

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

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

PROPRIEDADE: Shopping Bonsucesso / Shopping Center
localizado na Avenida Juscelino Kubitschek De Oliveira, 5308,
Jardim Albertina - Guarulhos/SP

DATA: 30 de novembro de 2025



São Paulo, 30 de novembro de 2025.

Hedge Investments
At.: Sr. Marcos Pimenta.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar - Cj 112 - Itaim Bibi.
04538-132 – São Paulo – SP

Ref.: Relatório de Avaliação do Shopping Bonsucesso, shopping center situado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Jardim Albertina-Guarulhos/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda do imóvel em referência, para fins de divulgação do laudos, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais..

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

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

Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08.

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 86 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 Shopping Bonsucesso, Shopping Center localizado na Avenida Juscelino Kubitschek De Oliveira, 5308, Guarulhos/SP.

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

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 30 de novembro de 2025, em:

CONCLUSÃO DE VALORES

PROPRIEDADE: Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL

VALOR UNITÁRIO

R\$ 276.465.000,00 (Duzentos e Setenta e Seis Milhões Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)

R\$/m² 9.453,29

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.

- Conforme solicitado pelo cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo de avaliação.

Premissas hipotéticas

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

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

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

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Gabriel Monteiro
Consultor, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center
Nome da propriedade:	Shopping Bonsucesso
Endereço:	Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP, 07252-000
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	30 de novembro de 2025
Data da inspeção:	24 de outubro de 2025
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de divulgação do laudos, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais.
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 25-66032-900749b

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Topografia da área útil:	Muito Boa - sem declividade ou plano
Formato:	Bom
Área Total:	87.932,23 m ² (conforme Matrícula)
Área Construída Total:	35.018,40 m ² (conforme Quadro de áreas)
Área Bruta Locável:	29.245,37 m ² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	975 vagas no total, segregadas em 935 vagas de carros e 40 vagas de
Estado de Conservação:	Regular - C
Vida Útil	60 anos
Idade Aparente:	17 anos
Vida Remanescente:	43 anos

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

Accessibilidade:	A Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Já a Avenida Jorge Amado, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com duas faixa de rolamento em cada sentido, separadas por canteiro central. A via não possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com a presença de imóveis industriais, alguns comércios e residências. O padrão das edificações é, de modo geral, médio a baixo.
Transporte:	A localização do imóvel é favorecida pela Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, importante eixo de estruturação de Guarulhos, que faz a ligação da região com a Rodovia Presidente Dutra. Em termos de transporte público, podemos citar que o local onde o imóvel está situado é servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e fazem a ligação do bairro com os demais pontos da cidade. Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo das próprias Avenidas Juscelino Kubitschek de Oliveira e Jorge Amado. O Aeroporto Internacional de São Paulo – Gru Airport – localizado no município de Guarulhos dista aproximadamente 9,4 km da propriedade em análise, sendo atingível em cerca de 15 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível

DOCUMENTAÇÃO

Registros:	1º Registro de Imóveis de Guarulhos sob a matrícula nº 85516
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, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matrícula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado - -

ZONEAMENTO

ZUD 4

Uso:	Comercial
Taxa de Ocupação:	80%
Coefficiente de aproveitamento	Mínimo: 2 Máximo: 3,5

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- O ativo possui acesso facilitado através da Avenida Jorge Amado e Estrada Juscelino Kubitschek de Oliveira.
- O shopping possui marcas conhecidas em seu mix de lojas.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- A localização do ativo é afastada do centro de Guarulhos.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos
Crescimento Real de Receitas	0,0% no 1º ano
	1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.
Crescimento Real de Despesas	0,0% no 1º ano
	0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.

Total Receita Bruta Potencial R\$ 28.488.870,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Receita Bruta Efetiva R\$ 27.342.929,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Total Despesas Operacionais -R\$ 3.349.663,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Resultado Líquido R\$ 23.993.266,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Total de Custos de Capital & Locações -R\$ 820.288,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos R\$ 23.172.978,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

Taxa de Desconto: 11,25% ao ano

Taxa de Capitalização: 10,00% ao ano

Comissão de Venda do Ativo: 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda **R\$ 276.465.000,00** Duzentos e Setenta e Seis Milhões Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais

Valor Unitário: R\$ 9.453,29 / m²

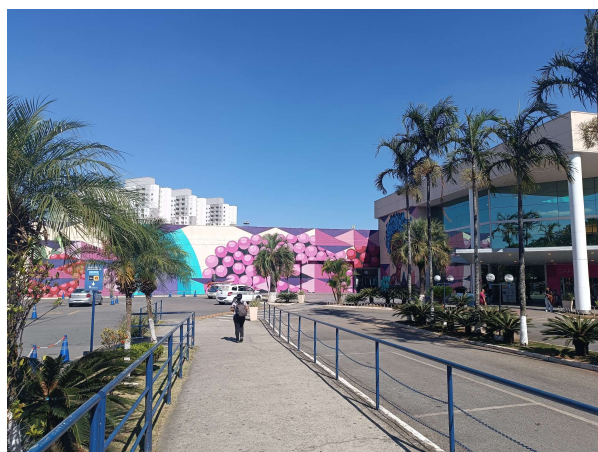
Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



ENTRADA DO IMÓVEL



ESTACIONAMENTO – FUTURO POSTO DE SAÚDE



ASPECTO DO MALL



ASPECTO DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ASPECTO DO MALL



ASPECTO DO MALL



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



ASPECTO DO CINEMA



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

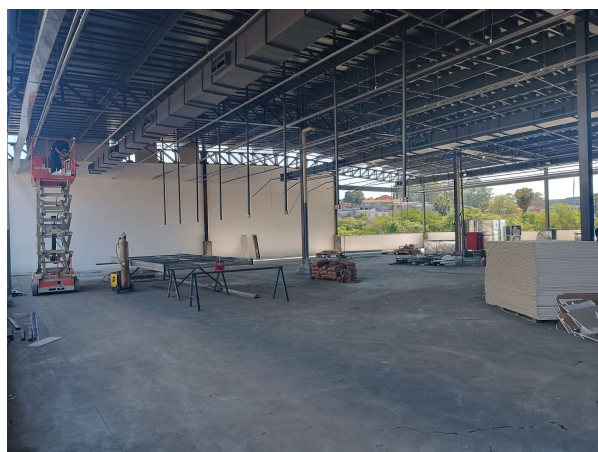


SANITÁRIOS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

ÁREA EM EXPANSÃO



ÁREA EM EXPANSÃO



ÁREA EM EXPANSÃO



ASPECTO DO MALL



ASPECTO DO MALL



ASPECTO DO MALL



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	X
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	2
ANÁLISE REGIONAL	4
INTRODUÇÃO	4
CENÁRIO ECONÔMICO	5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO	5
CONCLUSÃO	5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	6
MERCADO	8
CENÁRIO ECONÔMICO	8
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	27
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
AVALIAÇÃO	39
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	39
METODOLOGIA	39
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	42
SEGREGAÇÃO DO VALOR	51
PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS	62
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	63
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	64
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	67
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	70
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	C

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Jardim Albertina - Guarulhos - SP.

Objetivo

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

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais..

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

Destinatário

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

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

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

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

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 30 de novembro de 2025;
- Data da vistoria da propriedade: 24 de outubro de 2025.

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.

- Conforme solicitado pelo cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo de avaliação.

Premissas hipotéticas

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

- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Shopping Bonsucesso e está situada na Avenida Juscelino Kubitschek De Oliveira, 5308, Jardim Albertina - Guarulhos/SP.

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

- 0,9 km Centro De Referência Da Assistência Social;
- 0,95 km Rodovia Presidente Dutra;
- 1,1 km Unifesp Guarulhos; e
- 1,1 km CEAG- Central de Abastecimento de Guarulhos.

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 1º Registro de Imóveis de Guarulhos, com a respectiva matrícula nº.: 85.516, com as seguintes descrições:

- Matrícula nº. 85.516: Imóvel situado a Avenida Juscelino Kubitschek, com área total de terreno de 87.932,23 m².

Taxas e Dispendios

Foram-nos fornecidas as cópias dos IPTU's, com inscrições imobiliárias sob diversos registros.

Outros

Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), tabela de comercialização das lojas vagas, estratégia de comercialização, vendas anuais, histórico de inadimplência, histórico de vacância, relatório da situação do CDU, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), indicadores estatísticos com o volume de visitas, relatório do aluguel mínimo e percentual, relatório de vendas anuais, Cópia do registro atualizado do imóvel (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 Guarulhos.

Cenário econômico

Guarulhos possui abundante infraestrutura e é uma das maiores e mais populosa cidade do estado. A cidade possui o Aeroporto Internacional de São Paulo Guarulhos, principal porta de entrada para a América Latina através do transporte aéreo.

Distante apenas 17 km do centro da maior metrópole da América Latina, São Paulo, o município de Guarulhos encontra-se estrategicamente localizado entre duas das principais rodovias nacionais: a Via Dutra, eixo de ligação São Paulo - Rio de Janeiro, e Rodovia Fernão Dias, que liga São Paulo a Belo Horizonte. Conta ainda com a Rodovia Ayrton Senna, uma das mais modernas do país, que facilita a conexão de São Paulo diretamente ao Aeroporto Internacional de Guarulhos por meio da rodovia Hélio Smidt, além de estar interligada ao complexo viário Jacú-Pêssego, caminho mais curto de Guarulhos ao Porto de Santos, distante 108 km.

Devido à sua infraestrutura, que gera um eficiente sistema logístico, a cidade abriga importantes indústrias, como Bauducco, Gerdau, Cummins, entre outras, além de centros de distribuição como da Riachuelo, C&A e Ponto Frio.

Além disso, possui diversificado setor comercial, com diversos centros de compras, galerias e shoppings, como o Internacional, Pátio Guarulhos, Parque Shopping Maia e Bonsucesso.

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- **População:** A população de Guarulhos de acordo com o último censo realizado em 2022 é de 1.291.771 habitantes e densidade demográfica de 4.053,57 habitantes por quilômetro quadrado;
- **Forças:** Guarulhos é o segundo maior município paulista e 13º do Brasil em população. Possui uma localização privilegiada pois se encontra entre duas das principais rodovias nacionais, a Via Dutra e a Rodovia Fernão Dias, isso favorece as atividades econômicas do município, principalmente no setor de logística;
- **Fraquezas:** Fraquezas da região incluem as dificuldades rotineiras de uma cidade grande;
- **Economia:** a economia de Guarulhos está estática. Guarulhos possui 56,92% das receitas de seu município advindos de fontes externas, e
- **Renda:** Em Guarulhos, a renda per capita é superior à média nacional, com salário médio mensal de 2,9 salários-mínimos e 33,69% da população ocupada, apresentando uma melhora em relação ao ano anterior, equivalente a 435.171 pessoas, conforme dados do IBGE no ano de 2022.

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 no Jardim Albertina, localizado na cidade de Guarulhos, é administrado pela Prefeitura de Guarulhos. A região é cercada pelas regiões da Água Chata, Jardim Silvestre, Cidade Parque Alvorada e Jardim Fátima.

A circunvizinhança

O imóvel encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais uni e multifamiliares, estabelecimentos de serviços e edifícios industriais. O padrão das edificações, de modo geral, é médio e baixo. Enquanto a rodovia abriga predominantemente os usos industriais, as vias adjacentes apresentam característica predominantemente residencial.

As regiões vêm se transformando ao longo dos últimos anos, passando por um processo de adensamento gradativo, onde galpões industriais deram origem a edificações residenciais, tornando a região cada vez mais atrativa para novos investimentos neste setor.

Além disso, podemos destacar duas das principais rodovias do país, a Rodovia Presidente Dutra, ligando o eixo Rio-SP e a Rodovia Fernão Dias/BR-381, ligando SP a MG.

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

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região bom. A Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Já a Avenida Jorge Amado, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com duas faixas de rolamento em cada sentido, separadas por canteiro central. A via não possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do imóvel é favorecida pela Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, importante eixo de estruturação de Guarulhos, que faz a ligação da região com a Rodovia Presidente Dutra. Em termos de transporte público, podemos citar que o local do imóvel é servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e fazem a ligação do bairro com os demais pontos da cidade. Estações de ônibus localizam-se próximas ao imóvel avaliando, ao longo das próprias Avenidas Juscelino Kubitschek de Oliveira e Jorge Amado. O Aeroporto Internacional de São Paulo – Gru Airport – localizado no município de Guarulhos dista aproximadamente 9,4 km da propriedade em análise, sendo atingível em cerca de 15 minutos, utilizando-se de automóvel, fora dos horários de pico.

Conclusão

Guarulhos possui uma infraestrutura excelente, por onde circula inúmeros visitantes todos os dias, seja pelo aeroporto, pelos centros comerciais ou por suas indústrias e comércio. O Jardim Albertina encontra-se em um local estratégico, que ainda passa por algum desenvolvimento. O avaliando desponta como principal centro comercial do bairro, visto que seus concorrentes estão mais distantes, absorvendo uma alta demanda especialmente dos centros logísticos.

