



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

ParkShopping São Caetano

HEDGE BRASIL SHOPPING – FII

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600
São Paulo, SP - Brasil

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

PARKSHOPPING SÃO CAETANO

ALAMEDA TERRACOTA, 545

ESPAÇO CERÂMICA

SÃO CAETANO DO SUL, SP - BRASIL

Data da Avaliação:

JANEIRO DE 2026

Data do Relatório:

FEVEREIRO DE 2026

Preparado Para:

HEDGE BRASIL SHOPPING FII

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3600 - 11º ANDAR

CJ 112

SÃO PAULO, SP 04538-132

PREPARADO PELA:

CAPRIGHT BRASIL LTDA

RUA JOAQUIM FLORIANO, 820

CONJ. 54

SÃO PAULO, SP 04534-003

No. 52071

© 2026 Capright

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026,

À
Hedge Brasil Shopping FII
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 11º Andar
Conj. 112
São Paulo, SP – Brasil 04534-003

Referência: ParkShopping São Caetano
Alameda Terracota, 545
Espaço Cerâmica, São Caetano do Sul, SP– Brasil

Prezado Srs.,

A *Capright* apresenta o relatório de avaliação com a estimativa do valor de venda do imóvel em referência.

Trata-se do ParkShopping São Caetano localizado na Alameda Terracota, 545, com área locável total de 39.251,70m², no bairro Espaço Cerâmica, São Caetano do Sul, SP. Maiores informações sobre o imóvel estão incluídas neste relatório.

Este trabalho foi elaborado para o cliente, a quem é dirigido em caráter confidencial. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada pelo contratante e pela *Capright*.

Atenciosamente,



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro, CRE
Diretor
CREA: 5069764070 SP

ÍNDICE

Sumário Executivo -----	2
Considerações Gerais -----	4
Localização -----	7
Uso e Ocupação do Solo-----	10
Caracterização da Construção-----	13
Análise do Mercado-----	14
Avaliação -----	26
Premissas e Limitações -----	44

ANEXOS

- **Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4**
- **Documentação Fotográfica**
- **Documentação Recebida**
- **Qualificação Profissional**

Nome/Endereço:	ParkShopping São Caetano Alameda Terracota, 545 Espaço Cerâmica, São Caetano do Sul, SP– Brasil
Acessibilidade:	Acesso ao imóvel através da Avenida Nelson Braido e Avenida Guido Aliberti.
Tipo de Propriedade:	Shopping Center
Proprietário(s) e Participações:	Hedge Brasil Shopping FII (20,00%) e Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (80,00%).
Usuário do Relatório:	Hedge Brasil Shopping FII
Finalidade da Avaliação:	Estimativa do valor de mercado.

Descrição da Propriedade:

Área Bruta Locável:	39.251,70m²
Ano de Construção:	2011
Tipo de Construção:	Concreto Armado
Número de Pavimentos:	2
Número de Lojas:	202
Vagas de Estacionamento:	2.240 vagas
Área do Terreno:	69.467,53m²
Formato:	Regular
Zoneamento:	Z-10 (Centro Empresarial Bairro Cerâmica)

Taxas Utilizadas:

Inflação:	Não considerada
Taxa de Desconto:	9,50%
Taxa de Entrada (Cap Rate):	8,00%
Taxa de Saída (Terminal Cap Rate)	8,25%
Comissão de Venda:	0,65%

Indicadores de Valor:

Método da Renda:	R\$ 1.166.000.000,00
Capitalização Direta:	R\$ 1.242.000.000,00
Evolutivo:	Não aplicado
Conclusão:	R\$ 1.166.000.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 29.705,72/m ²

Nota: Os valores acima correspondem de 100% do imóvel.

Método da Renda:	R\$ 233.200.000,00
Capitalização Direta:	R\$ 248.400.000,00
Evolutivo:	Não aplicado
Conclusão:	R\$ 233.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$ 29.705,72/m ²

Nota: Os valores acima correspondem 20,00% da participação da HEDGE BRASIL SHOPPING FII no imóvel.

Pressupostos Extraordinários: Nenhum

Condições Hipotéticas: Nenhuma

IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

O imóvel, comumente conhecido como ParkShopping São Caetano, é um shopping center localizado no bairro Espaço Cerâmica, no município de São Caetano do Sul/SP, em região com dinâmica de crescimento contínuo e diversificação de usos, caracterizada pela presença de empreendimentos residenciais de alto padrão, comércio, serviços e equipamentos de lazer. O empreendimento está inserido no bairro planejado Espaço Cerâmica, um projeto de uso misto sustentável de aproximadamente 300 000 m² que combina moradia, trabalho e lazer e contribui para a formação de um polo urbano integrado no ABC Paulista.

O empreendimento possui Área Bruta Locável (ABL) total de 39.251,70m², distribuída em 205 unidades locáveis, das quais 191 encontram-se ocupadas, correspondendo a 31.877,72 m² de ABL ocupada e taxa de ocupação física de 96,8%, enquanto as 14 unidades vagas totalizam 1.254,18 m², equivalentes a 3,2% de vacância física. O mix de lojas contempla operações de varejo, serviços, alimentação e lazer, compatível com o perfil de um shopping center de abrangência urbana e regional. O endereço da propriedade é Alameda Terracota, 545, Espaço Cerâmica, São Caetano do Sul – SP.



FOTOS DA FACHADA DO IMÓVEL

PROPRIEDADE E SEU HISTÓRICO

A titularidade do imóvel é atualmente detida por Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (80,00%) e Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (20%).

De acordo com informações divulgadas em Fato Relevante em 14 de novembro de 2025, o Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (HGBS11) assinou um Memorando de Entendimentos (MOU) para a aquisição de 20,0% de participação no ParkShopping São Caetano, pelo valor de R\$ 237.000.000,00. A operação prevê pagamento parcelado, sendo 50% do valor no fechamento, condicionado à superação das condições precedentes, 25% em até 12 meses e 25% em até 18 meses após o fechamento, com os valores corrigidos pelo IPCA a partir da data de assinatura do MOU. A transação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais, incluindo a formalização dos documentos definitivos e a obtenção da aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). De acordo com as informações

disponibilizadas no referido fato relevante, não há menção a outras transferências de titularidade do imóvel além da operação comunicada ao mercado.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este relatório tem por objetivo estimar o valor de mercado do ParkShopping São Caetano, localizado na Alameda Terracota, 545, Espaço Cerâmica – São Caetano do Sul, SP.

Para estimativa do valor do imóvel, foram aplicadas as seguintes metodologias:

- **Método da Renda** (Capitalização Direta): Por este método, pressupõe-se a rentabilidade esperada ou *yield*, por um investidor em um determinado imóvel. O valor é obtido pela capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel), considerando uma taxa coerente de mercado, que reflita o risco do investimento.
- **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**: Por essa metodologia, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista (aluguel), durante um período de análise e considerando taxas de crescimento adequadas, eventos de contratos (reajustes, revisões e renovações) ocorrendo na menor periodicidade definida pela atual legislação sobre os contratos de locação. Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O valor de mercado é definido como: O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo deve ser trocado na data da avaliação entre um comprador e um vendedor decididos numa transação, após uma divulgação adequada e em que as partes tenham atuado de forma esclarecida, prudente e sem coação. Implícita nesta definição está a consumação da venda a partir de uma data especificada e a passagem do título do vendedor para o comprador, sobre as condições abaixo:

1. Comprador e vendedor são tipicamente motivados;
2. Ambas as partes são bem informadas ou bem aconselhadas e atuam naquilo que consideram ser de seu interesse;
3. Um prazo razoável é permitido para exposição do imóvel à mercado;
4. O pagamento é feito em dinheiro e a vista ou em termos financeiros acordados entre as partes.

O valor de liquidação forçada é o montante pelo qual o ativo seria transacionado sem o período de exposição à mercado. Nesse cenário, o vendedor compelido não está disposto e ofertar o imóvel à mercado e procura um tomador que liquide o valor do ativo em um período de exposição menor do que o do mercado normal. Normalmente o valor é menor do que o valor de mercado.

CONFORMIDADE COM AS NORMAS E PADRÕES DE AVALIAÇÃO

Os trabalhos foram realizados de acordo com a Norma Brasileira de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas 4 partes. Além disso, os trabalhos foram conduzidos através das normas do *International Valuation Standards Council*

("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting* e dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014, editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS").

DATA DA AVALIAÇÃO

A data da avaliação, considerando a situação atual do imóvel, em janeiro de 2026.

DATA DA VISTORIA

Henrique M. Esperança inspecionou o imóvel em 14 de janeiro de 2026.

ESCOPO DO TRABALHO

De acordo com a proposta comercial acordada por ambas as partes e informações trocadas durante o processo de contratação, este trabalho seguiu o seguinte escopo:

Procedimento	Sim	Não	N/A
Inspeção técnica ao imóvel	✓		
Pesquisa e tendências de mercado (estoque, vacância, absorção, etc)	✓		
Descrição das principais características de localização	✓		
Menção dos aspectos econômicos e físicos identificados no entorno	✓		
Menção das atividades existentes e a infraestrutura urbana	✓		
Descrição dos aspectos físicos e legais do imóvel	✓		
Revisão de dados referentes a impostos, zoneamentos, servidões, serviços que possam afetar o imóvel	✓		
Análise referente a melhorias físicas incorridas no avaliando	✓		
Análise do comportamento do mercado imobiliário local	✓		
Cumprimento das Normas de Avaliações Vigentes	✓		

Situação: O ParkShopping São Caetano, localizado na Alameda Terracota, 545, no município de São Caetano do Sul/SP, destaca-se por sua localização estratégica no ABC Paulista, inserido em área urbana e integrada a um bairro planejado de uso misto. O shopping encontra-se em região com facilidade de acesso ao entorno residencial, comercial e de serviços, favorecendo a captação de fluxo de consumidores tanto do próprio município quanto das cidades vizinhas do Grande ABC e da Região Metropolitana de São Paulo. Em termos de acessibilidade viária, o empreendimento é atendido por um sistema de vias urbanas e intermunicipais estruturadas, com destaque para a Avenida dos Estados, que constitui um dos principais eixos de ligação entre São Caetano do Sul, Santo André e a capital paulista. Adicionalmente, o shopping apresenta acesso facilitado às Rodovias Anchieta (SP-150) e dos Imigrantes (SP-160), principais corredores rodoviários que conectam a Região Metropolitana de São Paulo ao litoral paulista e ao sistema rodoviário estadual, contribuindo para a fluidez do tráfego regional. No contexto metropolitano, a proximidade com a cidade de São Paulo, situada na divisa do empreendimento, amplia significativamente sua área de influência e potencial de atração de público. Essa conectividade é reforçada pela integração ao sistema de transporte coletivo, por meio da Linha 10-Turquesa da CPTM, com a Estação São Caetano do Sul, além de diversas linhas de ônibus urbanos e intermunicipais que operam no entorno imediato do shopping. Quanto ao transporte aéreo, o empreendimento está a cerca de 15 km do Aeroporto de Congonhas, principal terminal de aviação doméstica da capital paulista, e a aproximadamente 30 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – Fonte: Google Maps

Acesso: acesso é predominantemente realizado pela Avenida Guido Aliberti, principal via de ligação do bairro Espaço Cerâmica com o sistema viário estrutural de São Caetano do Sul e dos municípios vizinhos do ABC Paulista. A avenida funciona como eixo fundamental de distribuição de tráfego local e intermunicipal, conectando o empreendimento a importantes corredores urbanos, como a Avenida dos Estados e a Avenida Goiás. Como referência, o imóvel está localizado:

- Na Alameda Terracota, com acesso direto pela Avenida Guido Aliberti;
- 5 km dos acessos às Rodovias Anchieta (SP-150) e dos Imigrantes (SP-160)
- 2 km do Terminal Rodoviário Nicolau Delic;
- 15 km do Aeroporto de Congonhas;
- 1,5 km da Estação São Caetano do Sul – Prefeito Walter Braido (CPTM).

