

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: Iguatemi S.A.

FINALIDADE: Fins de tomada de decisão interna

PROPRIEDADE: Rio Sul Shopping Center / Shopping Center
localizado na Rua Lauro Muller, 116, Botafogo - Rio de Janeiro/RJ

DATA: 31 de Dezembro de 2024

VIA DIGITAL



São Paulo, 31 de Dezembro de 2024.

Iguatemi S.A.
At.: Sra. Roberta Martins.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.311 - 10º andar, Itaim Bibi.
05426-100 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Rio Sul Shopping Center, shopping center situado na Rua Lauro Muller, 116, Botafogo-Rio de Janeiro/RJ.

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 tomada de decisão interna.

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 113 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 Rio Sul Shopping, Shopping Center localizado na Rua Lauro Muller, 116, Sudeste, Rio de Janeiro/RJ.

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 os seguintes valores para imóvel, na data de 31 de dezembro de 2024, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Rio Sul Shopping Center Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro/RJ 22290-160

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 2.356.326.700,00 (Dois Bilhões Trezentos e Cinquenta e Seis Milhões Trezentos e Vinte e Seis Mil e Setecentos Reais)

R\$/m² 45.342,59

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 há 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 há premissas hipotéticas.

Iguatemi S.A.
At.: Sra Roberta Martins
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.311 - 10º Andar, Itaim Bibi.
São Paulo/SP

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,

Janaina Ribera
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, América do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Rio Sul Shopping Center
Endereço:	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro/RJ, 22290-160
Administração	Shopping RioSul
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	31/12/2024
Data da inspeção:	16/08/2024
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda e seleção
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de tomada de decisão interna
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Software	ARGUS Enterprise, na versão 14.1
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-24-66032-900968b

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Testada:	557,00 m	(conforme Estimado pelo Google Earth)
Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano	
Formato:	Bom	
Área Total:	23.127,00 m ²	(conforme Quadro de áreas)

BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Área Construída Total:	135.967,66 m ²	(conforme Quadro de áreas)
Área Bruta Locável:	51.967,18 m ²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1913 vagas no total de vagas cobertas, segregadas em 1862 vagas de carros e 51 vagas de motos	
Estado de Conservação:	Entre novo e regular - B	
Vida Útil	50 anos	
Idade Aparente:	20 anos	
Vida Remanescente:	30 anos	

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

Acessibilidade:	O acesso à região ocorre por diversas vias principais, como a Av. Lauro Sodré e a Rua General Polidoro. O trecho do imóvel avaliando na Rua Lauro Sodré, é uma via de sentido duplo com quatro faixas de rolamento. Ambas as vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado a intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. A visibilidade do shopping é excelente, com fachadas bem sinalizadas e iluminação adequada, facilitando a identificação e atração de consumidores.	
Vizinhança:	O imóvel em estudo está situado em uma região predominantemente comercial e residencial. Botafogo é um bairro nobre do Rio de Janeiro, conhecido por sua alta densidade populacional, presença de grandes empresas, centros comerciais e residenciais de alto padrão. A área também é marcada por serviços essenciais, como escolas, hospitais e opções de lazer, que contribuem para uma dinâmica urbana ativa e diversificada.	
Transporte:	Em termos de transporte, a região é bem servida por diversas linhas de ônibus e estações de metrô próximas, como a estação Botafogo, facilitando o acesso de diferentes pontos da cidade. O Aeroporto Santos Dumont está a aproximadamente 5,5 km e cerca de 15 minutos de carro, enquanto o Aeroporto Internacional do Galeão está a cerca de 17 km e aproximadamente 35 minutos de distância, dependendo do trânsito.	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	sob a matrícula nº sob diversos registros
Taxas e Dispendios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº sob diversos registros
Outros:	Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado - -

ZONEAMENTO

Zona Residencial Multifamiliar 3 - ZRM 3

Uso:	ZRM é uma zona caracterizada pela predominância do uso residencial multifamiliar, em edificação única no terreno ou em grupamentos, admitida a convivência com outros usos, compatíveis entre si, de acordo com suas características e intensidades. ZRM 3, permite a convivência com usos não residenciais diversificados.
Taxa de Ocupação:	70%
Coefficiente de aproveitamento	Mínimo: 1 Máximo: 3,5

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O Shopping Rio Sul está situado em Botafogo, uma área nobre do Rio de Janeiro, com alta densidade populacional e próximo a pontos turísticos. A localização é excelente para varejo e serviços, garantindo grande visibilidade e fluxo constante de consumidores.
- O shopping é acessível por diversas linhas de ônibus, proximidade com estações de metrô e principais vias da cidade, além de contar com estacionamento amplo. Isso facilita a chegada de consumidores de diferentes regiões e potencializa o fluxo de visitantes.
- A região é altamente atrativa para investidores, com grande circulação de pessoas, infraestrutura robusta e potencial de valorização imobiliária. Isso garante alta ocupação das lojas e boas oportunidades de negócios, além de segurança e prestígio.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- A proximidade de outros shoppings, como o Botafogo Praia Shopping e o Shopping Leblon, intensifica a concorrência. Além disso, o alto custo de operação devido à valorização imobiliária da região pode impactar a lucratividade.
- O tráfego intenso na área, especialmente em horários de pico, pode dificultar o acesso e desestimular visitas. Problemas de mobilidade urbana que afetem o transporte público também podem impactar negativamente a chegada dos consumidores.
- Os altos custos de aluguel e operação podem ser obstáculos para novos investidores ou pequenos negócios. A forte concorrência de outros centros comerciais próximos exige constantes inovações e estratégias para manter a atratividade e a competitividade.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano 2,0% do 2º ao 5º ano 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano 1,0% do 2º ao 5º ano 0,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Receita de Aluguel Mínimo	R\$ 141.984.851,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Ajustes e Crescimentos Reais	R\$ 1.275.017,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado
Descontos/Cancelamentos	-R\$ 1.000.000,00 no 1º ano -R\$ 900.000,00 no 2º ano -R\$ 800.000,00 no 3º ano -R\$ 700.000,00 no 4º ano -R\$ 600.000,00 no 5º ano -R\$ 500.000,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Aluguel Complementar/Percentual	R\$ 7.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Receita de Mall e Merchandising	R\$ 16.000.000,00 no 1º ano R\$ 16.500.000,00 no 2º ano R\$ 17.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
CDU - Cessão de Direito de Uso	R\$ 3.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Receita de Estacionamento	R\$ 17.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado
Outras Receitas	R\$ 1.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

Total Receita Bruta Potencial	R\$ 187.375.320,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema).
Inadimplência Irrecuperável	3,00% no 1º ano 2,50% no 2º ano 2,00% do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema).
Receita Bruta Efetiva	R\$ 182.324.503,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
PIS/COFINS	3,65% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre a receita bruta efetiva
Taxa de Administração (Despesa)	2,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre o resultado líquido
Comissões Sobre Locações	-R\$ 2.250.000,00 do 1º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
FPP - Fundo de Promoção	-R\$ 950.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Custos Condominiais	-R\$ 2.000.000,00 no 1º ano -R\$ 1.800.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R\$ 1.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Despesas Operacionais	-R\$ 17.476.056,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Resultado Líquido	R\$ 164.848.447,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	4,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre a receita bruta efetiva
Outras Despesas Não Operacionais	-R\$ 2.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Tenant Allowance	1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre resultado líquido
Total de Custos de Capital & Locações	-R\$ 8.567.092,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R\$ 156.281.355,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Taxa de Desconto:	8,00% ao ano	
Taxa de Capitalização:	7,75% 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\$ 2.356.326.700,00 Dois Bilhões Trezentos e Cinquenta e Seis Milhões Trezentos e Vinte e Seis Mil e Setecentos Reais	Valor Unitário: R\$ 45.342,59 / m²

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

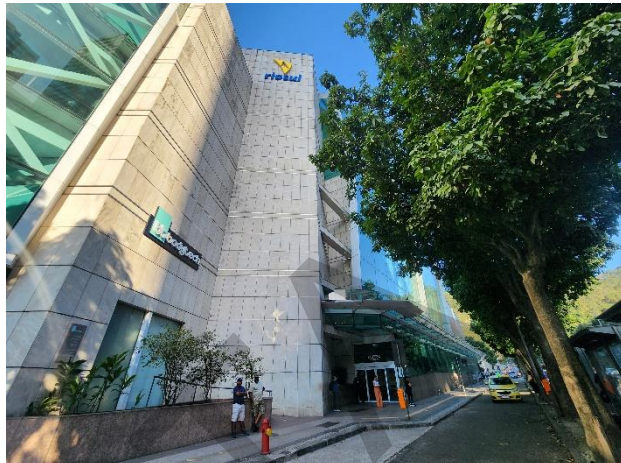


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

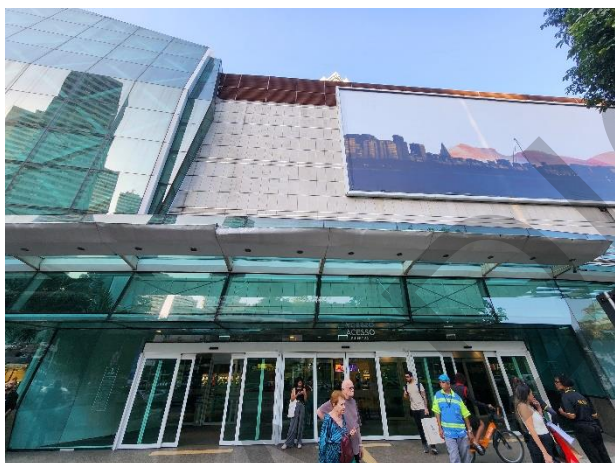
ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DA FACHADA



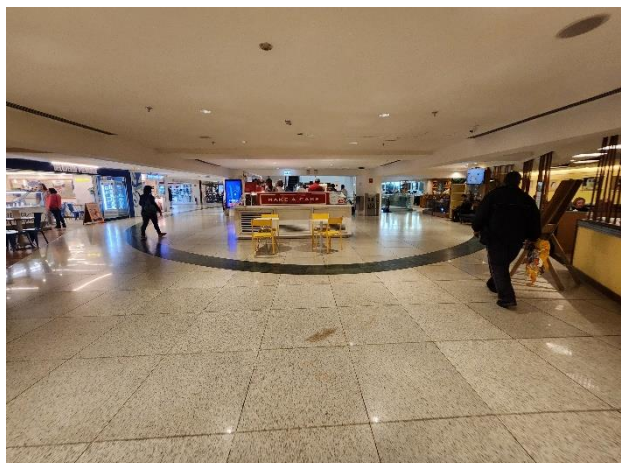
ASPECTOS DA FACHADA



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



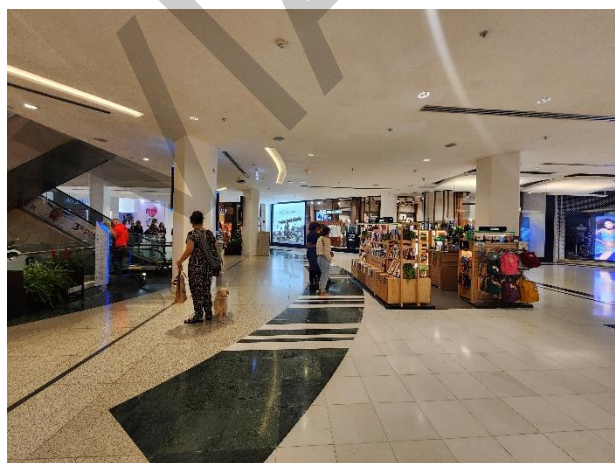
ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DO MALL



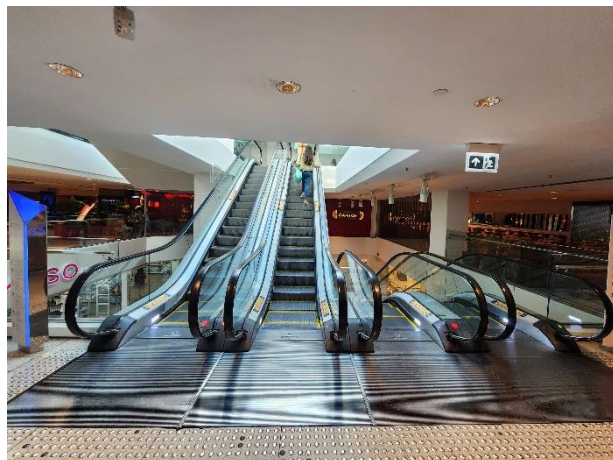
ASPECTOS DO MALL



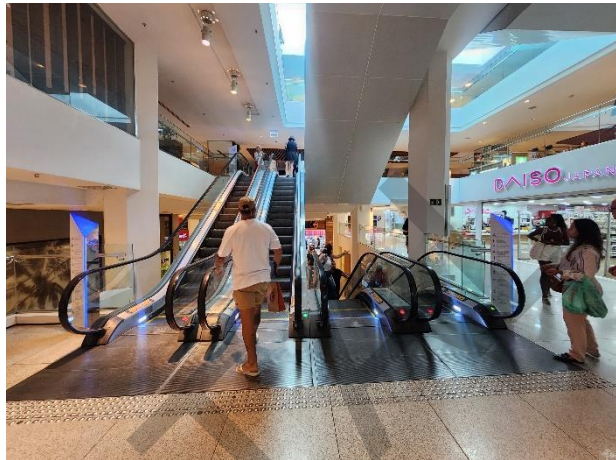
ASPECTOS DO MALL



ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES



ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES



ASPECTOS DO ELEVADOR



ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



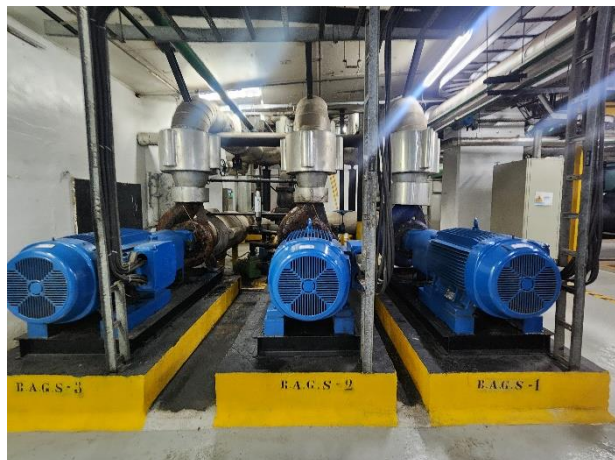
ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



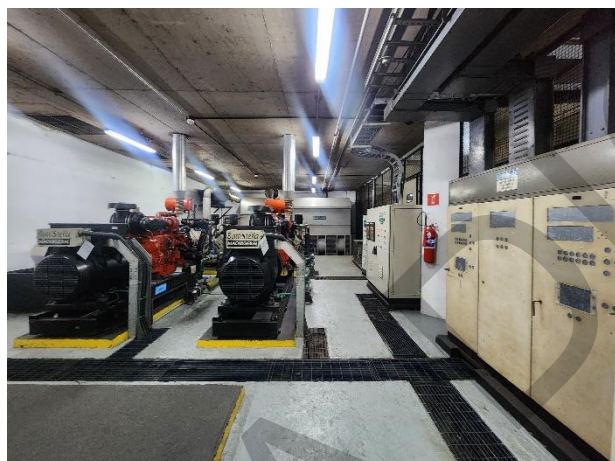
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



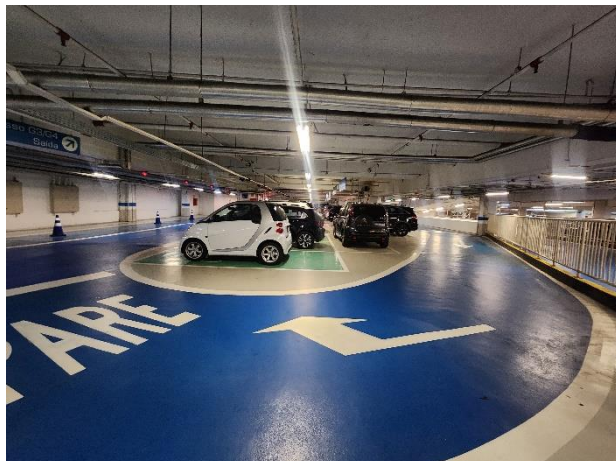
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VII
ÍNDICE	XII
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	3
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	21
REGIÃO SUDESTE	25
CONCORRENTES DE MERCADO	25
NOVO ESTOQUE	26
RISCOS	26
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	28
DESCRIÇÃO DO TERRENO	28

DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	30
QUADRO DE ÁREAS	31
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)	31
VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA	33
ESTACIONAMENTO E FLUXO DE PESSOAS	34
HISTÓRICO DE VENDAS	35
ZONEAMENTO	36
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO	38
AVALIAÇÃO	39
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	39
METODOLOGIA	39
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	42
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	64
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	65
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	67
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	70
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	D
ANEXO D: LEASE AUDIT	E

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Rua Lauro Muller, 116, Botafogo - Rio de Janeiro - RJ.

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 tomada de decisão interna.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente aos fins aqui descritos.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante Iguatemi S.A..

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;
- Data da vistoria da propriedade: 16 de agosto 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 há 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 há premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Rio Sul Shopping Center e está situada na Rua Lauro Muller, 116, Botafogo - Sudeste - Rio de Janeiro/RJ.

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

- 1,5 km Praia de Botafogo;
- 1,5 km Pão de Açúcar;
- 2 km Praia de Copacabana;
- 5 km Jardim Botânico;
- 5 km Cristo Redentor;
- 5,5 km Aeroporto Santos Dumont; e
- 17 km Aeroporto Internacional do Galeão.

Propriedade e histórico recente do imóvel

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

Registro do Imóvel

Conforme documentação fornecida a propriedade em estudo está registrada no 3º Ofício de Registro de Imóveis e as matrículas sob diversos registros.

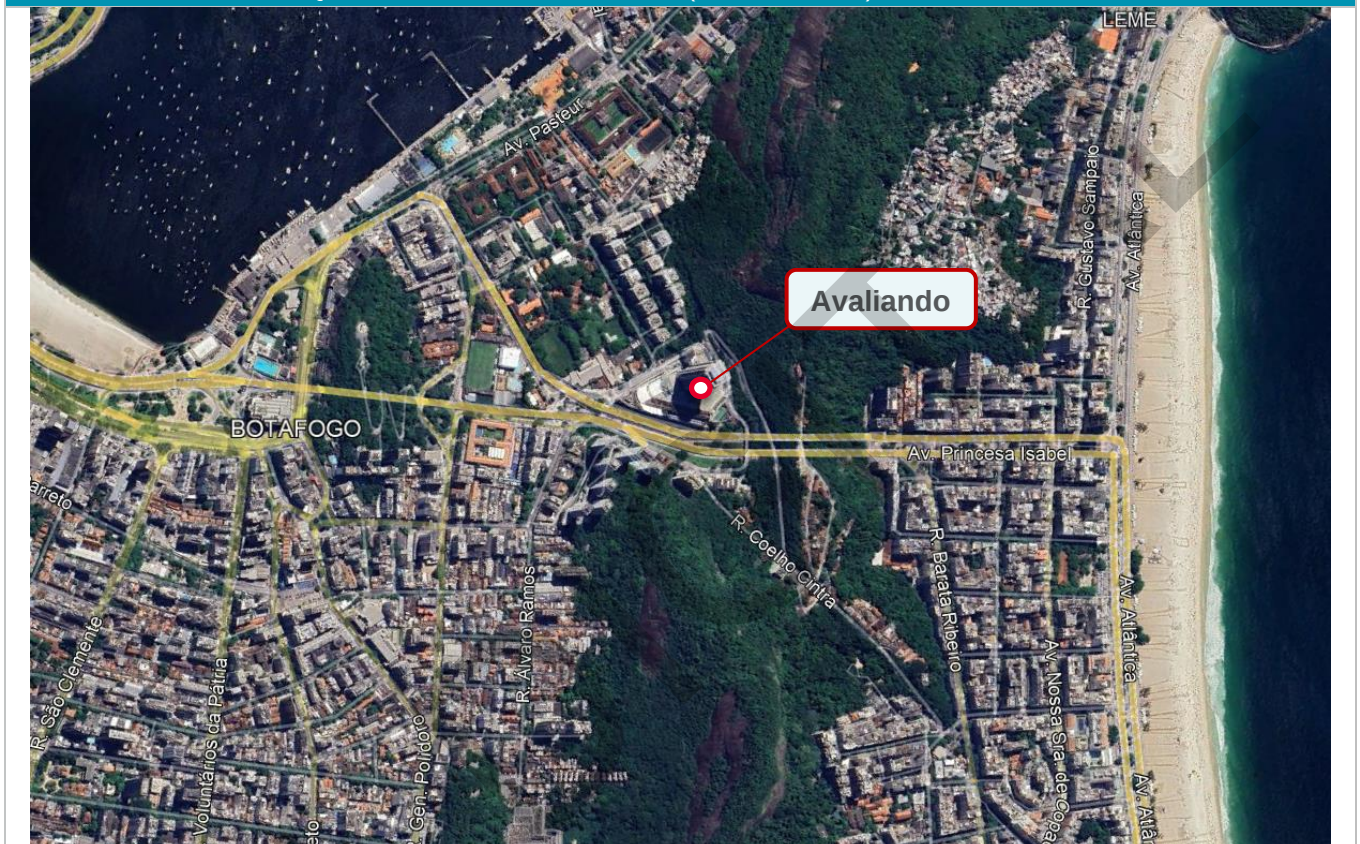
Outros

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório da situação do cinema, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o próximo ano, relatório de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) 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 Rio de Janeiro, região Sudeste.