Mercado

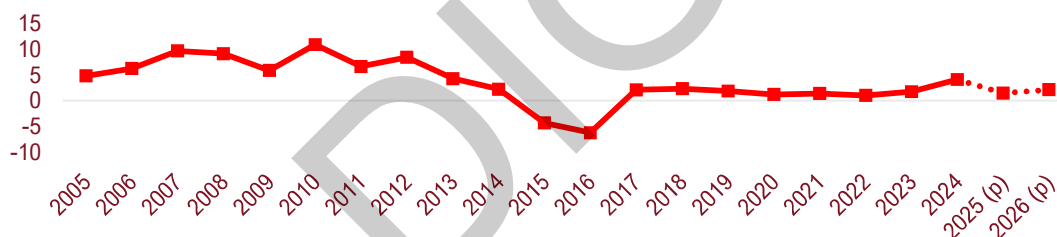
Cenário Econômico

Em relação ao comércio, os dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de agosto de 2025 mostram variação de 0,2% no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal, em relação a julho. Em 12 meses, acumula alta de 2,2%.

O resultado foi impactado por taxas positivas em cinco das oito atividades pesquisadas: Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (4,9%), Tecidos, vestuário e calçados (1,0%), Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (0,7%), Móveis e eletrodomésticos (0,4%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (0,4%). Performaram no campo negativo: Livros, jornais, revistas e papelaria (-2,1%), Combustíveis e lubrificantes (-0,6%) e Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,5%).

Dentre as atividades pesquisadas, Tecidos, vestuário e calçados acumula o maior crescimento em 12 meses - 4,5%, seguido por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria, e Móveis e eletrodomésticos com altas de 4,3% e 4,1%, respectivamente.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)

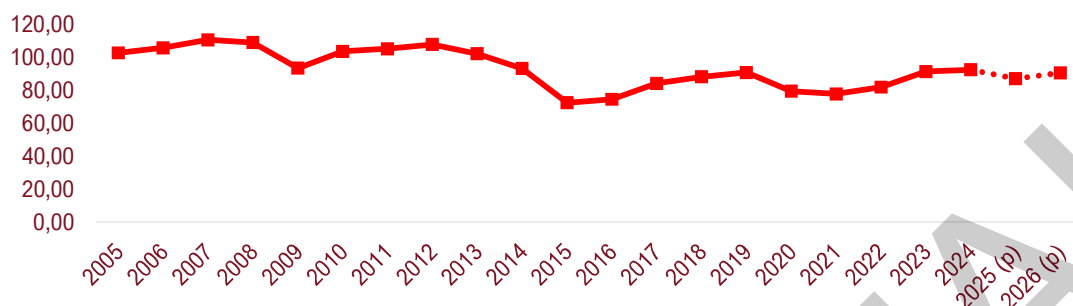


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) subiu 1,0 ponto em outubro, alcançando 88,5 pontos. O resultado do mês foi influenciado pela melhora das expectativas para os próximos meses. O mercado de trabalho aquecido e a diminuição recente da inflação são fatores de suporte. Ainda assim, o cenário atual indica cautela das famílias, em meio a altos níveis de endividamento e inadimplência, que seguem como fatores limitantes do avanço ao consumo nos próximos meses.

A análise por faixas de renda em outubro mostra novamente comportamentos distintos entre os grupos de consumidores. As famílias com renda de até R\$ 2.100,00 registraram alta de 5,1 pontos, com o índice avançando de 77,5 para 82,6 pontos. No grupo com renda entre R\$ 2.100,01 e R\$ 4.800,00, houve recuo de 1,9 ponto, levando o indicador de 90,5 para 88,6 pontos. Entre os consumidores com rendimentos de R\$ 4.800,01 a R\$ 9.600,00, observou-se ligeira queda de 0,4 ponto, com o índice passando de 86,2 para 85,8 pontos. Por fim, entre aqueles que recebem acima de R\$ 9.600,01, verificou-se leve aumento de 0,3 ponto, elevando o indicador de 93,9 para 94,2 pontos.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego no trimestre encerrado em setembro de 2025 repetiu o menor valor da série histórica iniciada em 2012, 5,6%, o que representa uma queda de 0.2 p.p. em relação ao trimestre anterior, quando a taxa foi de 5,8%.

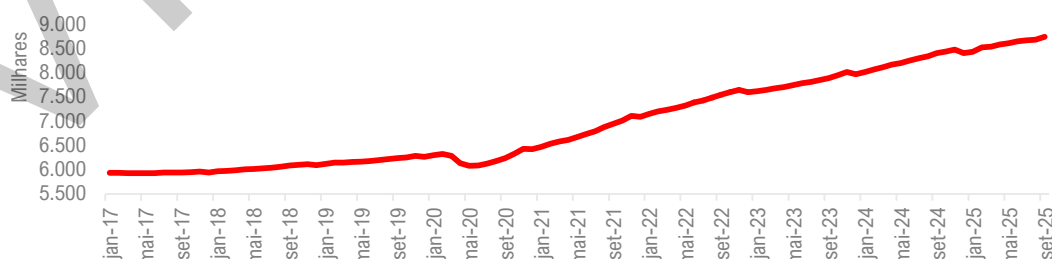
O resultado exhibe recuo de 11,8% no número de desempregados - 6,0 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2024 e avanço de 1,4% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 102,4 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, os destaques foram o aumento de 260 mil pessoas em Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca, e de 249 mil pessoas na Construção.

A taxa de informalidade foi de 37,8% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 213.002 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.

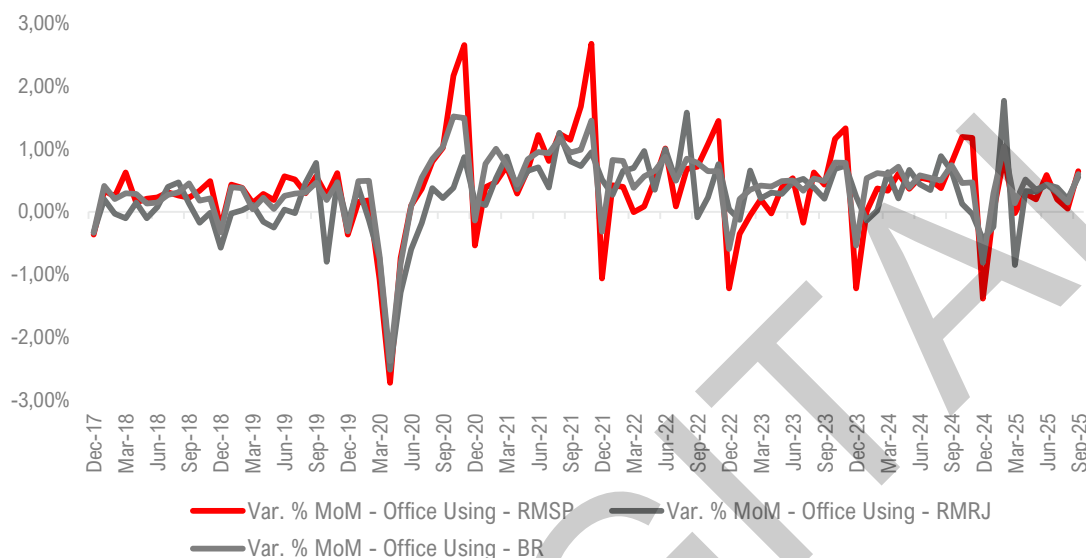
No mês de setembro, o *Office Using* do Brasil apresentou saldo de 52.873 e acumulou 8,7 milhões de trabalhadores, avanço de 4,0% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 2,1 milhões de trabalhadores, saldo de 13.577, e a região metropolitana do Rio de Janeiro 664 mil, saldo de 3.663, e com variações anuais de 3,9% e 2,6%, respectivamente.

Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

Variação % MoM - Office Using



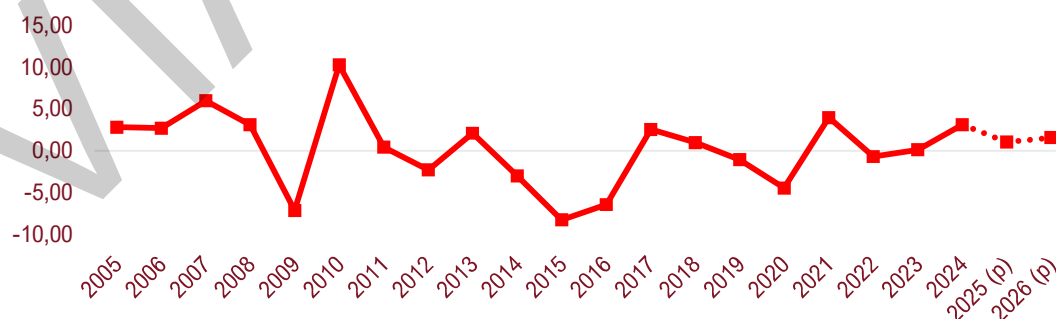
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de agosto mostram variação de 0,8% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal. A atividade de maior impacto positivo foi produtos farmoquímicos e farmacêuticos (13,4%).

Em comparação com agosto de 2024 a indústria variou -0,7%.

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) caiu 0,7 pontos em setembro, para 89,8 pontos. O cenário segue marcado pelo acúmulo de estoques e pela cautela dos empresários em relação à demanda futura. Esse quadro reforça a expectativa de menor dinamismo da atividade industrial no segundo semestre, diante da política monetária restritiva.

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

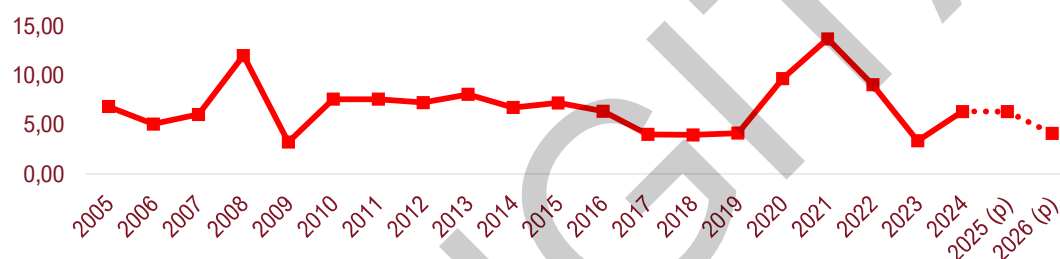


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro de 2025, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,21% frente ao mês anterior (0,21%) e acumula alta de 6,58% em 12 meses. No Rio de Janeiro, a alta foi de 5,47% em 12 meses, enquanto em São Paulo a variação foi de 7,55%.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) recuou 0,7 ponto em outubro, chegando a 91,6 pontos, permanecendo abaixo do nível de neutralidade (100 pontos). O resultado de outubro indica piora das expectativas e da percepção acerca da situação atual. A desaceleração setorial em relação ao início do ano é percebida. A alta dos juros e o cenário mais restrito de acesso ao crédito podem levar parte das companhias a adiar projetos ou alongar prazos de execução. Outros aspectos como escassez de mão de obra qualificada, demanda insuficiente e competição no próprio setor também seguem como fatores limitativos.

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



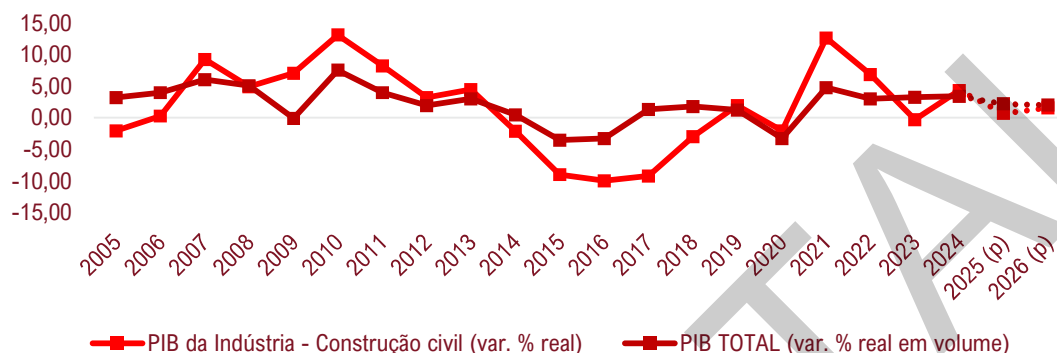
Fonte: LCA Consultores

Em relação a atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), avançou 0,5% em agosto frente a julho e acumula alta de 3,24% em 12 meses.

Em relação à atividade econômica, no segundo trimestre de 2025, o PIB avançou 0,4%, totalizando R\$ 3,2 trilhões. Sob a ótica da produção, a Serviços teve a maior expansão, com 0,6%, seguida pela Indústria com 0,5%, enquanto a Agropecuária recuou 0,1%. Pela ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 0,5%, e o Consumo do Governo caiu 0,6%. A Formação Bruta de Capital Fixo (investimentos) apresentou variação de -2,2%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços cresceram 0,7% e as Importações de Bens e Serviços recuaram 2,9%.