Ocupação circunvizinha: O empreendimento está situado inserido em zona de uso misto definida pela legislação urbanística do município de São Caetano do Sul, correspondente à Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica (Z-10), destinada à implantação de atividades comerciais, de serviços, empresariais e de lazer. O entorno imediato é caracterizado por um ambiente urbano planejado, com predominância de edificações residenciais verticais de padrão médio e médio-alto, além de empreendimentos corporativos, equipamentos urbanos e áreas comerciais estruturadas. Esse conjunto é complementado por estabelecimentos comerciais de âmbito local e regional, lojas de varejo, serviços diversos e infraestrutura urbana qualificada.



PERSPECTIVA DO ENTORNO DA NOME DO IMÓVEL – Fonte: Google Earth

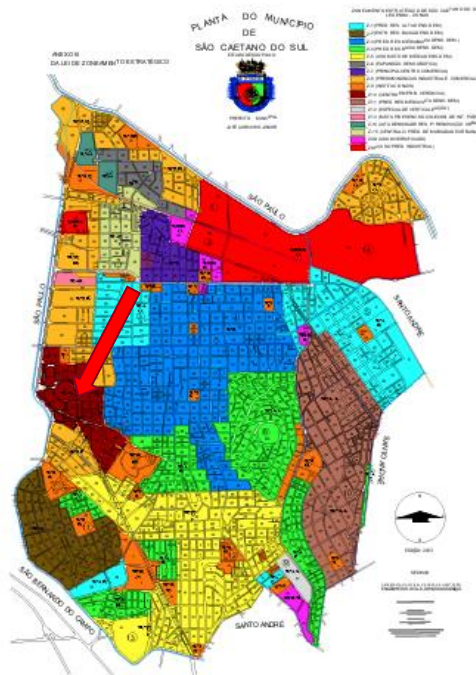
Melhoramentos Públicos: A Alameda Terracota, com acesso principal pela Avenida Guido Aliberti, é via urbana estruturada, dotada de infraestrutura completa, incluindo iluminação pública, pavimentação asfáltica, redes de energia elétrica e telecomunicações, abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto, coleta regular de resíduos sólidos, serviços postais, limpeza urbana e conservação viária em padrão adequado.

Transporte: O local é atendido por diversas linhas de ônibus urbanos e intermunicipais que circulam pela Avenida Guido Aliberti, Avenida dos Estados e vias adjacentes, assegurando boa oferta de transporte coletivo para o empreendimento. Adicionalmente, a proximidade com o Terminal Rodoviário Nicolau Delic, principal terminal rodoviário do município, amplia a oferta de transporte intermunicipal e metropolitano. O acesso ao sistema metroferroviário é complementado pela Estação São Caetano do Sul – Prefeito Walter Braido, integrante da Linha 10-Turquesa da CPTM, reforçando a conectividade regional do shopping.

Terreno: O terreno tem 69.467,53m², aproximadamente 550,00 metros de frente para a Avenida Guido Aliberti, formato regular e topografia plana. Além disso, o terreno recebe todos os serviços de infraestrutura urbana.

Questões Ambientais: A Capright não realizou investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe ou não qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não há qualquer risco.

Uso e Ocupação do Solo: A legislação que dispõe sobre o zoneamento no Município de São Caetano do Sul é determinada pela Lei Municipal Nº 4.944/2010, que dispõe sobre o plano diretor da cidade de São Caetano do Sul, estabelecendo os objetivos e diretrizes gerais da política de desenvolvimento urbano. De acordo com a legislação vigente, o imóvel encontra-se em perímetro de **Z10** (Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica), conforme o mapa de zoneamento abaixo:



ZONEAMENTO DO IMÓVEL – Fonte: Prefeitura Municipal de São Caetano do Sul

Zona Z10 – Centro Empresarial do Bairro Cerâmica (Resumo)

Zona destinada predominantemente a usos comerciais, de serviços, empresariais e industriais, com admissão restrita de uso residencial

Potencial construtivo máximo distribuído em:

- 70% para usos comerciais, serviços e industriais
- 30% para usos residenciais, mediante aprovação dos órgãos competentes
- Acessos veiculares com largura mínima de 3,00 m por acesso

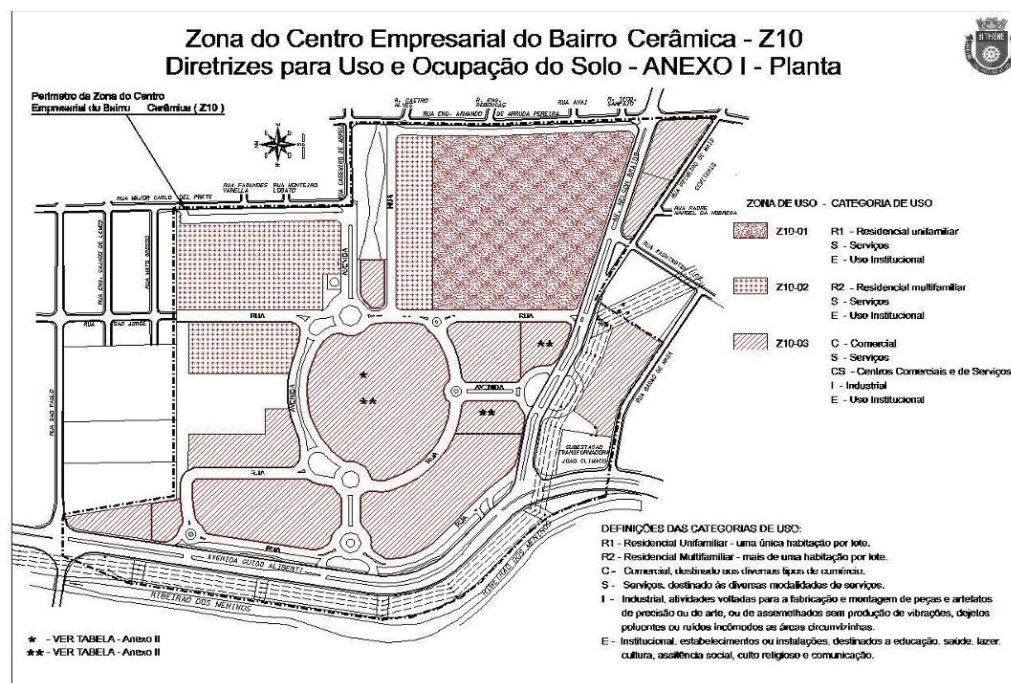
- Empreendimentos com mais de 30 vagas de estacionamento devem possuir mais de um acesso veicular
- Área permeável mínima de 15% da área total do terreno

Alternativamente à área permeável integral, admite-se reservatório de retenção de águas pluviais, conforme critérios técnicos da legislação

Permitida a interligação de quadras para circulação de pedestres, veículos e infraestrutura urbana, condicionada à aprovação municipal

Permitido o uso de recuos frontais para ampliação de estacionamento e/ou passeios de pedestres em áreas comerciais

Em casos de loteamento ou desmembramento, aplicação cumulativa da Lei Federal nº 6.766/1979 e da legislação ambiental vigente



Zona do Centro Empresarial do Bairro Cerâmica - Z10								
Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo - ANEXO II - TABELA								
Legenda (ver planta Anexo I)	Zonas de Usos	Categorias de Usos Permitidas	Características de Dimensionamento, Recuos, Ocupação e Aproveitamento do Lote					
			RECUO DE FRENTE MÍNIMO	RECUOS LATERAIS MÍNIMOS		RECUO DE FUNDOS MÍNIMO		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO
				Térreo e Superior (Sobreloja)	Demais pavtos	Térreo e Superior (Sobreloja)	Demais pavtos	
	Z10-01	R1, S, E (a1, a2, a3, b, c)	4,00 m	1,50 m 2,00 m para lotes de esquina	3,00 m	4,00 m		1 (uma) vez a área do lote
	Z10-02	R2, S, E (d)	5,00 m	3,00 m		5,00 m		5 (cinco) vezes a área do lote
	Z10-03	C, S, CS, I (d) E (d)	5,00 m	3,00m (**)	3,00 m	3,00m (**)	5,00 m (+)	7 (sete) vezes a área do lote
DEFINIÇÕES DAS CATEGORIAS DE USO: R1 - Residencial Unifamiliar - uma única habitação por lote. - R2 - Residencial Multifamiliar - mais de uma habitação por lote. C - Comercial, destinado aos diversos tipos de comércio. - S - Serviços, destinado às diversas modalidades de serviços. I - Industrial, atividades voltadas para a fabricação e montagem de peças e artefatos de precisão ou de arte, ou de assemblhados sem produção de vibrações, dejetos poluentes ou ruídos incômodos as áreas circunvizinhas. E - Institucional, estabelecimentos ou instalações, destinados à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso e comunicação. NOTAS: (a1) - Edificação secundária - edícula - somente no fundo dos lotes. Dispensada dos recuos de fundo e laterais, limitada a um único pavimento térreo com ocupação máxima de 15% da área do lote. (a2) - Abrigo para autos - garagem - poderá ocupar um dos recuos laterais da edificação, na extensão máxima de 6,00 metros. Vedada a utilização desse recuo no pavimento superior. (a3) - Muros de divisa laterais e de fundos do lote com altura máxima de 2,50 metros. (b) - Altura máxima da edificação será de 10,00 metros contados a partir do piso do pavimento térreo, desde que o mesmo não ultrapasse 0,60 metros do nível da guia correspondente ao ponto médio da testada do lote até o ponto mais elevado da cobertura. (c) - Taxa de ocupação máxima para os lotes é de 50% da área do lote, excetuada a edificação secundária - edícula. (d) - Altura máxima da edificação será de 50,00 metros contados a partir do nível do pavimento térreo, desde que o mesmo não ultrapasse 1,20 metros do nível da guia correspondente ao ponto médio da testada do lote, até o teto do andar mais elevado. * - Liberadas deste recuo de fundos, as edificações na quadra indicada no ANEXO I (). ** - Liberadas destes recuos laterais e de fundos, as edificações nas quadras indicadas no ANEXO I (). Obs.: Para todas as Zonas de Uso, os sub-solos das edificações ficam dispensadas de todos os recuos a não cálculo do índice de aproveitamento.								

Construção: O ParkShopping São Caetano foi inaugurado em novembro de 2011, está localizado no município de São Caetano do Sul em uma área de 69.467,53m² de terreno. O empreendimento possui 39.251,70m² de ABL, 119 lojas satélites, 7 lojas âncoras, 9 mega lojas, cinema, supermercado, praça de alimentação e 2.240 vagas de estacionamento. Entre as principais marcas estão Cinemark, Renner, Zara, Outback Steakhouse, Riachuelo e St. Marche. A empresa Multiplan é a responsável pela administração do shopping.

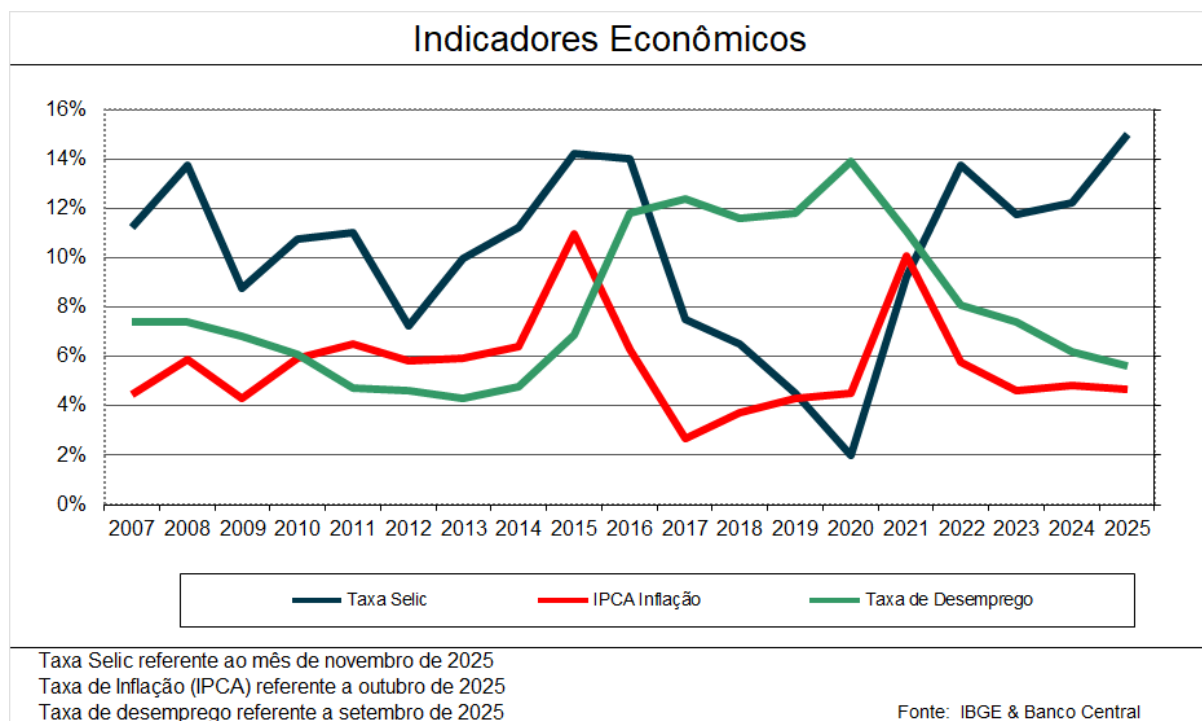
Características:

Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento lateral:	Alvenaria
Revestimento externo:	Pintura texturizada
Pisos:	Cerâmico, granito e porcelanato
Paredes:	Bloco de concreto com pintura à base de látex
Forro:	Gesso
Andares:	2
Esquadrias:	Alumínio
Circulação	Escadas rolantes, escadas fixas e elevadores
Idade aparente:	14 anos para efeito de avaliação,
Estado de conservação:	Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel avaliando encontra-se em estado de conservação entre novo e regular.

