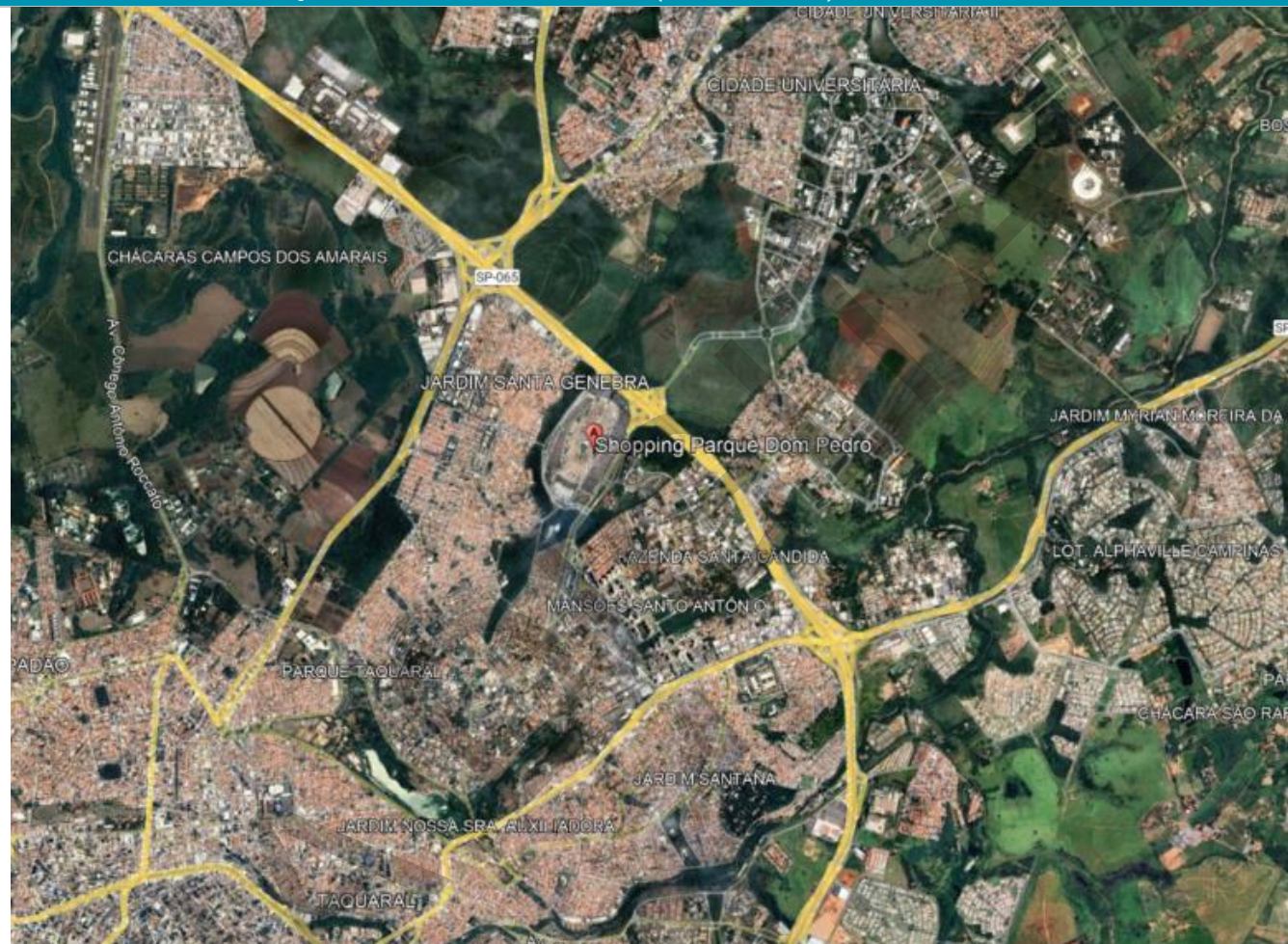
Outros

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório de Capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual 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, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Campinas.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

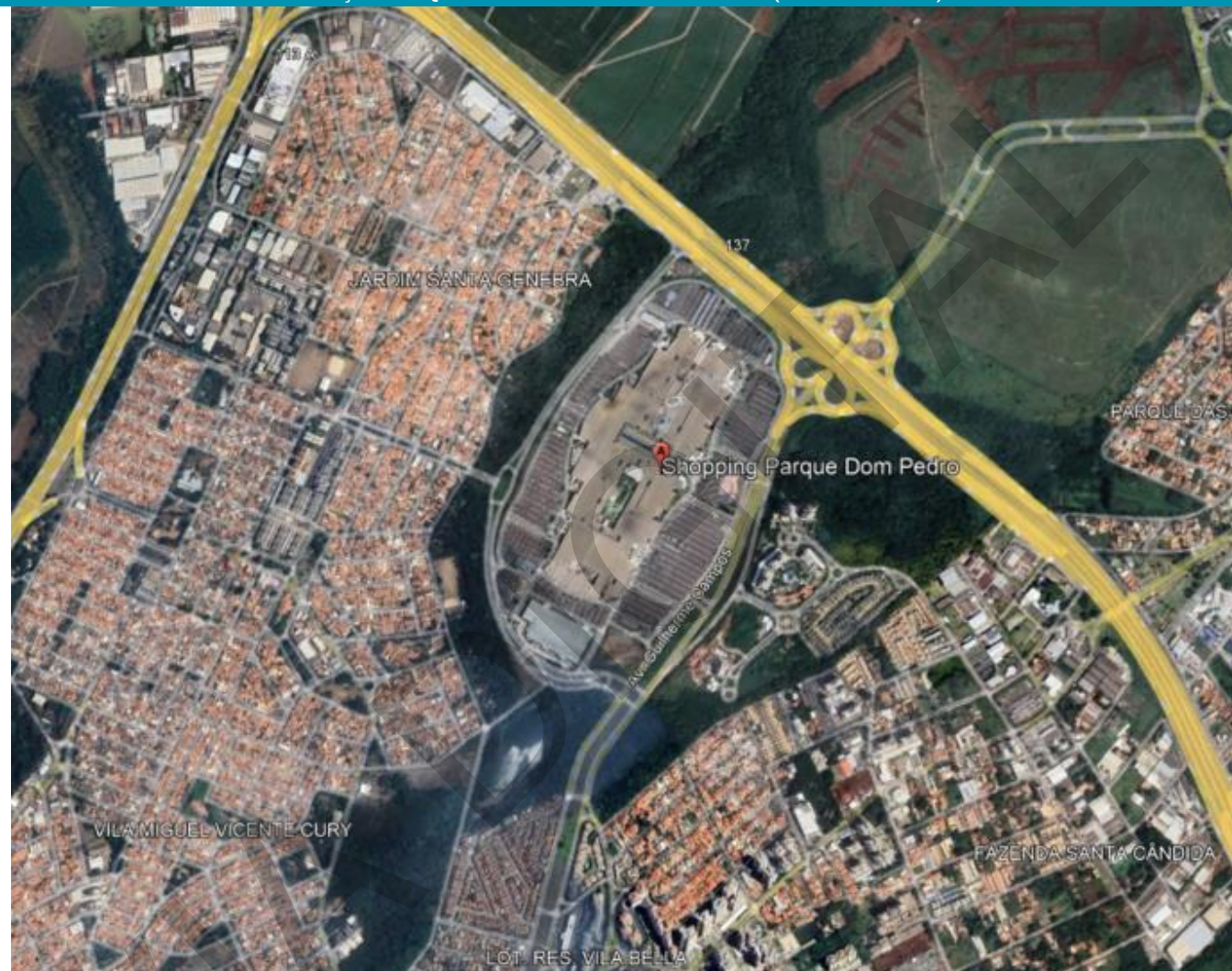
- **População:** A população de Campinas de acordo com o último censo realizado em 2022 é de 1.139.047 habitantes, possuindo 1.433,54 habitantes por quilômetro quadrado.
- **Forças:** Bom adensamento do entorno, com bairros, comércios e serviços em processo avançado de consolidação, bem como proximidade de acesso à Rodovia Dom Pedro I;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem extensas áreas desocupadas no entorno e processo de verticalização ainda em fase inicial;
- **Economia:** A economia de Campinas está estática. O emprego na região é bem diversificado, sendo baseado no comércio, serviços e indústria;
- **Renda:** De acordo com dados de 2021 do IBGE, o salário médio em Campinas é de 3,8 salários-mínimos, um pouco superior aos anos anteriores. E apresentou uma melhora, com 46,71% da população ocupada, equivalente a 532.090 pessoas.

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário preços estáveis ou com valorização abaixo da inflação.

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 região do Jardim Santa Genebra, bairro localizado na zona leste da cidade de Campinas. A região é cercada pelos bairros Vila Costa e Silva, Mansões Santo Antônio e Fazenda Santa Cândida.

A circunvizinhança

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com edificações variando entre horizontais e verticais, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas), multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, bem como edifícios de escritórios. Em geral, as edificações são de padrão construtivo médio e médio-alto e a região é de baixa densidade populacional.

A Avenida Guilherme Campos, onde o objeto em estudo está inserido, possui ocupação predominantemente residencial, majoritariamente composta por bairros horizontais de casas e alguns casos de edifícios residenciais. Há alguns estabelecimentos comerciais de âmbito local e o shopping center objeto deste estudo, o Parque Dom Pedro Shopping. Já a Rodovia Dom Pedro I, via para qual o imóvel também faz frente, tem a predominância de glebas desocupadas, com uso destinado para indústria e comércio. Há também algumas instalações varejistas e industriais.

Acesso

De modo geral considera-se que o acesso à região é favorável. O acesso pode ser feito pela Rodovia Dom Pedro I e ruas circunvizinhas que conectam o imóvel a outros bairros da cidade. O Shopping está localizado na Avenida Guilherme Campos, que faz ligação com a SP-065 e com o centro da cidade. A avenida, no trecho do imóvel avaliando, é uma via mão dupla, com 2 faixas de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. As principais estradas que ligam a região ao norte e ao sul do estado de São Paulo estão localizadas na região de Campinas, como a própria Rodovias Dom Pedro I (SP-065) e Santos Dumont, que ligam Campinas às regiões internas do Estado de São Paulo. Além disso, a região possui a Rodovia Presidente Dutra que liga Campinas às cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e Vale do Paraíba. O acesso principal à região é privilegiado pelo sistema rodoviário Anhanguera - Bandeirantes e o acesso à região norte do Estado de São Paulo pode ser feito através de Rodovias Campinas-Mogi Mirim e General Milton Tavares de Souza.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que a localidade do imóvel avaliando é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Pontos de ônibus estão localizados no entorno do empreendimento, facilitando seu acesso. O Aeroporto Internacional de Viracopos encontra-se a aproximadamente 34,50 km do empreendimento, sendo atingível em cerca de 30 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

Conclusão

O bairro tem perfil de uso misto, fruto de seu desenvolvimento nos últimos anos, uma vez que é possível constatar diversos tipos de edificações como bairros e condomínios residenciais tanto verticais, quanto horizontais, além da presença do shopping center consolidado. Vale mencionar também a existência de extensas áreas e glebas desocupadas no entorno do bairro e da Rodovia Dom Pedro I, as quais tem potencial para novos empreendimentos e expansão do adensamento.