Diante disso, a LCA estima o crescimento do PIB de 2,16% para 2025 e 1,97% para 2026. O relatório Focus do dia 31 de outubro de 2025 espera variação de 2,16% para 2025 e 1,78% para 2026.

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



Fonte: LCA Consultores

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,48% em setembro e acumula alta de 3,64% no ano e de 5,17% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, principalmente, pelo avanço em Habitação (2,97%) e Despesas pessoais (0,51%), que contribuíram com impactos de 0,45 p.p. e 0,05 p.p., respectivamente, no índice. Em Habitação o crescimento foi impulsionado pela alta em energia elétrica residencial (10,31%) devido ao fim do Bônus de Itaípu e a continuidade da bandeira tarifária vermelha patamar 2. Já em Despesas pessoais, o destaque foi o aumento em pacote turístico (2,87%).

A LCA projeta IPCA de 4,55% para 2025 e 4,40% para 2026. O relatório Focus do dia 29 de agosto de 2025 projeta IPCA de 4,55% para 2025 e 4,20% para 2026.

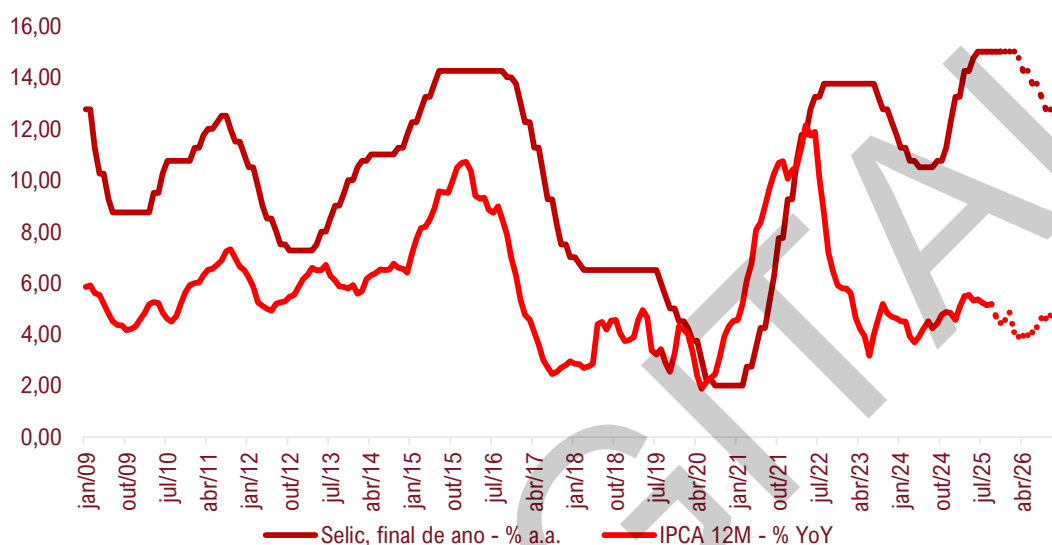
Quanto à política econômica, na reunião de setembro de 2025, o Comitê de Política Monetária (Copom) decidiu manter a taxa Selic em 15,00% ao ano. A decisão foi motivada por um cenário inflacionário ainda desafiador, caracterizado por expectativas desancoradas, projeções de inflação acima da meta e resiliência da atividade econômica e do mercado de trabalho. O Comitê ressaltou que será necessário manter a política monetária em patamar significativamente contracionista por um período prolongado, de forma a assegurar a convergência da inflação para a meta.

No cenário externo, o Copom avaliou que as incertezas permanecem elevadas, em especial no que se refere à condução da política econômica nos Estados Unidos e tensões geopolíticas. Esse ambiente externo volátil tem gerado maior aversão a risco, afetando os fluxos de capitais e exigindo maior cautela por parte das economias emergentes.

No âmbito doméstico, embora haja sinais de moderação gradual da atividade, os dados continuam mostrando um mercado de trabalho aquecido. A inflação de serviços segue pressionada e os núcleos inflacionários permanecem acima do nível compatível com o cumprimento da meta, o que reforça a necessidade de uma política monetária mais restritiva. Diante desse conjunto de elementos, o Comitê indicou que antevê uma interrupção no ciclo de alta, para observar os efeitos defasados do aperto já implementado, sem descartar novas elevações caso o cenário assim demande.

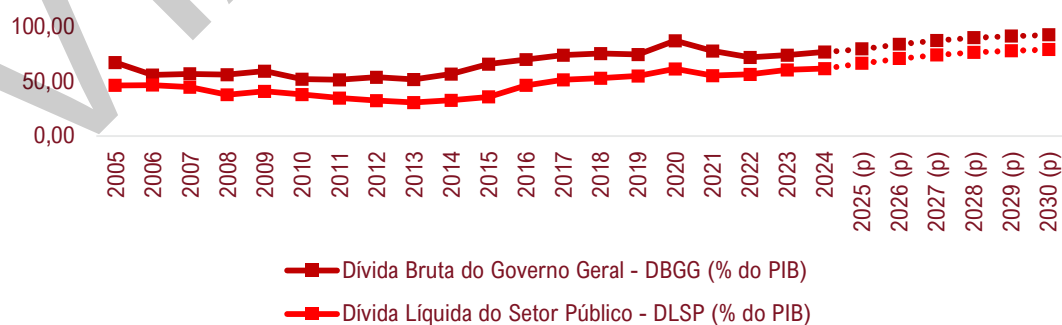
A LCA projeta taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,50% a.a. para 2026. O relatório Focus do dia 31 de outubro de 2025 espera taxa de 15,00% a.a. para 2025 e 12,25% a.a. para 2026.

Selic, final de ano - % a.a. x IPCA 12M - %YoY



Na esfera fiscal, os dados do Banco Central de setembro de 2025 mostram um déficit primário de R\$ 17,5 bilhões no mês e um déficit primário de R\$ 33,2 bilhões (0,27% do PIB) em doze meses, ante déficit de R\$ 23,1 bilhões (0,19% do PIB) nos doze meses até agosto. Os juros nominais apropriados pelo setor público consolidado totalizaram R\$ 84,7 bilhões no mês e R\$ 984,8 bilhões (7,89% do PIB) no acumulado em doze meses. Com isso, o resultado nominal do setor público consolidado foi deficitário em R\$ 102,2 bilhões no mês e em R\$ 1,018 trilhão em doze meses, equivalente a 8,16% do PIB, ante déficit de 7,81% em agosto. A Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) atingiu 64,8% do PIB (R\$ 8,1 trilhões) em setembro, avançando 0,6 p.p. em relação ao mês anterior. Já a Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) chegou a 78,1% do PIB (R\$ 9,7 trilhões), avançando 0,6 p.p. em relação ao mês anterior.

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

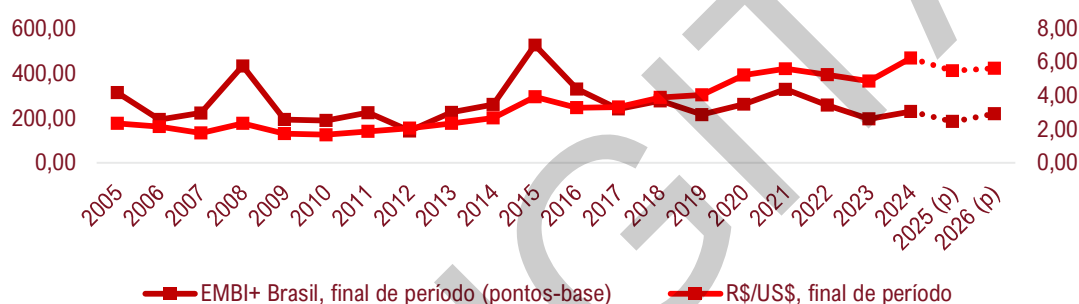


De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 78,7% e 92,1% do PIB, respectivamente.

Em outubro de 2025, o real depreciou aproximadamente 1,2%, passando de R\$/US\$ 5,32 no início do mês para R\$/US\$ 5,38 no fechamento. O comportamento do câmbio permaneceu amplamente condicionado ao cenário externo. A dinâmica do período segue marcada pela fraqueza do dólar global, em meio às expectativas de novos cortes na taxa dos Fed Funds ainda neste ano, e pelo diferencial de juros elevado no Brasil. As incertezas fiscais e as contas externas fracas seguem como fatores limitadores de um cenário mais benigno para o Real.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2025 e 2026 é de R\$/US\$5,45 e R\$/US\$5,60, respectivamente. O relatório Focus do dia 31 de outubro espera câmbio de R\$/US\$5,41 para 2025 e R\$/US\$5,50 para 2026.

Taxa de Câmbio (R\$/US\$) x EMBI+ Brasil



Por fim, a média do EMBI+ Risco-Brasil foi de 201 pontos base em outubro, e a projeção da LCA para 2025 e 2026 é de, respectivamente, 183 e 218 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (p)	2026 (p)	2027 (p)
Atividade Econômica													
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,28	4,76	3,02	3,24	3,40	2,16	1,97	1,62
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA)	8,62	11,62	12,83	12,37	11,99	13,75	13,24	9,27	7,98	6,83	5,90	5,64	6,50
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,24	2,09	2,32	1,84	1,18	1,40	0,99	1,71	4,09	1,47	2,11	2,62
Produção física da Indústria Geral - PIM-PIF (var. % anual)	-8,26	-6,43	2,52	0,96	-1,08	-4,45	3,93	-0,70	0,12	3,10	1,02	1,53	1,12
Preços													
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,62	4,83	4,55	4,40	3,82
IGPM - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,18	6,54	-0,21	4,16	3,63
IPCA-M (% a.a.)	11,20	7,64	-2,55	9,43	9,08	31,63	20,57	5,27	-5,59	7,23	-2,28	3,37	3,68
IPCA-M (% a.a.)	10,24	6,25	3,14	4,12	3,79	4,81	9,32	4,30	3,41	4,03	4,35	3,43	3,43
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,35	4,02	3,97	4,13	9,67	13,70	9,05	3,34	6,33	6,32	4,08	3,77
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	12,25	15,00	12,50	11,00
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,58	5,22	4,84	6,19	5,45	5,60	5,40
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	326,00	256,00	195,00	228,57	183,00	218,00	196,00

Data base: 30/10/2025

Fonte: LCA Consultores

Definições de Shopping Centers

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

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

Mercado de Shopping Centers

Principais Transações Realizadas em shopping centers

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS										
#	Data da Transação	Comprador	Vendedor	Shopping Center	Cidade	UF	ABL (m²)	Participação	Cap Rate Estimado ou Yield 12 meses	Valor Estimado da Transação
1	18/09/25	RBR MALLS	n/a	Shopping Pátio Higienópolis	São Paulo	SP	34.992	7,00%	7,40%	R\$ 169.900.000,00
2	17/09/25	n/a	Hedge Brasil Shopping	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	10,00%	7,70%	R\$ 63.000.000,00
3	04/09/25	Multiplan	Fapes	Barra Shopping	Rio de Janeiro	RJ	50.589	7,50%	n/a	R\$ 362.500.000,00
4	04/09/25	Previ	Fapes	Barra Shopping	Rio de Janeiro	RJ	50.589	7,50%	n/a	R\$ 362.500.000,00
5	04/09/25	Previ	Fapes	Morumbi Shopping	São Paulo	SP	35.000	4,00%	n/a	R\$ 200.000.000,00
6	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Shopping Bela Vista	Salvador	BA	51.185	14,31%	n/a	R\$1.600.000.000,00*
7	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	39,99%	n/a	*valor total da transação
8	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Tietê Plaza Shopping	São Paulo	SP	36.914	45,00%	n/a	*valor total da transação
9	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Partage Santana Shopping	São Paulo	SP	30.000	15,00%	n/a	*valor total da transação
10	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	25,00%	n/a	*valor total da transação
11	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Grand Plaza Shopping	Santo André	SP	72.000	20,00%	n/a	*valor total da transação
12	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Caxias Shopping	Duque de Caxias	RJ	28.181	17,50%	n/a	*valor total da transação
13	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Shopping Downtown	Rio de Janeiro	RJ	38.000	100,00%	n/a	*valor total da transação
14	29/08/25	Riza Real Estate	XP Malls	Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	RJ	44.111	40,00%	n/a	*valor total da transação
15	19/08/25	HSI Malls	Shopping Pátio Cianê Empreendimentos Imobiliários	Shopping Pátio Cianê	Sorocaba	SP	25.543	24,00%	9,70%	R\$ 71.605.000,00
16	01/08/25	HSI Malls	n/a	SuperShopping Osasco	Osasco	SP	19.225	7,52%	9,60%	R\$ 21.883.200,00
17	29/05/25	Vinci Partners	BRMalls	Shopping Paralela	Salvador	BA	10.050	25,00%	10,10%	R\$ 119.800.000,00
18	14/04/25	n/a	Iguatemi S.A.	Shopping Market Place	São Paulo	SP	15.010	49,00%	9,00%	R\$ 500.000.000,00
19	14/04/25	n/a	Iguatemi S.A.	Galleria Shopping	Campinas	SP	33.100	49,00%	9,00%	*valor total da transação
20	14/04/25	XP Malls	Iguatemi S.A.	Shopping Pátio Higienópolis	São Paulo	SP	34.992	10,04%	11,00%	R\$ 243.685.458,40
21	11/03/25	Iguatemi S.A.	Brookfield	Shopping Pátio Higienópolis	São Paulo	SP	34.992	17,40%	n/a	R\$ 2.585.119.000,00
22	11/03/25	Iguatemi S.A.	Brookfield	Shopping Pátio Paulista	São Paulo	SP	89.970	11,50%	n/a	*valor total da transação
23	19/02/25	Grupo Savoy	Ankar Ivanhoe	Shopping Interlagos	São Paulo	SP	145.000	50,00%	7,50%	R\$ 560.000.000,00
24	23/01/25	XP Malls	Allos	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	26.870	9,90%	n/a	R\$ 395.757927,00*
25	23/01/25	XP Malls	Allos	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	34.000	20,00%	n/a	*valor total da transação
26	23/01/25	XP Malls	Allos	Shopping Tijuca	Rio de Janeiro	RJ	35.000	10,00%	n/a	*valor total da transação
27	13/01/25	Genial Malls	n/a	Rio Anil Shopping	São Luís	MA	39.519	45,00%	9,15%	R\$ 172.000.000,00
28	03/01/25	n/a	JHSF Participações S.A.	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	18,00%	n/a	R\$ 82.000.000,00
29	06/12/24	XP Malls	Multiplan	JundiaíShopping	Jundiaí	SP	36.473	25,00%	n/a	R\$ 253.213.906,36
30	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
31	13/11/24	XP Malls	n/a	Shopping FL Shops	São Paulo	SP	n/a	12,86%	n/a	R\$ 179.147.829,00
32	02/10/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba	Uberaba	MG	26.207	24,67%	n/a	R\$ 41.000.000,00
33	23/09/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Paralela	Salvador	BA	10.050	25,00%	9,20%	R\$ 182.813.897,62
34	23/07/24	Iguatemi S.A.	n/a	Shopping Iguatemi	São Paulo	SP	47.300	0,80%	12,30%	R\$ 25.000.000,00
35	08/07/24	BB Premium Malls	Combrashop	Shopping RioSul	Rio de Janeiro	RJ	52.000	33,30%	7,70%	R\$ 790.000.000,00