Instalações e Equipamentos:

Área de vendas:	Extintores, iluminação de emergência, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Retaguarda:	Casa de máquinas, geradores, cabine de força, extintores, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Praça de Alimentação:	Extintores, iluminação de emergência, hidrantes, sprinklers e detectores de fumaça
Estacionamento:	Extintores, hidrantes
Sistema contra incêndio:	Extintores, hidrantes, sprinklers, bomba diesel, gerador de emergência
Sistema de Segurança:	Sistema de CFTV

Cenário Macroeconômico: Desde 2020, a política monetária brasileira passou por mudanças relevantes. Em resposta à recessão provocada pela pandemia de COVID-19, o Banco Central do Brasil reduziu a taxa Selic ao piso histórico de 2,0% ao ano, com o objetivo de estimular a atividade econômica. A partir de 2021, diante da aceleração inflacionária global e doméstica, iniciou-se um ciclo expressivo de aperto monetário, culminando na elevação da taxa básica para 13,75% ao ano em 2022. Ao longo de 2023 e 2024, os juros permaneceram em patamar restritivo visando a convergência da inflação à meta. Em 2025, considerando dados efetivamente observados até dezembro, a política monetária manteve caráter fortemente contracionista. A taxa Selic encerrou o ano em 15,0% ao ano, refletindo a postura cautelosa do Comitê de Política Monetária em preservar juros reais elevados diante de expectativas inflacionárias ainda sensíveis e de um quadro fiscal pressionado.



A inflação oficial medida pelo IPCA fechou 2025 em 4,26%, segundo dados divulgados pelo IBGE, situando-se dentro do limite superior da meta estabelecida pelo Conselho Monetário Nacional. O resultado confirma a desaceleração inflacionária ao longo do ano, embora ainda em nível elevado quando comparado ao centro da meta. No que se refere à atividade econômica, os dados consolidados disponíveis até a data base deste laudo indicavam desempenho resiliente da economia brasileira ao longo de 2025, sustentado principalmente pelo consumo das famílias e por um mercado de trabalho aquecido. Embora o resultado anual definitivo do Produto Interno Bruto (PIB) de 2025 ainda não tivesse sido divulgado pelo IBGE, sendo usual sua publicação no primeiro trimestre do ano subsequente, a mediana das expectativas de mercado divulgada no Boletim Focus de 26 de dezembro de 2025 apontava crescimento do PIB de 2,26% em 2025.

No mercado cambial, a taxa de câmbio encerrou o ano de 2025 em R\$ 5,56 por dólar, conforme a cotação de referência divulgada pelo Banco Central do Brasil (BCB) para o mês de dezembro de 2025. Para os anos subsequentes, as projeções do Boletim Focus de 26 de dezembro de 2025 indicam relativa estabilidade do câmbio, com a cotação do dólar estimada em R\$ 5,50 ao final de 2026, R\$ 5,50 em 2027 e R\$ 5,52 em 2028, refletindo fundamentos externos ainda favoráveis, embora com elevada sensibilidade a fatores fiscais domésticos e a choques no ambiente internacional.

Do ponto de vista fiscal, o Boletim Focus indica manutenção de desequilíbrios relevantes. O déficit primário é estimado em 0,50% do PIB em 2025, ampliando-se para 0,56% do PIB em 2026, com ajuste gradual apenas a partir de 2027. A dívida líquida do setor público é projetada em 65,97% do PIB em 2025, aumentando para 70,25% em 2026 e 73,80% em 2027, refletindo o impacto persistente dos juros elevados sobre o serviço da dívida.

O ambiente externo ao final de 2025 caracteriza-se por crescimento global moderado e elevado grau de incerteza geopolítica. A continuidade do conflito no Leste Europeu e as tensões persistentes no Oriente Médio mantêm volatilidade nos mercados de energia e commodities, ainda que em intensidade inferior à observada nos anos imediatamente anteriores. Adicionalmente, a postura mais protecionista da política econômica dos Estados Unidos, com maior uso de tarifas e restrições comerciais, contribui para a desaceleração do comércio internacional. As principais economias globais, incluindo Estados Unidos, Europa e China, apresentam expansão limitada, pressionadas por desafios estruturais e custos financeiros elevados.

Para o Brasil, esse cenário externo gera efeitos mistos. Os preços ainda relativamente elevados das commodities continuam sustentando saldos comerciais positivos, enquanto a desaceleração da economia global e o avanço de medidas protecionistas reduzem o espaço para o crescimento das exportações industriais. A aversão ao risco e a manutenção dos juros internacionais em patamar restritivo contribuem para a volatilidade dos fluxos financeiros. Ainda assim, o real apresentou relativa resiliência ao longo de 2025, com a taxa de câmbio encerrando o ano em R\$ 5,56 por dólar, conforme dados do Banco Central do Brasil.

No mercado de trabalho, 2025 foi marcado por desempenho favorável. A taxa de desemprego atingiu níveis próximos a mínimas históricas, segundo a PNAD Contínua do IBGE, refletindo a robustez do emprego formal e informal. Em contrapartida, o endividamento das famílias permaneceu elevado, em torno de 80%, e a inadimplência alcançou patamares historicamente altos ao longo do ano, conforme dados da Confederação Nacional do Comércio (CNC). Esse quadro indica um consumo ainda resiliente, sustentado por emprego e renda, porém crescentemente limitado pelo custo elevado do crédito e pelo comprometimento da renda disponível.

Para 2026, as projeções do Boletim Focus de 26 de dezembro de 2025 indicam desaceleração da atividade econômica, com crescimento do PIB estimado em 1,80%,

sustentado principalmente pelo consumo das famílias e por um mercado de trabalho ainda relativamente aquecido. A inflação projetada segue trajetória de queda, aproximando-se gradualmente da meta, o que deve permitir o início de um ciclo cauteloso de redução da taxa Selic. Segundo o Focus, a taxa básica de juros deve encerrar 2026 em 12,25% ao ano, permanecendo, ainda assim, em nível restritivo.

Considerando que 2026 será ano eleitoral, elevam-se os riscos de flexibilizações fiscais de curto prazo ou de postergação de ajustes estruturais, fatores que podem afetar a confiança dos investidores e gerar pressões adicionais sobre o câmbio e a inflação. Nesse contexto, a manutenção da credibilidade do arcabouço fiscal e a estabilidade institucional serão determinantes para reduzir prêmios de risco e viabilizar um ciclo de crescimento mais consistente nos anos subsequentes.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

O Brasil permanece como um dos maiores e mais dinâmicos mercados de varejo do mundo, sustentado por fatores demográficos favoráveis, pelo aumento dos gastos dos consumidores e pela expansão da presença do varejo formal. Com uma população superior a 217 milhões de pessoas, o país continua a registrar um processo constante de urbanização e uma demanda crescente por ambientes comerciais profissionalmente administrados. Embora o mercado tenha sido impactado de maneira significativa pela crise da COVID-19 e pela persistente incerteza política, indicadores recentes apontam para uma recuperação abrangente nos principais indicadores de desempenho.

De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce), ao final de 2024 o Brasil contava com 648 shopping centers em operação, totalizando cerca de 18,2 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL), o que representa um crescimento anual de 1,8%. O faturamento do setor atingiu R\$198,4 bilhões, com alta de 1,9% em relação a 2023, sendo que a região Sudeste concentrou 57% de todo o volume de vendas. No mesmo período, foram inaugurados nove novos empreendimentos, o maior número desde o início da pandemia, adicionando 182.917 metros quadrados de ABL. Destaca-se que cinco desses shoppings foram abertos em cidades que não contavam com empreendimento do tipo, reforçando o processo de interiorização observado nos últimos anos. Para 2025, estão previstas 17 novas inaugurações, incluindo projetos em estados como Goiás, Espírito Santo, Rondônia, Minas Gerais e São Paulo, reafirmando a tendência de expansão tanto nos grandes centros urbanos quanto em regiões do interior.

Os shopping centers brasileiros registraram em 2024 um fluxo recorde de visitantes, com uma média mensal de 476 milhões de pessoas, resultado que consolida a normalização do comportamento de consumo e confirma a relevância desses empreendimentos como polos de compras, serviços e lazer. No período pós-pandemia, operadores e varejistas continuaram a investir em eficiência operacional, integração omnichannel e diversificação do mix de lojas e serviços. O crescimento de formatos como boulevards gastronômicos, operações fora da praça de alimentação e lifestyle/open malls, que já representam 62% dos shoppings especializados, evidencia essa transformação. O setor também manteve sua importância socioeconômica, gerando 1,07 milhão de empregos diretos em todo o país e reafirmando seu papel como vetor de dinamismo econômico. Para os próximos anos, a expectativa é de continuidade do crescimento, com projeções que apontam faturamento superior a R\$201 bilhões em 2025 e avanços na profissionalização da gestão, modernização dos espaços e expansão do portfólio de serviços, acompanhando a evolução dos hábitos de consumo e a expansão urbana contínua.

De acordo com os dados divulgados pela *Abrasce*, o mercado brasileiro de shopping centers abrange aproximadamente 18,2 milhões de m² de área bruta locável.

OVERVIEW DOS SHOPPINGS NO BRASIL

Item	Números
Número total de Shopping Centers	648
Em construção até 2025	17
Número total de Shopping Centers (até o final de 2024)	665
Área Bruta Locável Total (ABL)	18,2 milhões
Número de Lojas	123.266
Empregos gerados	1,073 milhão
Vendas (2024)	198,4 bilhões
Número de Visitantes (mensal)	476 milhões

Fonte: Abrasce

Com o objetivo de superar os impactos da pandemia e acompanhar a retomada do consumo, as operadoras de shopping centers adotaram estratégias que conciliam a saúde financeira com investimentos em modernização e expansão. Durante o período mais crítico, foram implementadas ações emergenciais, como reforço de caixa, redução de despesas condominiais e postergação de investimentos em CAPEX.

No cenário atual, com faturamento de R\$198,4 bilhões em 2024 e fluxo mensal de 476 milhões de visitantes, o setor passou a priorizar a requalificação de áreas comuns, a ampliação das operações de alimentação e lazer, além da adoção de soluções digitais que fortalecem o relacionamento com o consumidor. A tabela abaixo resume os principais indicadores financeiros dos shopping centers no Brasil.