Cenário econômico

O Rio de Janeiro, fundado em 1565, é um dos principais polos econômicos e turísticos do Brasil. Com uma economia diversificada que inclui setores como comércio, serviços e turismo, a cidade se destaca por sua infraestrutura robusta e pela constante atração de investimentos nacionais e internacionais. Esses fatores impulsionam o desenvolvimento urbano e consolidam a importância do Rio de Janeiro no cenário econômico nacional.

Botafogo, localizado na Zona Sul do Rio, exemplifica a vitalidade econômica da cidade. O bairro é conhecido por sua excelente acessibilidade e pela combinação de comércio, serviços e residências de alto padrão. A região beneficia-se de um elevado poder aquisitivo e de uma demanda crescente por imóveis e serviços, o que favorece a valorização imobiliária e atrai investidores interessados em aproveitar o potencial econômico e a qualidade de vida que Botafogo oferece.

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

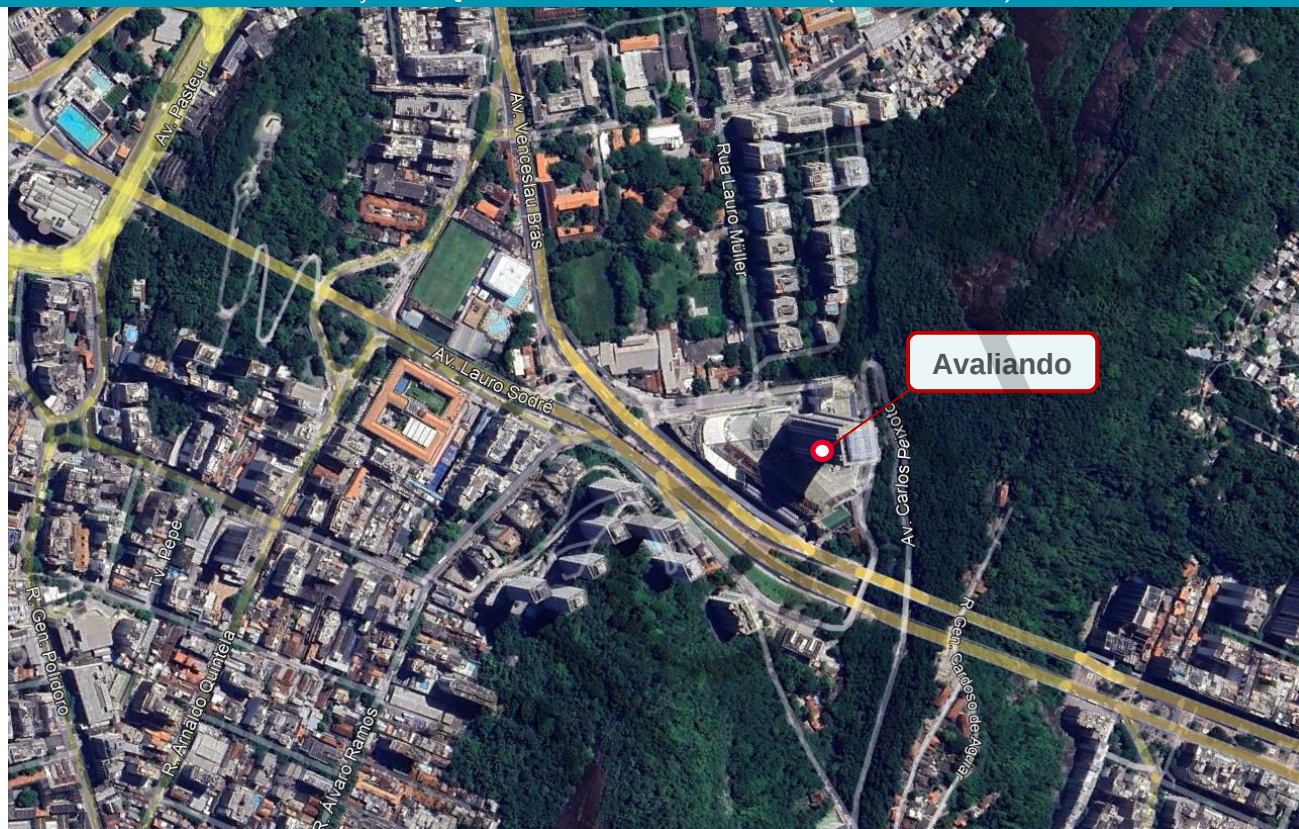
- **População:** A população do Rio de Janeiro de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 6.211.223 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- **Território:** A área de unidade territorial, em 2022, era de 1.200,329 km²;
- **Forças:** Pontos fortes da região incluem alta qualidade de vida, excelente infraestrutura, proximidade com áreas comerciais e praias. A localização estratégica do bairro na Zona Sul contribui para sua reputação como um dos bairros mais nobres e procurados da cidade;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem o alto custo de vida e congestionamentos em horários de pico;
- **Economia:** O PIB per capita, em 2021, era de R\$ 53.078,23, sendo o setor terciário (comércio, serviços e turismo) o mais rentável para a cidade;
- **Renda:** Segundo o IBGE, o salário médio mensal dos trabalhadores formais é de 3,9 salários-mínimos, correspondendo a 2.746.816 pessoas ocupadas em 2022, 44,22% da população.

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 aumento dos valores das propriedades.

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 Botafogo, bairro localizado na zona sul da cidade de Rio de Janeiro. A região é cercada por bairros como Copacabana, Laranjeiras, Flamengo e Humaitá.

A circunvizinhança

Botafogo, onde se encontra o imóvel avaliando, é um dos bairros mais dinâmicos e valorizados da Zona Sul do Rio de Janeiro. Conhecido por seu urbanismo vibrante, o bairro combina áreas residenciais de alto padrão com uma infraestrutura moderna e bem desenvolvida. Botafogo oferece excelente infraestrutura em termos de lazer, moradia, transporte e educação, além de sua proximidade com áreas comerciais e praias. A região possui uma ocupação mista, com edifícios residenciais sofisticados e uma variedade de estabelecimentos comerciais, desde lojas de alto padrão até opções de restaurantes e serviços. O bairro é também conhecido por seus centros culturais, escolas renomadas, hospitais e áreas verdes, como o Aterro do Flamengo, o que reforça sua atratividade e qualidade de vida.

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

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre por diversas vias principais, como a Av. Lauro Sodré e a Rua General Polidoro. O trecho do imóvel avaliando na Rua Lauro Sodré, é uma via de sentido duplo com quatro faixas de rolamento. Ambas as vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado a intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. A visibilidade do shopping é excelente, com fachadas bem-sinalizadas e iluminação adequada, facilitando a identificação e atração de consumidores.

Em termos de transporte, a região é bem servida por diversas linhas de ônibus e estações de metrô próximas, como a estação Botafogo, facilitando o acesso de diferentes pontos da cidade. O Aeroporto Santos Dumont está a aproximadamente 5,5 km e cerca de 15 minutos de carro, enquanto o Aeroporto Internacional do Galeão está a cerca de 17 km e aproximadamente 35 minutos de distância, dependendo do trânsito.

Conclusão

Botafogo, localizado na Zona Sul do Rio de Janeiro, é um bairro em constante crescimento e valorização, beneficiado por sua infraestrutura moderna e localização estratégica. O bairro possui um mercado imobiliário ativo, atraindo residentes de classe média alta em busca de imóveis de alto padrão. A área tem visto um aumento na demanda por propriedades, refletindo uma tendência habitacional positiva. Botafogo oferece uma combinação de alta qualidade de vida, com acesso a áreas comerciais, centros culturais e praias, o que o torna atraente para investidores e empresas. A contínua expansão comercial e as melhorias urbanas na região indicam que o bairro continuará a se desenvolver e a valorizar. A infraestrutura de qualidade e a localização central reforçam a importância de Botafogo como um ponto focal para investimentos, elevando o valor das propriedades e consolidando a região como um dos locais mais desejáveis do Rio de Janeiro para negócios e residências.

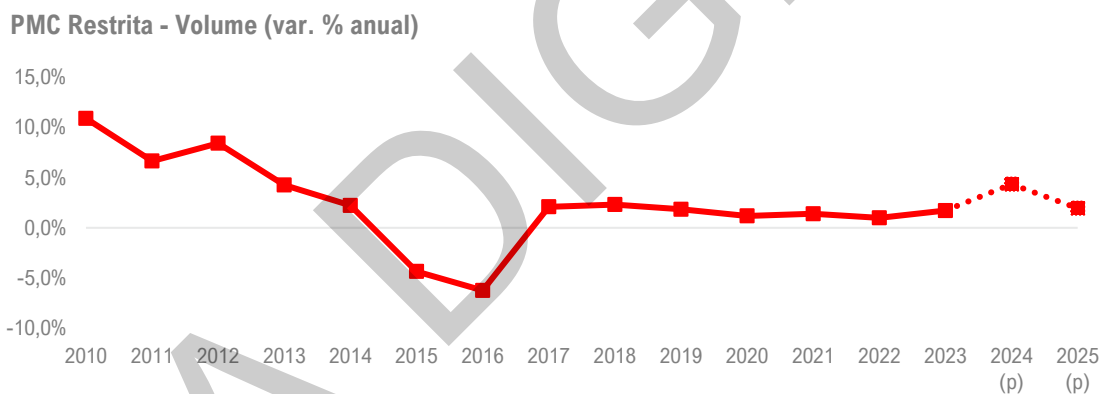
Mercado

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%.



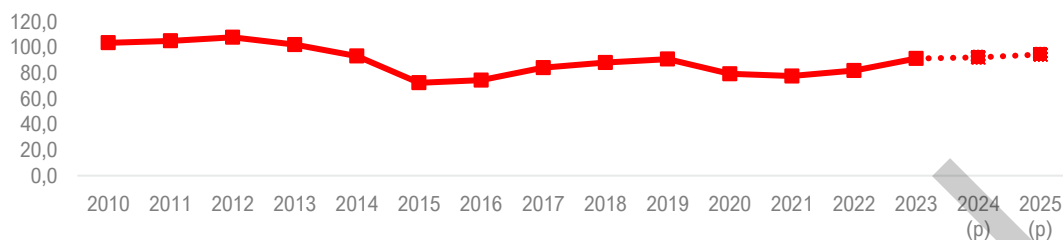
Fonte: LCA Consultores

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%.

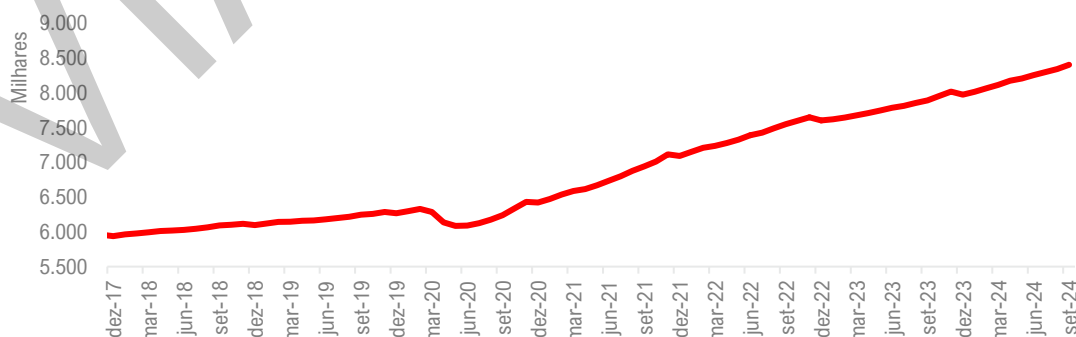
O resultado exhibe recuo de 15,8% no número de desempregados – 7,0 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2023 e avanço de 3,2% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 103 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve aumento em Comércio, reparação de veículos automotores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

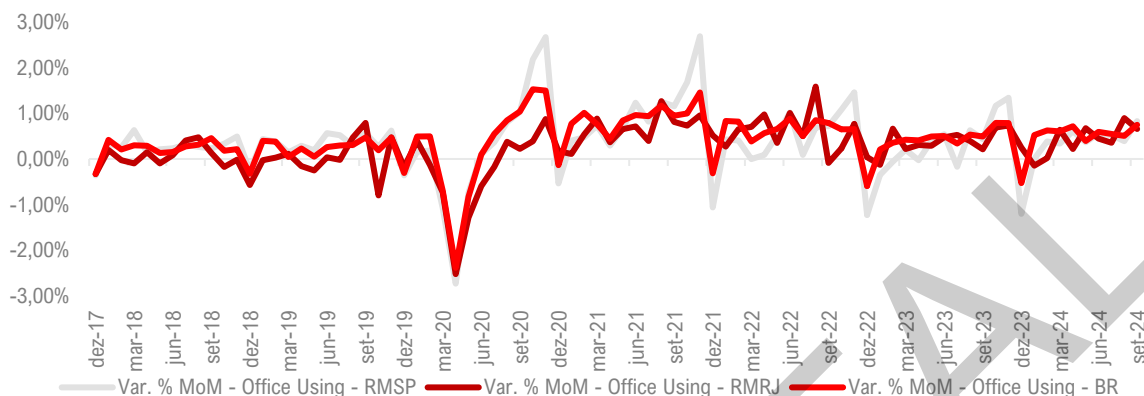
No mês de setembro, o *Office Using* do Brasil apresentou saldo de 62.395 e acumulou 8,4 milhões de trabalhadores, um avanço de 6,48% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,0 milhões de trabalhadores, saldo de 16.582, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 647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

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using



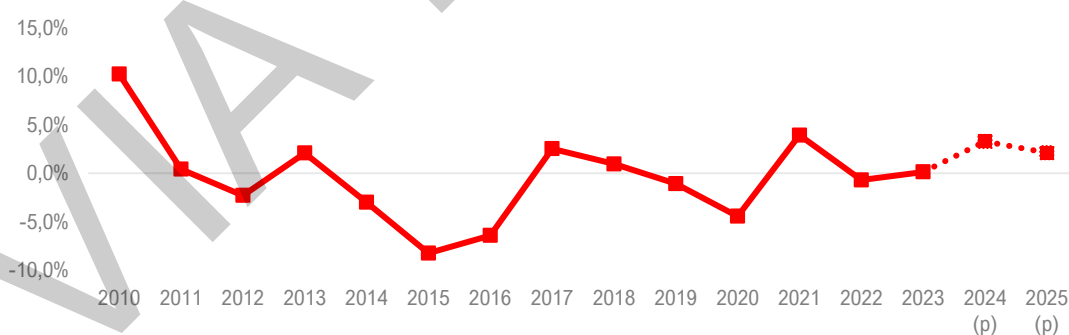
Fonte: CW, MTE.

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)

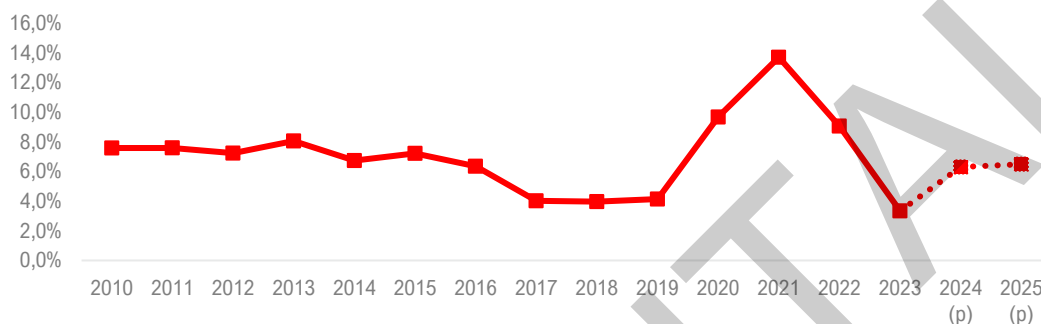


Fonte: LCA Consultores

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.)



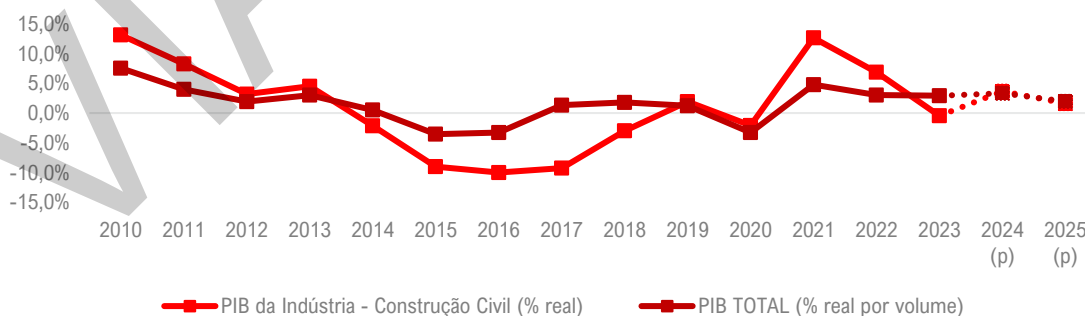
Fonte: LCA Consultores

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.

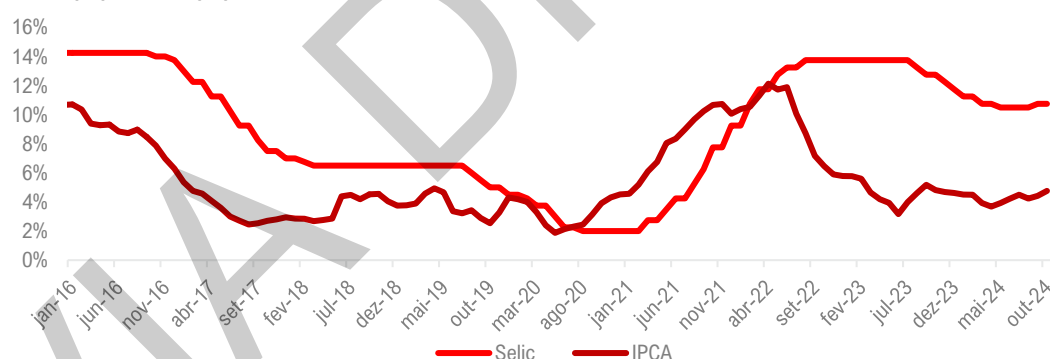
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2024 e 12,50% a.a. para 2025. O relatório Focus do dia 14 de novembro de 2024 espera taxa de 11,75% a.a. para 2024 e 12,00% a.a. para 2025.

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.