36	08/07/24	Iguatemi S.A.	Combrashop	Shopping RioSul	Rio de Janeiro	RJ	52.000	16,60%	7,70%	R\$ 360.000.000,00
37	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*
38	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Bela Vista	Salvador	BA	51.185	14,31%	n/a	*valor total da transação
39	04/07/24	XP Malls	JHSF	Shopping Ponta Negra	Manaus	AM	36.040	22,01%	n/a	*valor total da transação
40	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*
41	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
42	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
43	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Metropolitan Barra	Rio de Janeiro	RJ	44.111	70,00%	7,90%	*valor total da transação
44	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping Cerrado	Goiânia	GO	27.834	85,00%	7,90%	*valor total da transação
45	27/06/24	XP Malls	SYN PROP E TECH	Shopping D	São Paulo	SP	30.015	23,00%	7,90%	*valor total da transação
46	26/06/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 152.001.781,00
47	26/06/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Terreno adjacente ao Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	Loja com 6.900	20,00%	n/a	R\$ 45.000.000,00
48	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
49	19/06/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Deck Parking")	Uberaba	MG	21.660	100,00%	8,00%	R\$ 44.039.927,75
50	19/06/24	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	ParkIacarepaguá	Rio de Janeiro	RJ	39.935	9,00%	n/a	R\$ 66.000.000,00
51	29/05/24	HSI MALLS	n/a	Shopping Uberaba ("Complex")	Uberaba	MG	6.464	n/a	9,00%	R\$ 41.000.000,00
52	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
53	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
54	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
55	04/04/24	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	n/a	Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	28.816	50,00%	8,90%	R\$ 292.250.000,00
56	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
57	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
58	07/03/24	XP Malls	n/a	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	40,00%	n/a	R\$ 150.000.000,00
59	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
60	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
61	31/01/24	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Duque de Caxias	RJ	28.181	17,50%	n/a	R\$ 65.887.226,84
62	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
63	16/01/24	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	10,30%	R\$ 156.300.000,00
64	15/01/24	XP Malls	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.663	35,00%	n/a	R\$ 186.256.344,53*
65	15/01/24	XP Malls	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	n/a	*valor total da transação
66	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
67	02/01/24	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Paralela Salvador	Salvador	BA	57.800	0,26%	10,10%	R\$ 1.560.000,00
68	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
69	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
70	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
71	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*
72	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
73	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
74	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
75	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
76	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	9,10%	R\$ 535.100.000,00*
77	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	9,10%	*valor total da transação
78	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
79	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Carioca Shopping	Rio de Janeiro	RJ	33.207	15,00%	9,10%	*valor total da transação
80	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	São Luís Shopping	São Luís	MA	55.319	15,00%	9,10%	*valor total da transação

81	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Bangu Shopping	Rio de Janeiro	RJ	57.982	10,00%	9,10%	*valor total da transação
82	26/12/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Madureira Shopping	Rio de Janeiro	RJ	36.677	20,00%	9,10%	*valor total da transação
83	14/12/23	n/a	XP Malls	Caxias Shopping	Rio de Janeiro	RJ	28.191	17,50%	n/a	R\$ 70.000.000,00
84	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
85	13/11/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	35,00%	8,50%	R\$ 289.600.000,00*
86	13/11/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Bauru	Curitiba	PR	34.661	57,00%	8,50%	*valor total da transação
87	31/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	5,00%	8,30%	R\$ 197.400.000,00*
88	31/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Shopping Estação	Curitiba	PR	27.577	37,50%	8,30%	*valor total da transação
89	23/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Santana Parque Shopping	São Paulo	SP	26.583	36,70%	8,35%	R\$ 297.700.000,00*
90	23/10/23	n/a	Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos")	Boulevard Shopping Campos	Campos dos Goytacazes	RJ	27.447	75,00%	8,35%	*valor total da transação
91	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
92	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
93	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*
94	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
95	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
96	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
97	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
98	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Via Sul Shopping	Fortaleza	CE	25.433	45,00%	8,90%	R\$ 283.800.000,00*
99	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Natal Shopping	Natal	RN	28.363	29,99%	8,90%	*valor total da transação
100	10/08/23	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Conjunto Nacional	Brasília	DF	36.241	6,00%	8,90%	*valor total da transação
101	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Bragança Garden Shopping	Bragança Paulista	SP	25.942	100,00%	n/a	n/a
102	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Vale Garden Shopping	Taubaté	SP	34.332	100,00%	n/a	n/a
103	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Via Café Garden Shopping	Varginha	MG	23.255	100,00%	n/a	n/a
104	27/07/23	n/a	Pátria Investimentos	Lages Garden Shopping	Lages	SC	22.130	100,00%	n/a	n/a
105	13/07/23	JHSF Capital	Gazit	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	SP	39.012	33,00%	n/a	R\$ 558.000.000,00
106	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
107	05/07/23	Multiplan Empreendimentos Imobiliários	n/a	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	4,10%	5,20%	R\$ 76.000.000,00
108	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
109	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	5,00%	7,30%	R\$ 297.500.000,00*
110	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Shopping Iguatemi Bosque	Fortaleza	CE	93.000	9,00%	7,30%	*valor total da transação
111	13/06/23	n/a	Vinci Shopping Centers	Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	30.093	10,00%	7,30%	*valor total da transação
112	17/02/23	XP Malls	n/a	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	3,05%	7,80%	R\$ 55.031.885,04
113	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
114	08/12/22	XP Malls	n/a	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	25,00%	9,50%	R\$ 102.850.000,00
115	08/12/22	Vinci Shopping Centers	n/a	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	55,00%	9,50%	R\$ 226.270.000,00
116	29/09/22	Vinci Shopping Centers	n/a	Minas Shopping	Belo Horizonte	MG	45.875	9,14%	6,80%	R\$ 78.234.754,00
117	23/09/22	n/a	BR Malls	Campinas Shopping	Campinas	SP	36.165	100,00%	8,90%	R\$ 411.400.000,00
118	14/09/22	XP Malls	n/a	Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	29.409	n/a	n/a	R\$ 250.000.000,00*
119	14/09/22	XP Malls	n/a	Shopping Cidade Jardim	São Paulo	SP	39.012	n/a	n/a	*valor total da transação
120	09/09/22	Iguatemi	n/a	Shopping JK Iguatemi	São Paulo	SP	34.107	36,00%	8,00%	R\$ 667.000.000,00

121	08/09/22	n/a	Aliansce Sonae	Passeio das Águas Shopping	Goiania	GO	74.462	27,50%	7,60%	R\$ 288.500.000,00*
122	08/09/22	n/a	Aliansce Sonae	Plaza Sul Shopping	São Paulo	SP	23.500	17,50%	7,60%	*valor total da transação
123	08/09/22	n/a	Aliansce Sonae	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	5,50%	7,60%	*valor total da transação
124	08/09/22	n/a	Aliansce Sonae	Boulevard Shopping Vila Velha	Vila Velha	ES	37.828	100,00%	8,70%	R\$ 176.700.000,00*
125	08/09/22	n/a	Aliansce Sonae	Boulevard Londrina Shopping	Londrina	PR	48.104	100,00%	8,70%	*valor total da transação
126	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
127	21/07/22	n/a	Aliansce Sonae	Uberlândia Shopping	Uberlândia	MG	53.426	n/a	8,20%	R\$ 195.000.000,00
128	12/04/22	n/a	General Shopping	Outlet Premium Grande São Paulo	Itaquaquecetuba	SP	16.601	49,00%	n/a	R\$ 152.300.000,00
129	11/06/22	Partage	Tenco	Arapiraca Garden	Arapiraca	AL	30.710	80,00%	n/a	R\$ 400.000.000,00
130	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
131	07/03/22	Vinci Shopping Centers	n/a	Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	45.225	1,59%	8,10%	R\$ 11.196.500,00
132	02/03/22	n/a	BR Malls	Center Shopping Uberlândia	Uberlândia	MG	56.576	30,00%	6,70%	R\$ 307.000.000,00
133	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
134	25/02/22	XP Malls	n/a	Shopping da Bahia	Salvador	BA	69.465	9,05%	7,80%	R\$ 151.000.000,00
135	30/12/21	Malls Brasil Plural	n/a	Madureira Shopping	Madureira	RJ	36.677	100,00%	8,74%	R\$ 286.200.000,00
136	23/12/21	XP Malls	SYN Properties	Shopping Estação BH	Belo Horizonte	MG	37.464	40,00%	9,25%	R\$ 150.000.000,00
137	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
138	08/10/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	32.216	100,00%	9,60%	R\$ 199.710.820,19
139	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	North Shopping Maracanau	Maracanau	CE	20.000	100,00%	8,00%	R\$ 659.500.000,00*
140	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	26.571	40,00%	8,00%	*valor total da transação
141	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Porto Velho Shopping	Porto Velho	RO	43.652	49,00%	8,00%	*valor total da transação
142	27/09/21	Vinci Shopping Centers	n/a	Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	45.225	21,49%	8,00%	*valor total da transação
143	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
144	29/06/21	XP Malls	JHSF	Cidade Jardim Shops	São Paulo	SP	6.000	30,00%	n/a	R\$ 15.000.000,00
145	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*
146	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
147	20/04/21	n/a	Cyrela Commercial Properties	Shopping D	São Paulo	SP	29.816	31,59%	n/a	*valor total da transação
148	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
149	04/03/21	Aliansce Sonae	n/a	Shopping Leblon	Rio de Janeiro	RJ	26.893	21,00%	6,90%	R\$ 275.000.000,00
150	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
151	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
152	19/10/20	BR Malls	Ancar	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
153	14/10/20	Vinci Shopping Centers	n/a	Ribeirão Shopping	Ribeirão Preto	SP	74.881	15,35%	7,70%	R\$ 150.600.000,00
154	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
155	15/07/20	Iguatemi	n/a	Shopping Praia de Belas	Porto Alegre	RS	44.675	20,00%	6,30%	R\$ 174.600.000,00
156	15/07/20	Iguatemi	n/a	Shopping Esplanada	Sorocaba	SP	68.485	8,32%	6,60%	R\$ 85.500.000,00
157	20/02/20	Multiplan	n/a	ParkShopping	Brasília	DF	60.619	7,50%	n/a	R\$ 225.000.000,00
158	20/02/20	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Pátio Belém	Belém	PA	21.650	7,79%	7,60%	R\$ 32.075.600,00
159	14/02/20	BR Malls	n/a	Shopping Piracicaba	Piracicaba	SP	43.000	38,40%	9,20%	R\$ 202.300.000,00
160	05/02/20	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping ABC	Santo André	SP	47.375	7,32%	8,30%	R\$ 52.000.000,00