Mercado

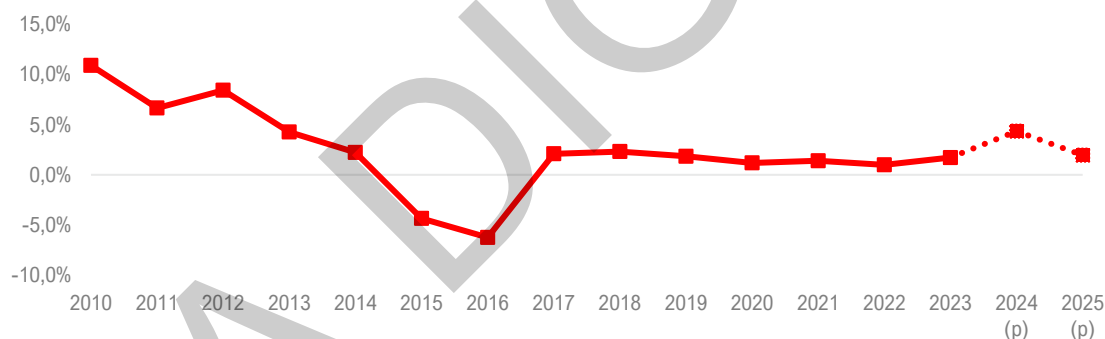
Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2024 mostram avanço de 0,5% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal frente a agosto. Em 12 meses acumula alta de 3,9%.

O resultado foi impactado por taxas positivas em quatro das oito atividades pesquisadas: Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (0,3%), Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (1,6%), Combustíveis e lubrificantes (2,3%) e Outros artigos de uso pessoal e doméstico (3,5%). Performaram no campo negativo: Livros, jornais, revistas e papelaria (-0,9%), Tecidos, vestuário e calçados (-1,7%), Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-1,8%) e Móveis e Eletrodomésticos (-2,9%).

Das atividades pesquisadas, Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria acumula maior crescimento em 12 meses, 12,8%, seguida por Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo - 4,9%, e Móveis e eletrodomésticos - 2,8%.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)



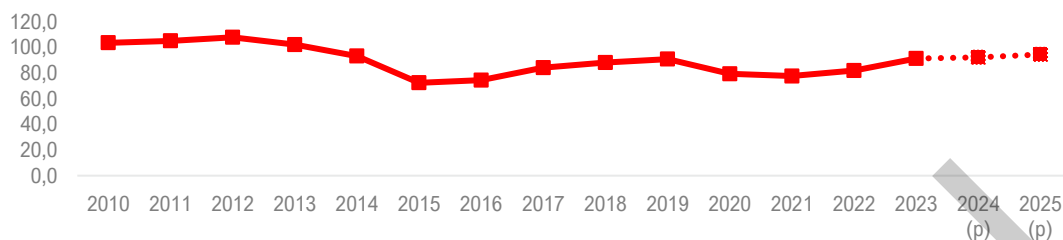
Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) registrou uma queda de 0,7 ponto em outubro, alcançando 93,0 pontos. Esse recuo marca o fim de uma sequência de quatro altas consecutivas, refletindo uma acomodação nas expectativas para os próximos meses.

A análise por faixas de renda destaca uma redução na confiança das famílias com renda entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (de 96,6 para 92,1 pontos) e também entre aquelas com renda acima de R\$ 9.600,01 (de 97,3 para 96,3 pontos). Além disso, houve queda na confiança das famílias com renda até R\$ 2.100,00 (de 94,9 para 93,4 pontos), uma retração de 1,5 ponto após o aumento no mês anterior. Por outro lado, houve melhora entre os consumidores com rendimentos de R\$ 2.100,01 a R\$ 4.800,00 (de 88,2 para 90,3 pontos).

O movimento reflete um cenário econômico desafiador. Apesar de o mercado de trabalho ainda oferecer suporte à confiança, as preocupações cresceram, especialmente entre famílias de renda mais alta. Juros elevados e restrições financeiras são fatores que continuam a limitar uma retomada mais consistente da confiança geral.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em setembro de 2024 foi de 6,4%, o que representa uma redução de 0,5 p.p. em relação ao trimestre de abril a junho de 2024, quando a taxa foi de 6,9%.

O resultado exhibe recuo de 15,8% no número de desempregados – 7,0 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2023 e avanço de 3,2% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 103 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve aumento em Comércio, reparação de veículos automotores e motocicletas (mais 291 mil pessoas) e em Indústria Geral (mais 418 mil pessoas).

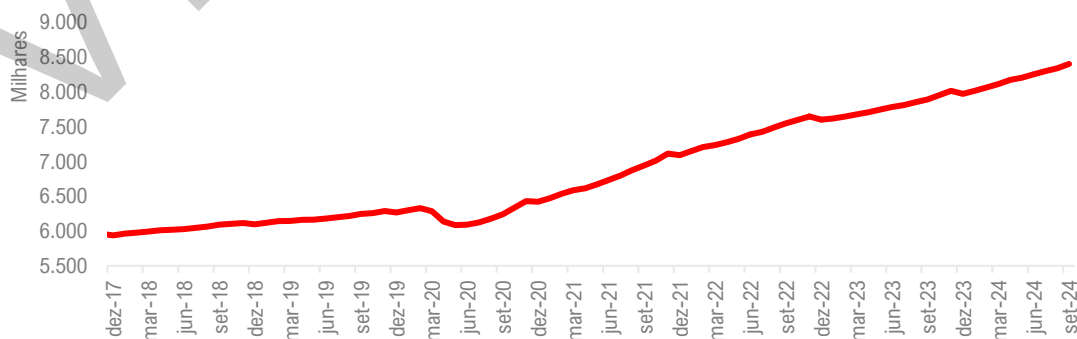
A taxa de informalidade foi de 38,8% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 247.818 em setembro

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.

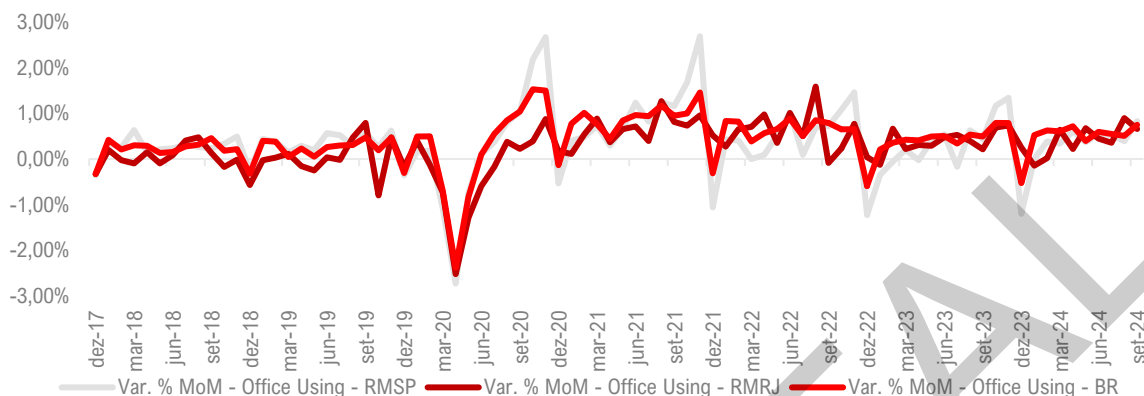
No mês de setembro, o Office Using do Brasil apresentou saldo de 62.395 e acumulou 8,4 milhões de trabalhadores, um avanço de 6,48% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,0 milhões de trabalhadores, saldo de 16.582, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 647 mil, saldo de 4.219, variações anuais de 5,40% e 5,56%, respectivamente.

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using



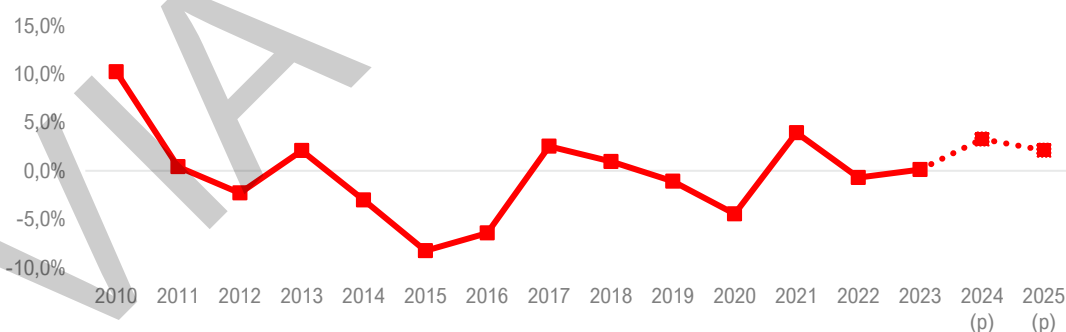
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro mostram variação de 1,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. A atividade de maior impacto positivo foi coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis (4,3%).

Em comparação com setembro de 2023 a indústria avançou 3,4%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,6 ponto em outubro, atingindo 99,9 pontos. A confiança da indústria em outubro reflete um cenário de cautela e expectativas mais reservadas para o futuro. Embora a demanda siga positiva, o aumento dos estoques e a continuidade das altas taxas de juros indicam desafios persistentes para o setor. A postura vigilante dos empresários sugere uma preparação para possíveis dificuldades nos próximos meses.

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

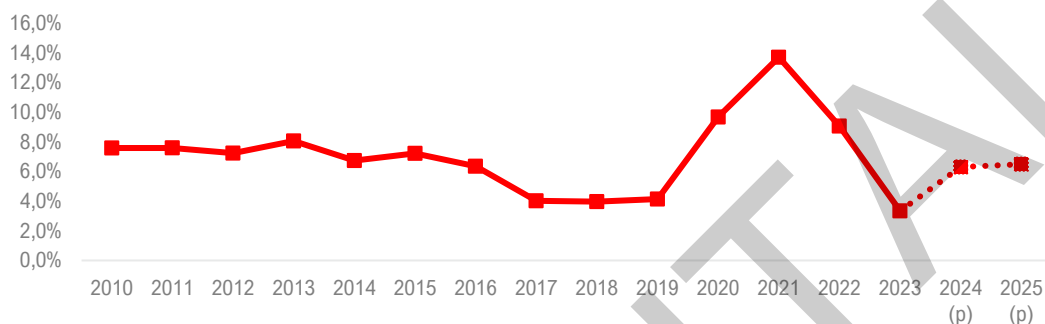


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,67% frente ao mês anterior (0,61%) e acumula alta de 5,72% em 12 meses. São Paulo e Rio de Janeiro se destacam dos outros cinco municípios de capitais observados, com variações percentuais de 0,9% e 0,78%, respectivamente.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) manteve-se estável em outubro, com uma variação de 0,1 ponto, atingindo 97,2 pontos, abaixo da neutralidade (100 pontos). Esse resultado reflete uma postura mais cautelosa por parte das empresas do setor da construção civil. Contudo, as expectativas para os próximos meses seguem moderadamente otimistas, sugerindo uma recuperação gradual na confiança do setor.

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



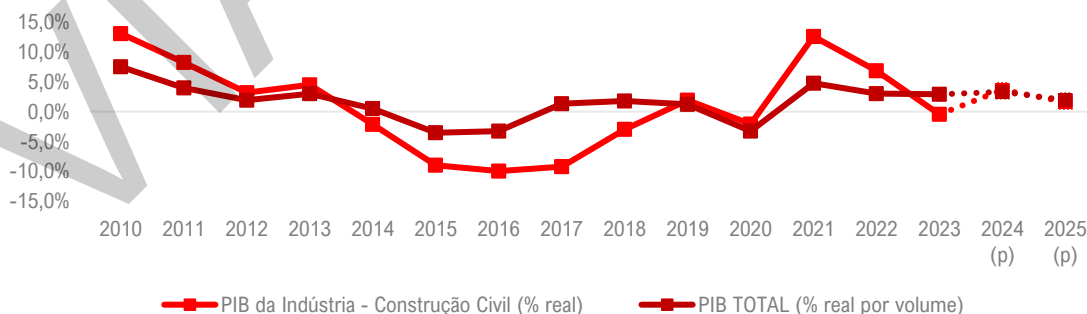
Fonte: LCA Consultores

Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 0,8% em setembro frente a agosto. No ano, o índice acumula alta de 3,3% e em 12 meses de 3,0%.