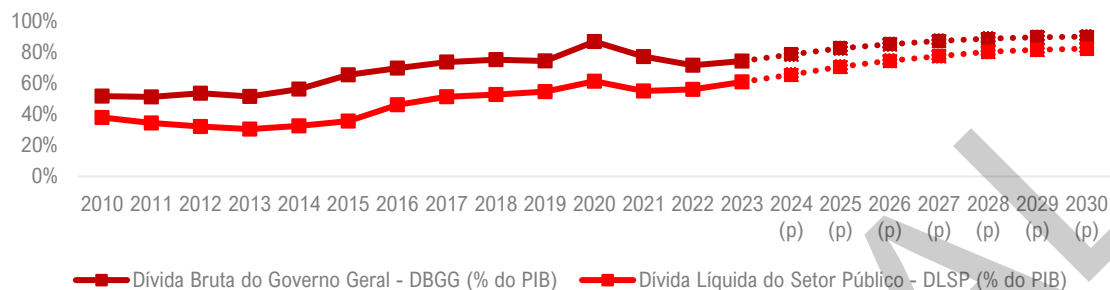
Selic (%) x IPCA (%)



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)



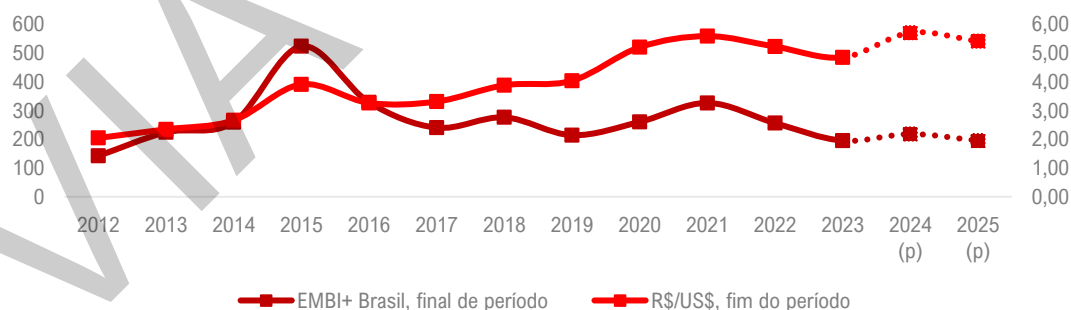
Fonte: LCA Consultores

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 Regional Super	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	Aliance 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	Aliance 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	Aliance 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	Aliance 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	Aliance 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	Aliance 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	Aliance Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauru	Curitiba	PR	34.661	57,00%	8,50%	*valor total da transação
57	31/10/23	n/a	Aliance 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	Aliance 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	Aliance 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	Aliance 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 Bauru	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
76	03/07/23	Hedge Brasil Shopping	n/a	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	40,00%	9,30%	R\$ 217.763.000,00
77	05/07/23	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	4,10%	5,20%	R\$ 76.000.000,00
78	26/06/23	n/a	BTG Pactual	Boulevard Shopping Vila Velha	Vila Velha	ES	37.828	25,00%	5,86%	R\$ 39.900.000,00
79	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	5,00%	7,30%	R\$ 297.500.000,00*
80	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Iguatemi Bosque	Fortaleza	CE	93.000	9,00%	7,30%	*valor total da transação
81	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	30.093	10,00%	7,30%	*valor total da transação
82	17/02/23	XP Malls	n/a	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	3,05%	7,80%	R\$ 55.031.885,04
83	05/01/23	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	Clube Atlético Mineiro	Diamond Mall	Belo Horizonte	MG	21.351	24,95%	n/a	R\$ 170.000.000,00
84	08/12/22	XP Malls	n/a	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	25,00%	9,50%	R\$ 102.850.000,00
85	08/12/22	Vinci Shopping Centers	n/a	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	55,00%	9,50%	R\$ 226.270.000,00
86	29/09/22	Vinci Shopping Centers	n/a	Minas Shopping	Belo Horizonte	MG	45.875	9,14%	6,80%	R\$ 78.234.754,00
87	23/09/22	n/a	BR Malls	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	100,00%	8,90%	R\$ 411.400.000,00
88	14/09/22	XP Malls	n/a	Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	29.409	n/a	n/a	R\$ 250.000.000,00*
89	14/09/22	XP Malls	n/a	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	SP	39.012	n/a	n/a	*valor total da transação
90	09/09/22	Iguatemi	n/a	Shopping JK Iguatemi	São Paulo	SP	34.107	36,00%	8,00%	R\$ 667.000.000,00

91	08/09/22	n/a	Aliance Sonae	Passeio das Águas Shopping	Goiania	GO	74.462	27,50%	7,60%	R\$ 288.500.000,00*
92	08/09/22	n/a	Aliance Sonae	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	17,50%	7,60%	*valor total da transação
93	08/09/22	n/a	Aliance Sonae	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	5,50%	7,60%	*valor total da transação
94	08/09/22	n/a	Aliance Sonae	Boulevard Shopping Vila Velha	Vila Velha	ES	37.828	100,00%	8,70%	R\$ 176.700.000,00*
95	08/09/22	n/a	Aliance Sonae	Boulevard Londrina Shopping	Londrina	PR	48.104	100,00%	8,70%	*valor total da transação
96	22/06/22	Hemisfério Sul Investimentos	Jaguara Empreendimentos Imobiliários e JPL Estacionamentos	Shopping Center Uberaba	Uberaba	MG	25.000	n/a	8,20%	R\$ 332.900.000,00
97	21/07/22	n/a	Aliance Sonae	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	n/a	8,20%	R\$ 195.000.000,00
98	12/04/22	n/a	General Shopping	Outlet Premium Grande São Paulo	Itaquaquecetuba	SP	16.601	49,00%	n/a	R\$ 152.900.000,00
99	11/06/22	Partage	Tenco	Arapiraca Garden	Arapiraca	AL	30.710	80,00%	n/a	R\$ 400.000.000,00
100	11/06/22	Partage	Tenco	Jaraguá do Sul Park Shopping	Jaraguá do Sul	SC	25.995	100,00%	n/a	R\$ 400.000.000,00
101	07/03/22	Vinci Shopping Centers	n/a	Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	45.225	1,59%	8,10%	R\$ 11.196.500,00
102	02/03/22	n/a	BR Malls	Center Shopping Uberlândia	Uberlândia	MG	56.576	30,00%	6,70%	R\$ 307.000.000,00
103	13/01/22	FII HSI Malls	REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A.	Shopping Center Paralela	Salvador	BA	57.800	51,00% do shopping e 100,00% da expansão	n/a	R\$ 432.000.000,00
104	25/02/22	XP Malls	n/a	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	9,05%	7,80%	R\$ 151.000.000,00
105	30/12/21	Malls Brasil Plural	n/a	Madureira Shopping	Madureira	RJ	36.677	100,00%	8,74%	R\$ 286.200.000,00
106	23/12/21	XP Malls	SYN Properties	Shopping Estação BH	Belo Horizonte	MG	37.464	40,00%	9,25%	R\$ 150.000.000,00
107	09/11/21	Partage	n/a	Terreno com projeto aprovado para construção de Shopping Center	São Paulo	SP	37.000	100,00%	n/a	R\$ 185.000.000,00
108	08/10/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	32.216	100,00%	9,60%	R\$ 199.710.820,19
109	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	North Shopping Maracanaú	Maracanaú	CE	20.000	100,00%	8,00%	R\$ 659.500.000,00*
110	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	26.571	40,00%	8,00%	*valor total da transação
111	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Porto Velho Shopping	Porto Velho	RO	43.652	49,00%	8,00%	*valor total da transação
112	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	45.225	21,49%	8,00%	*valor total da transação
113	28/07/21	BR Properties S.A.	BMX Realizações Imobiliárias e Participações S.A.	Complexo Parque da Cidade	São Paulo	SP	2.286	100,00%	n/a	R\$ 28.000.000,00
114	29/06/21	XP Malls	JHSF	Cidade Jardim Shops	São Paulo	SP	6.000	30,00%	n/a	R\$ 15.000.000,00
115	20/04/21	n/a	Cyrela Commercial Properties	Shopping Estação BH	Belo Horizonte	MG	37.464	40,00%	n/a	R\$ 265.000.000,00*
116	20/04/21	n/a	Cyrela Commercial Properties	Shopping Cidade São Paulo	São Paulo	SP	16.851	7,00%	n/a	*valor total da transação
117	20/04/21	n/a	Cyrela Commercial Properties	Shopping D	São Paulo	SP	29.816	31,59%	n/a	*valor total da transação
118	26/03/21	Malls Brasil Plural	n/a	Boulevard Shopping	Feira de Santana	BA	19.996	1,80%	9,70%	R\$ 5.220.000,00
119	04/03/21	Aliance Sonae	n/a	Shopping Leblon	Rio de Janeiro	RJ	26.893	21,00%	6,90%	R\$ 275.000.000,00
120	18/01/21	Gafisa Propriedades	n/a	São Conrado Fashion Mall	Rio de Janeiro	RJ	17.040	n/a	n/a	R\$ 59.500.000,00

121	18/01/21	Gafisa Propriedades	n/a	Jardim Guadalupe Shopping	Rio de Janeiro	RJ	40.700	n/a	n/a	R\$ 39.800.000,00
122	19/10/20	BR Malls	Ancar	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
123	14/10/20	Vinci Shopping Centers	n/a	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	15,35%	7,70%	R\$ 150.600.000,00
124	29/09/20	Vinci Partners	n/a	Shopping Praia da Costa	Vila Velha	ES	39.827	98,50%	10,90%	R\$ 194.000.000,00
125	15/07/20	Iguatemi	n/a	Shopping Praia de Belas	Porto Alegre	RS	44.675	20,00%	6,30%	R\$ 174.600.000,00
126	15/07/20	Iguatemi	n/a	Shopping Esplanada	Sorocaba	SP	68.485	8,32%	6,60%	R\$ 85.500.000,00
127	20/02/20	Multiplan	n/a	ParkShopping	Brasília	DF	60.619	7,50%	n/a	R\$ 225.000.000,00
128	20/02/20	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Pátio Belém	Belém	PA	21.650	7,79%	7,60%	R\$ 32.075.600,00
129	14/02/20	BR Malls	n/a	Shopping Piracicaba	Piracicaba	SP	43.000	38,40%	9,20%	R\$ 202.300.000,00
130	05/02/20	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping ABC	Santo André	SP	47.375	7,32%	8,30%	R\$ 52.000.000,00
131	03/02/20	BR Malls	n/a	Shopping Villa Lobos	São Paulo	SP	28.300	5,00%	7,30%	R\$ 48.300.000,00
132	31/01/20	Hedge Brasil Shopping	n/a	Shopping Villa Lobos	São Paulo	SP	28.300	15,00%	7,00%	R\$ 144.837.000,00
133	21/01/20	Multiplan	n/a	DiamondMall	Belo Horizonte	MG	21.351	50,10%	n/a	R\$ 296.800.000,00
134	09/01/20	HSI Malls	REC Via Verde S.A.	Via Verde Shopping	Rio Branco	AC	28.257	96,67%	9,17%	R\$ 225.033.578,88
135	07/01/20	Iguatemi	Maiojama Participações	Shopping Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	RS	64.802	42,58%*	n/a	R\$ 123.000.000,00*
136	09/01/20	Iguatemi	Maiojama Participações	Shopping Praia de Belas	Porto Alegre	RS	44.675	*participação total direta e indireta	n/a	*valor total da transação
137	21/01/20	Iguatemi	Maiojama Participações	Shopping Iguatemi Caxias	Caxias do Sul	RS	29.577	*participação total direta e indireta	n/a	*valor total da transação
138	03/01/20	XP Malls	IRB Internacional FII	Internacional Shopping Guarulhos	Guarulhos	SP	77.080	18,71%	n/a	R\$ 308.000.000,00
139	19/11/19	Multiplan	n/a	ParkShopping	Brasília	DF	53.325	12,00%	n/a	R\$ 225.000.000,00
140	06/11/19	Malls Brasil Plural	n/a	Suzano Shopping	Suzano	SP	24.058	25,00%	7,25%	R\$ 77.500.000,00
141	25/10/19	Malls Brasil Plural	n/a	Shopping Barra	Rio de Janeiro	RJ	50.589	18,05%	7,84%	R\$ 116.000.000,00
142	09/10/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	SC	75.013	30,00%	n/a	R\$ 110.250.000,00
143	08/10/19	Vinci Shopping Centers	n/a	PrudensShopping	Presidente Prudente	SP	32.216	100,00%	n/a	R\$ 199.710.820,19
144	16/09/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Tacaruna	Recife	PE	44.950	6,67%	n/a	R\$ 42.100.000,00
145	29/08/19	Aliance Sonae	n/a	Shopping Taboão	Taboão da Serra	SP	36.089	14,00%	7,75%	R\$ 250.600.000,00*
146	29/08/19	Aliance Sonae	n/a	Shopping Grande Rio	São João de Meriti	RJ	37.311	25,00%	7,50%	*valor total da transação
147	09/08/19	XP Malls	n/a	Shopping Plaza Sul	São Paulo	SP	23.500	10,00%	7,75%	R\$ 55.290.000,00
148	30/07/19	BR Malls	n/a	Iguatemi Caxias do Sul	Caxias do Sul	RS	29.590	25,50%	8,25%	R\$ 84.400.000,00
149	30/07/19	n/a	Iguatemi	Iguatemi Caxias do Sul	Caxias do Sul	RS	29.590	8,40%	n/a	R\$ 27.800.000,00
150	03/07/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Minas Shopping	Belo Horizonte	MG	60.464	19,14%	7,75%	R\$ 137.100.000,00
151	24/06/19	XP Malls	n/a	Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	29.541	17,99%	8,00%	R\$ 113.600.000,00
152	18/06/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Granja Vianna	Cotia	SP	30.027	36,50%	n/a	R\$ 107.675.000,00
153	27/05/19	BR Malls	n/a	Shopping Del Rey	Belo Horizonte	MG	37.032	15,00%	8,50%	R\$ 72.500.000,00
154	23/05/19	XP Malls	n/a	Santana Parque Shopping	São Paulo	SP	26.488	15,00%	8,50%	R\$ 54.000.000,00
155	18/04/19	Sonae Sierra	n/a	Shopping Plaza Sul	São Paulo	SP	23.500	30,00%	7,75%	R\$ 158.500.000,00
156	02/05/19	Aliance Sonae	n/a	Shopping Leblon	Rio de Janeiro	RJ	25.934	4,90%	7,00%	R\$ 57.200.000,00
157	11/04/19	Multiplan	n/a	BH Shopping	Belo Horizonte	MG	46.992	20,00%	6,97%	R\$ 360.000.000,00
158	14/02/19	n/a	General Shopping	Internacional Shopping Guarulhos	Guarulhos	SP	77.080	10,10%	7,50%	R\$ 154.000.000,00
159	31/01/19	Big Argo, Big Burger e Pama	BR Malls	Shopping Sete Lagoas	Sete Lagoas	MG	17.942	70,00%	n/a	R\$ 46.200.000,00

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

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

Atualmente o Brasil possui 643 centros de compras, empregando mais de 1.062 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 18,00 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 1,5% com relação a 2022, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

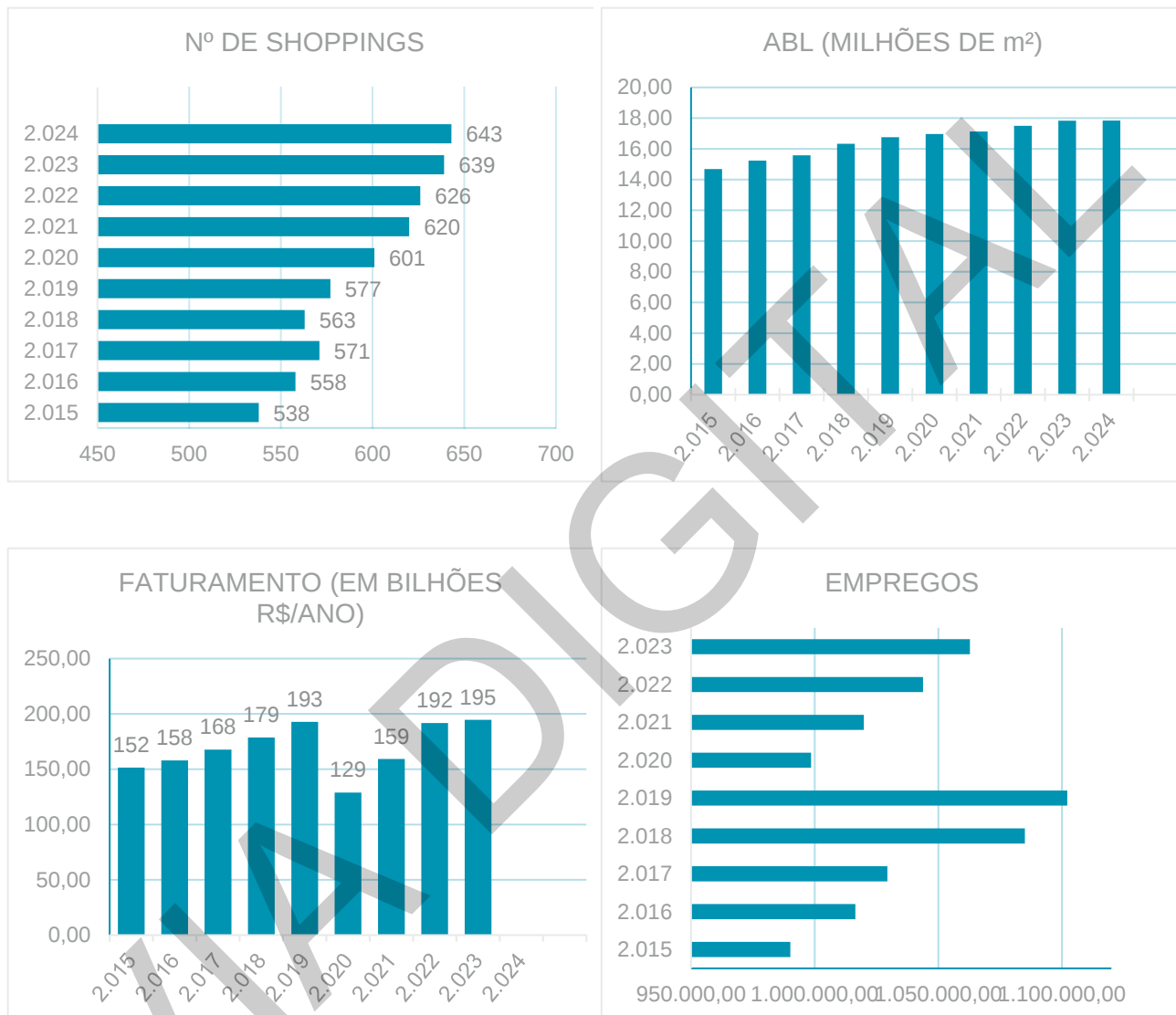
Números do Setor

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

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	643
A Inaugurar em 2024 ⁽¹⁾	14
Número Previsto para até o fim de 2024	657
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²)	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 5.000m ² . A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.	

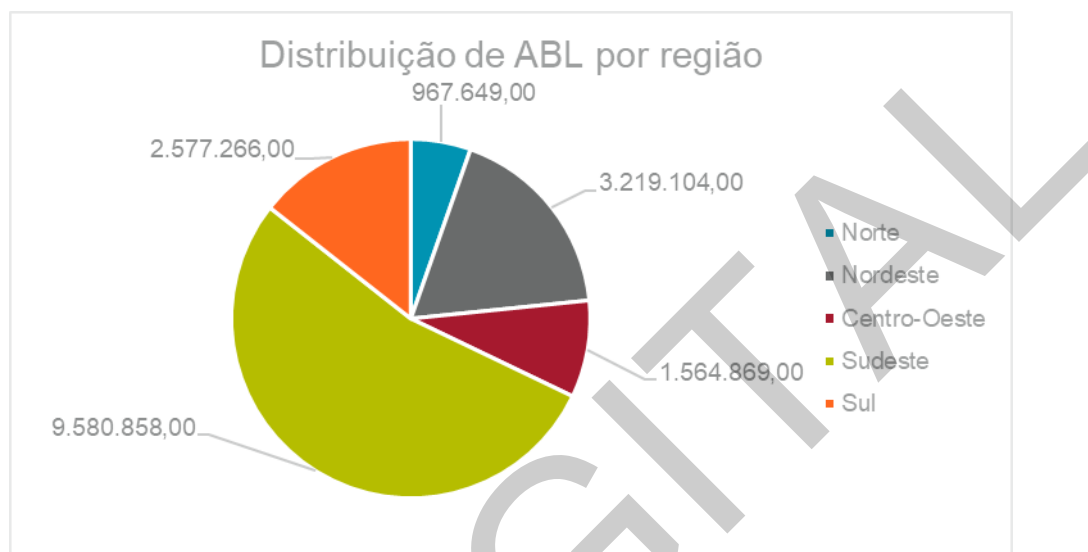
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2015 e 2024.



Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,50% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 328 Shoppings Centers, com 9.580.858,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Botafogo Praia Shopping está localizando na Praia de Botafogo, 400 - Botafogo, Rio de Janeiro (cerca de 1,50 km do avaliando), em um terreno de 5.703,21 m² possuindo 16.081,71 m² de área bruta locável e 465 vagas de estacionamento;
- O Shopping Leblon está localizando na Av. Afrânio de Melo Franco, 290 - Leblon, Rio de Janeiro (cerca de 5,00 km do avaliando), em um terreno de 167.092,70 m² possuindo 28.496,00 m² de área bruta locável e 903 vagas de estacionamento;
- O Shopping Tijuca está localizando na Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro (cerca de 7,00 km do avaliando), em um terreno de 13.449,00 m² possuindo 35.829,30 m² de área bruta locável e 1080 vagas de estacionamento;
- O Shopping VillageMall está localizando na Av. das Américas, 3900 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (cerca de 19,00 km do avaliando), em um terreno de 36.748,05 m² possuindo 28.411,22 m² de área bruta locável e 1519 vagas de estacionamento;
- O Shopping Barra Shopping está localizando na Av. Das Américas, 4666 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro (cerca de 20,00 km do avaliando), em um terreno de 165.386,00 m² possuindo 77.677,00 m² de área bruta locável e 5500 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 9 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	março-24
Outlet Premium Imigrantes	São Bernardo do Campo	SP	18.000	abril-24
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	17.856	abril-24
Shopping Central Park	Cotia	SP	22.466	julho-24
Macopa Eco Mall	Curitiba	PR	12.000	outubro-24
Lago Center Shopping	Araguaína	TO	28.000	outubro-24
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000,00	agosto-24
Catuai Shopping Cascavel	Cascavel	PR	38.000	outubro-24
Santa Maria Outlet	Cravinhos	SP	20.000,00	novembro-24
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	9	TOTAL ABL	184.449,00	

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2024 e 2025				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (m²)	INAUGURAÇÃO
Shopping Aldeia da Serra	Serra	ES	20.000,00	Segundo semestre
Boulevard Marília Shopping	Marília	SP	7.238,00	Segundo semestre
Jardins de Vilhena Shopping	Vilhena	RO	20.500	março-25
Bourbon Shopping Carlos Gomes	Porto Alegre	RS	12.409,00	Segundo semestre
Shopping Praia Sul	Aracaju	SE	32.000,00	outubro-25
Flow Open Mall	Curitiba	PR	11.000,00	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	Segundo semestre
TOTAL DE SHOPPINGS A INAUGURAR	9	TOTAL ABL	149.892,00	

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 Shopping Center regional, segundo classificação do ABRASCE, localizado na cidade de Rio de Janeiro, inaugurado em 2004. Administrado pela Iguatemi S.A..

O empreendimento possui área total construída de 135.967,66 m². O “tenant mix” inclui lojas âncoras como Americanas, Body Tech, C&A, Centauro, Lojas Renner e Zara. Para o fluxo de caixa consideramos o rent roll fornecido para avaliação, totalizando 51.967,18 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:

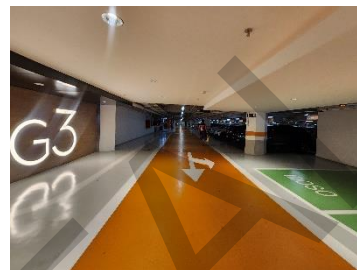
- Área bruta de terreno: 23.127,00 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Av. Lauro Sodré;
 - Av. Carlos Peixoto; e
 - Rua Lauro Muller.
- Acesso: O acesso à região ocorre por diversas vias principais, como a Av. Lauro Sodré e a Rua General Polidoro. O trecho do imóvel avaliando na Rua Lauro Sodré, é uma via de sentido duplo com quatro faixas de rolamento. Ambas as vias possuem delimitação de faixas, apresentam bom estado de conservação, tráfego moderado a intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. A visibilidade do shopping é excelente, com fachadas bem-sinalizadas e iluminação adequada, facilitando a identificação e atração de consumidores..
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é bom;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Muito Bom;
- 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;

[illegible]

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

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens	Características	
Composição	SS1-SS2	Estacionamento, adm e Área técnica, depósitos, refeitórios, vestiários, copas, banheiros, ambulatório e docas
	L1-L2	lojas, praça de alimentação, estacionamento e Área técnica e banheiros.
	L3-L4	lojas, estacionamento, cinema e Área técnica e banheiros.
	G2-G3	Área técnica e banheiros.
	G4-G5	estacionamento e Caixas eletrônico, área técnica, docas e banheiros.
Estrutura	Concreto armado e estrutura mista	
Andares	4	
Fachada	Pele de vidro e rev. metálico	
Esquadrias	Alumínio e blindex	
Vidros	Temperado	
Circulação Vertical	Elevadores e escadas rolantes.	
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	Carpete	Porcelanato	Porcelanato
Parede	Pintura	Pintura	Rev. Cerâmico
Forro	Gesso	Gesso	Gesso

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	23.127,00
Área Construída	135.967,66
Área Bruta Locável	51.967,18

Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

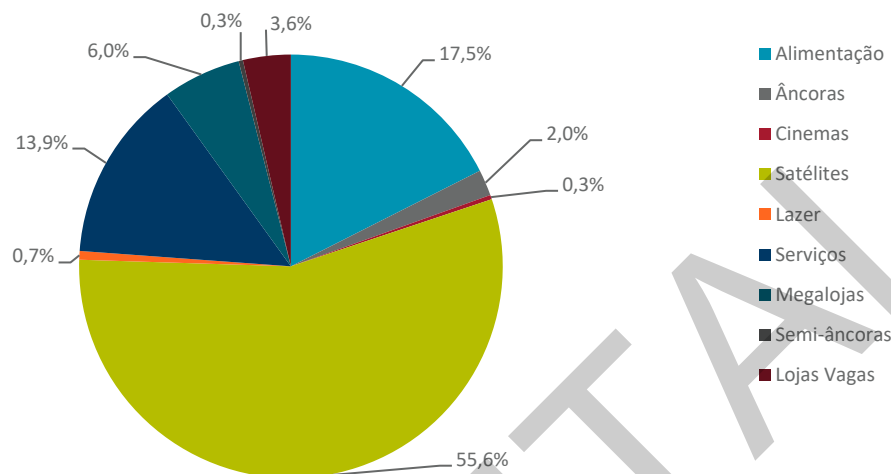
A ABL do Rio Sul Shopping Center está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²)
Alimentação	53	6.071,16
Âncoras	6	15.727,16
Cinemas	1	3.533,72
Satélites	168	13.238,60
Lazer	2	425,37
Serviços	42	4.127,01
Megalojas	18	7.575,37
Semi-âncoras	1	618,41
Lojas Vagas	11	650,38
TOTAL	302	51.967,18

Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

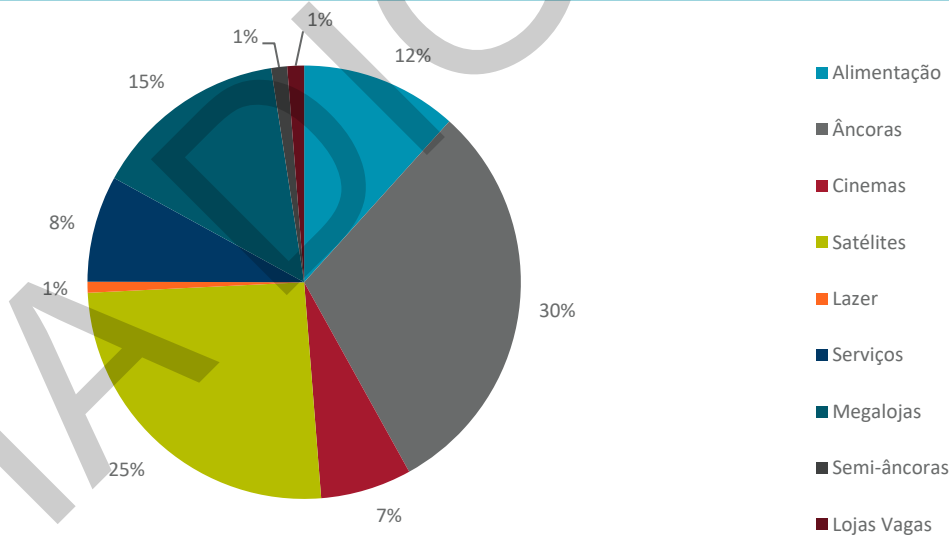
OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

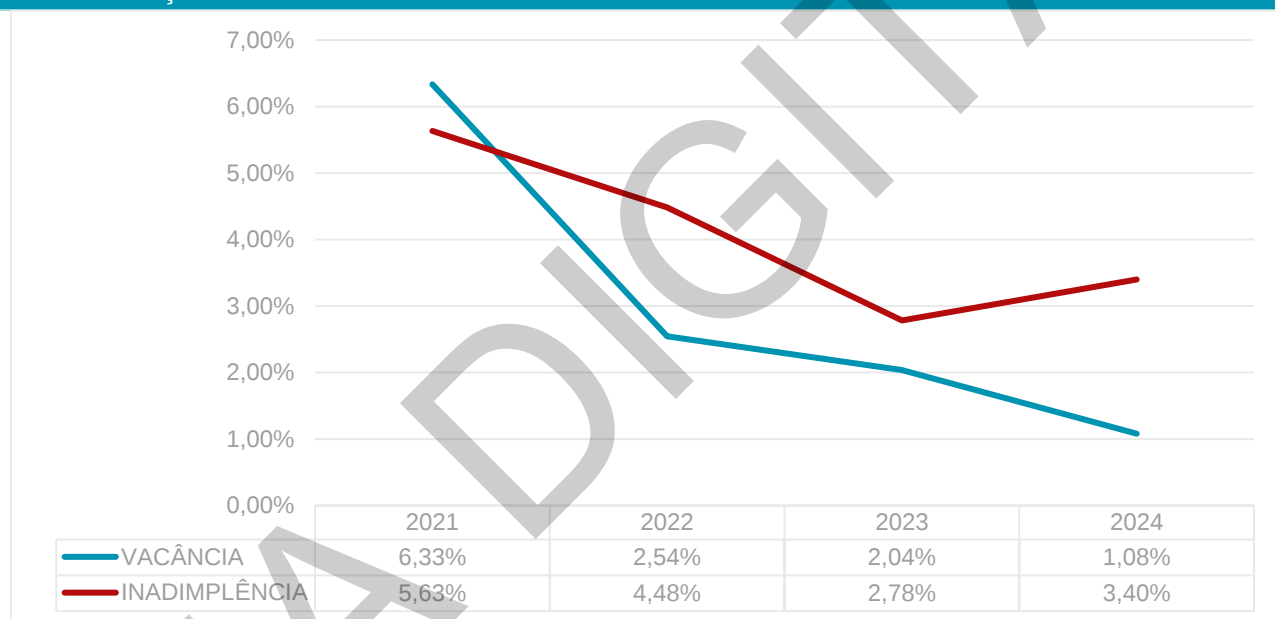
Vacância e Inadimplência

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:

COMPOSIÇÃO DA VACÂNCIA E INADIMPLÊNCIA

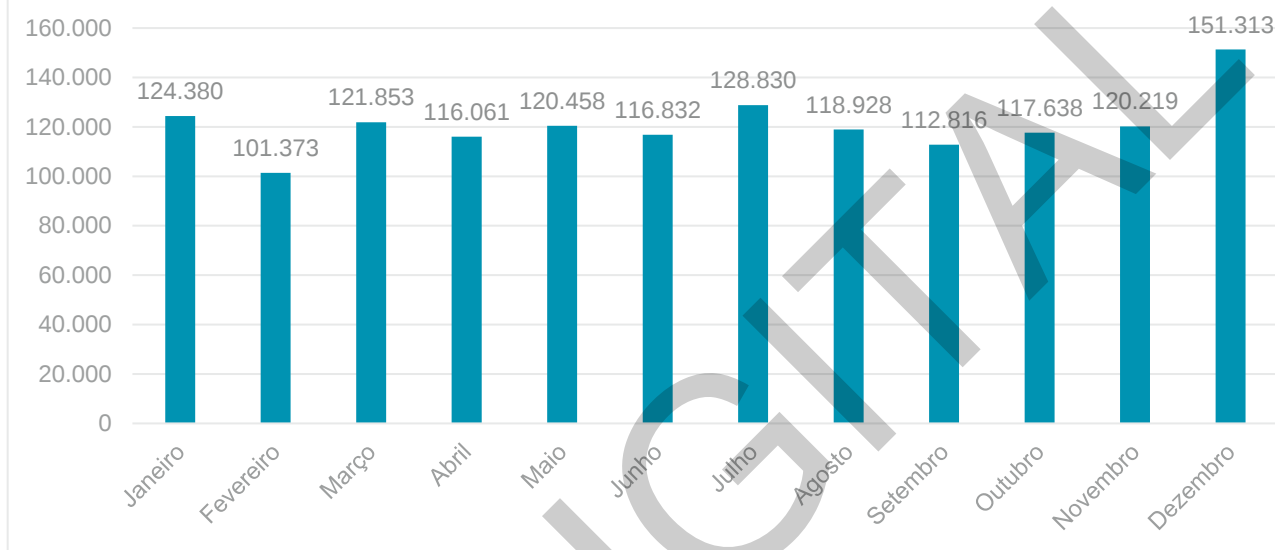


Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento e Fluxo de Pessoas

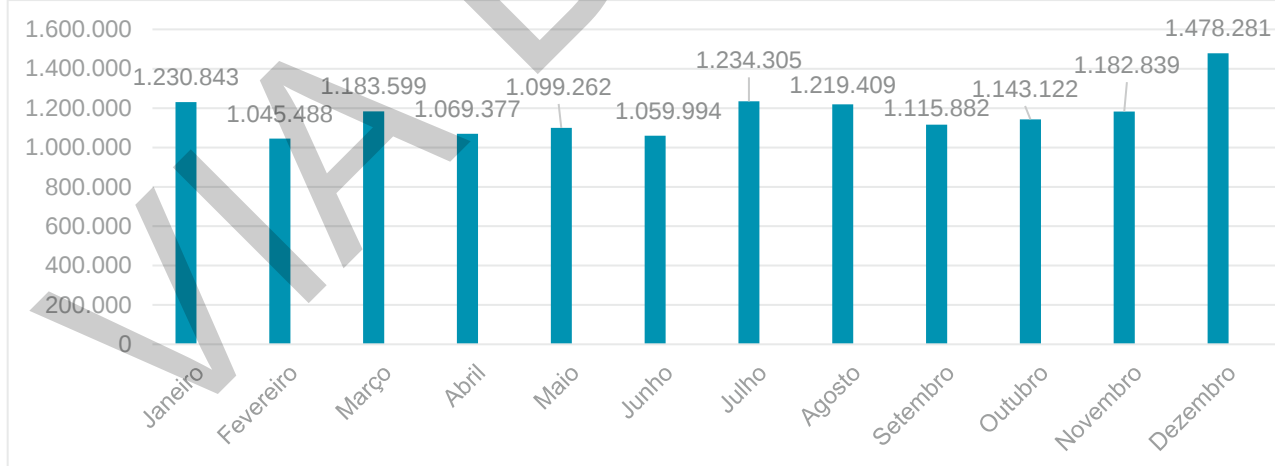
O estacionamento do Rio Sul Shopping Center conta com 1.913 vagas no total. Abaixo demonstramos a composição histórica do fluxo de veículos e pessoas:

FLUXO DE VEÍCULOS DA OPERAÇÃO



Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

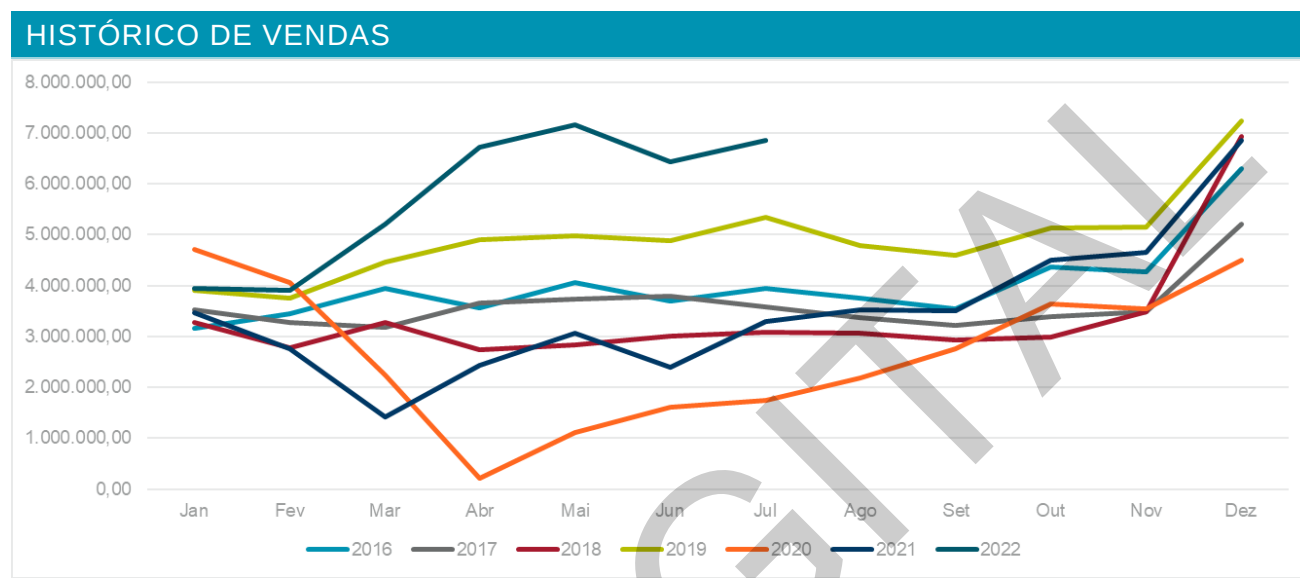
FLUXO DE PESSOAS DA OPERAÇÃO



Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Histórico de Vendas

A seguir, demonstramos a composição histórica do desempenho de vendas do empreendimento:



Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Rio de Janeiro é determinada pela Lei Complementar nº 270, de 16 de Janeiro de 2024.

Lei Complementar nº 270, de 16 de Janeiro de 2024.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Residencial Multifamiliar 3 - ZRM 3.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

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

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

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

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

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

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

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

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

Restrições quanto à ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR 3 - ZRM 3

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	Rio de Janeiro
Lei atual:	Lei Complementar nº 270, de 16 de Janeiro de 2024
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	Zona Residencial Multifamiliar 3 - ZRM 3
Uso proposto:	ZRM é uma zona caracterizada pela predominância do uso residencial multifamiliar, em edificação única no terreno ou em grupamentos, admitida a convivência com outros usos, compatíveis entre si, de acordo com suas características e intensidades. ZRM 3, permite a convivência com usos não residenciais diversificados.
O uso proposto é permitido?	Sim
Fonte Zoneamento:	Prefeitura do Rio de Janeiro

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	600,0 m²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	1,0 vez a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	3,5 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	70%	Correto

OBS.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura do Rio de Janeiro

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 14.1.

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 Rio Sul Shopping Center, 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 Iguatemi S.A., para fins de tomada de decisão interna, 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 etc.;
- 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;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do Iguatemi S.A..**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 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;**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Rio Sul Shopping Center;**

Demonstrativo de Resultados Econômico e Financeiro

Demostramos abaixo a distribuição referente ao histórico do Demonstrativo de Resultados Econômico e Financeiro do empreendimento, fornecido pelo cliente, até **maio de 2024**.