161	03/02/20	BR Malls	n/a	Shopping Villa Lobos	São Paulo	SP	28.300	5,00%	7,30%	R\$ 48.300.000,00
162	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
163	21/01/20	Multiplan	n/a	DiamondMall	Belo Horizonte	MG	21.351	50,10%	n/a	R\$ 296.800.000,00
164	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
165	07/01/20	Iguatemi	Maiojama Participações	Shopping Iguatemi Porto Alegre	Porto Alegre	RS	64.802	42,58%*	n/a	R\$ 123.000.000,00*
166	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
167	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
168	03/01/20	XP Malls	IRB Internacional FII	Internacional Shopping Guarulhos	Guarulhos	SP	77.080	18,71%	n/a	R\$ 308.000.000,00
169	19/11/19	Multiplan	n/a	ParkShopping	Brasília	DF	53.325	12,00%	n/a	R\$ 225.000.000,00
170	06/11/19	Malls Brasil Plural	n/a	Suzano Shopping	Suzano	SP	24.058	25,00%	7,25%	R\$ 77.500.000,00
171	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
172	09/10/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Iguatemi Florianópolis	Florianópolis	SC	75.013	30,00%	n/a	R\$ 110.250.000,00
173	08/10/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	32.216	100,00%	n/a	R\$ 199.710.820,19
174	16/09/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Tacaruna	Recife	PE	44.950	6,67%	n/a	R\$ 42.100.000,00
175	29/08/19	Aliansce Sonae	n/a	Shopping Taboão	Taboão da Serra	SP	36.089	14,00%	7,75%	R\$ 250.600.000,00*
176	29/08/19	Aliansce Sonae	n/a	Shopping Grande Rio	São João de Meriti	RJ	37.311	25,00%	7,50%	*valor total da transação
177	09/08/19	XP Malls	n/a	Shopping Plaza Sul	São Paulo	SP	23.500	10,00%	7,75%	R\$ 55.290.000,00
178	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
179	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
180	03/07/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Minas Shopping	Belo Horizonte	MG	60.464	19,14%	7,75%	R\$ 137.100.000,00
181	24/06/19	XP Malls	n/a	Catarina Fashion Outlet	São Roque	SP	29.541	17,99%	8,00%	R\$ 113.600.000,00
182	18/06/19	Vinci Shopping Centers	n/a	Shopping Granja Vianna	Cotia	SP	30.027	36,50%	n/a	R\$ 107.675.000,00
183	27/05/19	BR Malls	n/a	Shopping Del Rey	Belo Horizonte	MG	37.032	15,00%	8,50%	R\$ 72.500.000,00
184	23/05/19	XP Malls	n/a	Santana Parque Shopping	São Paulo	SP	26.488	15,00%	8,50%	R\$ 54.000.000,00
185	18/04/19	Sonae Sierra	n/a	Shopping Plaza Sul	São Paulo	SP	23.500	30,00%	7,75%	R\$ 158.500.000,00
186	02/05/19	Aliansce Sonae	n/a	Shopping Leblon	Rio de Janeiro	RJ	25.934	4,90%	7,00%	R\$ 57.200.000,00
187	11/04/19	Multiplan	n/a	BH Shopping	Belo Horizonte	MG	46.992	20,00%	6,97%	R\$ 360.000.000,00
188	14/02/19	n/a	General Shopping	Internacional Shopping Guarulhos	Guarulhos	SP	77.080	10,10%	7,50%	R\$ 154.000.000,00
189	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

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 **outubro de 2025**.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R\$)
1	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	6.658.984.551,32
2	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	3.578.940.234,67
3	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ANCAR IC - RESPONSABILIDADE LIMITADA	2.939.825.816,64
4	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	2.788.017.625,59
5	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	2.270.095.987,33
6	GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	1.990.017.734,65
7	PATRIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	1.692.254.043,69
8	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO RESPONSABILIDADE LIMITADA	1.658.407.287,99
9	FII EL DORADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	1.308.563.281,76
10	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	1.250.379.586,45
11	BTG PACTUAL SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	973.222.610,25
12	BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	961.547.228,21
13	CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	927.625.875,79
14	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING CIDADE JARDIM RESPONSABILIDADE LIMITADA	877.042.916,94
15	SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	619.746.094,70

16	GRAND PLAZA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	506.249.123,04
17	VIA PARQUE SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	487.629.473,79
18	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MACAM SHOPPING RESPONSABILIDADE LIMITADA	473.866.868,61
19	SHOPPING INTERNACIONAL GUARULHOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	404.118.711,71
20	AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	384.542.682,67
21	APEX MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	349.217.182,13
22	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	339.781.304,52
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER RESPONSABILIDADE LIMITADA	336.217.018,56
24	JHSF CAPITAL MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	315.681.727,56
25	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	306.875.808,07
26	JGP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	294.450.188,67
27	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA - RESPONSABILIDADE LIMITADA	248.152.920,23
28	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	220.032.259,71
29	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	217.110.468,11
30	HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	148.245.528,43
31	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	134.363.358,54
32	BARRA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	130.752.081,21
33	RBR MALLS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	110.896.399,79
34	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	80.112.764,03
35	SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	78.161.028,23
36	SHOPPING LIGHT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	40.816.389,24
37	PDB MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	34.086.681,89

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM - DATA BASE OUTUBRO DE 2025.

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 648 centros de compras, empregando mais de 1,06 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 18,20 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2024 com faturamento de R\$ 198,4 bilhões de reais, representando um crescimento de 1,86% com relação a 2023, 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 outubro de 2025):

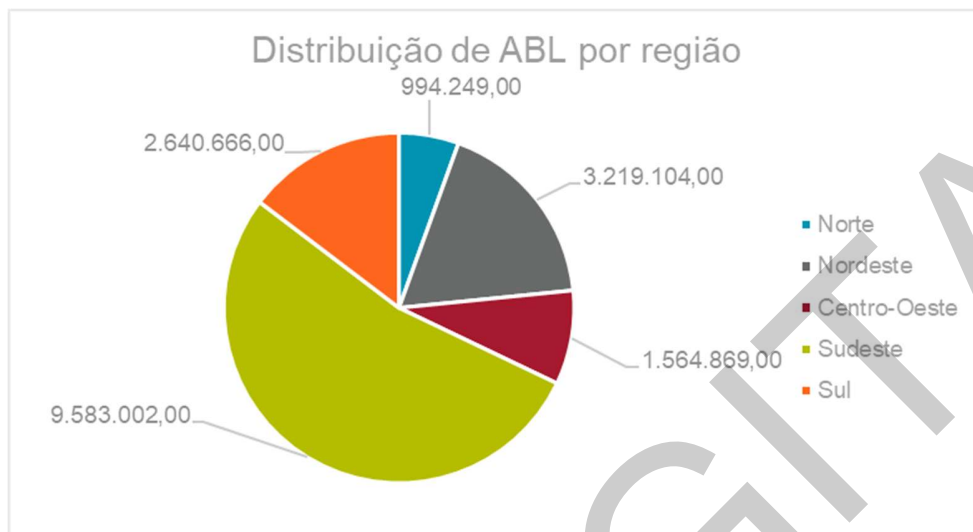
STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	648
A Inaugurar em 2025 ⁽¹⁾	17
Número Previsto para até o fim de 2025	665
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	18,2
Vagas para Carros	1.065.138
Total de Lojas	123.266
Âncoras (%)	4,4%
Megalojas (%)	3,7%
Satélites (%)	59,7%
Conveniência & Serviços (%)	9,8%
Alimentação (%)	17,5%
Semi-âncora (%)	2,7%
Lazer	2,2%
Salas de Cinema	3.073
Empregos Gerados	1.073.000
Faturamento em 2024 (Em R\$ bilhões) ⁽²⁾	198,4
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	476
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada.	
FONTE: ABRASCE	

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2000 e 2015.



Região Sudeste

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



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 329 Shoppings Centers, com 9.658.339 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

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

- O Shopping Pátio Guarulhos está localizando na Av. Rosa Molina Pannochia, 331 - VI. Rio, 07124-543 (cerca de 16,90 km do avaliando), em um terreno de 35.499,00 m² possuindo 17.500,00 m² de área bruta locável e 700 vagas de estacionamento;
- O Shopping Internacional está localizando na Rodovia Presidente Dutra, Saída 225 Itapegica, 07034-911 (cerca de 19,10 km do avaliando), em um terreno de 120.868,00 m² possuindo 76.349,58 m² de área bruta locável e 2500 vagas de estacionamento; e
- O Shopping Parque Shopping Maia está localizando na Avenida Bartholomeu de Carlos, 230 , 07097-420 (cerca de 17,60 km do avaliando), em um terreno de 44.169,48 m² possuindo 33.477,83 m² de área bruta locável e 1600 vagas de estacionamento.

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2025 foram inaugurados 3 shopping centers e existem atualmente 15 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

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

SHOPPINGS A INAUGURAR EM 2025				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (m²)	INAUGURAÇÃO
Shopping Aldeia da Serra	Serra	ES	18.000,00	Outubro
Flow Open Mall	Curitiba	PR	11.000,00	Outubro
Bourbon Shopping Carlos Gomes	Porto Alegre	RS	13.722,00	Outubro
Americana Shopping	Americana	SP	28.000,00	Outubro
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000,00	Novembro
Partage Brasília	Brasília	DF	37.742,00	Abril de 2026
Boulevard Marília Shopping	Marília	SP	7.238,00	Outubro
Centrosul Shopping	Lagarto	SE	23.345,00	Novembro
Shopping Praia Sul	Aracaju	SE	32.000,00	Outubro
Plaza Shopping Campos Gerais	Ponta Grossa	PR	27.000,00	Dezembro
Olímpia Garden Outlet	Olímpia	SP	17.890,00	Novembro
Manhattan Shopping	Brasília	DF	8.000,00	Novembro
NV Boulevard	Uberlândia	MG	12.000,00	Novembro
Shopping Cidade da Serra	Lavras	MG	17.500,00	Segundo Semestre
Gran Piçarras Shopping	Balneário Piçarras	SC	18.500,00	Segundo Semestre
TOTAL DE SHOPPINGS A INAUGURAR	15	TOTAL ABL	285.937,00	

SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2025				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Singapura Shopping	Caldas Novas	GO	8.422	janeiro
Jardins de Vilhena Shopping	Vilhena	RO	16.500	março
Pulse Open Mall	Chapecó	SC	8.000	agosto
TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS	3	TOTAL ABL	32.922,00	

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 da Abrasce, localizado na cidade de Guarulhos, inaugurado em 2008. Administrado por Hedge Investments, Sua primeira expansão ocorreu em 2015 e em 2018, sua segunda expansão. É conhecido por oferecer uma variedade de marcas renomadas a preços mais acessíveis. Atualmente eleito o melhor outlet do Brasil, segundo o Abrasce..

O empreendimento possui área total construída de 35.018,40 m². O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como C&A, Casas Bahia, Lojas Marabraz, Lojas Mel, Marisa, Smart Fit e Tenda Atacado. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 29.245,37 m² de ABL.

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 87.932,23 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Centro De Referência Da Assistência Social
 - Rodovia Presidente Dutra
 - Unifesp Guarulhos
 - CEAG- Central de Abastecimento de Guarulhos
- Acesso: A Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais. Já a Avenida Jorge Amado, no trecho do avaliando, é uma via de sentido duplo, com duas faixas de rolamento em cada sentido, separadas por canteiro central. A via não possui delimitação de faixas, apresenta estado de conservação regular, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais..
O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo:
- 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 Regular;

[illegible]

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

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

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



Itens

Composição
Composição

Características

PAVIMENTO TÉRREO

lojas, praça de alimentação, estacionamento, praça de eventos, cinema, lazer e docas e áreas técnicas

MEZANINO 1 - FUNDOS

piso técnico, central de operações, monitoramento de câmeras .

MEZANINO 2 - LATERAL

adm e financeiro, copa, sala de reunião, sanitários funcionários, coordenação.

Estrutura

Concreto armado

Andares

2

Fachada

Pintura e pele de vidro

Esquadrias

Ferro galvanizado e alumínio

Vidros

Laminado, temperado e claraboia

Circulação Vertical

3 Elevadores sociais RV Elevadores com capacidade máxima de 1500kgs ou 23 pessoas

Ar condicionado

2 Chillers com capacidade de 360 TRS, 5 fan coils, 2 bombas primárias e 2 bombas secundárias

Instalações elétricas:

1 Gerador com capacidade de 260 Kva

Iluminação

LED e natural

Segurança Contra Incêndio

Iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Vinílico	Porcelanato	Porcelanato
Parede	Pintura	Pintura	Revestimento Cerâmico
Forro	gesso	gesso	Pintura
Pé direito	3,00 m.	6,00 m.	3,00 m.