No segundo trimestre de 2024 o PIB avançou 1,4%, totalizando R\$2,9 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 1,8%, seguido pelo setor de Serviços com 1,0%, enquanto Agropecuária recuou 2,3%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo e o Consumo das famílias avançaram, ambos, 1,3%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços apresentaram variação de 2,1%, 1,4% e 7,6%, respectivamente.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 3,31% para 2024 e 1,94% para 2025. O relatório Focus do dia 14 de novembro de 2024 espera variação de 3,10% para 2024 e 1,94% para 2025.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)



Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, em novembro, o COPOM decidiu elevar a taxa Selic em 0,50 p.p para 11,25% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou o cenário desafiador devido ao momento de inflexão do ciclo econômico nos Estados Unidos, o que gera incertezas quanto aos ritmos de desaceleração e desinflação, além da postura do Fed. O Comitê também enfatizou o compromisso dos Bancos Centrais em alcançar suas metas e conter as pressões inflacionárias. Nesse contexto, a falta de sincronia nos ciclos de política monetária entre os países exige cautela dos países emergentes. Com relação à situação doméstica, a inflação cheia ao consumidor e os núcleos de inflação seguem acima da meta. Quanto aos indicadores de atividade econômica e o mercado de trabalho, estão apresentando dinamismo maior do que projetado.

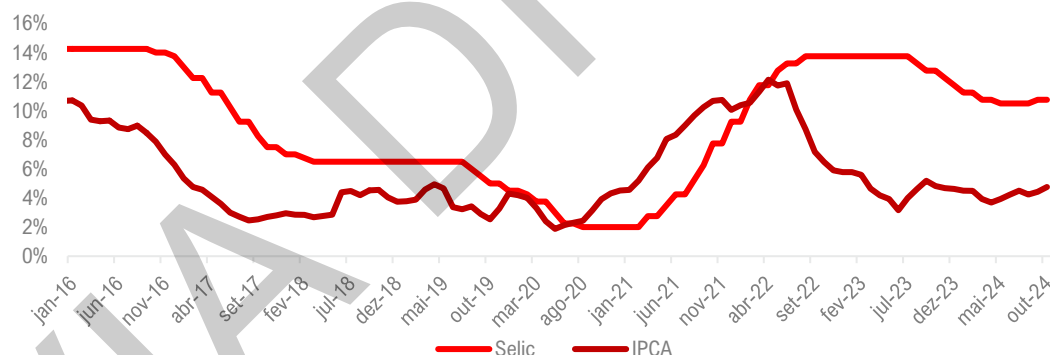
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2024 e 12,50% a.a. para 2025. O relatório Focus do dia 14 de novembro de 2024 espera taxa de 11,75% a.a. para 2024 e 12,00% a.a. para 2025.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,56% em outubro e acumula alta de 4,76% em 12 meses e 3,88% no ano.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela avanço em Habitação (1,49%) e Alimentação e bebidas (1,06%), ambos contribuíram com impacto de 0,23 p.p no índice, respectivamente. O resultado do grupo de Habitação foi, sobretudo, devido à alta nos preços de energia elétrica residencial (4,74%). O resultado em Alimentação foi devido à alta em alimentação no domicílio (1,22%).

A LCA projeta IPCA de 4,68% para 2024 e 4,22% para 2025. O relatório Focus do dia 14 de novembro de 2024 projeta IPCA de 4,64% para 2024 e 4,12% para 2025.

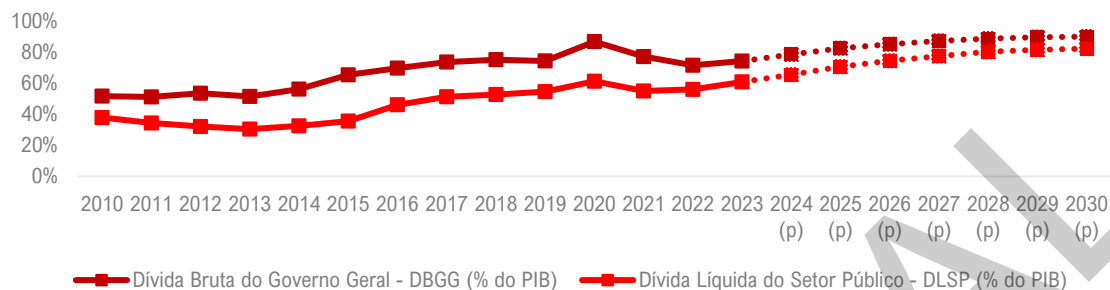
Selic (%) x IPCA (%)



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2024 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$7,3 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$245,6 bilhões ou 2,15% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$46,4 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$819,7 bilhões (7,19% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de setembro foi deficitário em R\$53,8 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$1.065,3 bilhões, 9,34% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 62,4% do PIB (R\$7,1 trilhões), elevação de 0,4 p.p. em relação ao período anterior. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) chegou a R\$ 8,9 trilhões (78,3% do PIB), redução de 0,2 p.p. do PIB em relação ao mês anterior.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)



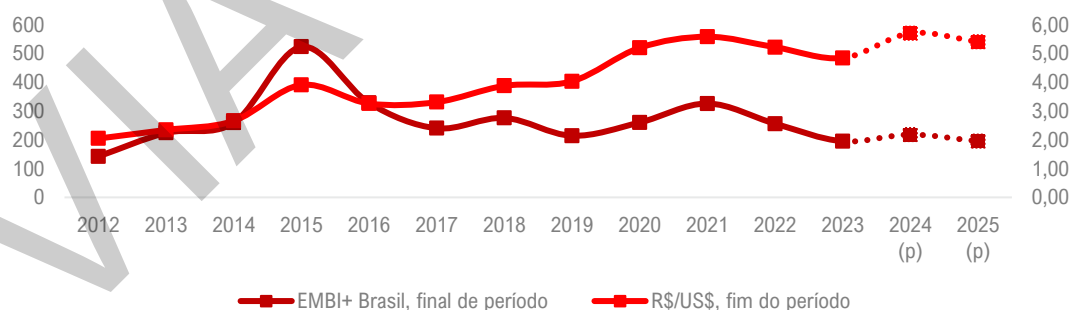
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 82,43% e 90,16% do PIB, respectivamente.

Em outubro de 2024, o real apresentou significativa depreciação frente ao dólar, encerrando o mês a R\$/US\$ 5,78, refletindo tanto fatores externos quanto incertezas domésticas. No plano global, o fortalecimento do dólar foi impulsionado pela alta nos juros dos títulos públicos americanos e pelo cenário político nos EUA, marcado pela ascensão de Donald Trump nas pesquisas eleitorais, que adicionou volatilidade aos mercados emergentes. Internamente, a falta de clareza sobre a condução da política fiscal brasileira agravou a percepção de risco. A demora na apresentação de um plano concreto de cortes de gastos, associada à pressão crescente das despesas obrigatórias, elevou as dúvidas quanto à sustentabilidade do arcabouço fiscal, contribuindo para a depreciação cambial.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2024 é de R\$/US\$5,70 e R\$/US\$5,40 para 2025. O relatório Focus do dia 14 de novembro de 2024 espera câmbio de R\$/US\$5,60 para 2024 e R\$/US\$5,50 para 2025.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 209 pontos base em outubro, e a projeção da LCA para 2024 é de 218 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (p)	2025 (p)
Atividade Econômica											
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,91	3,31	1,94
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,98	6,76	7,30
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,72	4,34	1,95
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,12	3,28	2,12
Preços											
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,68	4,22
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,21	3,54
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-5,59	6,63	2,79
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,41	4,61	4,10
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,34	6,30	6,48
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	11,75	11,75	12,50
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	4,84	5,70	5,40
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	195,00	218,00	195,00

Data base: 18/11/2024

Fonte: LCA Consultores

Definições de Shopping Centers

Conforme o International Council of Shopping Centers (ICSC), os Shopping Center podem ser divididos nas seguintes categorias:

SHOPPING CENTERS - TIPOS E DEFINIÇÕES CONFORME ICSC				
CLASSIFICAÇÃO	DEFINIÇÃO	ABL (m²)	NÚMERO DE ÂNCORAS	ÁREA PRIMÁRIA DE VENDAS
Centro de Vizinhança	Sua função é atender às compras cotidianas dos arredores. Suas âncoras principais são supermercados e farmácias, complementadas por lojas de conveniência e artigos diversos.	2.800 a 13.900	1 ou mais	4,8 km
Centro de Comunidade	Estes centros possuem mais lojas de vestuário e cama, mesa e banho, em comparação com os Centros de Vizinhança. Suas âncoras são supermercados, grandes drogarias e lojas de departamento.	9.290 a 32.500	2 ou mais	4,8 a 9,7 km
Centro Regional	Suas principais lojas são de mercadorias gerais, sendo grande parte compostas de vestuário e lojas de serviços variados. As âncoras são compostas de lojas de departamento, lojas especializadas em moda e grandes redes.	37.100 a 74.300	2 ou mais	8,0 a 24,0 km
Centro Super Regional	Este tipo é semelhante ao Centro Regional, porém possui tamanho maior. Dispõe de mais âncoras, com maior variedade de mercadorias e atende uma população maior.	Superior a 74.300	3 ou mais	8,0 a 40,0 km
Centro Especializado/ Fashion	É composto por lojas de vestuário de luxo ou lojas de mercadorias de alta qualidade, com preços maiores. Este tipo de centro não necessita de âncoras, porém a presença restaurantes e lazer podem fazer o papel de atrair o público.	7.400 a 23.200	N/A	8,0 a 24,0 km
Power Center	Faz parte desta classificação o centro composto principalmente de grandes âncoras, e número mínimo de lojas satélites. Dentre as âncoras estão lojas de departamento, armazéns e lojas especializadas com preços baixos.	23.200 a 55.700	3 ou mais	8,0 a 16,0 km
Centro Temático/ Festivals	Como o nome sugere, estes centros apresentam um tema que abrange as lojas, produtos vendidos e o projeto arquitetônico do local. Geralmente localizado em área urbana, é focado em turismo e suas âncoras são restaurantes e lazer/ entretenimento.	7.400 a 23.200	N/A	N/A
Centro Outlet	Localizado em áreas rurais ou pontos turísticos, Outlets consistem, em sua maioria, em lojas de fabricantes que vendem produtos de suas próprias marcas com descontos. Estes centros geralmente não possuem âncoras.	4.600 a 37.100	N/A	40,0 a 120,7 km

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:

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS										
#	Data da Transação	Comprador	Vendedor	Shopping Center	Cidade	UF	ABL (m²)	Participação	Cap Rate Estimado ou Yield 12 meses	Valor Estimado da Transação
1	06/12/24	XP Malls	Multiplan	JundiaíShopping	Jundiaí	SP	36.473	25,00%	n/a	R\$ 253.213.906,36
2	25/11/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	25,00%	8,00%	R\$ 146.240.000,00
3	13/11/24	XP Malls	n/a	Shopping FL Shops	São Paulo	SP	n/a	12,86%	n/a	R\$ 179.147.829,00
4	02/10/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	24,67%	n/a	R\$ 41.000.000,00
5	23/09/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Paralela	Salvador	BA	10.050	25,00%	9,20%	R\$ 182.813.897,62
6	23/07/24	Iguatemi S.A.	n/a	Shopping Iguatemi	São Paulo	SP	47.300	0,80%	12,30%	R\$ 25.000.000,00
7	04/07/24	XP Malls	JHSF	Expansão III do Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	n/a	7,99%	n/a	R\$ 273.035.000,00*
8	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Bela Vista	Salvador	BA	51.185	14,31%	n/a	*valor total da transação
9	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	22,01%	n/a	*valor total da transação
10	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Grand Plaza Shopping	Santo André	SP	72.000	51,00%	7,90%	R\$ 2.118.125.000,00*
11	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cidade São Paulo	São Paulo	SP	16.851	32,00%	7,90%	*valor total da transação
12	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Tietê Plaza Shopping	São Paulo	SP	36.914	90,00%	7,90%	*valor total da transação
13	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	RJ	44.111	70,00%	7,90%	*valor total da transação
14	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cerrado	Goiânia	GO	27.834	85,00%	7,90%	*valor total da transação
15	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping D	São Paulo	SP	30.015	23,00%	7,90%	*valor total da transação
16	26/06/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 152.001.781,00
17	26/06/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Terreno adjacente ao RibeirãoShopping	Ribeirão Preto	SP	Loja com 6.900	20,00%	n/a	R\$ 45.000.000,00
18	19/06/24	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luís Shopping	São Luís	MA	55.319	6,20%	10,10%	R\$ 21.200.000,00
19	19/06/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Deck Parking")	Uberaba	MG	21.660	100,00%	8,00%	R\$ 44.039.927,75
20	19/06/24	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	ParkJacarepaguá	Rio de Janeiro	RJ	39.935	9,00%	n/a	R\$ 66.000.000,00
21	29/05/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Complex")	Uberaba	MG	6.464	n/a	9,00%	R\$ 41.000.000,00
22	07/05/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping Center	Rio de Janeiro	RJ	58.000	10,00%	7,90%	R\$ 91.800.000,00
23	29/04/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	34.000	15,00%	9,80%	R\$ 80.300.000,00
24	16/04/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.700	8,20%	8,00%	R\$ 44.200.000,00
25	04/04/24	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.800	50,00%	8,90%	R\$ 292.250.000,00
26	25/03/24	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,00%	8,93%	R\$ 24.470.818,91
27	11/03/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,50%	R\$ 30.000.000,00
28	07/03/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 150.000.000,00
29	16/02/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Pátio Maceió	Maceió	AL	47.178	30,00%	7,50%	R\$ 210.800.000,00
30	08/02/24	n/a	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,63%	7,30%	R\$ 27.464.642,89
31	31/01/24	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Duque de Caxias	RJ	28.181	17,50%	n/a	R\$ 65.887.226,84
32	29/01/24	Iguatemi S.A.	n/a	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo	RS	20.055	10,00%	9,50%	R\$ 24.500.000,00
33	16/01/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	10,30%	R\$ 156.300.000,00
34	15/01/24	XP Malls	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	n/a	R\$ 186.256.344,53*
35	15/01/24	XP Malls	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	n/a	*valor total da transação

36	02/01/24	n/a	HSI Malls Fundo de Investimento	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	1,24%	10,06%	R\$ 7.440.000,00
37	02/01/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	0,26%	10,10%	R\$ 1.560.000,00
38	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Praia de Belas	Porto Alegre	RS	44.838	10,00%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
39	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Metrô Tatuapé	São Paulo	SP	33.408	4,53%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
40	28/12/23	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.	n/a	Shopping Metrô Boulevard Tatuapé	São Paulo	SP	19.003	15,00%	8,04%	R\$ 157.500.000,00
41	26/12/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	30,00%	8,50%	R\$ 442.800.000,00*
42	26/12/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	8,50%	*valor total da transação
43	26/12/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,50%	*valor total da transação
44	26/12/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	10,00%	8,50%	*valor total da transação
45	26/12/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	8,50%	*valor total da transação
46	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	9,10%	R\$ 535.100.000,00*
47	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	9,10%	*valor total da transação
48	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Villagio Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	10,00%	9,10%	*valor total da transação
49	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	9,10%	*valor total da transação
50	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luís Shopping	São Luís	MA	55.319	15,00%	9,10%	*valor total da transação
51	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	9,10%	*valor total da transação
52	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Madureira Shopping	Rio de Janeiro	RJ	36.677	20,00%	9,10%	*valor total da transação
53	14/12/23	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Rio de Janeiro	RJ	28.191	17,50%	n/a	R\$ 70.000.000,00
54	21/11/23	XP Malls	n/a	Praia de Belas Shopping Center	Porto Alegre	RS	47.214	8,00%	n/a	R\$ 60.350.548,57
55	13/11/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	8,50%	R\$ 289.600.000,00*
56	13/11/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauri	Curitiba	PR	34.661	57,00%	8,50%	*valor total da transação
57	31/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,30%	R\$ 197.400.000,00*
58	31/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	37,50%	8,30%	*valor total da transação
59	23/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Santana Parque Shopping	São Paulo	SP	26.583	36,70%	8,35%	R\$ 297.700.000,00*
60	23/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Campos	Campos dos Goytacazes	RJ	27.447	75,00%	8,35%	*valor total da transação
61	18/10/23	XP Malls	CPPIB Salvador Holding Inc	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	6,00%	n/a	R\$ 115.159.351,66
62	03/10/23	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	60,00%	8,25%	R\$ 343.831.462,00
63	03/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	100,00%	7,59%	R\$ 444.400.000,00*
64	03/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauri	Curitiba	PR	34.661	43,00%	7,59%	*valor total da transação
65	22/09/23	XP Malls	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	20,00%	8,50%	R\$ 120.000.000,00
66	31/08/23	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Capim Dourado	Palmas	TO	39.180	60,00%	9,25%	R\$ 181.273.301,00
67	28/08/23	n/a	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Novo Hamburgo	RS	20.055	20,62%	7,20%	R\$ 50.000.000,00
68	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Via Sul Shopping	Fortaleza	CE	25.433	45,00%	8,90%	R\$ 283.800.000,00*
69	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Natal Shopping	Natal	RN	28.363	29,99%	8,90%	*valor total da transação
70	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Conjunto Nacional	Brasília	DF	36.241	6,00%	8,90%	*valor total da transação
71	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Bragança Garden Shopping	Bragança Paulista	SP	25.942	100,00%	n/a	n/a
72	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Vale Garden Shopping	Taubaté	SP	34.332	100,00%	n/a	n/a
73	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Café Garden Shopping	Varginha	MG	23.255	100,00%	n/a	n/a
74	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Lages Garden Shopping	Lages	SC	22.130	100,00%	n/a	n/a
75	13/07/23	JHSF Capital	Gazit	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	SP	39.012	33,00%	n/a	R\$ 558.000.000,00

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, Iguatemi, Allos 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 **novembro de 2024**.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.246.476.694,74
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	3.463.638.096,17
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.153.513.601,79
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.494.660.725,10
5	FII ANCAR IC	1.729.175.590,70
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	432.465.202,77
7	FII ELDORADO	1.133.468.879,87
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	765.331.518,81
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.076.308.694,19
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS	350.724.702,99
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	569.238.162,73
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	537.658.259,98
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.366.990.696,26
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	307.506.511,69
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	542.782.613,97
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	379.431.749,71
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	732.972.044,48
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	264.675.297,32
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	263.389.841,88
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	300.321.235,18
21	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	211.427.868,94
22	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	143.070.434,37
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	172.920.532,82
24	FII MAX RETAIL	138.515.582,76
25	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.330.623.897,72
26	HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	118.955.623,35
27	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	217.132.688,32
28	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	70.437.259,73

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM - DATA BASE NOVEMBRO DE 2024

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

Análise de Mercado

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

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

Atualmente o Brasil possui 648 centros de compras, empregando mais de 1.063 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 18,02 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2023 com faturamento de R\$194,7 bilhões de reais, representando um crescimento de 1,51% com relação a 2022, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

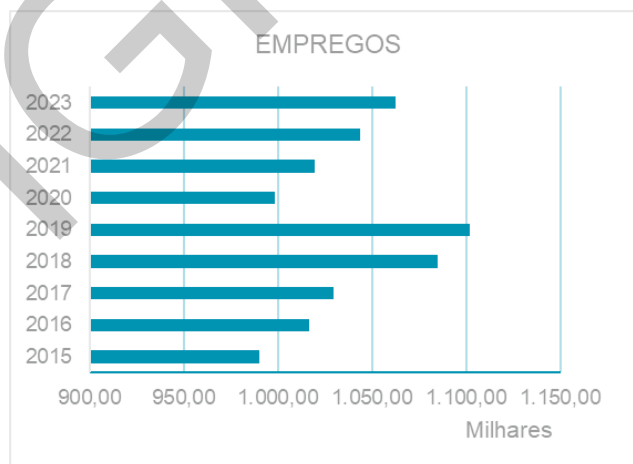
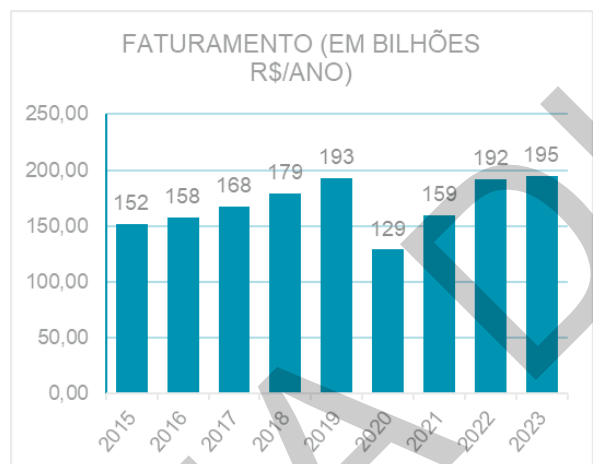
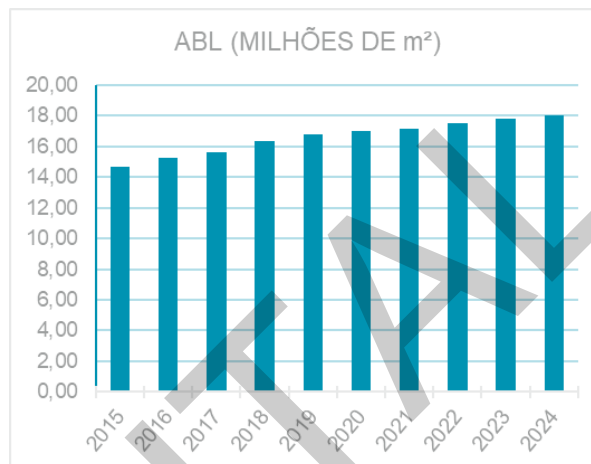
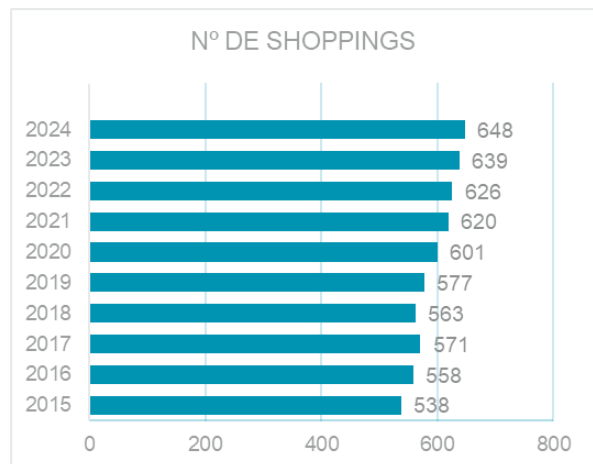
Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base novembro de 2024):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	648
A Inaugurar em 2024 ⁽¹⁾	10
Número Previsto para até o fim de 2024	658
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	18,0
Vagas para Carros	1.056.633
Total de Lojas	121.010
Âncoras (%)	4,4%
Megalojas (%)	3,7%
Satélites (%)	59,7%
Conveniência & Serviços (%)	9,8%
Alimentação (%)	17,5%
Semi-âncora (%)	2,7%
Lazer	2,2%
Salas de Cinema	3.073
Empregos Gerados	1.062.813
Faturamento em 2023 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	194,7
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	462
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.	