3T25 - MERCADO DE SHOPPING CENTERS - BRASIL					
Classe de Renda	GROCS	Custo de Ocupação (m ² /mês)	Aluguel Médio (m ² /mês)	Vendas (m ² /mês)	Taxa de Vacância
A	7,15%	R\$ 252,23	R\$ 208,67	R\$ 3.818	8,35%
B	8,64%	R\$ 132,90	R\$ 103,59	R\$ 1.717	6,24%
C	8,77%	R\$ 146,00	R\$ 89,87	R\$ 1.902	10,57%
Total/Média	8,40%	R\$ 146,89	R\$ 110,03	R\$ 1.953	7,67%

Fonte: SiiLA Brasil

A taxa de vacância na região do imóvel avaliando é de 8,33%, abaixo da média nacional (8,40%). Espera-se que a vacância diminua no curto prazo, à medida que a demanda do consumidor continue melhorando e a atividade de locação aumente.

A Capright classificou os Shopping Centers Brasileiros em três classes diferentes. As características gerais desses diferentes níveis estão resumidas na tabela a seguir:

Classificação de Shopping Centers	
Classe A	Visitantes são em sua maioria de Classe Social A (Renda familiar acima de R\$15.071,01).
Classe B	Visitantes são em sua maioria de Classe Social B (Renda familiar entre R\$ 3.779,01 e R\$ 15.071,00).
Classe C	Visitantes são em sua maioria de Classe Social C (Renda familiar entre R\$ 1.197,00 e R\$ 3.779,00).

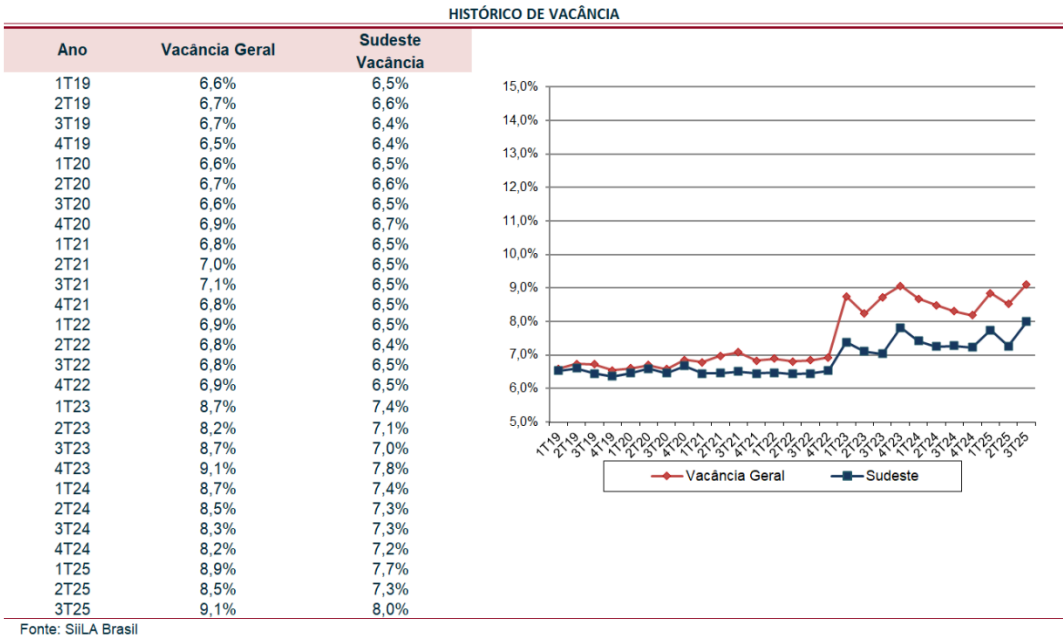
Os dados acima servem como diretrizes gerais para classificar os vários empreendimentos no Brasil. Na maioria dos casos, cada ativo exibe características mistas, podendo estar contido em mais de uma classificação. Acreditamos que o imóvel avaliado se enquadre na Classe B.

MERCADO IMOBILIÁRIO DE SHOPPING CENTERS NO SUDESTE

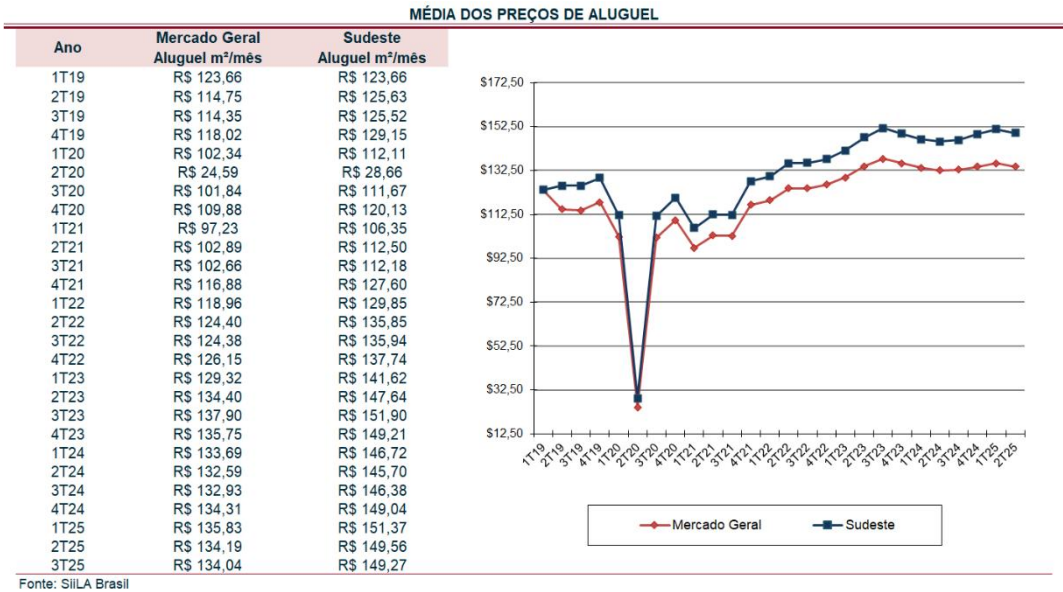
O mercado do Sudeste engloba aproximadamente 9,658 milhões de metros quadrados de área bruta locável total. A tabela abaixo mostra indicadores do mercado de shopping centers do Sudeste por classe:

3T25- MERCADO DE SHOPPING CENTERS - SUDESTE					
Classe de Renda	GROCS	Custo de Ocupação (m²/mês)	Aluguel Médio (m²/mês)	Vendas (m²/mês)	Taxa de Vacância
A	n/a	n/a	n/a	n/a	5,36%
B	6,60%	R\$ 100,78	R\$ 74,92	R\$ 1.731	6,29%
C	14,11%	R\$ 175,88	R\$ 80,82	R\$ 1.396	10,09%
Total/Média	8,33%	R\$ 121,20	R\$ 76,52	R\$ 1.640	7,34%
Fonte: Si/LA Brasil					

No terceiro trimestre de 2025, a taxa de vacância média dos shopping centers no Brasil foi de 9,1%, refletindo estabilidade em relação aos trimestres anteriores, ainda que acima dos níveis históricos observados no período pré-pandemia. Na região Sudeste, principal mercado do país em termos de área bruta locável (ABL) e fluxo de consumidores, a vacância registrou 8,0%, ligeiramente abaixo da média nacional, indicando desempenho mais resiliente.



O gráfico abaixo resume a média do aluguel mínimo no mercado brasileiro em comparação ao mercado de shopping centers do Sudeste.



Com base no gráfico e na série histórica apresentada, nota-se que a média dos preços de aluguel no Sudeste seguiu uma trajetória de recuperação gradual após o impacto da pandemia, atingindo R\$ 149,27/m²/mês no terceiro trimestre de 2025, acima da média nacional, que chegou a R\$ 134,04/m²/mês no mesmo período. Esse comportamento reflete um mercado mais competitivo e maduro no Sudeste, com maior presença de shoppings consolidados, onde os valores locativos tendem a se estabilizar em patamares mais equilibrados.

Enquanto o mercado geral apresentou aceleração mais intensa nos preços desde 2022, o Sudeste teve avanço mais moderado e consistente, indicando resiliência locacional, mas também maior seletividade dos operadores na reposição de preços. Essa diferença também sugere que ainda há margem para valorização futura nos aluguéis do Sudeste, sobretudo em empreendimentos de alta performance e com forte fluxo de consumidores, desde que o cenário macroeconômico continue favorecendo a retomada do consumo e o equilíbrio da ocupação nos shoppings da região.

Em 2024, a região Sudeste registrou a inauguração de diversos novos empreendimentos relevantes no setor de shopping centers, indicando uma retomada seletiva do investimento após o período de pandemia. Entre os destaques estão o Brooklyn Alamedas, com 14.127 m² de ABL, localizado em Boituva (SP); o Outlet Premium Imigrantes, em São Bernardo do Campo (SP), com 17.717 m²; o Shopping Plaza Rio das Ostras, com 17.607 m², na cidade fluminense de Rio das Ostras; o Shopping Central Park, em Cotia (SP), com expressivos 22.466 m²; e o Santa Maria Outlet, em Cravinhos (SP), com 20.000 m² de área bruta locável

Em 2025, dois novos empreendimentos foram inaugurados na região Sudeste. Em Americana (SP), o Americana Shopping entrou em operação no dia 30 de outubro, com uma área bruta locável (ABL) de 28.000 m², destacando-se como um dos maiores lançamentos do ano. Poucos dias depois, em 1º de novembro, foi inaugurado o Shopping Aldeia da Serra, no município de Serra (ES), com 18.000 m² de ABL. Além das inaugurações concluídas, há também expectativa de entrega em 2025 do Praça Pitiguari, localizado em Atibaia (SP), com 6.596 m² de ABL e previsão de abertura em dezembro. Esses lançamentos reforçam a

retomada gradual do desenvolvimento de novos centros comerciais na região, com foco em cidades de médio porte e layouts adaptados ao comportamento pós-pandemia do consumidor.

O ParkShopping São Caetano apresenta, em sua zona primária de influência, estimada em aproximadamente 5,0 a 7,0 km, concorrência composta por shopping centers regionais consolidados localizados em municípios limítrofes do ABC Paulista, especialmente Santo André e São Bernardo do Campo. Em função de sua localização estratégica no bairro planejado Espaço Cerâmica, do perfil socioeconômico elevado do município de São Caetano do Sul e de seu posicionamento como shopping regional moderno, o empreendimento exerce papel relevante e dominante dentro do município, com baixa sobreposição direta de concorrência intramunicipal.

Embora existam outros shopping centers de grande porte no entorno metropolitano, estes se encontram fora do território de São Caetano do Sul e competem de forma parcial, sobretudo nos segmentos de lazer, alimentação e consumo comparável, não descaracterizando a centralidade do ParkShopping São Caetano em sua área primária.

- **Shopping ABC:** O Shopping ABC é um dos principais centros comerciais da Região Metropolitana de São Paulo, localizado no município de Santo André/SP, a cerca de 3-5 km do ParkShopping São Caetano. Foi inaugurado em agosto de 1996, com ABL próxima de 47 000–48 000 m² e mix de mais de 240 lojas, incluindo âncoras, semi-âncoras e megalojas, além de praça de alimentação e cinema. O planejamento e a atualização contínua do mix, aliados à implantação de novas operações e ao reposicionamento do espaço (inclusive com foco em experiências de varejo e gastronomia), mantêm o Shopping ABC como um competidor relevante no fluxo de compras e lazer da região, ainda que com ABL menor e perfil tradicional em relação a empreendimentos mais recentes.
- **Grand Plaza Shopping:** Situado no município de Santo André/SP, a aproximadamente 5,0 km do ParkShopping São Caetano. Inaugurado em 1997, o empreendimento é reconhecido como um dos maiores shopping centers do ABC Paulista, com Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 72.000 m² e cerca de 300 lojas e operações que englobam varejo, serviços, alimentação e lazer. O complexo possui ampla área de entretenimento, incluindo cinema, opções gastronômicas variadas e espaços temáticos, atraindo um fluxo elevado de visitantes mensais e exercendo forte influência no mercado varejista regional. Sua escala e mix de experiências o posicionam como concorrente relevante especialmente para consumidores que se deslocam dentro do Grande ABC, embora sua localização e perfil de oferta o tornem complementar à atuação do ParkShopping São Caetano em sua zona primária de influência.
- **Shopping Metrôpole:** Localizado no centro de São Bernardo do Campo/SP, a aproximadamente 7,0 km do ParkShopping São Caetano. Inaugurado em 1980, trata-se de um dos principais e mais tradicionais centros comerciais do ABC Paulista, com Área Bruta Locável (ABL) de aproximadamente 29.000 m² e cerca de 173 lojas e operações que englobam varejo, serviços, alimentação e lazer. O mix inclui marcas nacionais e operações âncora e semi-âncoras, além de um **complexo de 9 salas de cinema e diversas opções de alimentação, o que reforça sua relevância local e

histórico de oferta diversificada de experiências ao consumidor. Apesar de sua tradição e presença consolidada na região, sua influência sobre o público de São Caetano do Sul é considerada secundária em relação aos concorrentes mais próximos e de maior escala, dada a distância e a presença de alternativas de maior porte mais próximas.