Quadro de áreas

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

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	87.932,23
Área Construída	38.872,29
Área Bruta Locável	29.245,37

Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

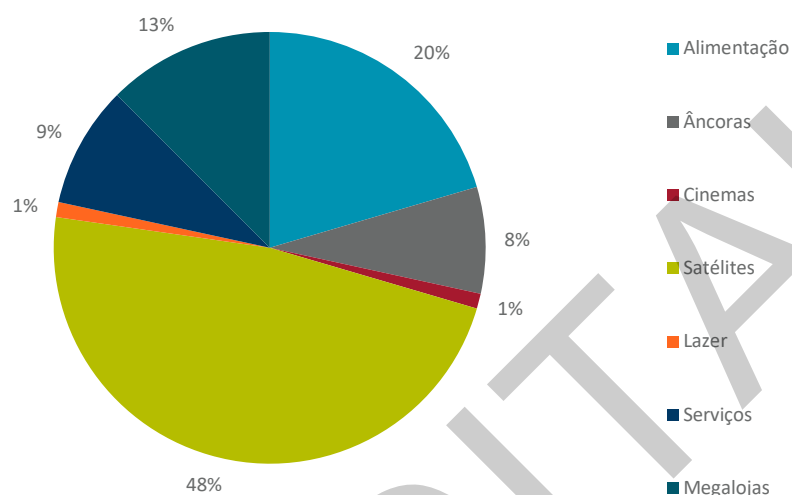
Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

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

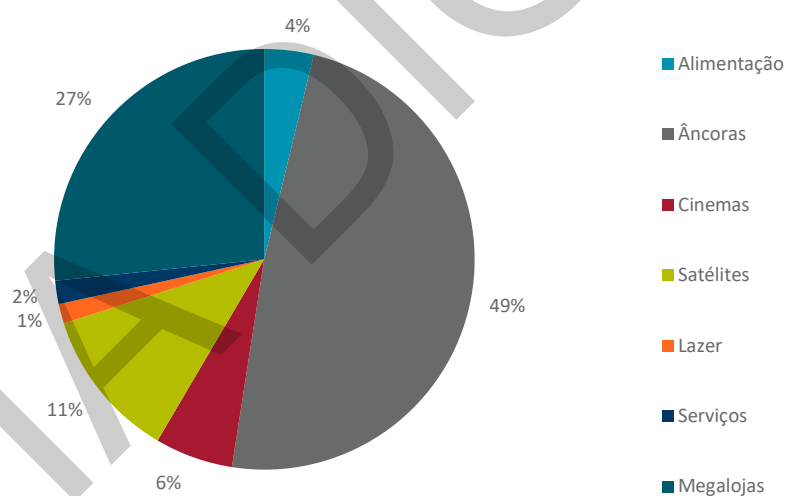
ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	993,25	0,00
Âncoras	12.791,04	0,00
Cinemas	1.575,52	0,00
Satélites	3.052,19	1.496,40
Lazer	395,13	0,00
Serviços	469,65	0,00
Megalojas	6.993,16	1.479,03
TOTAL	26.269,94	2.975,43

Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

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

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING


Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING


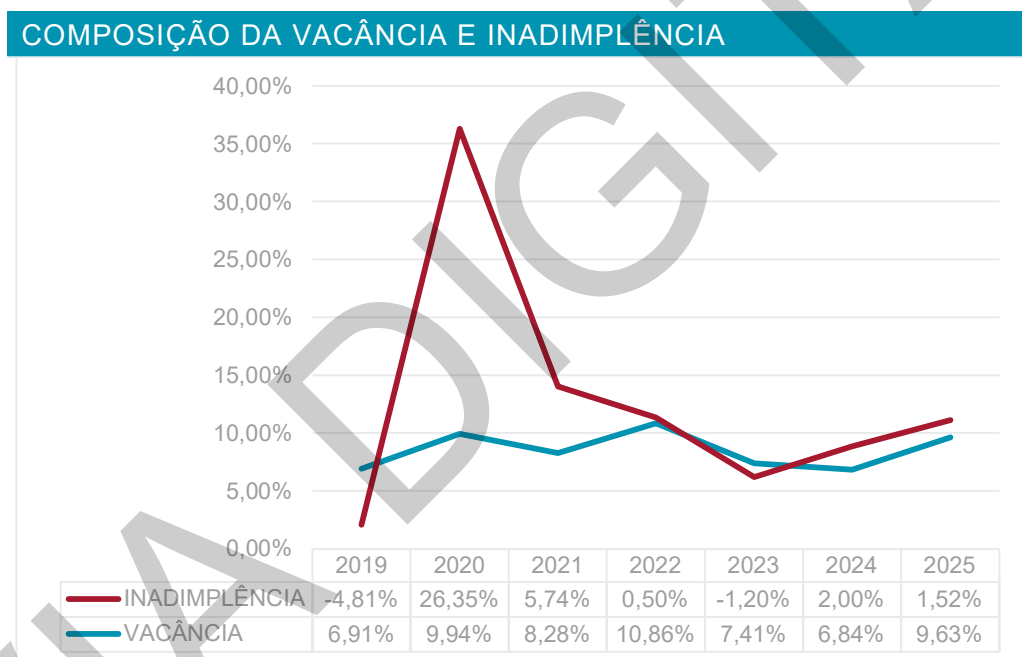
Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Vacância e Inadimplência

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

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

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

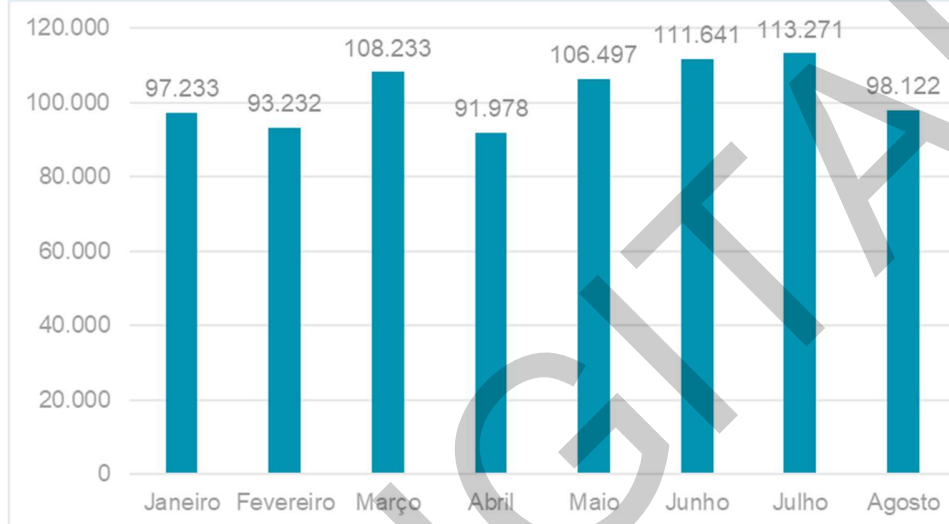


Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Estacionamento e Fluxo de Pessoas

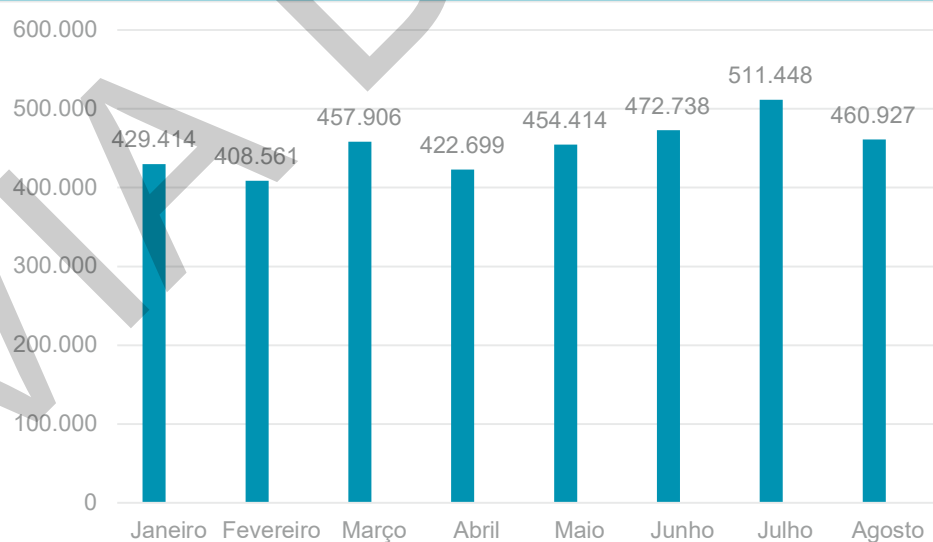
O estacionamento do Shopping Bonsucesso conta com 975 vagas no total. Abaixo demonstramos a composição histórica do fluxo de veículos e pessoas:

FLUXO DE VEÍCULOS DA OPERAÇÃO



Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

FLUXO DE PESSOAS DA OPERAÇÃO



Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

Histórico de Vendas

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

HISTÓRICO DE VENDAS



Fonte: Shopping Bonsucesso; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

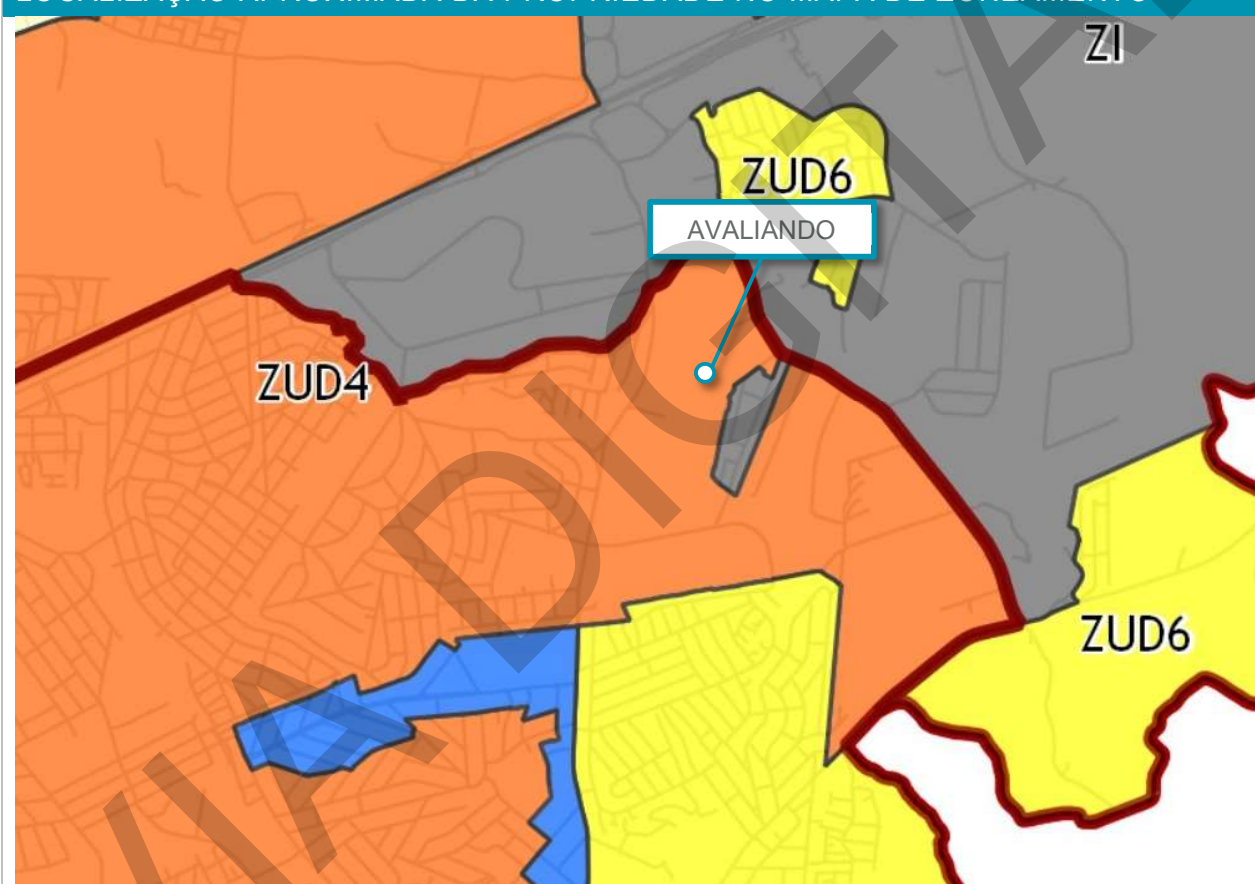
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Guarulhos é determinada pela Lei Nº 6.253, de 24 de maio de 2007.