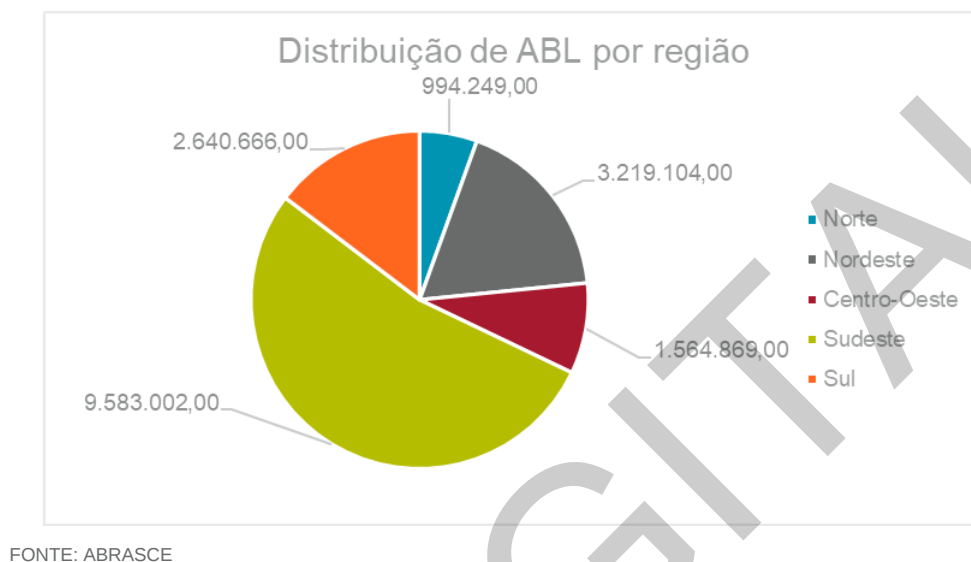
FONTE: ABRASCE

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 2015 e 2024.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,23% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 328 Shoppings Centers, com 9.583.002,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Galleria Shopping está localizado na Rodovia Dom Pedro I, Km 131,5 (cerca de 8,00 km do avaliando) possuindo 33.142,00 m² de área bruta locável e 1.400 vagas de estacionamento;
- O Shopping Center Iguatemi Campinas está localizado na Avenida Iguatemi, 777, Vila Brandina (cerca de 12,00 km do avaliando) possuindo 73.389,00 m² de área bruta locável e 4.509 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2024 foram inaugurados 9 shopping centers e existem atualmente 10 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2024				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Brooklyn Alamedas	Boituva	SP	14.127,00	março-24
Outlet Premium Imigrantes	São Bernardo do Campo	SP	18.000,00	abril-24
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	17.856,00	abril-24
Shopping Central Park	Cotia	SP	22.466,00	julho-24
Shopping Pinheiros	Araucária	PR	10.400,00	setembro-24
Copa Open Mall	Curitiba	PR	11.000,00	setembro-24
Lago Center Shopping	Araguaína	TO	26.600,00	outubro-24
Catuaí Shopping Cascavel	Cascavel	PR	42.000,00	novembro-24
Santa Maria Outlet	Cravinhos	SP	20.000,00	novembro-24
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	9	TOTAL ABL	182.449,00	

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2024				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (m²)	INAUGURAÇÃO
Macopa Eco Mall	Curitiba	PR	12.000,00	Abril
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000,00	Primeiro semestre
Shopping Aldeia da Serra	Serra	ES	20.000,00	Primeiro semestre
Boulevard Marília Shopping	Marília	SP	7.238,00	Agosto
Jardins de Vilhena Shopping	Vilhena	RO	20.500,00	Setembro
Bourbon Shopping Carlos Gomes	Porto Alegre	RS	12.409,00	Outubro
Shopping Praia Sul	Aracaju	SE	32.000,00	Segundo semestre
Olímpia Garden Outlet	Olímpia	SP	17.000,00	Segundo semestre
Centrosul Shopping	Lagarto	SE	23.345,00	Segundo semestre
Shopping Nova Estação Mauá	Mauá	SP	6.400,00	2024
TOTAL DE SHOPPINGS A INAUGURAR	10	TOTAL ABL	164.892,00	

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 um Mega Shopping Center, segundo classificação da Abrasce, localizado na cidade de Campinas, inaugurado em 2002. Administrado pela Allos.

O empreendimento possui área total construída de 187.390,45 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Alo Bebê, Body Tech, C&A, Carrefour, Casas Bahia, Centauro, Decathlon, Diagmed, Expo Dom Pedro, Ikesaki, Leitura, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Maravilhas do Lar, Marisa, Mobly, Pernambucanas, Petz e Centro Veterinário Seres, Puma, Renner, Riachuelo, Telha Norte e Zara. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 126.421,37 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: 476.490,03 m²;
- Testada
 - A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Rodovia Dom Pedro I;
 - Avenida Wagner Samara; e
 - Avenida Guilherme Campos.
- Acesso: O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada excelente;
- 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):

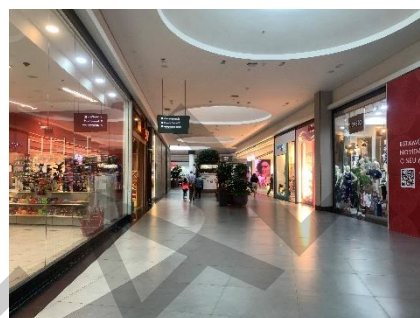
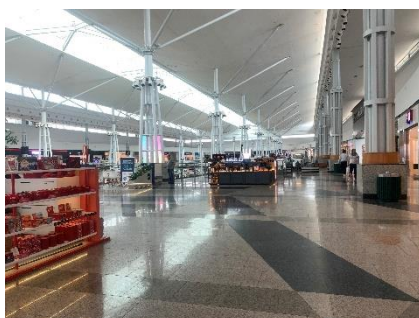


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi obtida através da documentação fornecida pelo cliente, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características
Composição	PAVIMENTO TÉRREO
	Lojas, estacionamento, adm, lazer e carga e descarga
	SUBSOLO 1
	Praça de alimentação, cinema, adm e lazer.
Estrutura	Concreto armado
Andares	2
Fachada	Pintura, pastilha e granito
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Laminado, guarda corpo e claraboia
Circulação Vertical	2 elevadores de serviço Atlas Schindler com capacidade máxima de 1800 kgs ou 24 pessoas, 1 elevador social panorâmico Atlas Schindler com capacidade máxima de 1050 kgs ou 14 pessoas, 1 elevador social Thyssenkrupp com capacidade máxima de 250 kgs ou 2 pessoas e 4 escadas rolantes
Ar condicionado	4 chillers com capacidade de 1.000 TRs e 26 fan coils
Instalações elétricas:	1 transformador com capacidade de 225 KVA, 17 transformadores com capacidade de 1000 KVA, 3 geradores com capacidade de 450 KVA e 2 geradores com capacidade de 2000 KVA
Iluminação	Fluorescente 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	Granito	Porcelanato	Granito
Parede	Pintura	Pintura	Revestimento Cerâmico
Forro	Forro de Gesso	Forro de Gesso	Arcatonado
Pé direito	2,4 m.	5,00 e 10,00 m.	2,30 m.

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	476.490,03
Área Construída	187.390,45
Área Bruta Locável	126.421,37

Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

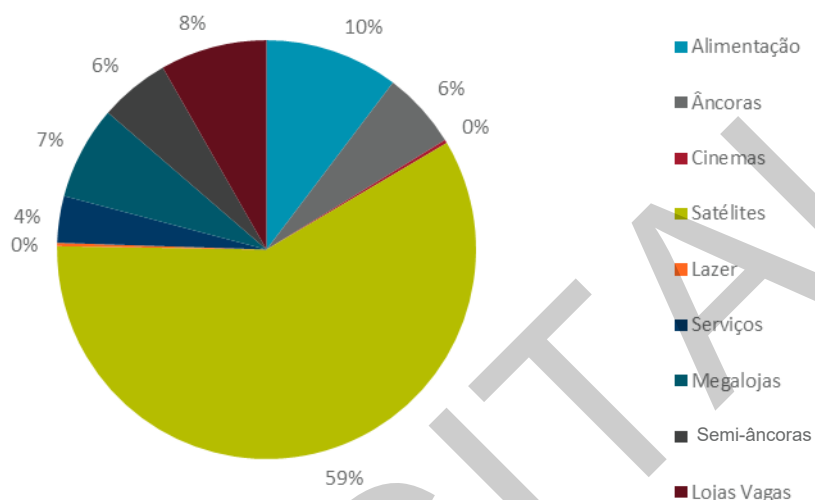
A ABL do Parque Dom Pedro Shopping está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	2.369,35	0,00
Âncoras	64.126,67	3.044,23
Cinemas	7.759,43	0,00
Satélites	18.523,18	1.883,01
Lazer	1.106,81	0,00
Serviços	1.591,13	0,00
Megalojas	9.355,03	932,24
Semi-âncoras	13.843,67	1.886,62
TOTAL	118.675,27	7.746,10

Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

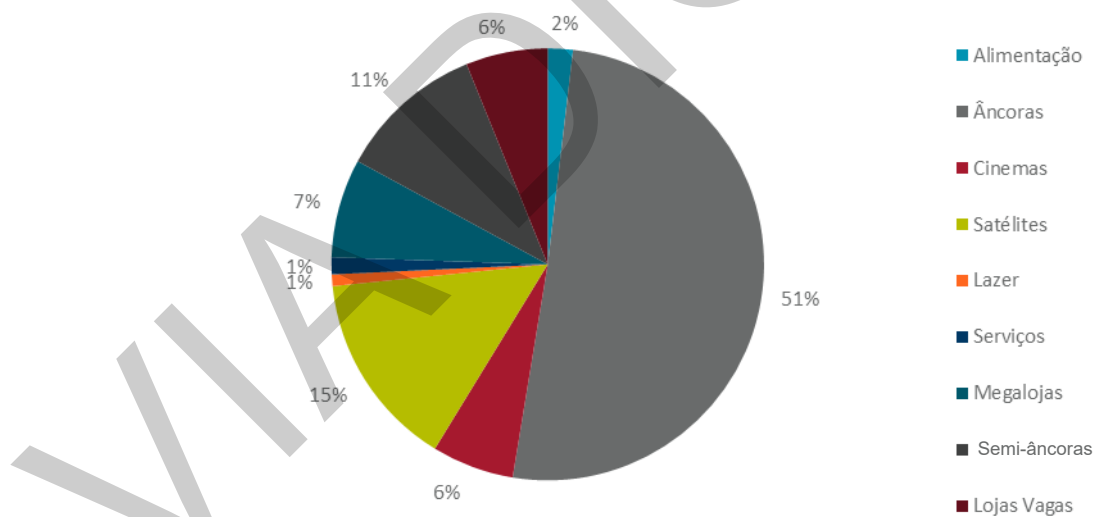
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