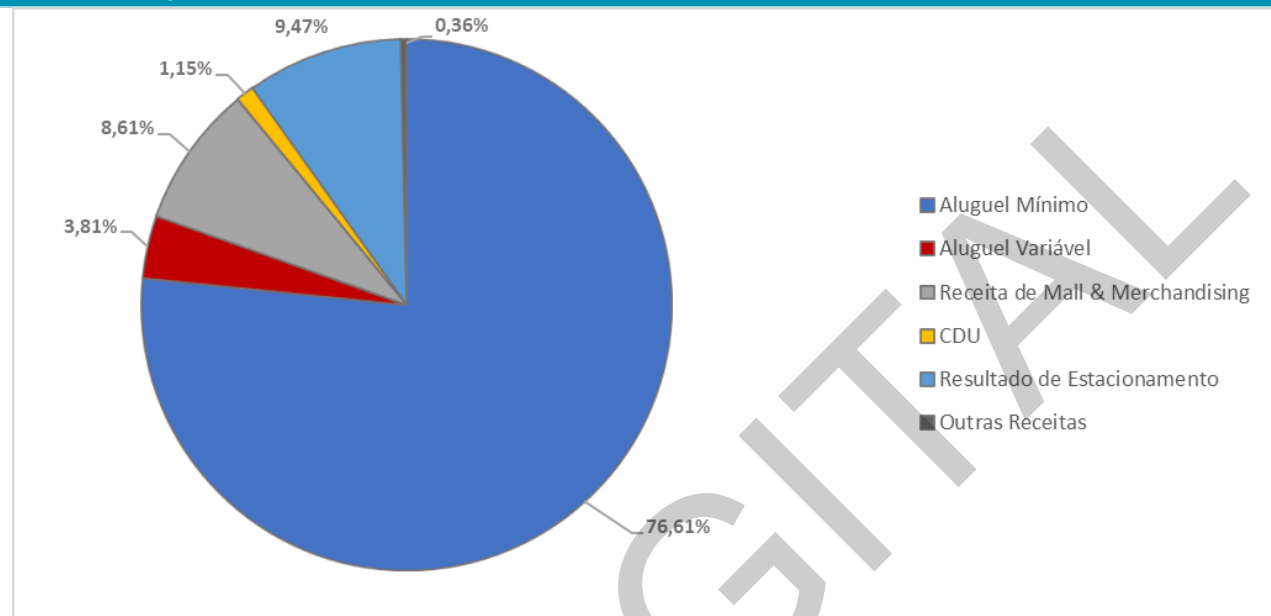
	Real	Real	Real	Real
Rio Sul Shopping Center	2021	2022	2023	2024
Receita de Aluguel Mínimo	120.230	133.217	135.840	60.742
<i>Crescimento Anual (%)</i>		10,80%	1,97%	-55,28%
Descontos/Cancelamentos	-17.438	-4.792	-97	0
<i>Crescimento Anual (%)</i>		-72,52%	-97,98%	-100,00%
Aluguel Complementar/Percentual	4.146	3.600	7.797	3.022
<i>Crescimento Anual (%)</i>		-13,18%	116,57%	-61,24%
Receita de Mall e Merchandising	12.381	15.127	16.341	6.827
<i>Crescimento Anual (%)</i>		22,18%	8,03%	-58,22%
CDU - Cessão de Direito de Uso	4.535	3.134	4.491	911
<i>Crescimento Anual (%)</i>		-30,89%	43,28%	-79,71%
Resultado de Estacionamento	8.370	15.470	15.047	7.505
<i>Crescimento Anual (%)</i>		84,83%	-2,73%	-50,12%
Outras Receitas	1.361	1.368	2.052	285
<i>Crescimento Anual (%)</i>		0,53%	49,97%	-86,11%
Total Receita Bruta Potencial	133.585	167.125	181.471	79.293
Inadimplência Irrecuperável	-16.790	-10.211	-7.746	0
Receita Bruta Efetiva	116.795	156.914	173.725	79.293
CAM - Custos Condominiais	-8.633	-7.433	-4.437	-626
<i>Crescimento Anual (%)</i>		-13,90%	-40,31%	-85,88%
Despesa de Taxa de Administração	-6.633	-7.024	-4.916	-3.698
<i>Crescimento Anual (%)</i>		5,90%	-30,02%	-24,77%
FPP - Fundo de Promoção e Publicidade	-1.053	-1.232	-938	-419
<i>Crescimento Anual (%)</i>		16,95%	-23,86%	-55,36%
Comissão Sobre Locação	-2.555	-3.064	-2.724	-155
<i>Crescimento Anual (%)</i>		19,90%	-11,10%	-94,32%
PIS/COFINS	0	0	0	-2.902
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-1.758	-1.580	-1.079	-712
<i>Crescimento Anual (%)</i>		-10,12%	-31,66%	-34,07%
Total Despesas Operacionais	-20.632	-20.332	-14.094	-8.511

Resultado Operacional Líquido	96.163	136.581	159.631	70.781
CAPEX	-4.421	-8.564	-9.677	-2.974
Tenant Allowance	0	0	0	-713
Outras Despesas Não Operacionais	-2.140	-5.692	-3.497	96
Total de Custos de Capital & Locações	-6.561	-14.256	-13.174	-3.591
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	89.602	122.325	146.457	67.191

Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

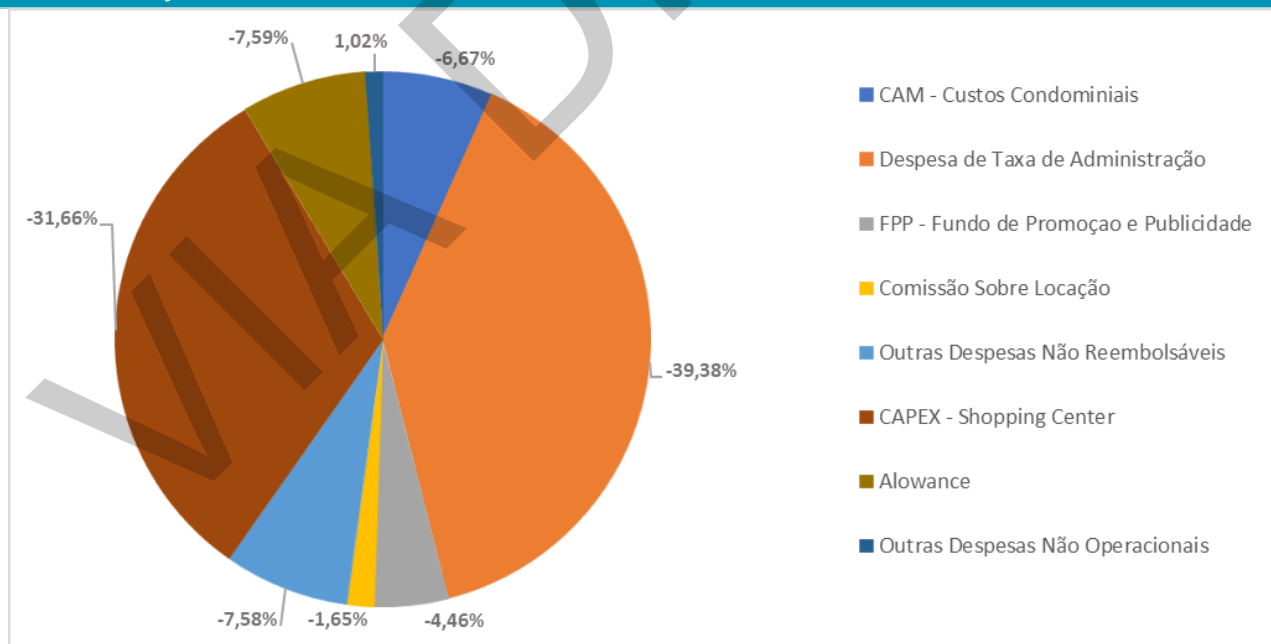
Os gráficos a seguir informam o desempenho econômico e financeiro dos últimos 12 meses, até **maio de 2024**:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA BRUTA



Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

COMPOSIÇÃO DAS DESPESAS

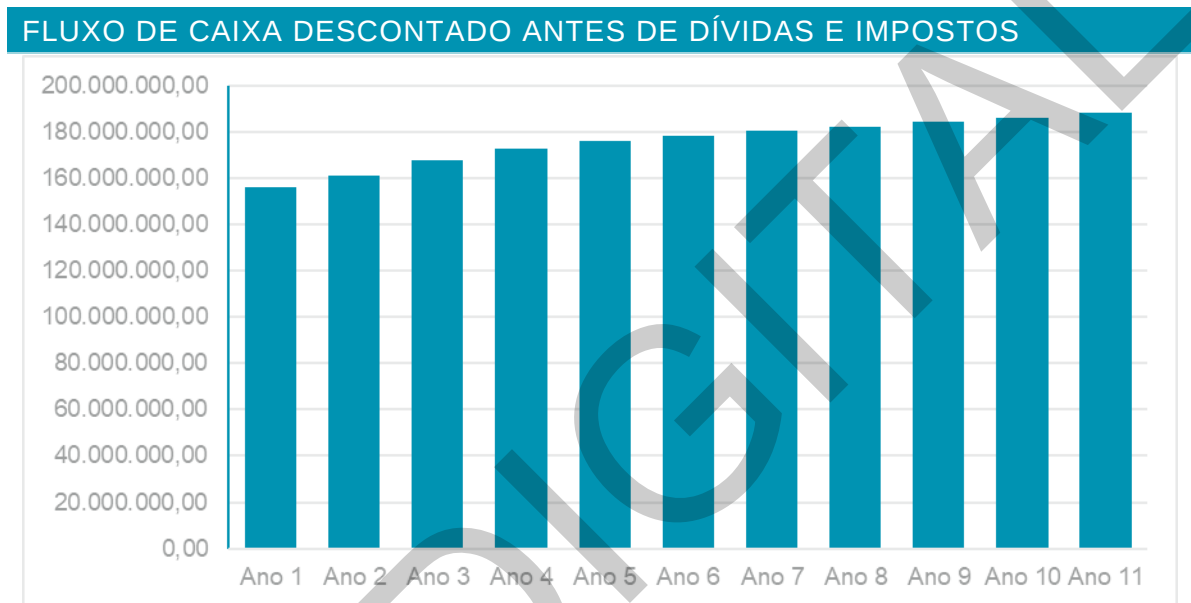


Fonte: Rio Sul Shopping Center; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de janeiro de 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.

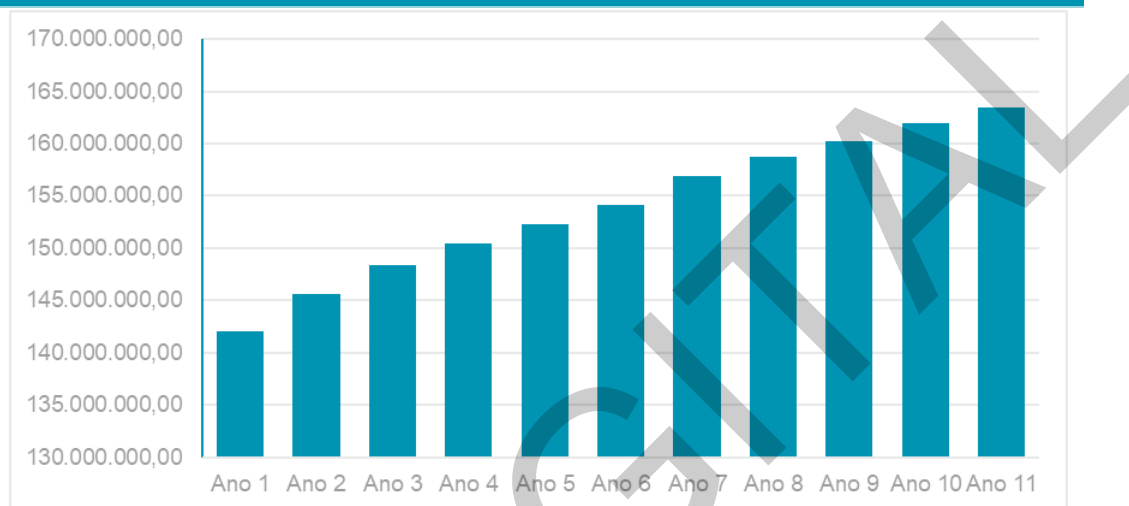


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Aluguel Mínimo

Para Receita de Aluguel Mínimo projetamos R\$ 141.984.851,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE ALUGUEL MINIMO

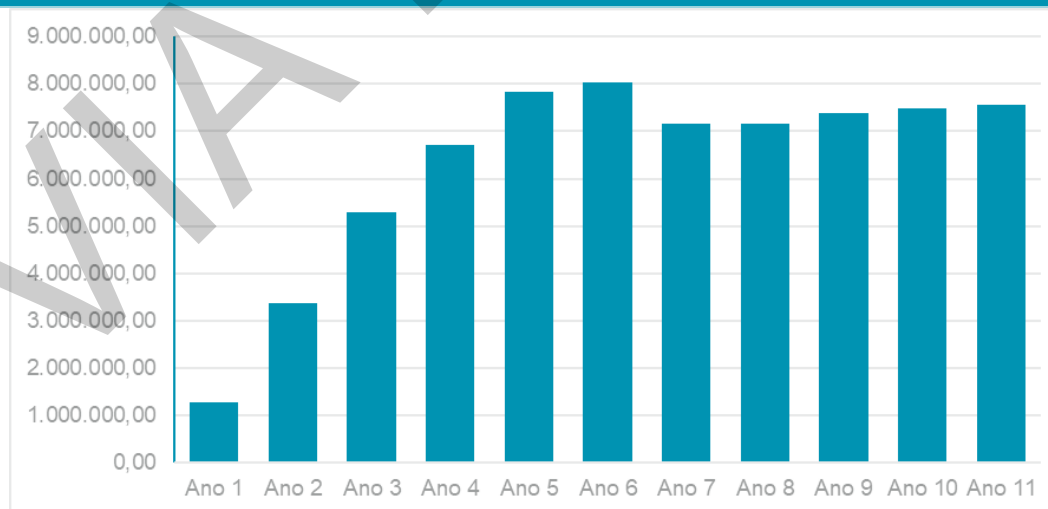


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Ajustes e Crescimentos Reais

Para Ajustes e Crescimentos Reais projetamos R\$ 1.275.017,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

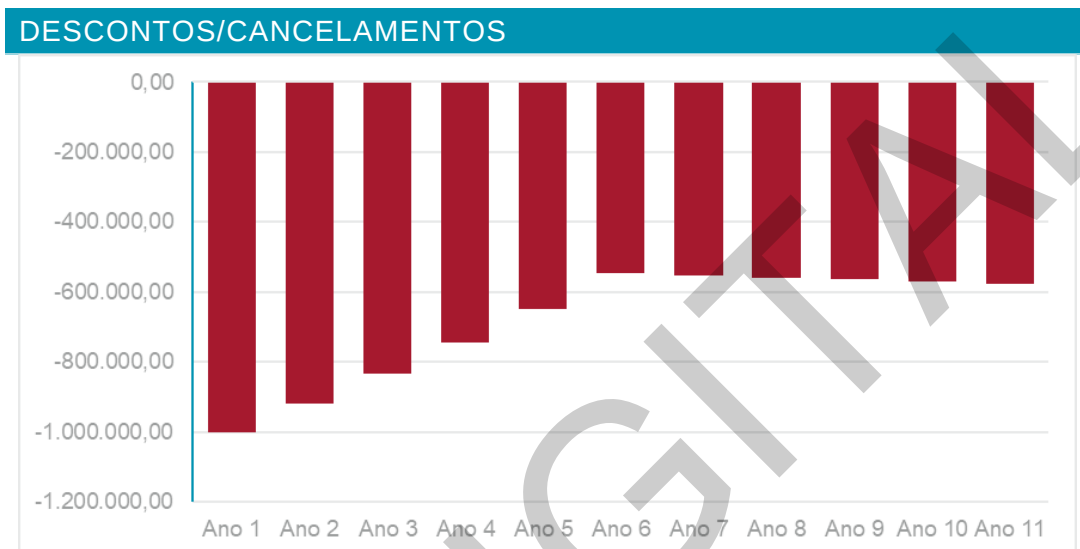
AJUSTES E CRESCIMENTOS REAIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Descontos/Cancelamentos

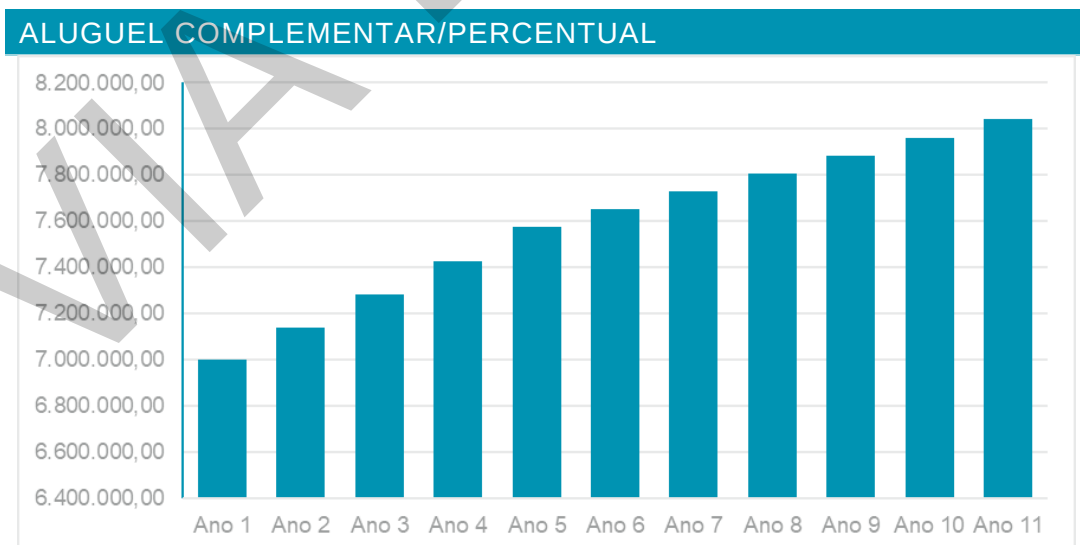
Para Descontos/Cancelamentos projetamos -R\$ 1.000.000,00 no 1º ano, -R\$ 900.000,00 no 2º ano, -R\$ 800.000,00 no 3º ano, -R\$ 700.000,00 no 4º ano, -R\$ 600.000,00 no 5º ano e -R\$ 500.000,00 do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Aluguel Complementar/Percentual

Para Aluguel Complementar/Percentual projetamos R\$ 7.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

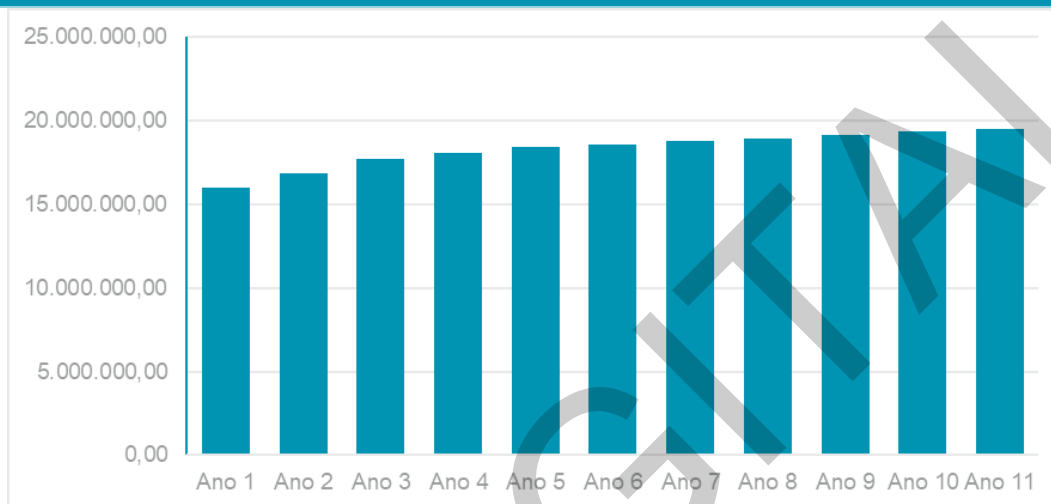


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Mall e Merchandising

Para Receita de Mall e Merchandising projetamos R\$ 16.000.000,00 no 1º ano, R\$ 16.500.000,00 no 2º ano e R\$ 17.000.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