Lei Nº 6.253, de 24 de maio de 2007.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUD 4

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos

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 ZUD 4

ZONEAMENTO

Município que rege a lei de zoneamento:	Guarulhos
Lei atual:	Lei Nº 6.253, de 24 de Maio de 2007
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUD 4
Uso proposto:	Comercial
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Guarulhos

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Área mínima de terreno do lote:	125,0 m ²	Correto
Coeficiente de Aproveitamento básico:	2,0 vezes a área de terreno	Correto
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	3,5 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	80,0%	Correto

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

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

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

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para HEDGE INVESTMENTS, para fins de divulgação do laudos, nos termos da instrução cvm e fins patrimoniais., atendendo as normas estabelecidas na Instrução nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de aluguéis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Para projeção de vacância financeira e inadimplência, analisamos a performance histórica e atual do Shopping, tendências de comportamento atrelada as negociações com lojistas e projetamos uma melhora ao longo dos anos, excluindo do cálculo as lojas âncoras, lazer, teatro, cinema e etc;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;

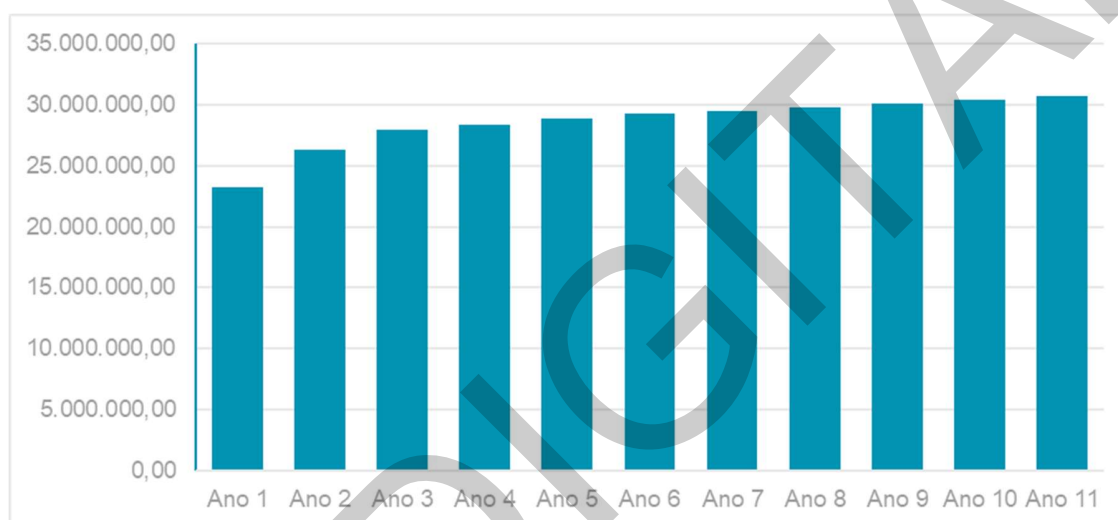
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução nº 472/08;
- **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 HEDGE INVESTMENTS.**
- 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 2026;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Shopping Bonsucesso;

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 2026, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

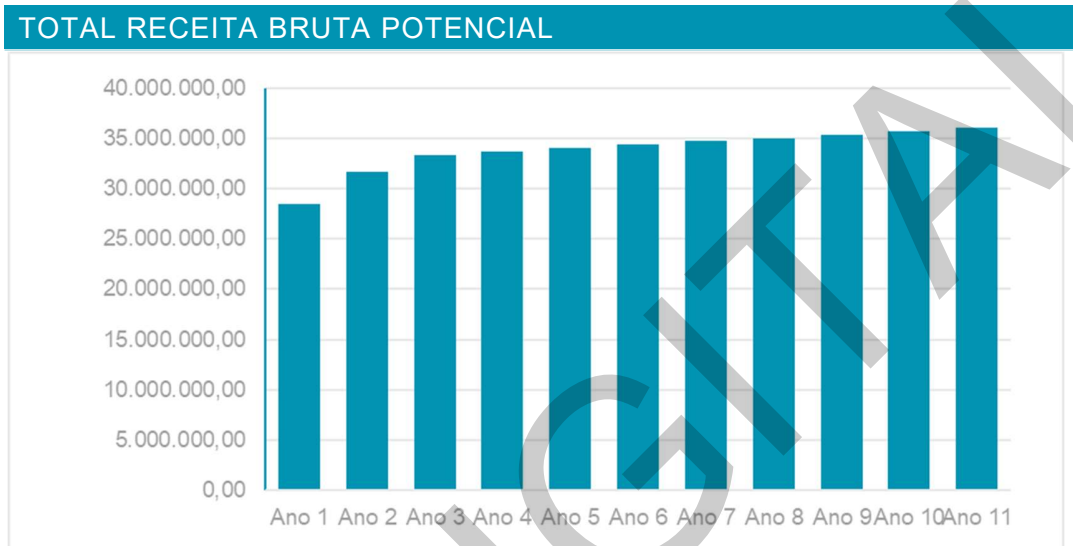
FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Receita Bruta Potencial

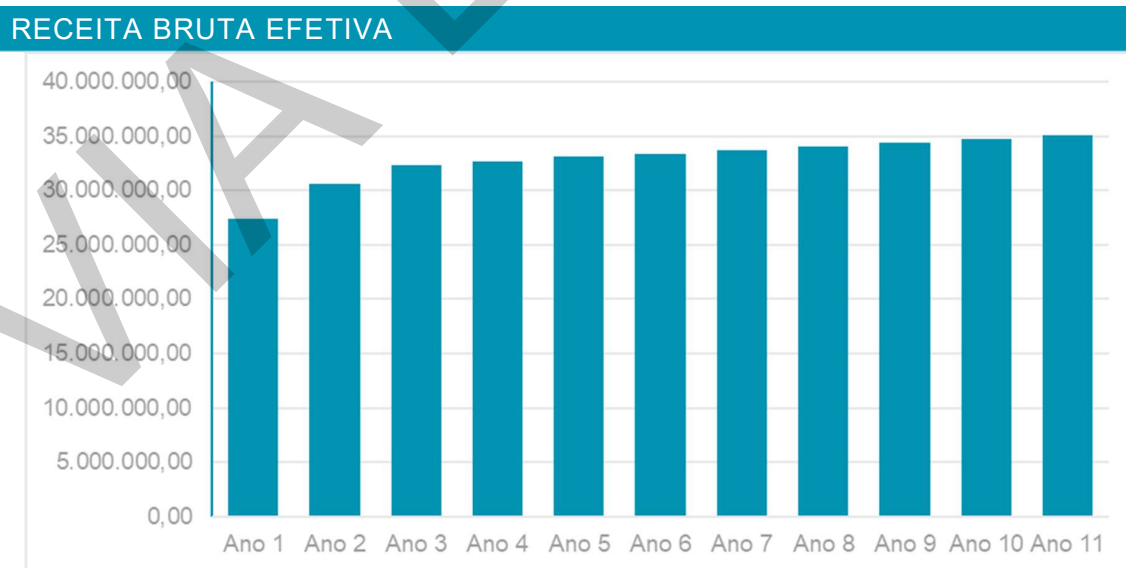
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Aluguel Complementar/Percentual, Descontos/Cancelamentos, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Receita de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 28.488.870,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 27.342.929,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

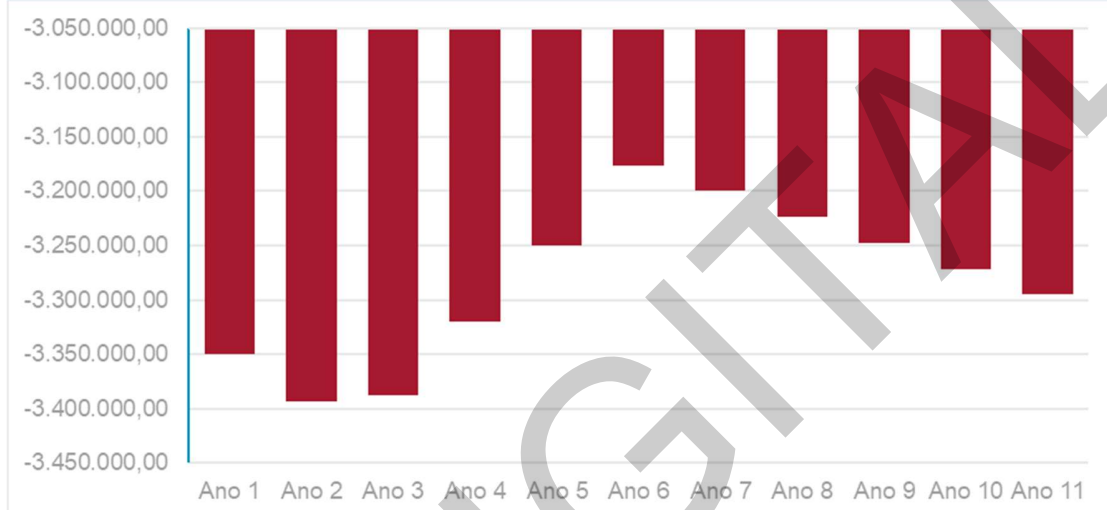


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Total Despesas Operacionais

O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Taxa de Administração (Despesa), Custos Condominiais e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: -R\$ 3.349.663,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL DESPESAS OPERACIONAIS

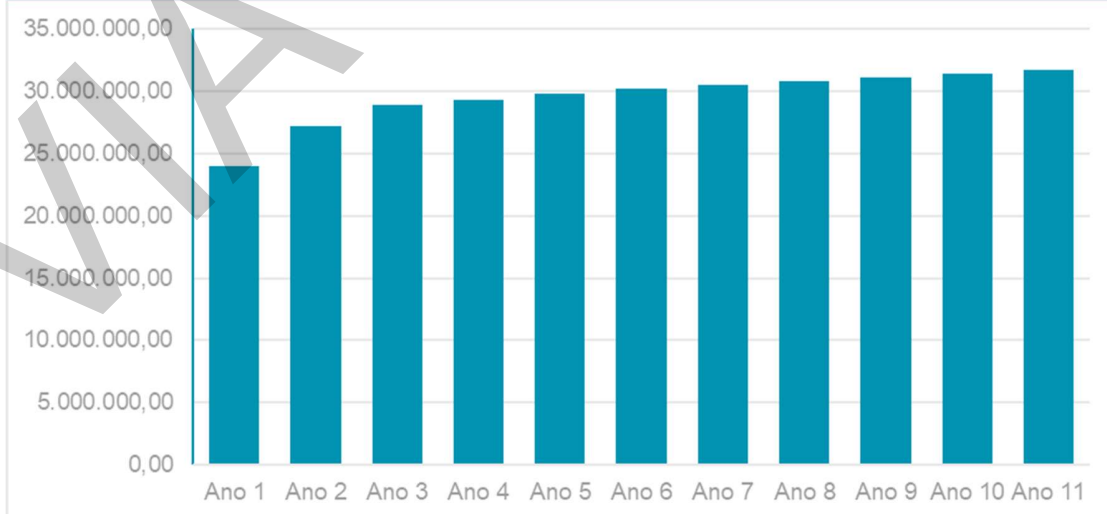


Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Resultado Líquido

O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 23.993.266,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

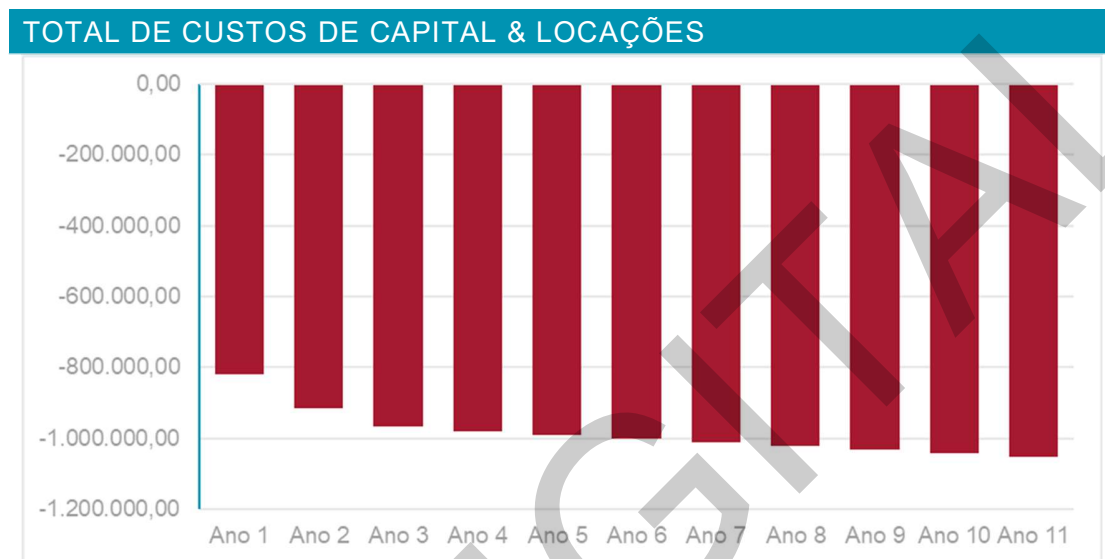
RESULTADO LIQUIDO



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 as receitas: FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: -R\$ 820.288,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Inflação

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

Expansão

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

Taxa de Desconto e Capitalização

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

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

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 11,25% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 10,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	7,56%	7,56%
Spread Risco Empreendimento	3,69%	2,44%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) Rentabilidade Do Tesouro Direto (Ipca+ 2035 - Ntn-B Principal 150535) – Posição Em 06/11/2025

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					
		9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%
	10,25%	306.393.209	299.573.906	293.436.533	287.883.671	282.835.616
	10,75%	297.153.260	290.635.646	284.769.794	279.462.594	274.637.867
	11,25%	288.303.004	282.072.463	276.464.975	271.391.534	266.779.316
	11,75%	279.823.368	273.866.052	268.504.467	263.653.509	259.243.548
	12,25%	271.696.316	265.999.102	260.871.610	256.232.451	252.015.033

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Bonsucesso conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$252.015.033,00 e R\$306.393.209,00.