De forma geral, a concorrência do ParkShopping São Caetano ocorre de maneira intermunicipal e parcial, não havendo outro shopping center regional de porte equivalente dentro do próprio município. Essa condição, associada ao alto poder aquisitivo local, à densidade urbana qualificada e à excelente acessibilidade, reforça o posicionamento do empreendimento como principal polo de compras, serviços e lazer de São Caetano do Sul, com influência predominante sobre o consumo local e complementaridade em relação aos shoppings regionais do ABC Paulista.

A abordagem mercadológica do imóvel e da região foi realizada com indicação dos principais aspectos positivos e desafiadores, das oportunidades e ameaças que incidem sobre o imóvel em estudo.

Aspectos Positivos	Desafios
- Boa conectividade por vias urbanas consolidadas (Avenida Guido Aliberti, Avenida dos Estados), transporte coletivo local e regional (ônibus metropolitanos e Estação CPTM), favorecendo o acesso de múltiplos centros geradores de demanda - O ParkShopping São Caetano está localizado em uma área urbanisticamente estruturada e de alto padrão no município de São Caetano do Sul, com forte presença de renda per capita elevada, o que favorece a atração de tráfego de consumidores. - Inserido no bairro planejado Espaço Cerâmica, que combina moradia, comércio e serviços, ampliando o fluxo natural de visitantes e a complementaridade com usos adjacentes.	- A presença de concorrentes expressivos no ABC Paulista (como Grand Plaza Shopping e Shopping ABC) pode limitar o potencial de expansão de tráfego em determinados segmentos, especialmente lazer e entretenimento de destino. - A necessidade permanente de atualização do mix frente às tendências de consumo (experiências, tecnologia, serviços) demanda investimentos contínuos em reposicionamento e modernização. - O crescimento do varejo omnichannel e de plataformas digitais pode reduzir a frequência de visitas em lojas satélites tradicionais.
Oportunidades	Ameaças
- Ampliação de operações de lazer, entretenimento e gastronomia que aumentem o tempo de permanência e o ticket médio, reforçando a diferenciação competitiva. - A crescente urbanização e concentração de empregos na região metropolitana oferecem potencial de aumento de fluxo de visitantes, especialmente em períodos fora de pico. - Melhorias contínuas na mobilidade urbana e integração multimodal podem ampliar o alcance regional do shopping, elevando a participação em rotas metropolitanas.	- Empreendimentos de maior escala na capital e em municípios próximos (mesmo que fora da zona primária) podem atrair parte da demanda para categorias específicas de varejo e serviços. - Situações de retração econômica impactam o poder de compra, especialmente em categorias discricionárias, reduzindo receita de lojas e ocupação. - A evolução de custos urbanos (tributação, tarifas de serviços públicos, exigências regulatórias) pode pressionar margens operacionais de lojistas e do próprio empreendimento.

O ParkShopping São Caetano é um shopping regional para atender às classes de renda A e B da região. Tem uma excelente localização, com boa visibilidade e acesso às principais cidades da região.

AVALIAÇÃO**Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado**

Na abordagem pelo Método da Renda o valor de venda do ativo é estimado por meio de uma análise da capacidade de produção de renda de uma propriedade. As duas técnicas de avaliação mais comuns empregadas nessa abordagem são o fluxo de caixa descontado (DCF) e as análises de capitalização direta (remuneração do capital).

O DCF trata de fluxos de renda flutuantes causados por vários termos de locação, mudanças na receita e/ou despesas, melhorias de capital e outros fatores que fazem com que o desempenho operacional performe acima ou abaixo das práticas atuais de mercado. Na análise do DCF, as receitas e despesas são projetadas sobre um período de investimento razoável para um investidor típico. Os fluxos de caixa são então descontados a valor presente a uma taxa derivada de mercado (taxa de desconto).

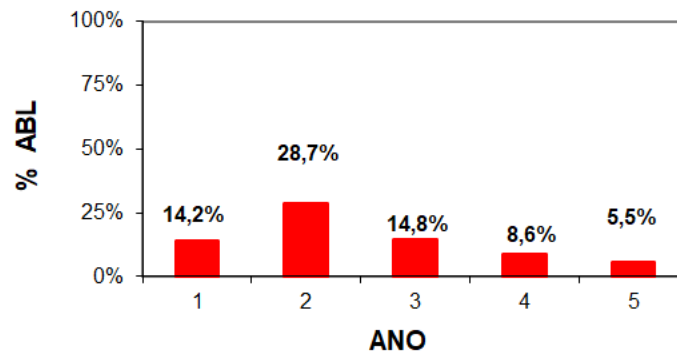
As projeções são feitas com base no desempenho atual e histórico, assumindo os valores praticados nos aluguéis mínimos, além de considerar níveis de vacância, inadimplência e despesas do imóvel. O fluxo de caixa foi modelado utilizando-se o software *ARGUS ENTERPRISE*, versão 14.0.1

Inflação: Espera-se que as despesas operacionais, itens de capital e outras fontes de renda cresçam anualmente à taxa de inflação geral. Como discutido anteriormente, a inflação no Brasil flutuou entre 4,0 a 12,0% nos últimos cinco anos, com o Banco Central usando controles monetários para atingir a inflação anual na faixa de 5,0 a 6,0. Por solicitação do cliente e de comum acordo, para esta avaliação não foi considerado a premissa de inflação no fluxo de caixa.

Crescimento Real: Para o cálculo das vendas a ser aplicado adotou-se uma premissa de crescimento real equivalente a 6,00% a.a. no Ano 2, 5,00% a.a. no Ano 3, 3,00% a.a. no Ano 4 e estabilizando-se em 1,50% do ano 5 até o final do fluxo de caixa.

Ocupação: Atualmente o imóvel está com uma taxa de ocupação de 92,3%, distribuído em para 191 locatários. A seguir está uma breve análise dos contratos de locação que irão expirar nos próximos cinco anos.

CONTRATOS A EXPIRAR



Ano	Nº Inquilinos	Área (m²)	% ABL
1	38	5.593	14,2%
2	61	11.282	28,7%
3	24	5.818	14,8%
4	36	3.389	8,6%
5	24	2.158	5,5%
Total		28.240	71,9%

Conforme mostra o gráfico, 71,9% dos contratos de locação expirarão nos próximos cinco anos. Esse risco pode ser mitigado pelo fato de que os locatários têm investimentos significativos nas lojas, tornando-os, menos propensos a vagar o espaço locado.

Risco de Rescisão Antecipada: Nós assumimos que a administração está efetivamente monitorando os atuais níveis de ocupação. Qualquer risco de rescisão está contabilizado em nossos parâmetros de preço e seleção de taxa de desconto.

Direito de Preferência: De acordo com a lei brasileira, todos os locatários têm o direito legal de preferência no caso de venda de uma propriedade locada. Portanto, no caso de uma oferta de venda, o locador deve fornecer ao locatário uma notificação por escrito, descrevendo as condições da oferta, e o inquilino deve responder no prazo de 30 dias a contar da notificação. Para o ParkShopping São Caetano foi informado pela gestão que todos os contratos locatícios possuem uma cláusula com renúncia ao direito de preferência.

Estimativa do Valor de Mercado: Ao estimar os valores de locação, revisamos os aluguéis vigentes no imóvel em estudo e em propriedades semelhantes. Além disso, confiamos em nossos conhecimentos sobre transações em outros shopping centers.

ESTIMATIVA DO ALUGUEL MENSAL

Classificação	Aluguel Mensal
In-Line < 25 SM	R\$ 365,00
In-Line 25 SM < 50 SM	R\$ 385,00
In-Line 50 SM < 75 SM	R\$ 365,00
In-Line 75 SM < 150 SM	R\$ 325,00
In-Line 150 SM < 250 SM	R\$ 190,00
In-Line 250 SM < 550 SM	R\$ 125,00
Mega Stores	R\$ 95,00
Restaurantes	R\$ 125,00
Fast Food	R\$ 455,00
Cinema/Lazer	R\$ 60,00
Âncora	R\$ 65,00

Crescimento das Vendas: O histórico recente de vendas, bem como nossa projeção, está resumido na tabela a seguir:

HISTÓRICO E PROJEÇÃO DE VENDAS

	Total de Vendas	Vendar / R\$m²	Variação (%)
2023	R\$ 947.974.446	R\$ 24.151	----
2024	R\$ 1.020.941.135	R\$ 26.010	7,7%
12 meses (Novembro/2024 a Out)	R\$ 1.083.860.540	R\$ 27.613	6,2%
Projetado Ano 1	R\$ 1.148.892.173	R\$ 29.270	6,0%

Fonte: Property Management; compilado pela Capright

Disponibilidade: O imóvel possui uma taxa de ocupação de 92,3%, distribuído entre 191 locatários. Atualmente existem 14 lojas vagas, totalizando 1.254,18 metros quadrados. Em nossas projeções de fluxo de caixa, assumimos que os espaços vagos serão absorvidos ao longo de 12 meses ou até janeiro de 2027. A tabela a seguir resume nossas premissas de locação:

PROJEÇÃO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS VAGAS			
LUC	Data de Início	Área (m²)	% ABL
2047	abr/26	41,53	0,11%
1056A	abr/26	41,29	0,11%
2037	abr/26	42,00	0,11%
2096A	abr/26	40,00	0,10%
2111	jul/26	47,02	0,12%
2087	jul/26	58,28	0,15%
15	jul/26	131,50	0,34%
2028	jul/26	50,44	0,13%
1078	out/26	139,47	0,36%
1004	out/26	80,54	0,21%
1087	out/26	76,87	0,20%
16S	jan/27	240,39	0,61%
1071	jan/27	109,31	0,28%
2056	jan/27	155,54	0,40%
Total		1.254,18	3,2%

Probabilidade de Renovação: Assumimos uma probabilidade de 85% de renovação de locação para lojas satélites e 90% para âncoras e mega lojas, durante o prazo de projeções no fluxo de caixa.

Décimo Terceiro: É comum que os locatários dos shoppings paguem um aluguel em dobro no mês de dezembro. Isso é conhecido como o “décimo terceiro” ou o “13º mês”. Em alguns casos, os locatários negociam com sucesso a excisão ou redução no pagamento do décimo terceiro. Dessa forma, modelamos todos os pagamentos de décimo terceiro de acordo com os contratos existentes e assumimos que os termos de locação para todos os futuros locatários especulativos incluirão o décimo terceiro habitual.

Locação Base: Com base nas premissas de locação e nos contratos vigentes, a receita total de aluguel base foi estimada em R\$ 72.499.364 ou R\$ 1.8472,02 por metro quadrado por mês no primeiro ano de nossas projeções.

Aluguel Percentual: Os aluguéis percentuais são negociados individualmente para cada inquilino, mas normalmente situam-se no intervalo de 4,0% a 7,0% sobre a receita total mensal. Os aluguéis percentuais para lojas âncora, por outro lado, tendem a manter-se na faixa de 1,5% a 3,0%.

Receita Bruto Real: Após deduzir as perdas de vacância, arrecadação dos aluguéis e outras fontes de receita, chegamos a um valor estimado de receita bruta real de R\$ 101.795.135 ou R\$2.593,37 por metro quadrado no primeiro ano do fluxo.

Despesas Operacionais: Na previsão de despesas operacionais, analisamos os resultados operacionais históricos e o orçamento do ano vigente. Os resultados operacionais históricos e as informações do orçamento estão resumidos na tabela a seguir.