RECEITA DE MALL E MERCHANDISING

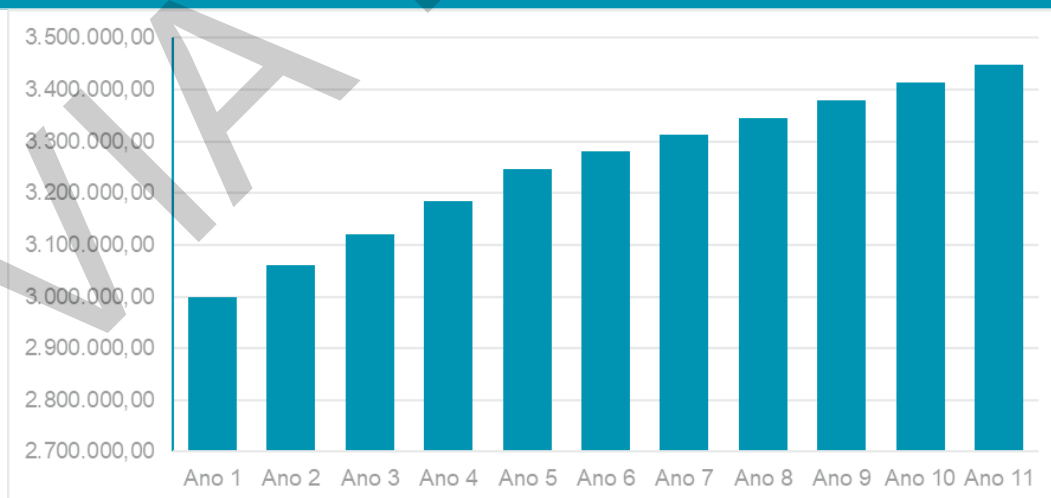


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

CDU - Cessão de Direito de Uso

Para CDU - Cessão de Direito de Uso projetamos R\$ 3.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

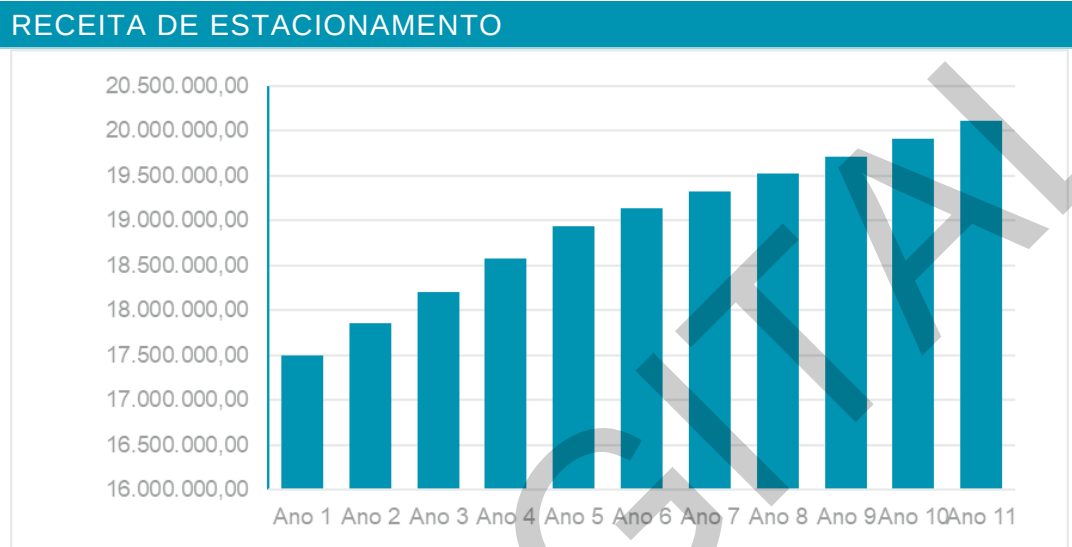
CDU - CESSÃO DE DIREITO DE USO



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita de Estacionamento

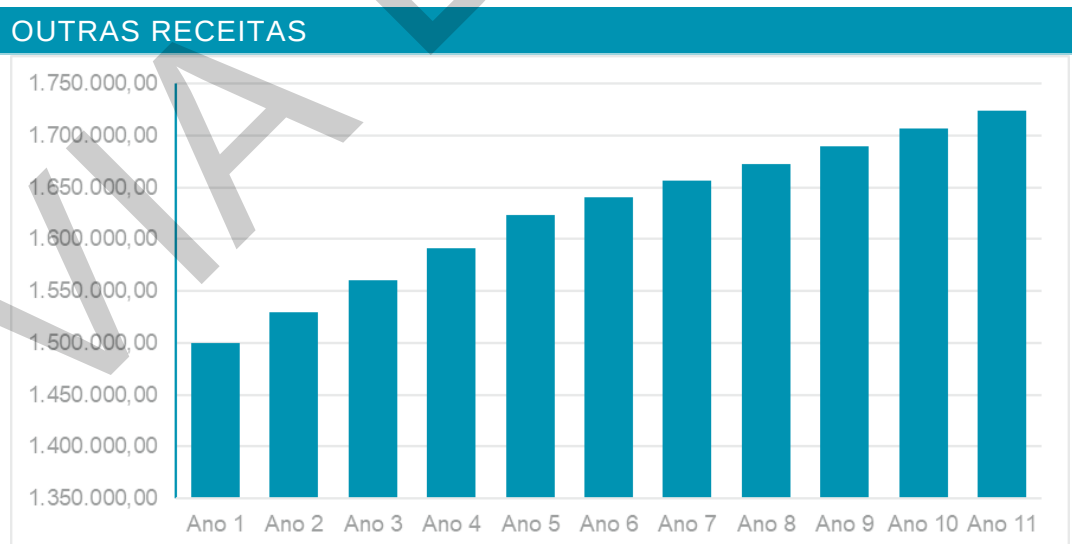
Para Receita de Estacionamento projetamos R\$ 17.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Receitas

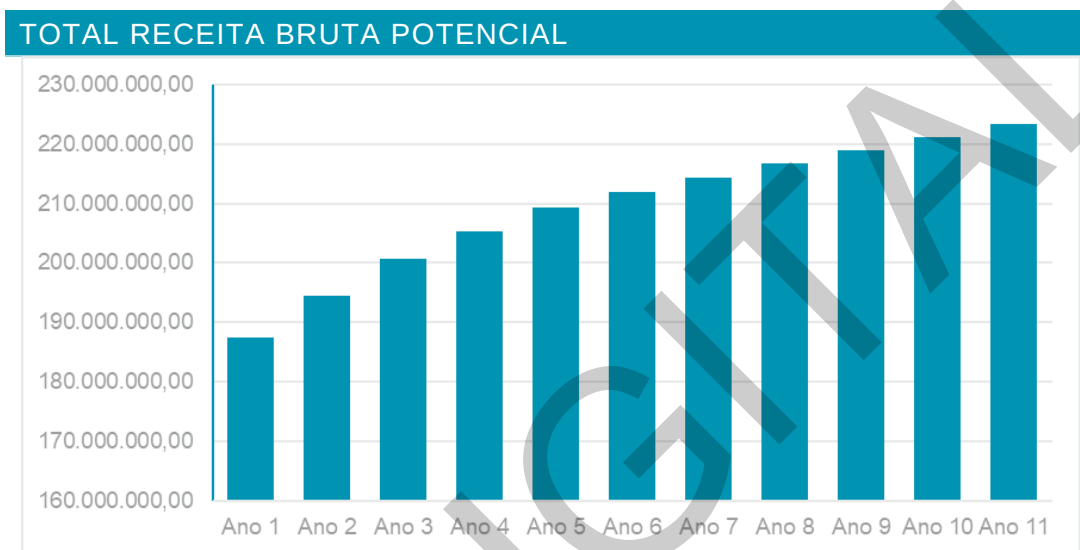
Para Outras Receitas projetamos R\$ 1.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 2,0% do 2º ao 5º ano e 1,0% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

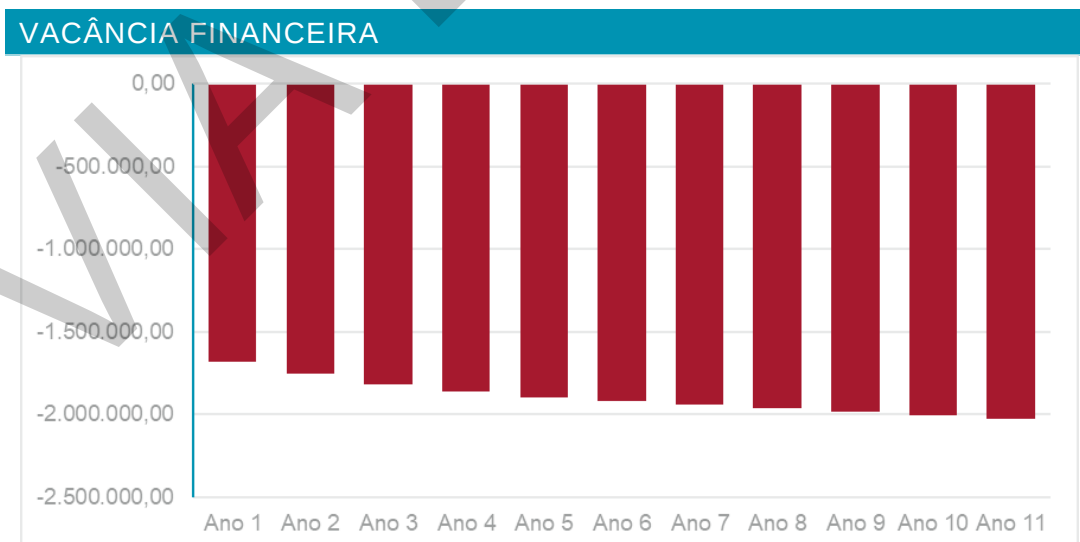
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Descontos/Cancelamentos, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Receita de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 187.375.320,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Vacância Financeira

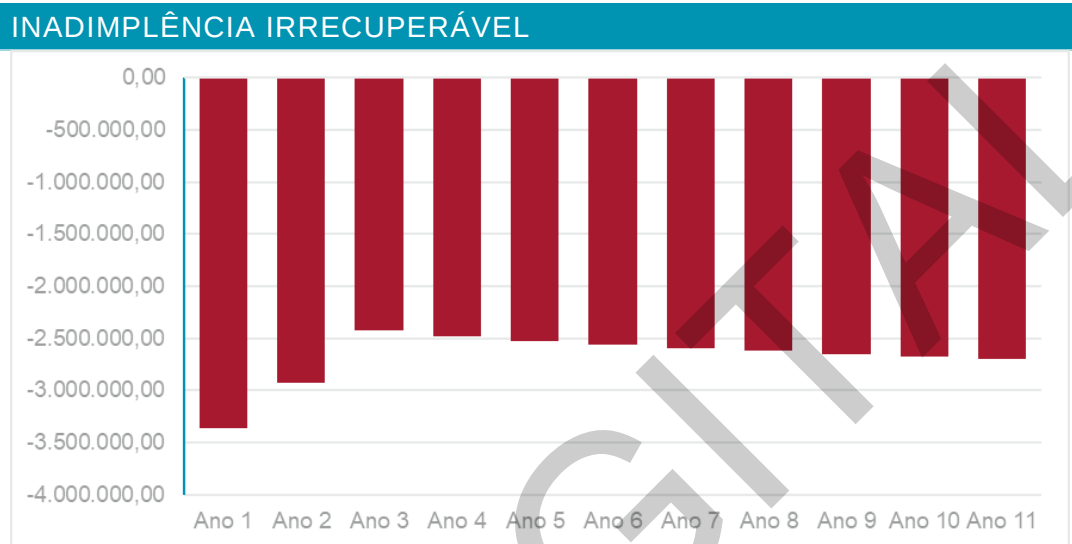
Admitimos o nível de vacância financeira em 1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema).



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inadimplência Irrecuperável

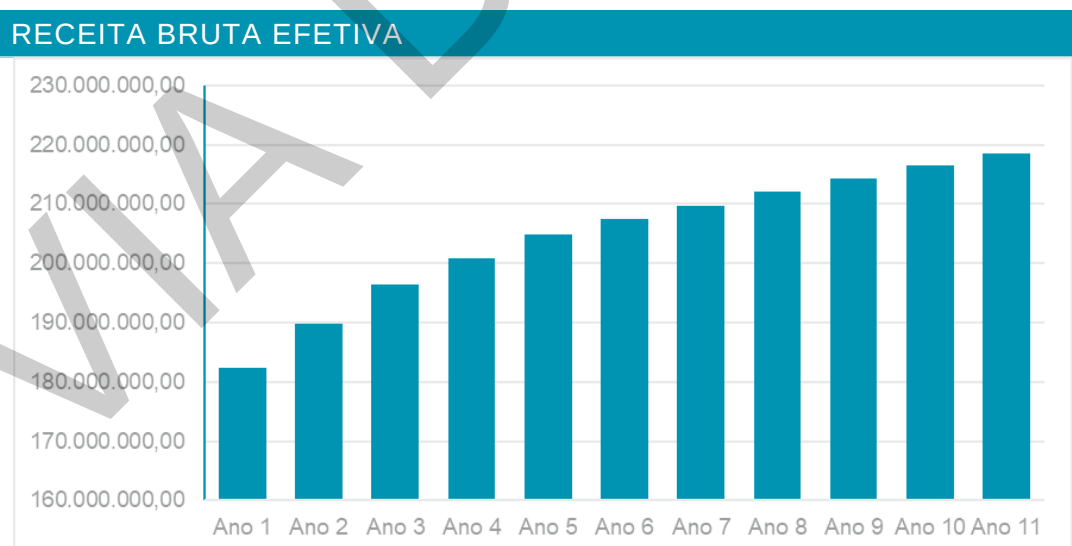
Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel em 3,00% no 1º ano, 2,50% no 2º ano e 2,00% do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante, sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema).



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

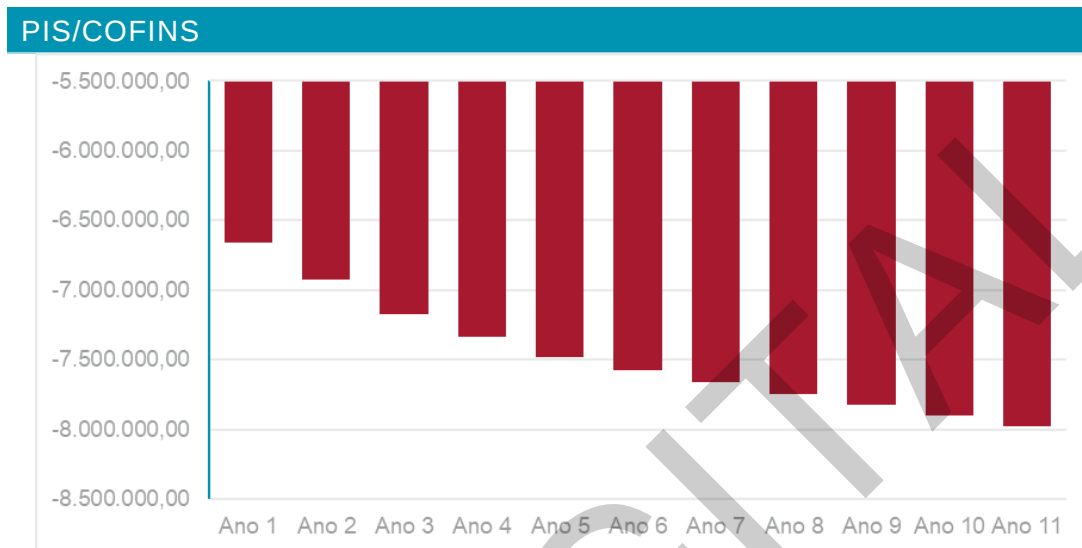
A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 182.324.503,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory-

PIS/COFINS

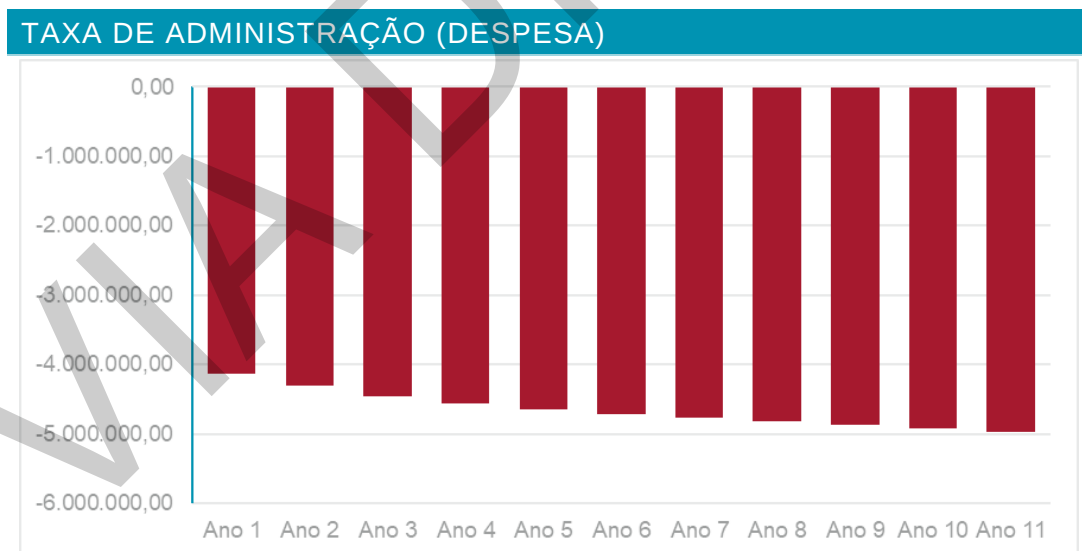
Para PIS/COFINS projetamos 3,65% ao ano durante o fluxo de caixa projetado sobre a receita bruta efetiva.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Taxa de Administração (Despesa)

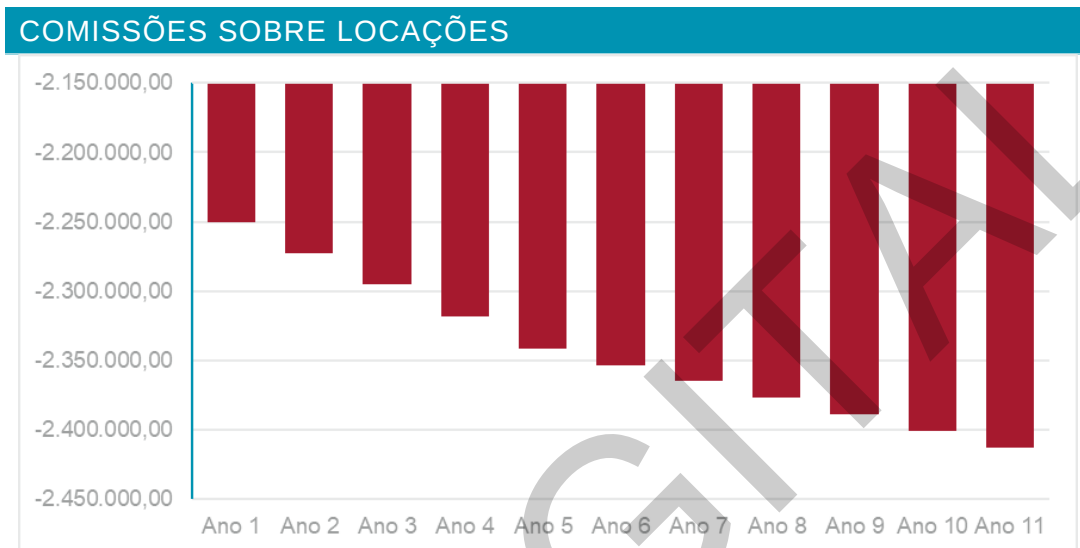
Para Taxa de Administração (Despesa) projetamos 2,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre o resultado líquido.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Comissões Sobre Locações

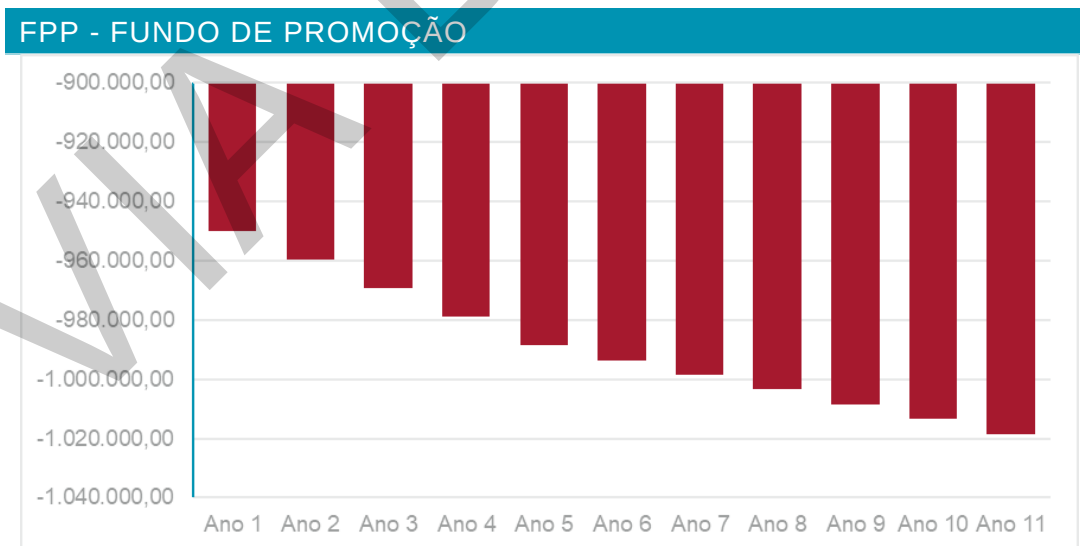
Para Comissões Sobre Locações projetamos -R\$ 2.250.000,00 do 1º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 1,0% do 2º ao 5º ano e 0,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FPP - Fundo de Promoção