Segregação do valor

O valor definido através do Método Evolutivo será utilizado para a segregação de terreno e benfeitorias do imóvel. Os percentuais correspondentes ao valor de terreno e benfeitorias definida no Método Evolutivo, será reproduzido na segregação do valor econômico de mercado do imóvel.

Havendo diferença entre o valor definido através do método evolutivo e o valor econômico de mercado, pode-se determinar se a construção no terreno do imóvel avaliando será ou não, definida como um dos melhores usos entre os prováveis.

Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

O Método Comparativo utiliza ofertas de venda de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários de terreno utilizamos os seguintes fatores:

- Fator de acesso: Fator usado para adequar as características físicas de acesso ao imóvel, como acesso por via asfaltada, via de terra, beira de rodovia, etc.
- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator – frente praia: Fator que leva em consideração a existência e/ou tamanho (metragem) que o imóvel possui com frente para a praia/lagoa, agregada a sua utilização para os fins que são permitidos conforme zoneamento.
- Fator de esquina: Fator que leva em consideração a posição do imóvel na quadra, sendo considerado um ajuste de 10% se o imóvel estiver ou não na esquina e 5% se possuir duas frentes.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator profundidade: Fator usado para adequar a profundidade do terreno avaliando e dos comparativos em relação à sua testada.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator topografia: Fator usado para adequar a topografia do elemento comparativo à topografia do imóvel avaliado.
- Fator zoneamento: Fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.
- Fator de Promocionalidade: Fator usado para adequar as características físicas, considerando se o imóvel está localizado numa via principal ou secundária.
- Fator testada: Fator usado para ajustar a testada do imóvel comparativo em relação ao imóvel avaliando.

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

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE E DE TERRENO (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/ m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/ m²)	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000	Shopping Center	87.932,23	87.932,23	300,00	38.872,29	-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS											
1 Rua, Caminho Dezesseis, 83, Vila Dinamarca, Guarulhos / SP CEP 07251-190 Brasil	Terreno	37.000,00	37.000,00	185,00	0,00	44.400.000,00	1.200,00	1.200,00	Willians Meda Imobiliária em Guarulhos	0,00	(11) 2441-4141
2 Estrada, Água Chata, 2599, Granja Eliana, Guarulhos / SP CEP 08583-370 Brasil	Terreno	3.000,00	3.000,00	75,00	0,00	4.793.000,00	1.597,67	1.597,67	Imobiliária Monte Sião	0,00	(11) 3380-8186
3 Avenida, Amâncio Gaioli, S/N, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-250 Brasil	Terreno	12.000,00	12.000,00	50,00	0,00	13.000.000,00	1.083,33	1.083,33	GOLEN IMOVEIS	0,00	(11) 94313-5306
4 Estrada, Velha Guarulhos Arujá, 100, Cidade Aracília, Guarulhos / SP CEP 07176-005 Brasil	Terreno	37.000,00	37.000,00	300,00	0,00	44.000.000,00	1.189,19	1.189,19	STEINER IMOVEIS	0,00	(11) 2463-2626
5 Avenida, River, 100, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 08583-370 Brasil	Terreno	40.000,00	40.000,00	180,00	0,00	40.000.000,00	1.000,00	1.000,00	Zuccaro Imoveis	0,00	(11) 2408-7888

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ZONEAMENTO - LEI	ESQUINA (OTD FRENTE)	ESQUINA	TESTADA (m²)	TESTADA	Zoneamento	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00	3,50	80%	ZUD 4	1,10	1,00	300,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS																
1	0,90	1,00 Similar	0,90 Menor	1,06 Inferior	1,50	2,50	70%	ZI	1,05	1,05 Inferior	185,00	1,13 Inferior	1,10 Inferior	1,24	1.334,91	1.334,91
2	0,90	1,00 Similar	0,66 Menor	1,06 Inferior	2,00	3,50	80%	ZUD-4	1,05	1,05 Inferior	75,00	1,19 Inferior	1,00 Similar	0,95	1.373,05	1.373,05
3	0,90	1,00 Similar	0,78 Menor	1,06 Inferior	1,50	2,50	70%	ZI	1,00	1,10 Inferior	50,00	1,19 Inferior	1,10 Inferior	1,23	1.200,54	1.200,54
4	0,90	1,00 Similar	0,90 Menor	1,00 Similar	1,50	2,50	70%	ZI	1,05	1,05 Inferior	300,00	1,00 Similar	1,10 Inferior	1,05	1.118,50	1.118,50
5	0,90	1,00 Similar	0,91 Menor	1,00 Similar	1,50	2,50	70%	ZI	1,05	1,05 Inferior	180,00	1,14 Inferior	1,10 Inferior	1,19	1.071,06	1.071,06
														Média	1.219,61	1.219,61

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 1.214,04

HOMOGENEIZAÇÃO
SANEAMENTO

Limite Superior (+30%)	1.585,49	Limite Superior	1.309,99
Limite Inferior (-30%)	853,73	Limite Inferior	1.129,24
Intervalo Proposto	30,00%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	5	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	15%
		Desvio Padrão	131,81
		Distrib. "t" Student	1,53
		Número de Elementos Após Saneamento	5
		Coefficiente (Desvio/Mas)	0,11
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²)	1.219,61	Unitário Médio Saneado (R\$/ m²)	1.219,61
		Valor de Mercado para Venda (R\$)	107.243.131,30

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras

Amostra Nº 1

Este terreno localiza-se na Rua, Caminho Dezesseis, 83, Vila Dinamarca, Guarulhos / SP CEP 07251-190 Brasil. Possui 37.000,00 m² de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.200,00 /m².

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


Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se na Estrada, Água Chata, 2599, Granja Eliana, Guarulhos / SP CEP 08583-370 Brasil. Possui 3.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZUD-4. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.597,67 /m².

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


Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Avenida, Amâncio Gaioli, S/N, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 07251-250 Brasil. Possui 12.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZI. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.083,33 /m².

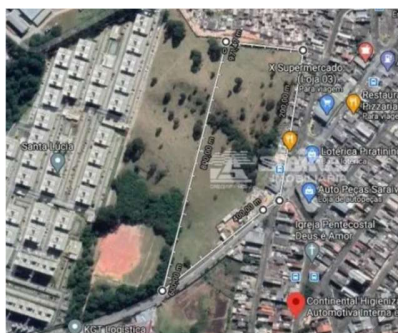
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de acesso similar, área menor, localização inferior, esquina inferior, testada inferior e zoneamento inferior.



Amostra Nº 4

Este terreno localiza-se na Estrada, Velha Guarulhos Arujá, 100, Cidade Aracilia, Guarulhos / SP CEP 07176-005 Brasil. Possui 37.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZI. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.189,19 /m².

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



Amostra Nº 5

Este terreno localiza-se na Avenida, River, 100, Água Chata, Guarulhos / SP CEP 08583-370 Brasil. Possui 40.000,00 m² de área total. É regido pela lei de zoneamento ZI. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.000,00 /m².

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

Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 3.000,00 m² a 40.000,00 m² e valores unitários variando de R\$ 1.000,00/m² a R\$ 1.597,67/m². Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Unitário Médio - Área Equivalente (R\$/ m ²)	1.219,61
Área Equivalente(m ²)	87.932,23
Valor de Mercado para Venda (R\$)	107.243.131,30
Valor de Mercado para Venda (R\$)	107.243.000,00
Unitário Médio - Área Total (R\$/ m ²)	1.219,61
Área Total(m ²)	87.932,23
Valor de Mercado para Venda (R\$)	107.243.131,30

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield.

Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

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

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

Critério de depreciação

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

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

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

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

Fator de comercialização:

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

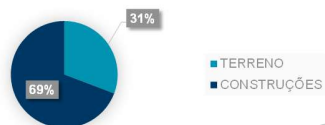
A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel de acordo com o método evolutivo.

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO
TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²)	VALOR TOTAL (R\$)
Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000	87.932,23	1,00	1.219,61	107.243.131,30

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/	CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV. b	VIDA ÚTIL (ANOS)	% OBRA	DEPRECIACÃO	CUSTO NOVO (R\$)	CUSTO DEPRECIADO (R\$)
Mall	35.615,73	2.1.5 Escritório Fino L SUP.	3,80	2.015,90	7.257,24	11,00	b	50,00	1,00	0,89	258.471.900,39	230.149.467,63
Área Técnica	3.256,56	2.1.3.2 Escritório Médio c/ Elevador MÉDIA	1,84	2.015,90	3.701,19	11,00	b	60,00	1,00	0,91	12.053.155,12	10.979.700,06
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	38.872,29										270.525.055,51	241.129.200,00


RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)	348.372.331,30
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	348.372.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	8.962,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	3.962,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Para Efeito de Reavaliação de Ativos

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

SEGREGAÇÃO DE VALORES

SHOPPING BONSUCESSO AVENIDA JUSCELINO KUBTISCHEK DE OLIVEIRA, 5308, GUARULHOS/SP 07252-000

PARCELA	AREA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	PARTICIPAÇÃO (%)	VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF
Terreno	87.932,23	1.219,61	107.243.131,30	30,78%	85.107.130,94
Área bruta locável (m²)	38.872,29	6.203,11	241.129.200,00	69,22%	191.357.844,06
TOTAL	-	-	348.372.331,30	100,00%	276.464.975,00

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 30 de novembro de 2025, em:

Shopping Bonsucesso Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 5308, Guarulhos/SP 07252-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 276.465.000,00 (Duzentos e Setenta e Seis Milhões Quatrocentos e Sessenta e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 9.453,29

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho teremos duas classificações: Uma para o cálculo do valor de através do “Método Evolutivo” e outra para o “Método da Capitalização da Renda”.

Método evolutivo

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Justificado	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	0	2
3	Fator comercialização	Arbitrado	1
SOMATÓRIA			5

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Método comparativo direto de dados de mercado

Comparativo de terreno

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

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

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			9

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			14,82%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

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

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

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

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR

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

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

GRAU II

PARA INDICADORES DE VIABILIDADE

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

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

GRAU II

Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a CUSHMAN & WAKEFIELD não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do laudo é obrigado a levar ao conhecimento da CUSHMAN & WAKEFIELD eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A CUSHMAN & WAKEFIELD não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

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

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rogério Cerreti e não realizou a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- 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;
- Conforme solicitado pelo cliente, foi considerada a data de 30 de novembro para o laudo de avaliação; e
- Não foram consideradas premissas hipotéticas.

Gabriel Monteiro
Consultor, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

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

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

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 lado: 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 dez-2025	Ano 2 dez-2026	Ano 3 dez-2027	Ano 4 dez-2028	Ano 5 dez-2029	Ano 6 dez-2030	Ano 7 dez-2031	Ano 8 dez-2032	Ano 9 dez-2033	Ano 10 dez-2034	Ano 11 dez-2035
Para anos terminando em:											
Total Receita Bruta Potencial	28.488.870,00	31.716.677,00	33.336.182,00	33.686.287,00	34.036.228,00	34.363.924,00	34.698.587,00	35.037.613,00	35.381.809,00	35.731.317,00	36.060.821,00
Receita Bruta Efetiva	27.342.929,00	30.546.598,00	32.258.410,00	32.657.874,00	33.058.401,00	33.377.467,00	33.703.213,00	34.032.922,00	34.367.608,00	34.707.319,00	35.028.239,00
Total Despesas Operacionais	-3.349.663,00	-3.392.814,00	-3.387.827,00	-3.319.434,00	-3.250.171,00	-3.176.102,00	-3.199.547,00	-3.223.220,00	-3.247.171,00	-3.271.401,00	-3.294.776,00
Resultado Líquido	23.993.266,00	27.153.784,00	28.870.583,00	29.338.439,00	29.808.230,00	30.201.365,00	30.503.666,00	30.809.702,00	31.120.437,00	31.435.919,00	31.733.463,00
Total de Custos de Capital & Locações	-820.288,00	-916.398,00	-967.752,00	-979.736,00	-991.752,00	-1.001.324,00	-1.011.096,00	-1.020.988,00	-1.031.028,00	-1.041.220,00	-1.050.847,00
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	23.172.978,00	26.237.386,00	27.902.830,00	28.358.703,00	28.816.478,00	29.200.041,00	29.492.570,00	29.788.714,00	30.089.409,00	30.394.699,00	30.682.616,00