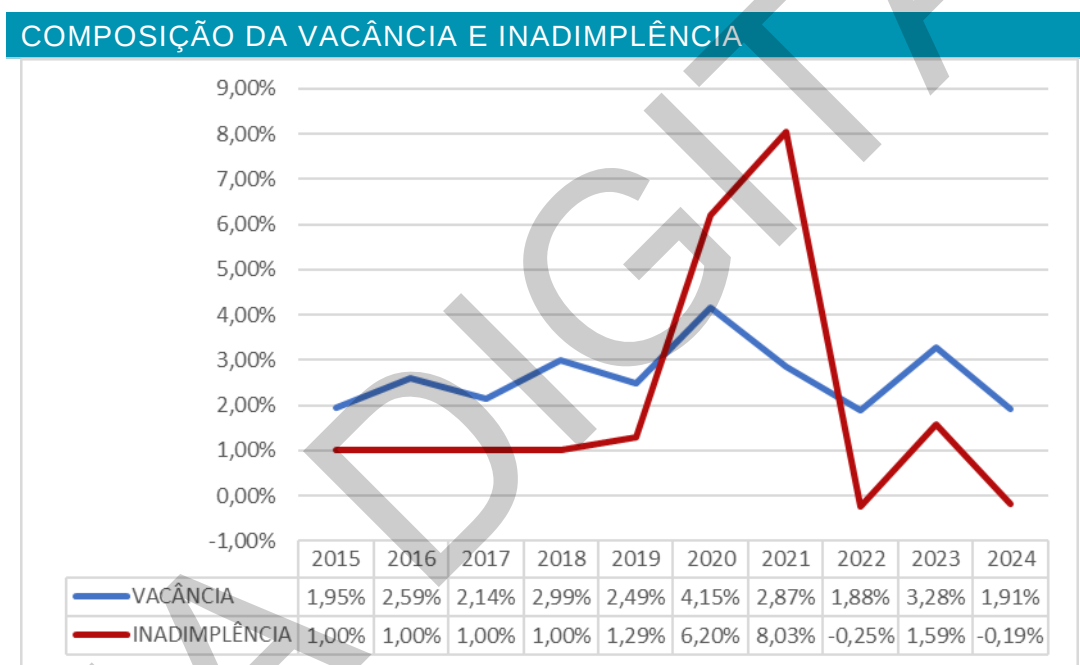
Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Vacância e Inadimplência

A taxa de vacância indica a relação da área bruta locável vaga pela área bruta total do empreendimento em porcentagem. Essa taxa é influenciada por vários fatores, como a economia local, a demanda por espaço comercial, a localização, a qualidade das lojas e a gestão do próprio negócio.

A inadimplência está associada ao pagamento do aluguel por parte dos lojistas. Está relacionada aos casos em que os lojistas não conseguem ou deixam de pagar o aluguel de seus espaços. A taxa de inadimplência é motivada por dificuldades financeiras das lojas, mudanças nas condições de mercado, concorrência, entre outros fatores.

A seguir, demonstramos a composição histórica da variação das taxas do empreendimento:



Fonte: Parque Dom Pedro Shopping; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento e Fluxo de Pessoas

O estacionamento do Parque Dom Pedro Shopping conta com 7.815 vagas no total.

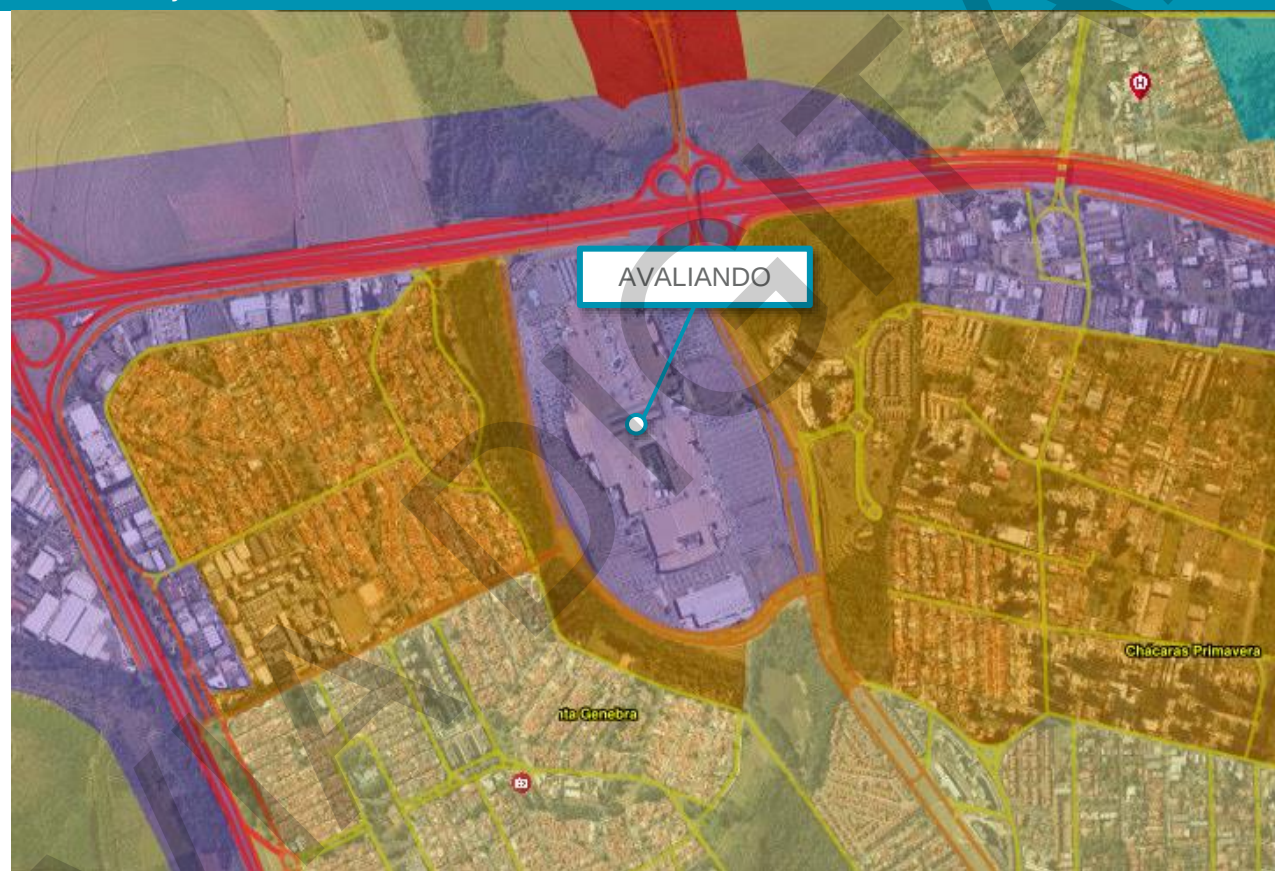
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Campinas é determinada pela Lei Complementar Nº 208/2018.

Lei Complementar No. 208/2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZAE A (Zona de Atividade Econômica A).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Campinas

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 ZAE A (ZONA DE ATIVIDADE ECONÔMICA A)

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Campinas
Lei atual:	Lei Complementar No. 208/2018
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZAE A (Zona de Atividade Econômica A)
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Campinas

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	500,0 m ²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	0,3 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Correto
Recuo mínimo:		
Frente:	16,0 m	Correto

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Campinas

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.

A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book.

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. O Fluxo de Caixa previsto foi projetado por meio do software ARGUS Enterprise, na versão 14.4.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

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

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

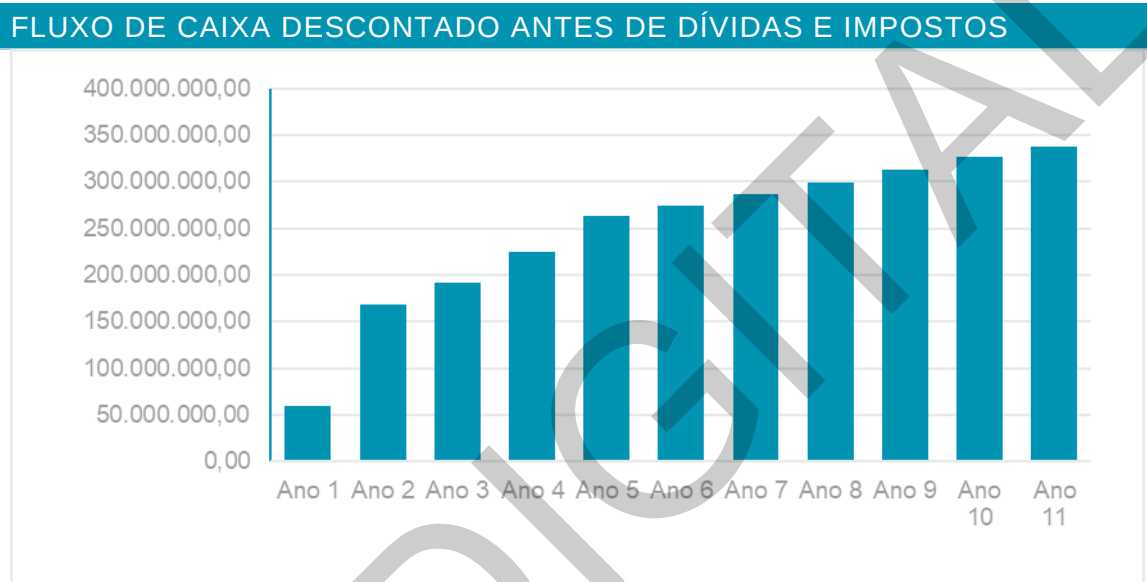
- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa 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 atualização de valor de ativo junto a CVM em cumprimento da instrução nº 472/08, atendendo as normas estabelecidas na Instrução 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;
- Para projeção de vacância financeira e inadimplência, analisamos a performance histórica e atual do Shopping, tendências de comportamento atrelada as negociações com lojistas e projetamos uma melhora ao longo dos anos, excluindo do cálculo as lojas âncoras, lazer, teatro, cinema e etc;
- 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 nº 472/08;
- Este Laudo Completo 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 Completo 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 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;
- **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 2025; e**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Parque Dom Pedro Shopping.**

Cenário Adotado - Operação

Período de Análise

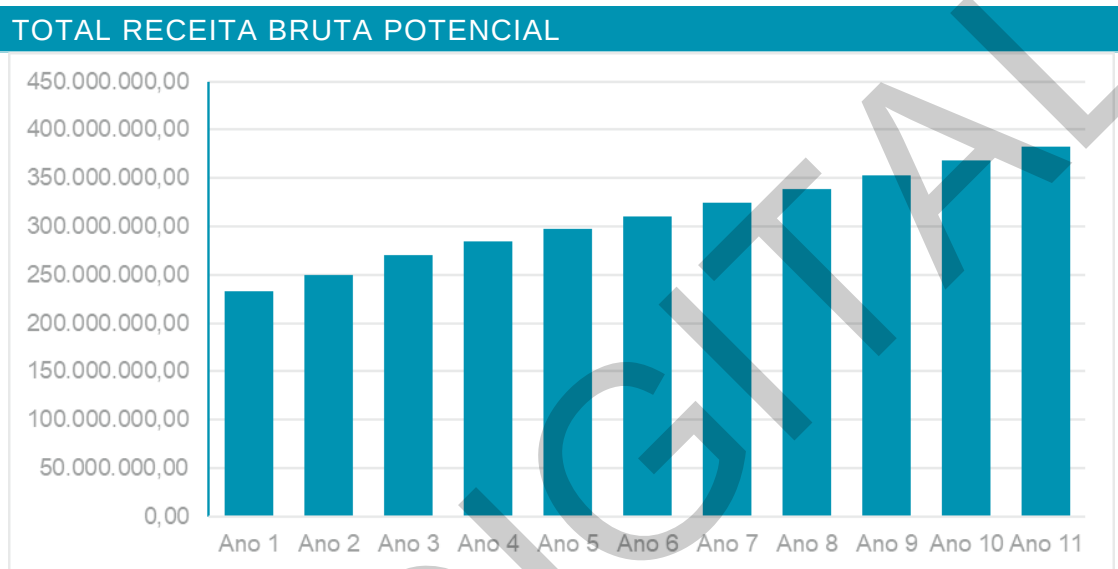
Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de janeiro de 2025, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