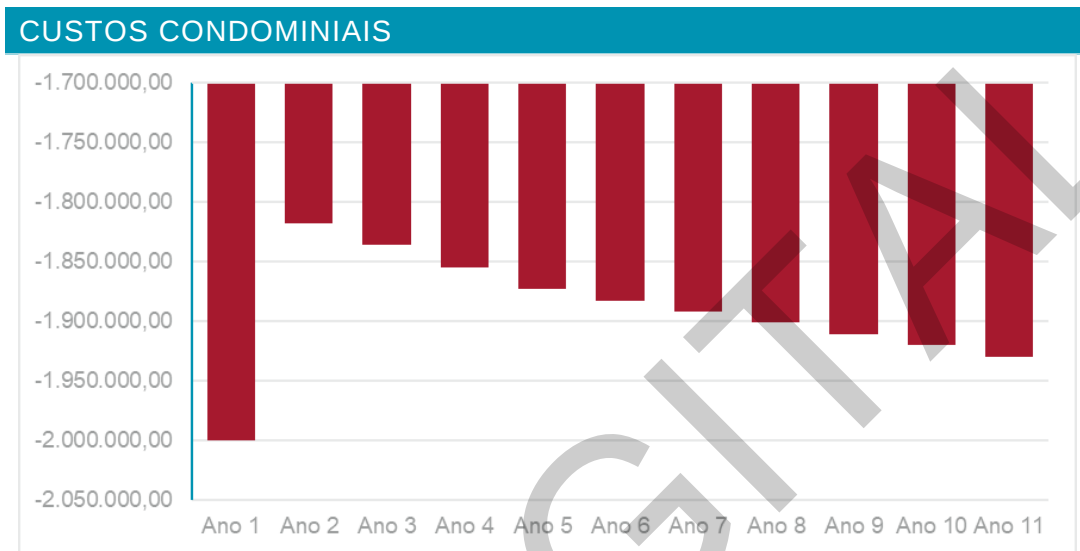
Para FPP - Fundo de Promoção projetamos -R\$ 950.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 1,0% do 2º ao 5º ano e 0,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Custos Condominiais

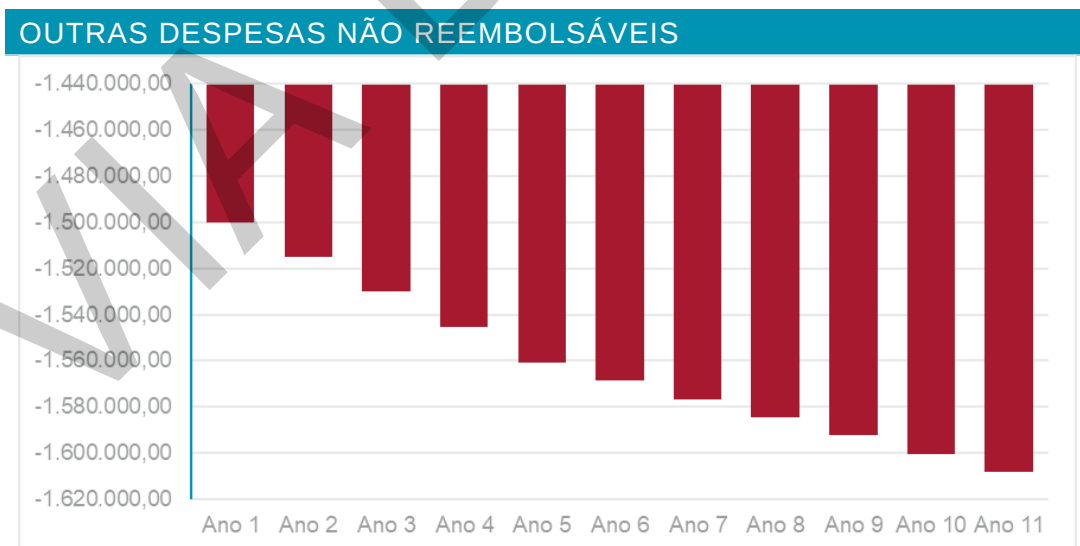
Para Custos Condominiais projetamos -R\$ 2.000.000,00 no 1º ano e -R\$ 1.800.000,00 do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 1,0% do 2º ao 5º ano e 0,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Despesas Não Reembolsáveis

Para Outras Despesas Não Reembolsáveis projetamos -R\$ 1.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 1,0% do 2º ao 5º ano e 0,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

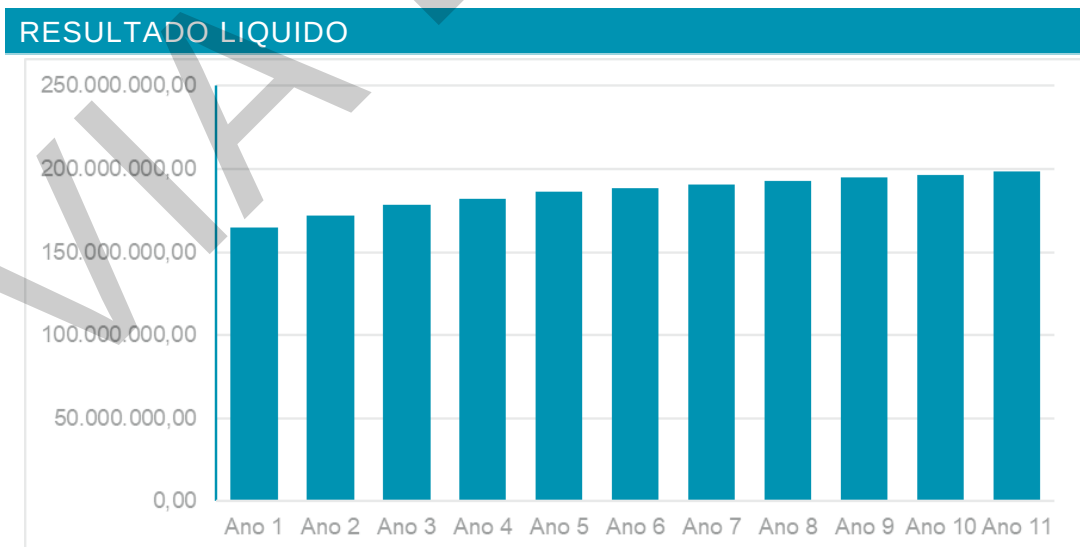
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: PIS/COFINS, Taxa de Administração (Despesa), Comissões Sobre Locações, FPP - Fundo de Promoção, Custos Condominiais e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 17.476.056,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

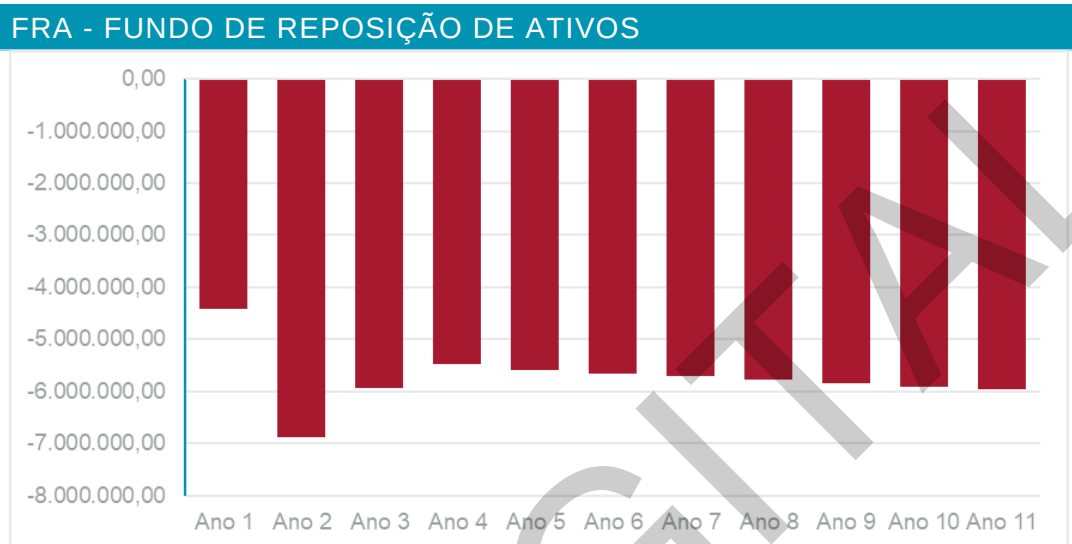
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houver), resultando em R\$ 164.848.447,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

FRA - Fundo de Reposição de Ativos

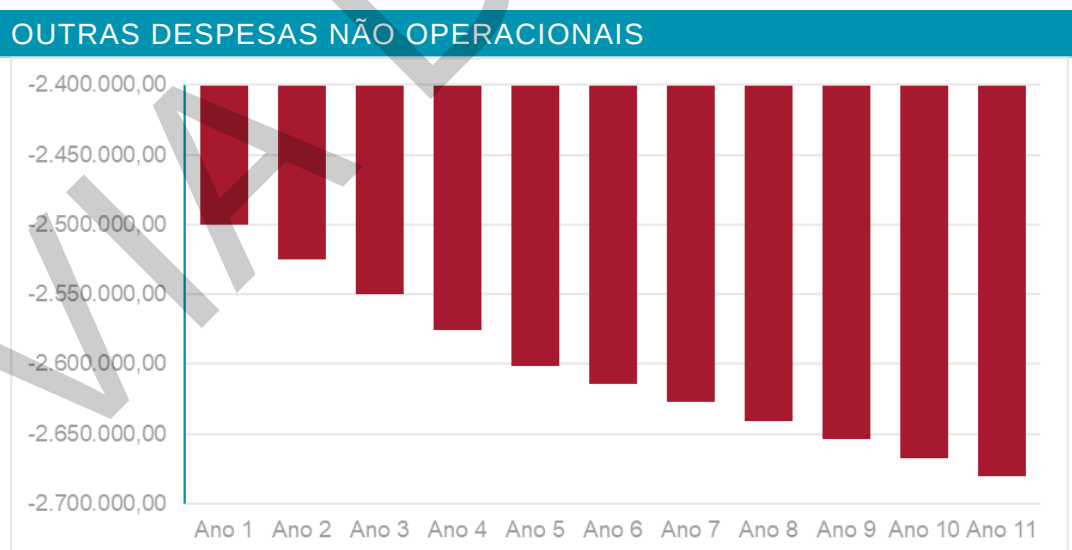
Para FRA - Fundo de Reposição de Ativos projetamos 4,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre a receita bruta efetiva.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Outras Despesas Não Operacionais

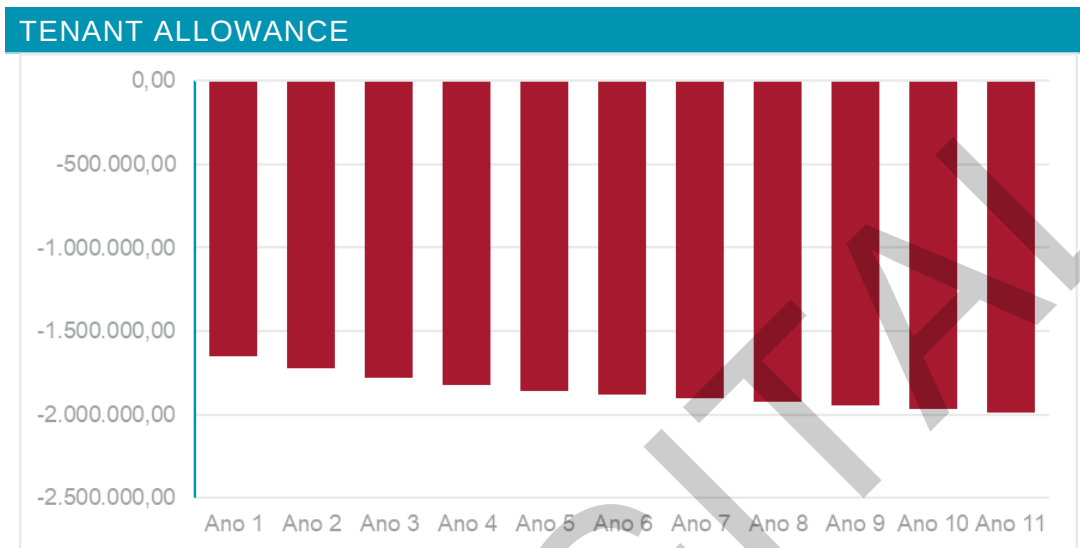
Para Outras Despesas Não Operacionais projetamos -R\$ 2.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Consideramos o crescimento real de 0,0% no 1º ano, 1,0% do 2º ao 5º ano e 0,5% ao ano, do 6º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Tenant Allowance

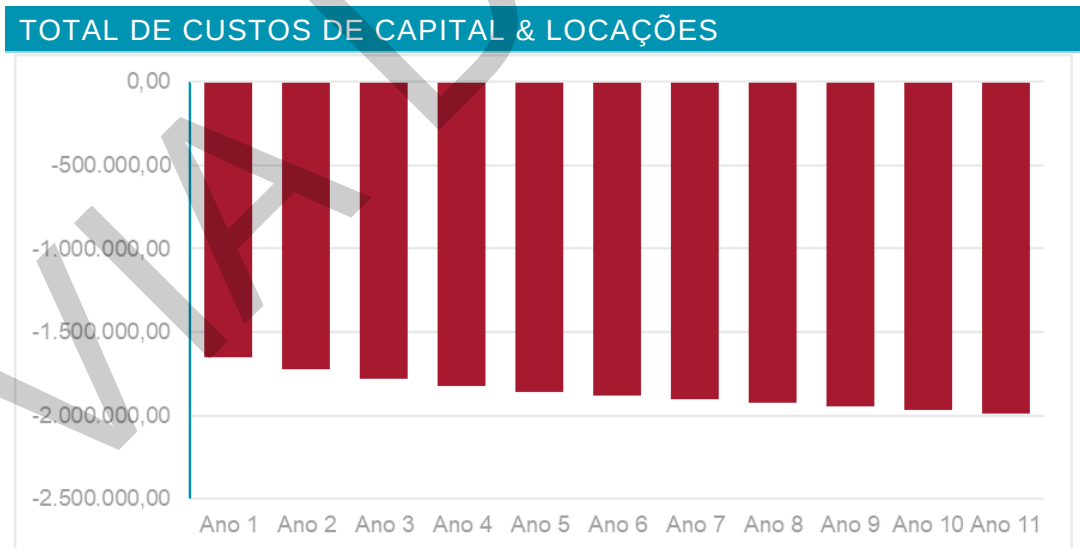
Para Tenant Allowance projetamos 1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre resultado líquido.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total de Custos de Capital & Locações

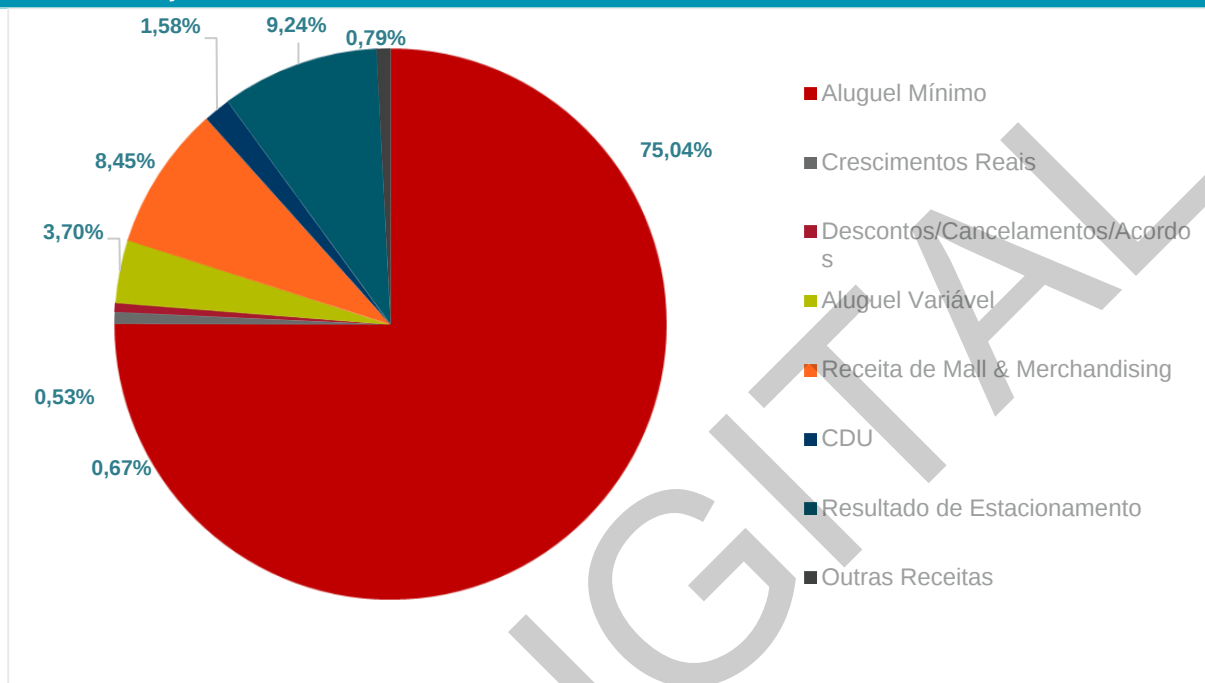
O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar: FRA - Fundo de Reposição de Ativos, Outras Despesas Não Operacionais e Tenant Allowance. Resultando em: -R\$ 8.567.092,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

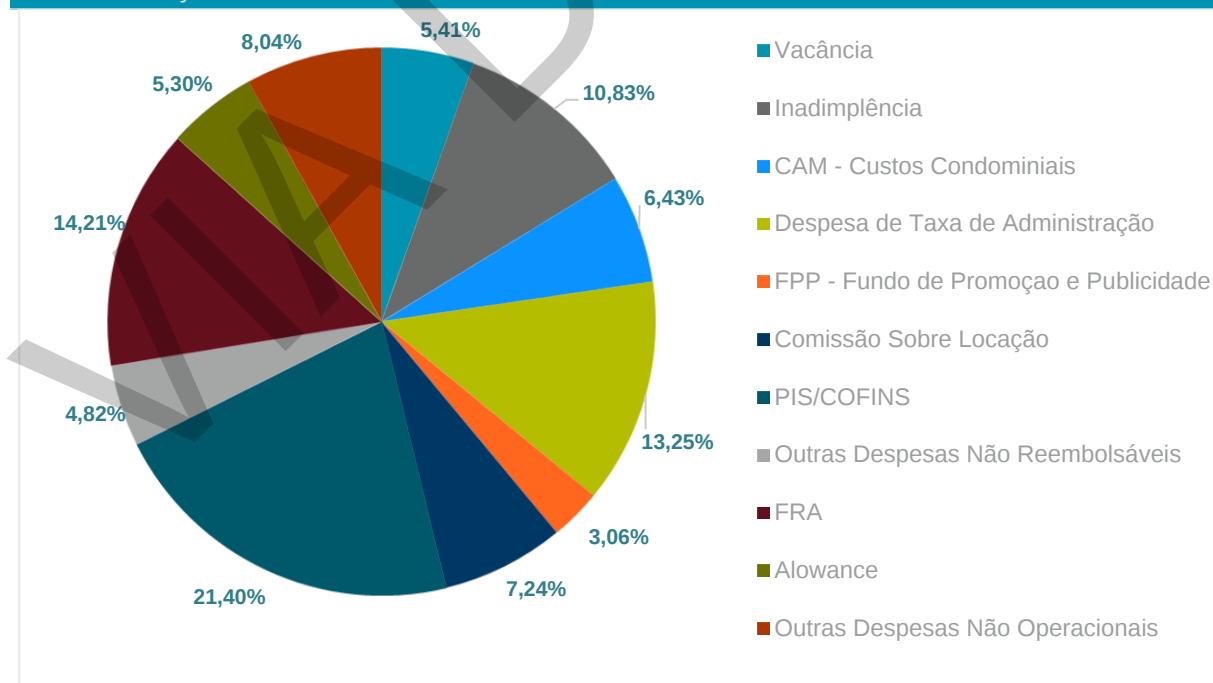
Os gráficos a seguir informam o desempenho projetado no primeiro ano:

COMPOSIÇÃO DA RECEITA BRUTA



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

COMPOSIÇÃO DAS DESPESAS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto 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 8,00% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 7,75% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	7,64%	7,64%
Spread Risco Empreendimento	0,36%	0,11%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) Rentabilidade do Tesouro Direto (IPCA+ 2035 - NTN-B Principal 150535) – Posição Em 30/12/2024

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					
		6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	8,75%
	7,00%	2.709.849.574	2.609.240.008	2.521.612.322	2.444.606.174	2.376.400.728
	7,50%	2.616.740.293	2.520.713.504	2.437.077.268	2.363.578.757	2.298.480.077
	8,00%	2.527.843.125	2.436.170.536	2.356.326.668	2.286.160.845	2.224.013.973
	8,50%	2.442.941.186	2.355.406.603	2.279.166.804	2.212.168.193	2.152.826.567
	9,00%	2.361.829.878	2.278.228.762	2.205.414.888	2.141.426.937	2.084.751.896

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Rio Sul Shopping Center conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$ 2.084.751.896,00 e R\$ 2.709.849.574,00.