ANÁLISE DE RECEITAS E DESPESAS

	Realizado 2023	Realizado 2024	Orçamento + Realizado (Até Novembro/2025)	Orçamento 2026	Capright Projeção Ano 1
RECEITA BRUTA	R\$ 93.772.168	R\$ 90.876.577	R\$ 103.419.638	R\$ 104.905.830	R\$ 101.795.135
TOTAL DE DESPESAS	R\$ 5.283.220	R\$ 8.878.512	R\$ 5.127.685	R\$ 5.330.130	R\$ 13.374.585
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	R\$ 88.488.948	R\$ 81.998.065	R\$ 98.291.953	R\$ 99.575.701	R\$ 88.420.550
Total de CAPEX e FRA	R\$ 7.722.008	R\$ 23.405.241	R\$ 3.630.108	R\$ 616.454	R\$ 616.454
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	R\$ 80.766.940	R\$ 58.592.825	R\$ 94.661.845	R\$ 98.959.247	R\$ 87.804.096

Cada premissa de despesa que incide sobre o imóvel em estudo é discutida nos parágrafos a seguir:

Despesa Operacional Total: Após somarmos todas as diversas estimativas de despesas, estimamos uma despesa operacional total de R\$ 13.374.585 ou R\$ 340,74 por metro quadrado no primeiro ano do fluxo.

Receita Operacional Líquida (NOI – Net Operation Income): Ao deduzir as despesas operacionais totais da receita bruta efetiva, chegamos a uma receita operacional líquida (NOI) estimada de R\$ 88.420.550 ou R\$ 2.252,64 por metro quadrado no primeiro ano do fluxo.

Despesas não Operacionais: Despesas não operacionais, ou de capital, incluem subsídios de melhoria para locatários, comissões de locação, despesas com reformas e reservas de capital. Cada um desses itens é discutido abaixo:

- **CAPEX:** Foram projetados R\$616.454 (não descontado) em CAPEX no primeiro ano de nossa projeção. Em sua maioria esses valores referem-se a pequenas adequações do mix e allowances para lojas específicas.

Análise do GROCS – Custo de Ocupação: *Análise do GROCS – Custo de Ocupação:* O custo de ocupação consiste basicamente na relação entre despesas operacionais relativas às verbas de locação versus o faturamento bruto da loja. Em shopping centers, as principais despesas que resultam no custo de ocupação de uma loja, geralmente, são: o aluguel, condomínio, fundo de promoção, IPTU, despesas de luz, água e ar-condicionado. Esta relação de monitorar e acompanhar os custos contribui para a saúde financeira, contratual e operacional das lojas com atividade em shopping centers. O monitoramento do custo de ocupação total do empreendimento é fundamental entender os riscos associados com a operação atual e o upside do empreendimento no contexto de investimento. Nos últimos anos, shopping centers tiveram que adotar e praticar custos de locação ajustados para fazer frente os desafios econômicos. Ressalta-se que o aumento do custo de ocupação no mercado está relacionado ao faturamento que caiu devido a pandemia de COVID-19, ao invés da alta nos custos de aluguel e despesas. Nossa análise do imóvel avaliando determinou um custo de ocupação total de 12,34%. À medida que as vendas sobem, a expectativa é de que o custo de ocupação deverá cair. Os resultados da análise do GROCS são resumidos na tabela a seguir:

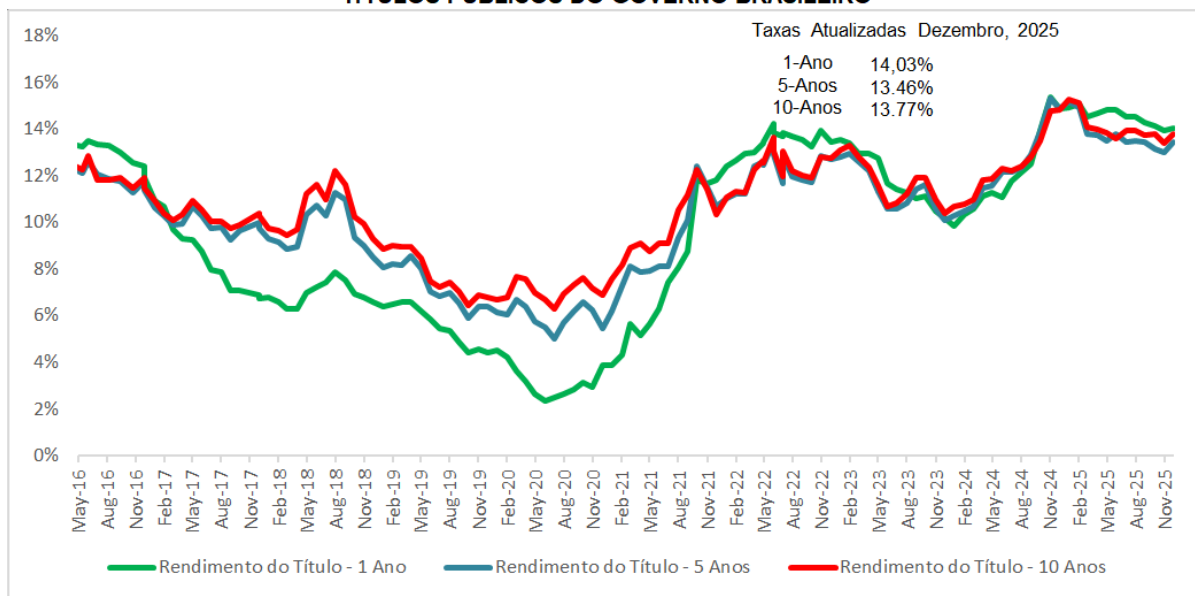
GROCS - Custo de Ocupação	
	Ano 1
Receita Anual de Locação	R\$ 72.499.364
Estimativa de Custos Operacionais (Cond)	R\$ 69.298.713
Custos	R\$ 141.798.077
Total de Vendas	R\$ 1.148.892.173
GROC Ratio	12,34%

CRITÉRIOS DE INVESTIMENTOS

Um dos critérios finais na estimativa do valor de mercado do ativo, é a seleção e aplicação de uma taxa de desconto apropriada; também referida como a taxa interna de retorno (TIR). Por sua natureza, esse é um processo arbitrado, no entanto, a taxa selecionada deve se aproximar dos critérios de investimento previstos pelo comprador mais provável a adquirir o imóvel.

Diversas abordagens são analisadas para a seleção de uma taxa de capitalização apropriada: revisão e análise de investimentos alternativos não-imobiliários; revisão e análise de pesquisas com investidores imobiliários; entrevistas com participantes relevantes do mercado imobiliário; e a expertise na avaliação de ativos similares ao avaliando comparados a outros tipos de investimentos como: tesouro direto, ações, fundos imobiliários, entre outros. Ao avaliar um ativo imobiliário especificamente, essa comparação deve ser mais detalhada, já que envolvem mais fatores do que apenas uma comparação de retornos. As taxas dos títulos de longo prazo em moeda local estão acima da taxa SELIC atual, com uma emissão recente de bônus de dez anos rendendo 13,77%. Os rendimentos dos títulos do governo não são, evidentemente, diretamente comparáveis a um investimento no imóvel avaliado, devido a diferenças significativas no risco, liquidez e potencial de valorização. No entanto, essa informação fornece um importante ponto de referência.

TÍTULOS PÚBLICOS DO GOVERNO BRASILEIRO



Fonte: Investing.com

Pesquisas com Investidores: Não há registro de nenhuma pesquisa formal que acompanhe as taxas de investimento para imóveis institucionais de grande porte no Brasil. Portanto, ao fazer uma estimativa sobre uma taxa de retorno apropriada para o avaliando, conversamos com vários investidores que atuam no mercado imobiliário. O consenso geral é que as taxas de desconto para imóveis semelhantes ao avaliando estão 3% a 5% superiores a um investimento semelhante localizados no Estados Unidos ou no Canadá, com o prêmio levando em consideração o risco político-econômico e de flutuação do mercado de capital. Além disso, os parâmetros de investimento do mercado imobiliário têm sido afetados pela desaceleração da economia brasileira. Os investidores continuam cautelosos, devido à volatilidade da economia brasileira e a incerteza sobre o avanço da vacinação.

Volume de Transações/Liquidez do Mercado: Nos últimos anos, os investidores têm aumentado significativamente sua participação em FIIs, negociando cotas no mercado aberto da bolsa de valores. Os fundos imobiliários ganharam força em 2018, ampliando o leque de investidores. O volume de ofertas atingiu R\$ 9,5 bilhões naquele ano, com um recorde de R\$ 35,5 bilhões em 2019. Embora o mercado tenha sofrido uma desaceleração durante o primeiro e segundo trimestres de 2020, devido às incertezas geradas pela pandemia, no terceiro trimestre o volume de ofertas registrou R\$ 5,0 bilhões. Em janeiro de 2024, o volume de negociação dos FIIs totalizou R\$ 5,7 bilhões, o mesmo valor registrado em dezembro de 2023. No acumulado de 2023, o volume negociado foi de R\$ 60,5 bilhões, superando os R\$ 59,3 bilhões observados em 2022, demonstrando a recuperação e o fortalecimento contínuo do mercado de FIIs após os desafios econômicos dos anos anteriores.

Taxas de Capitalização Extraídas de Vendas Recentes: Normalmente, o melhor barômetro para a seleção da taxa de capitalização vem de uma análise de transações recentes no mercado. As taxas de capitalização mais recentes de shopping centers no mercado local estão resumidas na tabela abaixo:

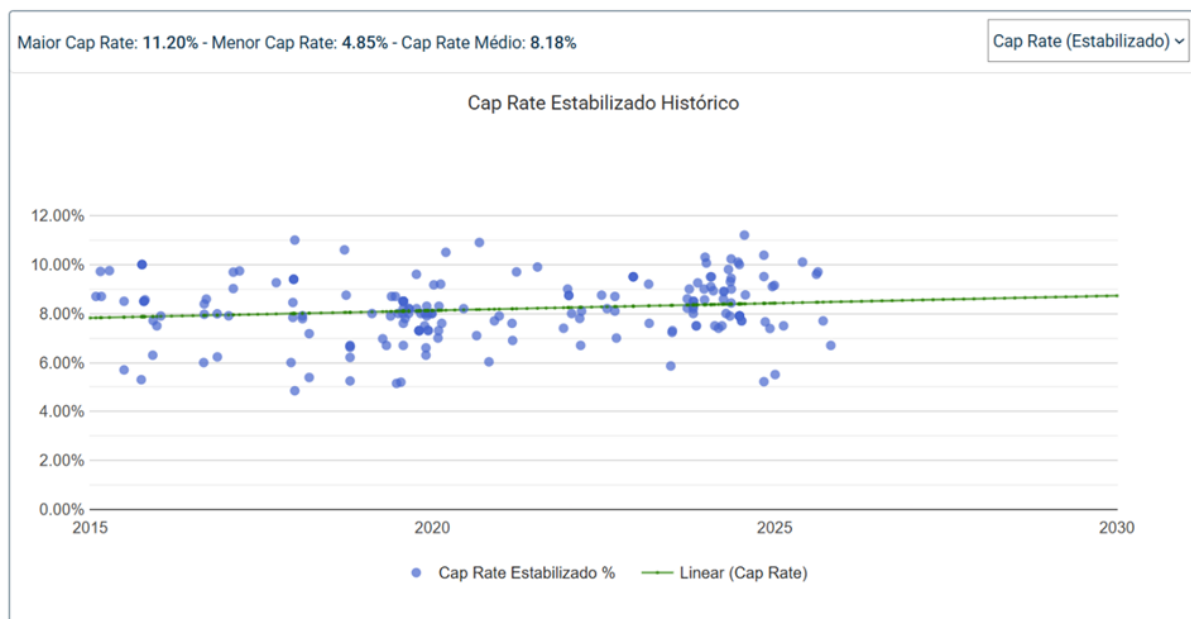
TRANSAÇÕES RECENTES						
Shopping Center	Localização	Ano Construção	Data da Venda	Área Transacionada (m²)	R\$/m²	Taxa de Cap Rate
BH Shopping	Belo Horizonte	1979	jan-26	4.755	R\$ 59.941	7,52%
São Luis Shopping Center	São Luis	1999	dez-25	9.403	R\$ 9.078	6,62%
Shopping Pátio Higienópolis	São Paulo	1999	dez-25	3.089	R\$ 22.333	6,18%
Iguatemi Alphaville	Barueri	2011	dez-25	2.786	R\$ 22.333	6,18%
Iguatemi Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	2013	dez-25	10.391	R\$ 22.333	6,18%
Iguatemi São José do Rio Preto	São José do Rio Preto	2014	dez-25	7.875	R\$ 22.333	6,18%
Praia de Belas Shopping Center	Porto Alegre	1991	dez-25	3.134	R\$ 22.336	6,18%
Tietê Plaza Shopping	São Paulo	2013	dez-25	16.650	R\$ 16.813	6,08%
Partage Santana Shopping	São Paulo	2007	dez-25	3.985	R\$ 16.813	6,08%
Campinas Shopping	Campinas	1994	dez-25	9.038	R\$ 16.813	6,08%
Grand Plaza Shopping	Santo André	1997	dez-25	14.400	R\$ 16.813	6,08%
Caxias Shopping	Duque de Caxias	2008	dez-25	4.932	R\$ 16.813	6,08%
DownTown	Rio de Janeiro	1998	dez-25	9.566	R\$ 16.813	6,08%
Shopping Metropolitano Barra	Rio de Janeiro	2013	dez-25	17.614	R\$ 16.813	6,08%
Shopping Ponta Negra	Manaus	2013	dez-25	14.731	R\$ 16.813	6,08%
Shopping Bela Vista	Salvador	2012	dez-25	7.319	R\$ 16.813	6,08%
Suzano Shopping	Suzano	2000	dez-25	3.755	R\$ 13.612	7,22%
Boulevard Shopping Bauru	Bauru	2012	dez-25	12.093	R\$ 7.563	6,80%
Via Brasil Pampulha	Belo Horizonte	1998	dez-25	17.233	R\$ 5.079	6,97%
ViaShopping Barreiro	Belo Horizonte	2003	dez-25	29.730	R\$ 5.724	7,34%
ParkShopping São Caetano	São Caetano do Sul	2011	nov-25	7.850	R\$ 30.190	7,96%
BarraShopping	Rio de Janeiro	1981	nov-25	5.856	R\$ 61.900	8,80%
Shopping Cidade Jardim	São Paulo	2008	out-25	3.630	R\$ 51.664	6,70%
Shopping Jardim Sul	São Paulo	1990	set-25	2.870	R\$ 21.951	7,70%
Pátio Ciané Shopping	Sorocaba	2013	ago-25	6.130	R\$ 8.057	9,70%
Super Shopping Osasco	Osasco	2005	ago-25	810	R\$ 16.181	9,60%
Shopping Paralela	Salvador	2009	mai-25	14.048	R\$ 8.528	10,10%
Shopping Interlagos	São Paulo	1988	fev-25	72.500	R\$ 7.724	7,50%
Shopping Ponta Negra	Manaus	2013	jan-25	6.543	R\$ 12.533	5,51%
Valor Superior				72.500	R\$ 61.900	10,10%
Valor Inferior				810	R\$ 5.079	5,51%
Valor Médio				11.127	R\$ 20.093	6,95%

O apetite de investidores para novas aquisições leva em consideração a localização do ativo, poder de consumo da região e a qualidade do *mix* de locatários. Esses fatores ajudam a compensar o risco da taxa de juros e são essenciais para o sucesso do investimento ao longo prazo. Como ilustrado acima, as vendas mais recentes geraram um *cap rate* de 5,51% até 10,10%.

Taxas de Capitalização: Ressaltamos que amplitude da diferença entre taxas de capitalização iniciais (R_0) e de perpetuidade (R_n) são determinadas pela antecipação dos valores de mercado. Ressaltamos que o Cap Rate Estabilizado (R_0) é o que mais aproxima das expectativas de retorno do investidor. É calculada considerando-se a receita, dividida pelo preço da compra, menos quaisquer ajustes de aluguel que esteja abaixo ou acima de mercado, e/ou qualquer custo para estabilizar (por exemplo, melhorias para o inquilino, carência, comissões de aluguel ou melhorias de capital e investimentos). O Cap Rate (R_n) utilizado pela Capright foram extraídos de transações recentes no mercado de shopping centers, relativamente similares ao imóvel avaliando, que atraem a mesma categoria de investidores/compradores. Dependendo das condições de mercado, tipicamente as taxas de perpetuidade (R_n) tendem a ser superiores às taxas de capitalização (R_0), uma vez que as condições futuras do mercado representam um maior risco e o ativo físico (final do período da análise de 10 anos) será mais obsoleto.

Considerando a localização do imóvel, a qualidade do ativo e contratos de locatários do avaliando, aplicamos uma taxa de capitalização de perpetuidade (R_n) de 8,25% na nossa análise de DCF, em linha com a média das transações recentes de 8,18%.

O gráfico a seguir demonstra o histórico de cap rates de shopping centers no Brasil nos últimos 5 anos.



Fonte: GROCS – SiiLA Brasil

Crítérios gerais de seleção: O consenso daqueles que estão ativamente engajados no mercado de investimentos imobiliários é que os parâmetros dependem de numerosos fatores de risco, incluindo, entre outros:

- *Localização*: Quanto melhor a localização, menores as taxas de desconto;
- *Padrão Construtivo*: Quanto mais nova a propriedade, maior a qualidade dos materiais e acabamentos, e quanto melhor o *design* e o *layout*, menores as taxas de desconto;
- *Qualidade, Quantidade e Durabilidade da Receita*: Quanto maior a garantia do fluxo de renda e o potencial de *upside*, menores as taxas de desconto.

Taxa de Desconto: Considerando a idade, estado de conservação, localização e *mix* de locatários, juntamente com outros fatores específicos mencionados acima, selecionamos uma taxa de desconto de 9,50%.

CUSTO DE VENDA

A remuneração do corretor imobiliário para venda do ativo no final do período de análise será de 0,65% da receita bruta de venda.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Com base nas premissas discutidas nesta análise, o valor do ativo por meio do fluxo de caixa descontado está apresentado nas páginas a seguir:

FLUXO DE CAIXA

Período	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ano	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
RECEITA BRUTA	R\$ 101.795.135	R\$ 109.232.642	R\$ 114.267.909	R\$ 116.348.731	R\$ 117.448.987	R\$ 118.435.471	R\$ 121.182.979	R\$ 123.130.794	R\$ 124.359.953	R\$ 126.079.924	R\$ 127.328.063
TOTAL DE DESPESAS	R\$ 13.374.585	R\$ 13.657.517	R\$ 13.897.898	R\$ 14.106.500	R\$ 14.183.850	R\$ 14.575.042	R\$ 14.849.106	R\$ 15.154.405	R\$ 15.237.904	R\$ 15.374.348	R\$ 15.721.397
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	R\$ 88.420.550	R\$ 95.575.125	R\$ 100.370.011	R\$ 102.242.231	R\$ 103.265.137	R\$ 103.860.429	R\$ 106.333.873	R\$ 107.976.389	R\$ 109.122.049	R\$ 110.705.576	R\$ 111.606.666
Total de CAPEX e FRA	R\$ 616.454	R\$ 1.911.571	R\$ 1.999.688	R\$ 2.036.103	R\$ 2.055.357	R\$ 2.072.621	R\$ 2.120.702	R\$ 2.154.789	R\$ 2.176.299	R\$ 2.206.399	R\$ 2.228.241
FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	R\$ 87.804.096	R\$ 93.663.554	R\$ 98.370.323	R\$ 100.206.128	R\$ 101.209.780	R\$ 101.787.808	R\$ 104.213.171	R\$ 105.821.600	R\$ 106.945.750	R\$ 108.499.177	R\$ 109.378.425

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Taxa de Desconto:			9,50%
Taxa de Perpetuidade 10º ano:			8,25%
Comissão de Venda:			0,65%
Ano Outubro	Receita Líquida	Fator Taxa de Desconto	Valor Presente
2026	R\$ 87.804.096	0,913242	R\$ 80.186.389
2027	R\$ 93.663.554	0,834011	R\$ 78.116.431
2028	R\$ 98.370.323	0,761654	R\$ 74.924.135
2029	R\$ 100.206.128	0,695574	R\$ 69.700.807
2030	R\$ 101.209.780	0,635228	R\$ 64.291.252
2031	R\$ 101.787.808	0,580117	R\$ 59.048.796
2032	R\$ 104.213.171	0,529787	R\$ 55.210.767
2033	R\$ 105.821.600	0,483824	R\$ 51.198.987
2034	R\$ 106.945.750	0,441848	R\$ 47.253.769
2035	R\$ 108.499.177	0,403514	R\$ 43.780.957
2035	R\$ 1.344.014.821	0,403514	R\$ 542.329.047
NOI do Ano 11	R\$ 111.606.666		
Terminal Cap Rate	8,25%		
Receita Bruta	R\$ 1.352.808.073		
(-): Comissão de Venda	-R\$ 8.793.252		
Valor Líquido	R\$ 1.344.014.821		
Valor:			R\$ 1.166.041.337
Valor Arredondado:			R\$ 1.166.000.000

Método da Renda – Capitalização Direta (Remuneração do Capital)

Na abordagem pelo Método da Renda o valor de venda do ativo é estimado por meio de uma análise da capacidade de produção de renda de uma propriedade. As duas técnicas de avaliação mais comuns empregadas nessa abordagem são o fluxo de caixa descontado (DCF) e as análises de capitalização direta (remuneração do capital).

A Capitalização Direta é o método usado para converter a estimativa de receita de um único ano em uma indicação de valor. Essa análise é mais apropriada ao analisar uma propriedade com um fluxo de renda estável ou ao estimar o valor de reversão da propriedade no final do período de retenção.

O primeiro passo é determinar a receita operacional líquida estabilizada (*Net Operation Income – NOI*) que o imóvel é capaz de gerar. Desta forma, estimamos o rendimento do aluguel de mercado estabilizado, adicionamos as receitas e deduzimos o risco associado com a vacância e inadimplência (4,5%), para chegarmos no valor da receita bruta (*Effective Gross Income – EGI*). Após calcular o EGI, e deduzimos as despesas operacionais para chegar no valor do NOI.

Aplicamos um cap rate de 8,00%. Ao capitalizar a receita operacional líquida estabilizada, chegamos a uma estimativa de valor preliminar. Após, deduzimos o montante presente de quaisquer investimentos planejados (CAPEX) e custos de locação estabilizados. Segue abaixo nossa análise via o Método da Renda - Capitalização Direta:

MÉTODO DA RENDA - CAPITALIZAÇÃO DIRETA	
NOI Estabilizado (Ano 4)	R\$ 102.242.231
Taxa de Capitalização	8,00%
Valor Preliminar	R\$ 1.278.027.888
(-) Diferença dos custos de estabilizacao (Ano 4)	-R\$ 26.325.406
(-) Valor Presente das Comissões de Locação	-R\$ 4.707.933
(-) Valor Presente do CAPEX	-R\$ 5.096.574
Valor Total	R\$ 1.241.897.975
Arredondado	R\$ 1.242.000.000

CONCLUSÃO

Fatores importantes que são considerados pelos investidores ao analisar a compra de um shopping são os custos de ocupação, *bandeira* do shopping, qualidade dos locatários, a existência de interesses fracionários, densidade da população e renda, localização, o *mix* de lojas e a condição física geral, *layout* e apelo estético do imóvel. Na avaliação do ativo foram considerados dois métodos de avaliação – Fluxo de Caixa Descontado e Capitalização da Renda. De acordo com nossa expertise de mercado, o valor que melhor representa a precificação do ativo é representada pelo Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado.