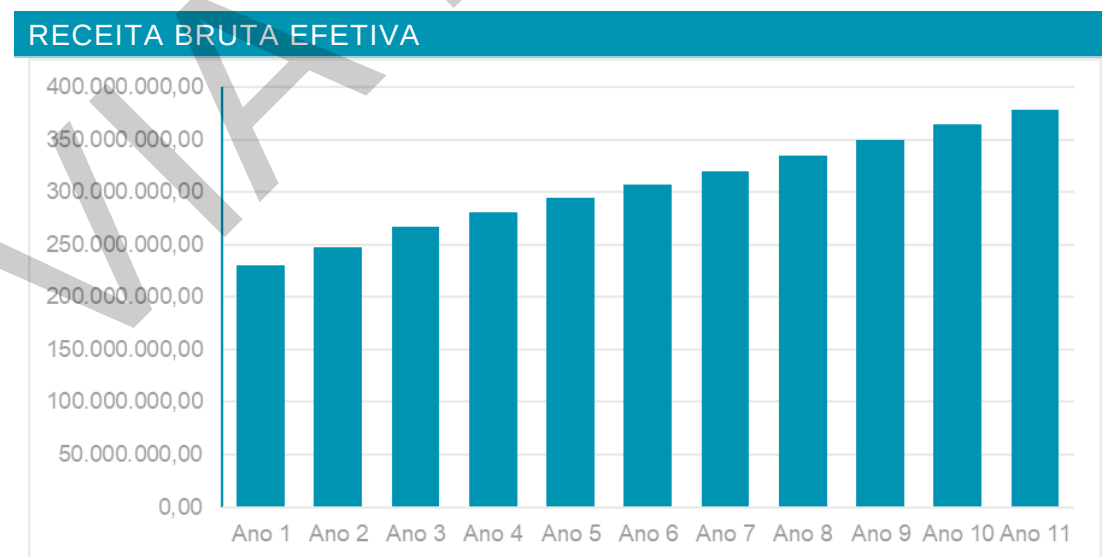
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 233.472.790,00 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 irrecoverável, resultando em R\$ 230.749.527,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

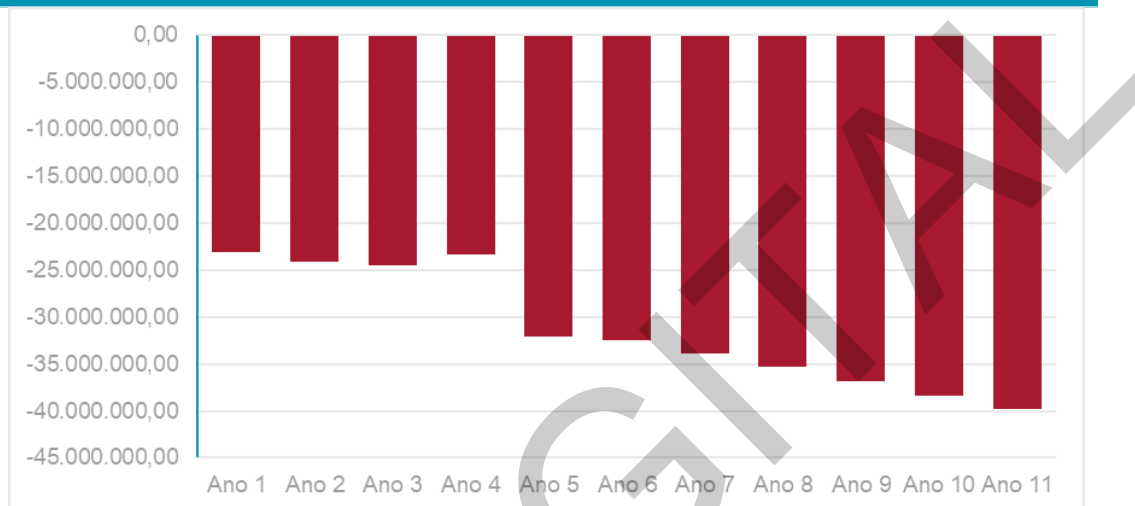


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Outras Despesas Não Reembolsáveis, Custos Condominiais, FRA e Custos Condominiais. Resultando em: -R\$ 23.153.213,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS

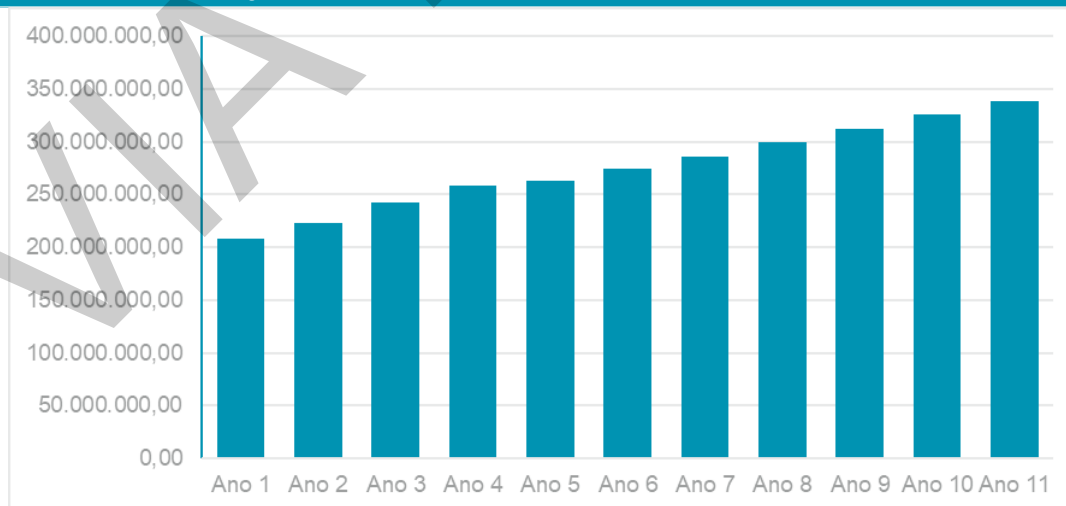


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

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\$ 207.596.314,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.

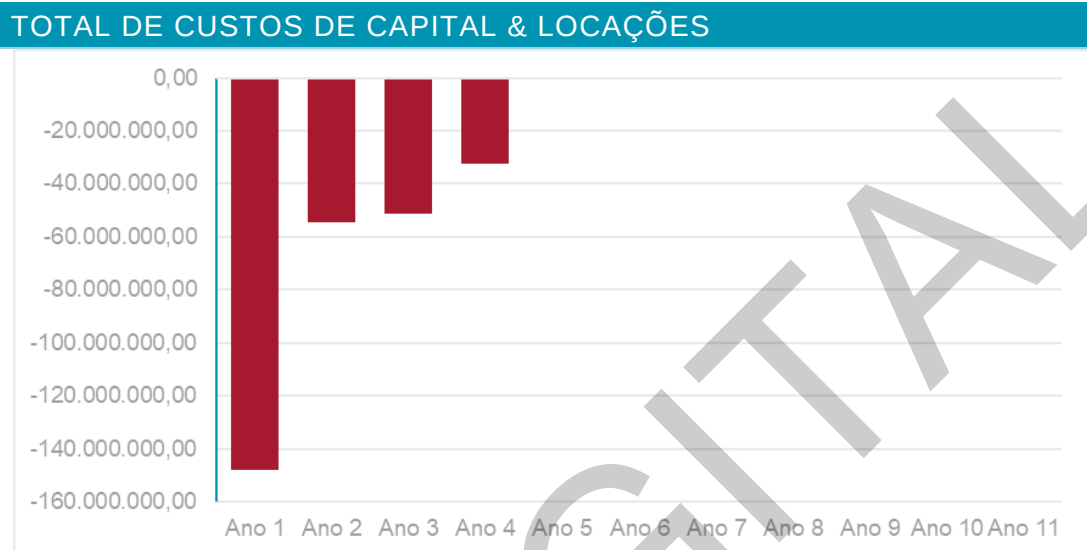
RESULTADO LÍQUIDO



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: Acquisition Costs e CAPEX. Resultando em: -R\$ 147.752.087,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,00% para 2026, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à 2026 nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.

Taxa de Desconto e Capitalização

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)

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, mediante a análise de transações de vendas de elementos comparáveis acompanhado das perspectivas dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo; e
- O “exit cap rate, que tem em sua composição o componente de taxa de juros de longo prazo, o risco tijolo (liquidez), o spread de risco do segmento de mercado no qual o ativo está inserido, além dos cenários de mercado e varejo (inclusas na seção “Principais Transações Realizadas em Shopping Centers”).

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 11,50% 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	6,88%	6,88%
Spread Risco Empreendimento	1,62%	1,12%
Inflação	3,00%	0,00%

Fonte (*) Rentabilidade Do Tesouro Direto (Ipca+ 2035 - Ntn-B Principal 150535) – Posição Em 13/11/2024

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%	
	10,50%	3.117.011.910	3.001.322.294	2.900.093.880	2.810.774.691	2.731.379.857
	11,00%	3.008.415.315	2.897.832.569	2.801.072.666	2.715.696.281	2.639.806.161
	11,50%	2.904.589.682	2.798.866.924	2.706.359.510	2.624.735.321	2.552.180.487
	12,00%	2.805.297.151	2.704.200.462	2.615.740.859	2.537.688.268	2.468.308.187
	12,50%	2.710.312.907	2.613.620.598	2.529.014.827	2.454.362.676	2.388.005.208

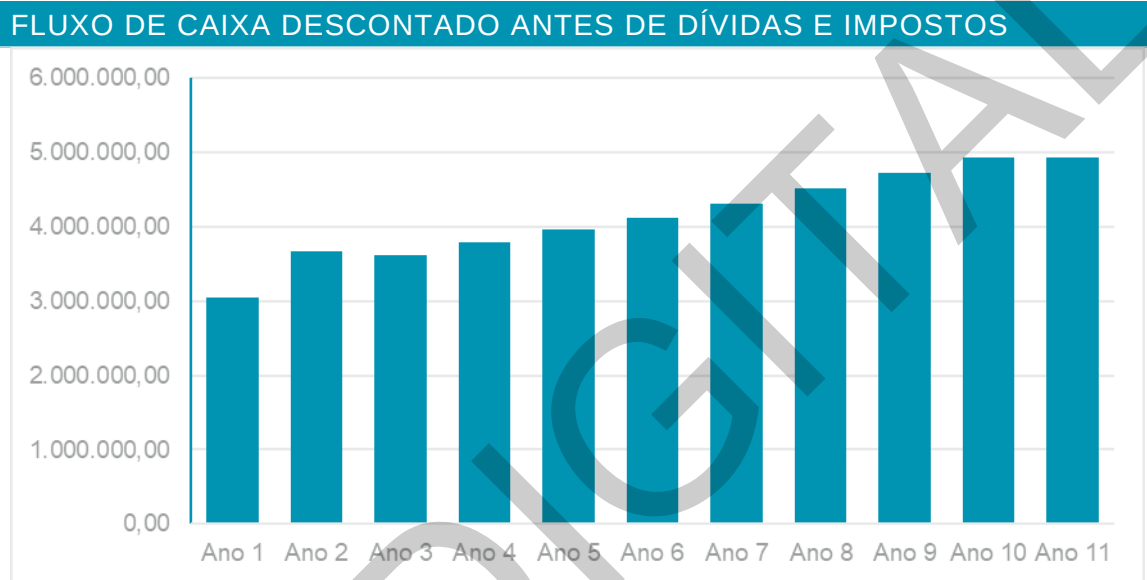
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Parque Dom Pedro Shopping conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$2.388.005.208,00 e R\$3.117.011.910,00.