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:

Rio Sul Shopping Center - Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro/RJ 22290-160

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 2.356.326.700,00 (Dois Bilhões Trezentos e Cinquenta e Seis Milhões Trezentos e Vinte e Seis Mil e Setecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 45.342,59

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 determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	3
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
SOMATÓRIA			19

(*) 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 ao(s) 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;
- Mauricio Itagyba, RICS, MRICS, Registered Valuer e Rogério Cerreti, RICS, MRICS, Registered Valuer não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária;
- 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 há premissas extraordinárias; e
- Não há premissas hipotéticas.

Janaina Ribera
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 A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

Anexo D: Lease Audit

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

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

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	dez-2025	dez-2026	dez-2027	dez-2028	dez-2029	dez-2030	dez-2031	dez-2032	dez-2033	dez-2034	dez-2035
Para anos terminados em:											
Receita de Aluguel Mínimo	142.100.303,00	145.617.187,00	148.400.699,00	150.443.075,00	152.330.978,00	154.169.259,00	156.894.177,00	158.770.860,00	160.247.162,00	161.906.456,00	163.472.700,00
Ajustes e Crescimentos Reais	1.275.017,00	3.365.476,00	5.297.176,00	6.719.429,00	7.845.559,00	8.024.116,00	7.153.140,00	7.170.822,00	7.378.032,00	7.495.771,00	7.566.273,00
Descontos/Cancelamentos	-1.000.000,00	-918.000,00	-832.320,00	-742.846,00	-649.459,00	-546.628,00	-552.095,00	-557.615,00	-563.192,00	-568.824,00	-574.512,00
Aluguel Complementar/Percentual	7.000.000,00	7.140.000,00	7.282.800,00	7.428.456,00	7.577.025,00	7.652.795,00	7.729.323,00	7.806.617,00	7.884.683,00	7.963.530,00	8.043.165,00
Receita de Mall e Merchandising	16.000.000,00	16.830.000,00	17.686.800,00	18.040.536,00	18.401.347,00	18.585.360,00	18.771.214,00	18.958.926,00	19.148.515,00	19.340.000,00	19.533.400,00
CDU - Cessão de Direito de Uso	3.000.000,00	3.060.000,00	3.121.200,00	3.183.624,00	3.247.296,00	3.279.769,00	3.312.567,00	3.345.693,00	3.379.150,00	3.412.941,00	3.447.071,00
Receita de Estacionamento	17.500.000,00	17.850.000,00	18.207.000,00	18.571.140,00	18.942.563,00	19.131.988,00	19.323.308,00	19.516.541,00	19.711.707,00	19.908.824,00	20.107.912,00
Outras Receitas	1.500.000,00	1.530.000,00	1.560.600,00	1.591.812,00	1.623.648,00	1.639.885,00	1.656.284,00	1.672.846,00	1.689.575,00	1.706.471,00	1.723.535,00
Total Receita Bruta Potencial	187.375.320,00	194.474.663,00	200.723.955,00	205.235.226,00	209.318.957,00	211.936.544,00	214.287.918,00	216.684.690,00	218.875.632,00	221.165.169,00	223.319.545,00
Vacância Financeira	-1.683.606,00	-1.757.202,00	-1.818.291,00	-1.860.515,00	-1.896.897,00	-1.921.082,00	-1.942.872,00	-1.966.092,00	-1.986.112,00	-2.007.488,00	-2.026.827,00
Inadimplência Irrecuperável	-3.367.211,00	-2.928.670,00	-2.424.389,00	-2.480.687,00	-2.529.195,00	-2.561.443,00	-2.590.496,00	-2.621.456,00	-2.648.149,00	-2.676.650,00	-2.702.436,00
Receita Bruta Efetiva	182.324.503,00	189.788.791,00	196.481.275,00	200.894.024,00	204.892.865,00	207.454.018,00	209.754.550,00	212.097.142,00	214.241.372,00	216.481.031,00	218.590.281,00
PIS/COFINS	-6.654.844,00	-6.927.291,00	-7.171.567,00	-7.332.632,00	-7.478.590,00	-7.572.072,00	-7.656.041,00	-7.741.546,00	-7.819.810,00	-7.901.558,00	-7.978.545,00
Taxa de Administração (Despesa)	-4.121.211,00	-4.299.915,00	-4.455.587,00	-4.557.669,00	-4.650.009,00	-4.709.371,00	-4.762.604,00	-4.816.822,00	-4.866.374,00	-4.918.165,00	-4.966.886,00
Comissões Sobre Locações	-2.250.000,00	-2.272.500,00	-2.295.225,00	-2.318.177,00	-2.341.359,00	-2.353.066,00	-2.364.831,00	-2.376.655,00	-2.388.539,00	-2.400.481,00	-2.412.484,00
FPP - Fundo de Promoção	-950.000,00	-959.500,00	-969.095,00	-978.786,00	-988.574,00	-993.517,00	-998.484,00	-1.003.477,00	-1.008.494,00	-1.013.537,00	-1.018.604,00
Custos Condominiais	-2.000.000,00	-1.818.000,00	-1.836.180,00	-1.854.542,00	-1.873.087,00	-1.882.453,00	-1.891.865,00	-1.901.324,00	-1.910.831,00	-1.920.385,00	-1.929.987,00
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-1.500.000,00	-1.515.000,00	-1.530.150,00	-1.545.452,00	-1.560.906,00	-1.568.711,00	-1.576.554,00	-1.584.437,00	-1.592.359,00	-1.600.321,00	-1.608.322,00
Total Despesas Operacionais	-17.476.056,00	-17.792.206,00	-18.257.803,00	-18.587.258,00	-18.892.524,00	-19.079.188,00	-19.250.380,00	-19.424.261,00	-19.586.407,00	-19.754.446,00	-19.914.829,00
Resultado Líquido	164.848.447,00	171.996.585,00	178.223.472,00	182.306.766,00	186.000.341,00	188.374.830,00	190.504.171,00	192.672.881,00	194.654.965,00	196.726.585,00	198.675.452,00
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	-4.418.608,00	-6.879.863,00	-5.937.497,00	-5.469.203,00	-5.580.010,00	-5.651.245,00	-5.715.125,00	-5.780.186,00	-5.839.649,00	-5.901.798,00	-5.960.264,00
Outras Despesas Não Operacionais	-2.500.000,00	-2.525.000,00	-2.550.250,00	-2.575.753,00	-2.601.510,00	-2.614.518,00	-2.627.590,00	-2.640.728,00	-2.653.932,00	-2.667.201,00	-2.680.537,00
Tenant Allowance	-1.648.484,00	-1.719.966,00	-1.782.235,00	-1.823.068,00	-1.860.003,00	-1.883.748,00	-1.905.042,00	-1.926.729,00	-1.946.550,00	-1.967.266,00	-1.986.755,00
Total de Custos de Capital & Locações	-8.567.092,00	-11.124.829,00	-10.269.982,00	-9.868.023,00	-10.041.524,00	-10.149.511,00	-10.247.757,00	-10.347.643,00	-10.440.130,00	-10.536.265,00	-10.627.556,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	156.281.355,00	160.871.756,00	167.953.490,00	172.438.743,00	175.958.817,00	178.225.319,00	180.256.414,00	182.325.238,00	184.214.835,00	186.190.320,00	188.047.897,00

Anexo D: Lease Audit

VIA DIGITAL

Shopping RioSul (Amounts in BRL, Measures in SM)
jan, 2025 through dez, 2035
30/12/2024 17:39:17

[illegible]

56. FIRST CLASS	D76D	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
57. BOUTIQUE DO PAPEL	A44	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
58. FÍSICO E FORMA	C36	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
59. SHOULDER	C35	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
60. VIA VENETO	C30A	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253	253
61. CASAS BAHIA	B33	356	356	356	356	356	356	356	356	356	356	356
62. MC DONALD´S-(1)	B41A	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277	277
63. Loja Vaga-(2)	A16A	75	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
64. Loja Vaga-(1)	D11	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
65. SANTA LOLLA	C14H	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
66. FUEL	D34	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
67. GALLETTONE	B44	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
68. GELATERIA PIEMONTE	D75	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
69. GIGANTE NORDESTINO	B45A	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
70. CANTÃO	B24	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141
71. BODY TECH-(1)	D09E	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161	161
72. BODY TECH-(2)	ANX1	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655	2.655
73. SPORTMIX	D12	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
74. ASICS	C14B	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113
75. DOIS EM CENA	D82A	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123	123
76. BLEND PARRILLA	B47A	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
77. WALTER´S COIFFEUR	A07	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
78. BROOKSFIELD e BROOKSFIELD JR.	B17	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294
79. BODY FOR SURE	D53	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
80. ELLUS	C17	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
81. KINOPLEX	DC01	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534	3.534
82. LUIDGI SPECCIALE	A22	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
83. OAKLEY	C14	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
84. VANS	B04	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
85. CLUBE MELISSA	B37A	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
86. LUCY IN THE SKY	B60A	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
87. COLCCI	B41F	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
88. JOSEFINA ROSACOR	C33E	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
89. AGATHA	C61	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
90. ÁGUA DE COCO	D09	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
91. BILLY THE GRILL	B46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
92. MY PLACE	D45	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
93. ANTIX	B21	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
94. BRADESCO	A01	417	4									

[illegible]

[illegible]

248. HAVAIANAS	B10	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
249. HERING	B35	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427
250. IRAJÁ REDUX	A41B	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
251. JORGE BISCHOFF	C330	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
252. KIPLING	C42	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
253. KONI	B56	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
254. KOPENHAGEN-(1)	A43	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
255. LARSHOP	D76C	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
256. LINDT	C63	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
257. LIVE	B28C	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
258. LOTOSORTE	D68	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
259. MAHOGANY	C14I	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39
260. MAMMA JAMMA	A41C	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349
261. ME TOO	D33	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46
262. MILKY MOO	D16	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
263. MILON	D09N	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
264. MINISO	C60	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
265. MISS B	C13A	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
266. MR. CHENEY	D44	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
267. MUNDO VERDE	A31	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52
268. NAÇÃO RUBRO NEGRA	D81A	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
269. O BOTICÁRIO	B25A	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
270. OFICINA RESERVA	C01A	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73
271. OPEN	C58	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
272. OSKLEN	D19	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177	177
273. ÓTICAS CAROL	D02	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
274. PEAHI	B13A	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62
275. PIADINA ROMAGNOLA	B50A	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
276. REDLEY	D36	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97
277. RESERVA	B03	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
278. RIO ARTE ESTHETIC	C52	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
279. RIO ARTE FOR MAN	A11A	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98	98
280. RIO ARTE LASER'S	C50A	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152	152
281. SCHUTZ	C40	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
282. SEU NACIB	B51	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
283. SIMPLES RESERVA	C44	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121
284. SPICY	D56	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
285. SPOLETO	B46A	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
286. SUNGLASS HUT	C20	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61
287. SUSHI RIO	D95	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
288. THANKS	D01	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
289. THE BODY SHOP	D55	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
290. THE WAFFLE KING	B46B	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
291. TIM-(2)	C37	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186
292. TOMMY HILFIGER	B41J	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
293. TRACK & FIELD	D09J	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
294. TVB SHORTS	D51	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
295. UNCLE K.	D41	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
296. UNHAS CARIOCAS	D59	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
297. USAFLEX	A28	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
298. UV. LINE	D25	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
299. VALISERE	D27A	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
300. VIVO-COMMCENTER-(1)	A11	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
301. VIVO-COMMCENTER-(2)	D28	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
302. WINK	D72	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Total Area		51.424	51.772	51.967	51.967	51.967	51.967	51.967	51.967	51.967	51.967	51.967
Total Occupancy %		98,96%	99,62%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Potential Base Rent

7. SOBRAL	C30H	341.905	341.905	341.905	341.905	341.905	370.089	370.089	370.089	370.089	370.089	385.116	3.945.086
8. CASA BAUDUCCO	A37	361.311	361.311	361.311	361.311	372.542	395.005	395.005	395.005	395.005	400.351	411.044	4.209.199
9. L' OCCITANE	C33N	811.883	811.883	853.130	853.130	853.130	853.130	853.130	905.437	905.437	905.437	905.437	9.511.167

265. MISS B	C13A	329.766	338.715	346.468	353.398	359.797	364.060	367.701	371.378	375.092	378.842	382.631	3.967.847
266. MR. CHENEY	D44	228.342	235.574	240.349	245.156	250.059	252.560	255.086	257.636	260.213	262.815	265.443	2.753.233
267. MUNDO VERDE	A31	186.578	190.079	193.880	197.758	200.222	202.225	204.247	206.289	208.352	208.869	210.436	2.208.935
268. NAÇÃO RUBRO NEGRA	D81A	481.185	495.960	505.875	534.527	549.874	556.121	581.137	592.625	598.549	624.970	637.182	6.158.005
269. O BOTICÁRIO	B25A	1.135.194	1.151.221	1.169.477	1.192.866	1.213.792	1.228.847	1.233.938	1.241.136	1.253.547	1.266.082	1.278.743	13.364.844
270. OFICINA RESERVA	C01A	412.144	447.165	458.088	467.250	475.446	481.343	486.157	491.018	495.929	500.888	505.897	5.221.325
271. OPEN	C58	236.942	264.390	299.710	303.713	309.102	312.875	316.003	318.103	319.163	322.355	325.579	3.327.934
272. OSKLEN	D19	800.319	816.325	835.982	889.332	906.427	916.180	928.836	976.565	986.330	996.194	1.009.827	10.062.316
273. ÓTICAS CAROL	D02	500.034	514.868	525.165	535.668	545.965	551.839	557.358	562.931	568.560	574.246	579.989	6.016.623
274. PEAHI	B13A	234.317	252.100	262.587	268.372	273.364	276.472	279.236	282.029	284.849	287.698	290.575	2.991.599
275. PIADINA ROMAGNOLA	B50A	294.332	299.365	305.352	311.459	316.376	319.540	322.735	325.962	329.222	331.134	332.514	3.487.991
276. REDLEY	D36	814.400	844.169	888.013	902.774	912.809	923.950	933.189	942.521	948.784	951.946	961.466	10.024.020
277. RESERVA	B03	702.410	730.988	748.584	779.427	800.835	809.949	818.048	826.229	834.491	842.836	851.265	8.745.062
278. RIO ARTE ESTHETIC	C52	231.402	270.416	297.271	301.738	307.009	310.839	313.947	315.509	317.087	320.257	323.460	3.308.935
279. RIO ARTE FOR MAN	A11A	268.214	326.725	366.866	372.378	378.883	383.610	387.446	389.373	391.320	395.233	399.186	4.059.234
280. RIO ARTE LASER'S	C50A	118.863	130.110	159.645	164.135	167.105	169.087	170.778	172.486	174.211	175.953	177.713	1.780.087
281. SCHUTZ	C40	945.949	964.820	1.004.105	1.098.374	1.118.196	1.153.447	1.246.558	1.258.994	1.295.772	1.398.471	1.412.424	12.897.111
282. SEU NACIB	B51	247.841	252.798	256.577	260.432	264.982	268.288	270.970	272.318	273.680	276.417	279.181	2.923.484
283. SIMPLES RESERVA	C44	319.550	363.301	370.540	379.078	388.504	393.246	397.178	401.150	405.161	409.213	413.305	4.240.226
284. SPICY	D56	393.757	397.695	405.649	413.762	422.037	426.257	426.257	430.520	434.825	439.173	443.565	4.633.498
285. SPOLETO	B46A	271.564	276.840	282.377	288.025	296.093	299.687	302.684	305.711	308.768	311.856	314.974	3.258.580
286. SUNGLASS HUT	C20	674.063	710.745	730.953	745.572	759.063	768.067	775.748	783.505	791.340	799.254	807.246	8.345.558
287. SUSHI RIO	D95	824.760	841.255	939.011	957.792	1.021.465	1.076.197	1.086.959	1.195.753	1.207.711	1.273.650	1.340.249	11.764.802
288. THANKS	D01	308.008	311.744	317.205	323.549	329.409	333.312	334.139	336.645	340.011	343.411	346.845	3.624.278
289. THE BODY SHOP	D55	318.973	328.396	335.178	341.882	348.720	352.207	355.729	359.286	362.879	366.508	370.173	3.839.931
290. THE WAFFLE KING	B46B	171.724	188.156	202.410	204.774	208.581	210.954	213.064	214.836	215.194	217.346	219.520	2.266.561
291. TIM-(2)	C37	1.778.764	1.916.913	2.028.518	2.069.089	2.098.301	2.119.284	2.140.477	2.161.882	2.183.501	2.192.546	2.205.336	22.894.613
292. TOMMY HILFIGER	B41J	865.194	901.479	919.495	961.693	998.454	1.010.827	1.045.930	1.077.311	1.088.077	1.125.202	1.158.420	11.152.083
293. TRACK & FIELD	D09J	648.852	669.498	682.888	696.546	707.541	714.616	721.762	728.980	736.270	740.547	743.632	7.791.132
294. TVB SHORTS	D51	278.955	282.787	286.800	292.536	297.666	301.360	303.111	304.374	307.418	310.492	313.597	3.279.097
295. UNCLE K.	D41	336.795	341.574	348.406	355.374	361.606	364.574	366.093	369.754	373.452	377.186	379.377	3.974.191
296. UNHAS CARIOCAS	D59	174.055	178.843	180.777	184.244	187.787	189.806	191.704	191.862	193.621	195.557	197.513	2.065.767
297. USAFLEX	A28	476.205	503.281	512.070	518.480	527.862	534.123	539.465	543.501	544.859	550.308	555.811	5.805.964
298. UV. LINE	D25	314.581	324.786	343.020	350.682	359.774	364.041	367.682	371.359	375.072	378.823	382.611	3.932.432
299. VALISERE	D27A	202.068	211.340	215.042	219.343	223.315	225.961	226.522	228.221	230.503	232.808	235.136	2.450.260
300. VIVO-COMMCENTER-(1)	A11	503.988	534.395	542.424	553.272	562.937	569.960	572.796	575.660	581.416	587.231	593.103	6.177.182
301. VIVO-COMMCENTER-(2)	D28	488.216	517.671	525.449	535.958	545.321	552.124	554.871	557.645	563.221	568.854	574.542	5.983.871
302. WINK	D72	180.096	188.753	192.936	196.794	200.455	202.733	204.761	206.808	208.876	210.965	213.075	2.206.253
Total Tenant Income		143.375.320	148.982.663	153.697.875	157.162.504	160.176.537	162.193.374	164.047.317	165.941.683	167.625.195	169.402.227	171.038.973	1.763.643.667

* Market Rent is based on new and renewal assumptions only. Prior rent is ignored.

* Results displayed are based on Forecast data only