Valor de Mercado para Venda: De acordo com os indícios de mercado e da região na qual o imóvel está inserido, concluímos que o valor do imóvel considerando 100% de participação, em janeiro de 2026, é de:

R\$ 1.166.000.000,00
(UM BILHÃO CENTO E SESSENTA MILHÕES DE REAIS)

A participação da **HEDGE BRASIL SHOPPING FII** de 20,00% em janeiro de 2026, é de:

R\$ 233.200.000,00
(DUZENTOS E TRINTA E TRÊS MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)

Atenciosamente,

CAPRIGHT



Jules H. Marling IV, MAI, CRE, FRICS
Managing Principal



Marco A. Ribeiro, CRE
Diretor CREA: 5069764070 SP

PREMISSAS E LIMITAÇÕES QUANTO AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

A presente avaliação foi elaborada seguindo as seguintes premissas e limitações:

1. Foram utilizadas informações e dados fornecidos pelo contratante por escrito, verbalmente e/ou em materiais eletrônicos durante todo o processo deste trabalho. A *Capright* considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para o uso neste relatório.
2. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que as informações fornecidas pelo cliente são corretas. A *Capright* Brasil, Ltda não tem nenhuma razão para acreditar que as informações fornecidas contêm qualquer erro material, mas não pode garantir a sua veracidade.
3. As áreas fornecidas pelo cliente não foram aferidas (medidas) in loco. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano nas informações cedidas pelo cliente. Assim, recomendamos ao cliente analisar cuidadosamente todas as premissas, cálculos relevantes, e conclusões de valor dentro de 30 dias após a entrega do relatório, comprometendo-se de notificar à *Capright* Brasil, Ltda caso haja algum erro.
4. Exceto quando especificado no relatório, presume-se como bom título de propriedade aquele sem ônus. Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnica, documental, fiscal, etc) que venham impossibilitar ou interferir com o processo de comercialização. A *Capright* Brasil, Ltda não fez averiguações detalhadas na documentação do imóvel, e a avaliação não tem a finalidade de confirmar o título de propriedade. A *Capright* Brasil, Ltda não se responsabiliza por perdas e danos que venham resultar de comprometimentos documentais, e neste caso recomenda acionar uma empresa qualificada na análise de tais documentos.
5. Não foram realizadas análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
6. Não foram realizadas consultas aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
7. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

8. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não há no imóvel vestígios arqueológicos, passivos sanitários e passivos ambientais com substâncias tóxicas ou prejudiciais à saúde. A *Capright* Brasil, Ltda não realizou quaisquer estudos ambientais de solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias tóxicas e nocivas, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A presença de substâncias tóxicas como amianto, água contaminada e outros materiais de risco podem afetar o valor do imóvel. A *Capright* Brasil, Ltda não é uma empresa especializada em assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados baseiam-se no pressuposto que não há substâncias deste tipo sobre ou no imóvel. Reservamo-nos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
9. A *Capright* não poderá assumir qualquer responsabilidade pela existência de patologias de construção do(s) imóvel(is), sejam elas, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
10. Exceto quando especificado no relatório, presume-se que não houve nenhuma alteração no zoneamento ou legislação que rege a utilização, densidade e uso do imóvel. Informações de planejamento urbano são obtidas verbalmente de autoridades locais responsáveis. Porém se houver necessidade de comprovação, recomendamos que tal sejam obtidas através de empresas especializadas no ramo. Presume-se que o imóvel tem, ou pode obter as devidas licenças e laudos para seu funcionamento.
11. Este relatório foi elaborado para o Cliente, e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela *Capright* Brasil, Ltda. O Cliente se compromete a não divulgar este relatório ao público ou de utilizá-lo para persuadir terceiros na compra ou venda do imóvel avaliado.
12. Exceto quando especificado, nada contido neste relatório deve ser interpretado de forma a representar uma recomendação da *Capright* Brasil, Ltda, direta ou indireta, de compra ou venda do imóvel ou do(s) valor(es) estabelecidos. O relatório é dirigido ao Cliente, e a *Capright* Brasil, Ltda não deve responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho.
13. A *Capright* declara e garante não ter qualquer vínculo, inclusive financeiro, com as decisões imobiliárias sobre o gerenciamento do(s) imóvel(is) avaliado(s).
14. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e a *Capright* Brasil, Ltda não assume responsabilidades por mudanças de comportamento do mercado. Projeções podem ser afetadas por circunstâncias além do controle ou conhecimento da *Capright* Brasil, Ltda.

15. *Capright* Brasil, Ltda presume que os leitores deste laudo de avaliação são bem versados nas normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.
16. Ressaltamos que a relação entre a *Capright* e o contratante não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados à nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesse que possa influenciar este trabalho.

ANEXOS

- Especificações da Avaliação – NBR 14.653-4
- Documentação Fotográfica
- Documentação Recebida
- Qualificação Profissional

ANEXOS

ESPECIFICAÇÕES DA AVALIAÇÃO – NBR 14.653-4

ANEXOS

Para a definição do Valor de Mercado, utilizamos o “Método da Renda - Fluxo de Caixa Descontado” e neste caso a avaliação é classificada como “**Grau II**”, conforme as exigências definidas na NBR 14653-4:2002.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

Tabela 4 – Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

¹ Só para empreendimento em operação.

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

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
(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

ANEXOS

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Atividade	Grau	Pontos
Análise operacional do empreendimento	III	3
Análise das séries históricas do empreendimento	III	3
Análise setorial e diagnóstico de mercado	II	2
Taxa de desconto	II	2
Escolha do modelo	II	2
Estrutura básica do fluxo de caixa	III	3
Cenários fundamentados	I	1
Análise de sensibilidade	I	1
Análise de risco	II	2
TOTAL GRAU	II	19

ANEXOS

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXOS



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA LATERAL

ANEXOS



PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



CINEMA

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING



VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



VISTA INTERNA DO SHOPPING

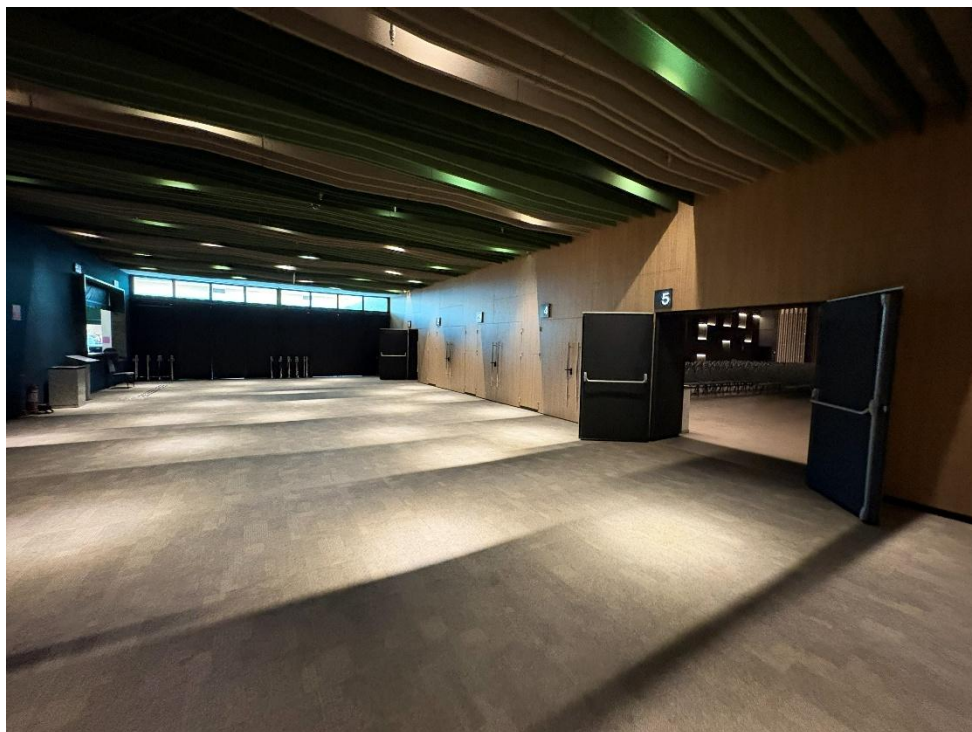


VISTA INTERNA DO SHOPPING

ANEXOS



MULTIPLAN HALL



MULTIPLAN HALL

ANEXOS



MULTIPLAN HALL



ESTACIONAMENTO

ANEXOS



ACESSO AO SHOPPING



ACESSO PRINCIPAL

ANEXOS

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

JULES “JAY” H. MARLING IV, MAI, CRE, FRICS
CEO & MANAGING PRINCIPAL



Jules “Jay” Marling, CEO, e Managing Principal, e fundador da Capright, atua no mercado imobiliário desde 1993.

Até o momento, o Sr. Marling concluiu ou supervisionou pessoalmente avaliações abrangendo mais de 30.000 ativos institucionais nos Estados Unidos. Esses serviços, que envolvem praticamente todos os tipos de imóveis comerciais, foram preparadas para clientes institucionais, incluindo fundos de pensão, fundos fiduciários, corporações, credores e consultores jurídicos.

O Sr. Marling também supervisiona vários grandes serviços de avaliação e consultoria em toda a América Latina. Fluente em português e com espanhol a nível de conversação, o Sr. Marling e sua equipe de especialistas multilíngues/multiculturais foram pioneiros no moderno processo de avaliação em conformidade com IVS/IFRS para fundos imobiliários com ativos no Brasil, México e Colômbia. Com base nessa experiência, o Sr. Marling fundou a SiiLA™ em 2015, que agora é a maior plataforma de dados imobiliários comerciais da América Latina.

Além de sua experiência em avaliações, o Sr. Marling forneceu aos clientes experiência em consultoria nas seguintes áreas: due diligence, viabilidade, suporte na declaração de imposto predial, conversão de condomínio, planejamento de redesenvolvimento e suporte a litígios. Ele também é autor de vários white papers e artigos em publicações do setor imobiliário. O Sr. Marling também desenvolveu vários aplicativos de tecnologia, incluindo o Mango REIX™, uma plataforma líder de conformidade e curadoria de dados que permitiu a criação de novos veículos de investimento para imóveis comerciais.

**FORMAÇÃO
ACADÊMICA:**

University of Chicago - Booth School of Business
Chicago, Illinois

- MBA – Finanças e Economia

Northwestern University - College of Arts & Sciences
Evanston, Illinois

- BA – Filosofia, Magna Cum Laude e Honras departamentais
- Admitido para o Phi Beta Kappa and Golden Key National Honor Society

AFILIAÇÕES:

REIX Corporation (parent company of SiiLA™ and Mango REIX™)

- Presidente do conselho de administração

Appraisal Institute

- Membro do Appraisal Institute (MAI)

The Counselors of Real Estate

- Counselor of Real Estate (CRE)

Royal Institution of Chartered Surveyors

- Parceiro (FRICS)

National Council of Real Estate Investment Fiduciaries (NCREIF)

- Ex-presidente do Comitê de Avaliação

State Licenses

- Real Estate Broker em Illinois and Avaliador de imóveis certificado (Diversos Estados)

MARCO A. RIBEIRO, CRE
DIRETOR



Marco Ribeiro, Diretor da Capright, atua no setor imobiliário desde 2012.

O Sr. Ribeiro desenvolveu inúmeros trabalhos de avaliação, “due diligence” e serviços especializados de consultoria envolvendo empreendimentos nos grandes mercados imobiliários brasileiros. Esses projetos foram preparados para uma ampla gama de clientes, incluindo fundos de pensão, fundos de investimentos imobiliários, consultorias de investimentos, empreendedores, instituições financeiras nacionais e regionais. Atualmente, ele supervisiona as operações da empresa no Brasil e possui uma ampla experiência em avaliações, incluindo as principais categorias de ativos imobiliários, como varejo, escritórios, industrial, hotelaria e residencial multifamiliar.

Marco Ribeiro nasceu em Belo Horizonte, Brasil e é fluente em inglês e português.

EDUCAÇÃO:

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brazil

- Pós-graduação – Avaliação de Impactos Ambientais

Centro Universitário UNA – Instituto Politécnico
Belo Horizonte, Brasil

- Bacharelado – Engenharia Civil

Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais
Belo Horizonte, Brasil

- Bacharelado – Turismo

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape)
São Paulo, Brasil

- Avaliação de Imóveis Urbanos

Insper – Educação Executiva
São Paulo, Brasil

- Investimentos no Mercado Imobiliário

AFILIAÇÕES:

The Counselors of Real Estate

- Counselor of Real Estate (CRE)

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA)

- Membro (Engenheiro Civil)

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP)

- Membro Titular (Engenheiro Civil)