Cenário Adotado - Expansão

Período de Análise

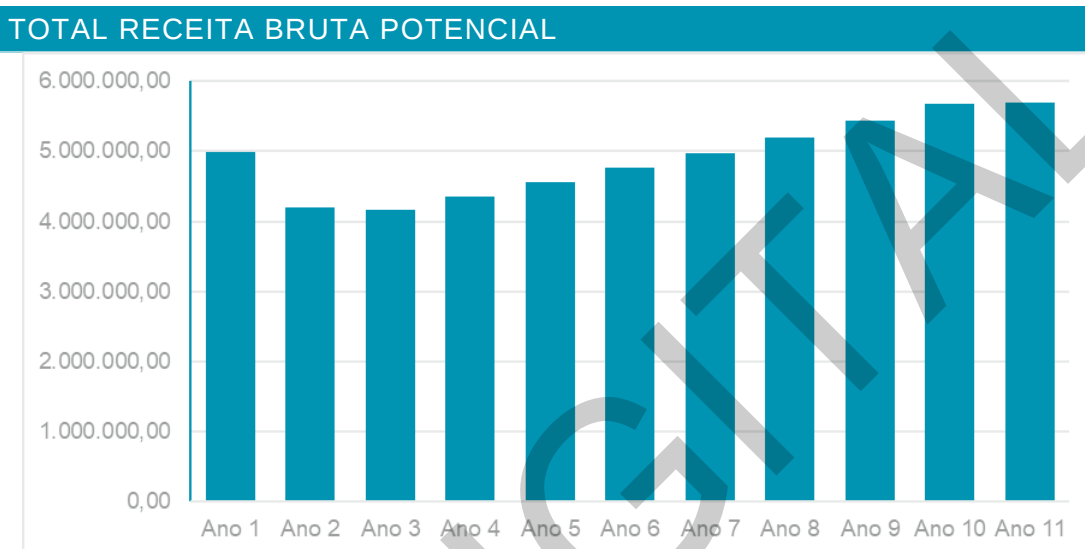
Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de julho de 2024, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

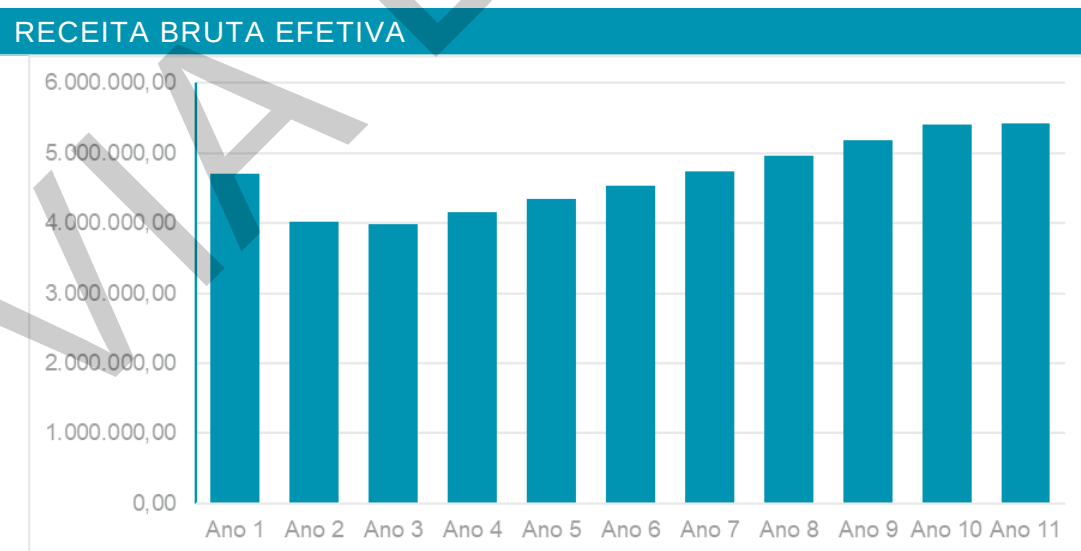
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising e CDU - Cessão de Direito de Uso. Resultando em: R\$ 4.980.784,00 no 1º ano 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 irrecoverável, resultando em R\$ 4.714.078,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

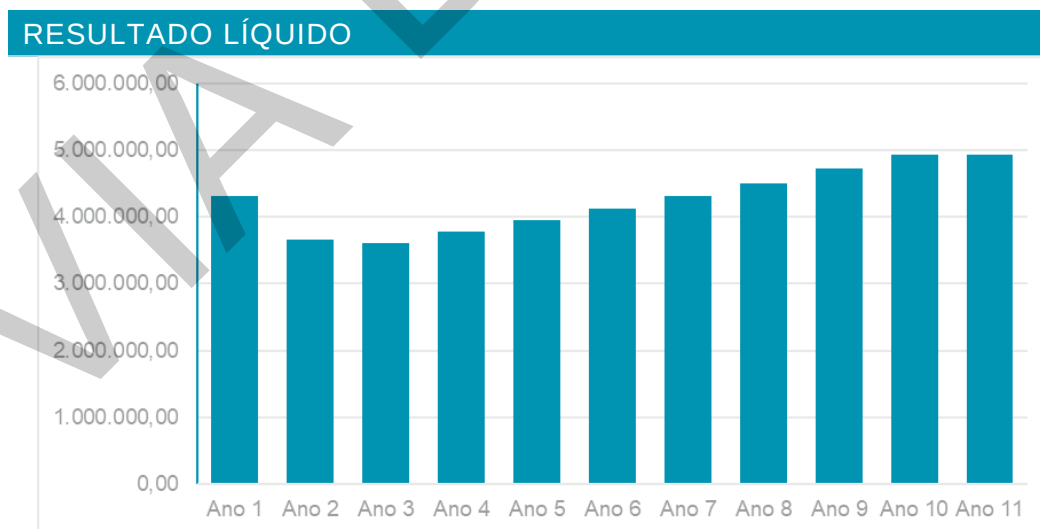
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Outras Despesas Não Reembolsáveis e Comissões Sobre Locações. Resultando em: -R\$ 401.284,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



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\$ 4.312.794,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



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: Acquisition Costs. Resultando em: -R\$ 1.265.097,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

Para a projeção, foram utilizadas as projeções de meta de inflação: 3,00% para 2026, conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores à 2026 nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.

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 13,25% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,75% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	6,880%	6,880%
Spread Risco Empreendimento	3,370%	2,870%
Inflação	3,000%	0,000%

Fonte (*) Rentabilidade Do Tesouro Direto (Ipc+ 2035 - Ntn-B Principal 150535) – Posição Em 13/11/2024

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					
		8,75%	9,25%	9,75%	10,25%	10,75%
	12,25%	40.245.859	39.312.075	38.474.064	37.717.810	37.031.906
	12,75%	39.045.257	38.152.066	37.350.484	36.627.106	35.971.018
	13,25%	37.894.627	37.040.096	36.273.209	35.581.141	34.953.451
	13,75%	36.791.559	35.973.856	35.240.020	34.577.777	33.977.139
	14,25%	35.733.775	34.951.161	34.248.815	33.614.990	33.040.126

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Parque Dom Pedro - Expansão conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$33.040.126,00 e R\$40.245.859,00.

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 2024, em:

Parque Dom Pedro Shopping Avenida Guilherme Campos, 500, Campinas/SP 13087-901

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - OPERAÇÃO

R\$ 2.706.359.500,00 (Dois Bilhões Setecentos e Seis Milhões Trezentos e Cinquenta e Nove Mil e Quinhentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 21.407,45

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – EXPANSÃO

R\$ 36.273.200,00 (Trinta e Seis Milhões Duzentos e Setenta e Três Mil e Duzentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 8.078,67

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”.

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	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	3
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			21

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

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

- 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;
- Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer e Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer não realizaram 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;
- A confecção do laudo de avaliação está de acordo com os Padrões de Avaliação RICS por um avaliador atuando como Avaliador Externo, conforme definido no Red Book.
- 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; e
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

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

Anexos

[Anexo B: Definições técnicas](#)

[Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado](#)

VIA DIGITAL

Anexo A: 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 B.1: Fluxo de Caixa Descontado - Operação

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-2024	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031	dez-2032	dez-2033	dez-2034
Total Receita Bruta Potencial	233.472.790,00	250.305.636,00	269.805.546,00	283.989.344,00	297.945.955,00	310.421.676,00	324.053.303,00	338.339.480,00	353.098.124,00	368.602.423,00	382.442.867,00
Receita Bruta Efetiva	230.749.527,00	247.622.710,00	267.123.507,00	281.165.331,00	294.987.083,00	307.355.498,00	320.219.555,00	334.349.970,00	348.944.385,00	364.273.319,00	377.965.222,00
Total Despesas Operacionais	-23.153.213,00	-24.178.591,00	-24.544.279,00	-23.332.669,00	-32.086.403,00	-32.495.187,00	-33.867.375,00	-35.323.274,00	-36.826.539,00	-38.403.740,00	-39.821.100,00
Resultado Líquido	207.596.314,00	223.444.119,00	242.579.228,00	257.832.662,00	262.900.680,00	274.860.311,00	286.352.180,00	299.026.696,00	312.117.846,00	325.869.580,00	338.144.122,00
Total de Custos de Capital & Locações	-147.752.087,00	-54.634.433,00	-51.409.429,00	-32.671.297,00							
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	59.844.227,00	168.809.687,00	191.169.798,00	225.161.365,00	262.900.680,00	274.860.311,00	286.352.180,00	299.026.696,00	312.117.846,00	325.869.580,00	338.144.122,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	59.844.227,00	168.809.687,00	191.169.798,00	225.161.365,00	262.900.680,00	274.860.311,00	286.352.180,00	299.026.696,00	312.117.846,00	325.869.580,00	338.144.122,00

Anexo B.1: Fluxo de Caixa Descontado - Expansão

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 anos com fim em:	jun-2025	jun-2026	jun-2027	jun-2028	jun-2029	jun-2030	jun-2031	jun-2032	jun-2033	jun-2034	jun-2035
Total Receita Bruta Potencial	4.980.784,00	4.205.760,00	4.171.346,00	4.359.057,00	4.555.214,00	4.760.199,00	4.974.408,00	5.198.256,00	5.432.178,00	5.676.626,00	5.684.757,00
Receita Bruta Efetiva	4.714.078,00	4.020.844,00	3.979.033,00	4.158.090,00	4.345.204,00	4.540.738,00	4.745.071,00	4.958.599,00	5.181.736,00	5.414.915,00	5.423.046,00
Total de Despesas Operacionais	-401.284,00	-362.614,00	-363.436,00	-376.764,00	-390.668,00	-417.670,00	-432.802,00	-448.590,00	-465.060,00	-482.244,00	-499.420,00
Resultado Líquido	4.312.794,00	3.658.230,00	3.615.597,00	3.781.326,00	3.954.536,00	4.123.068,00	4.312.269,00	4.510.010,00	4.716.676,00	4.932.671,00	4.923.626,00
Total de Custos de Capital & Locações	-1.265.097,00										
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	3.047.697,00	3.658.230,00	3.615.597,00	3.781.326,00	3.954.536,00	4.123.068,00	4.312.269,00	4.510.010,00	4.716.676,00	4.932.671,00	4.923.626,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	3.047.697,00	3.658.230,00	3.615.597,00	3.781.326,00	3.954.536,00	4.123.068,00	4.312.269,00	4.510.010,00	4.716.676,00	4.932.671,00	4.923.626,00