
Avaliação de Imóveis

Valuation Report

Paralela Shopping

Avenida Luís Viana Filho, 8544 - Alphaville, Salvador – BA

Newmark Job N°: 006-2022-108

Preparado para:

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

31 de dezembro de 2022



NEWMARK

AValiação de Imóveis

São Paulo, 31 de dezembro de 2022

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Re: Avaliação do imóvel localizado na Avenida Luís Viana Filho, 8544 - Alphaville, Salvador - BA

NMRK Job Nº: 006-2022-108

Prezados,

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory preparou a avaliação de valor de mercado para compra/venda da referida propriedade conforme apresentado neste Relatório.

O objeto desta avaliação é o Paralela Shopping, com área bruta locável de 57.669,54 m² área construída de 138.756,60 m² e área de terreno de 60.000,00 m² localizado na Avenida Luís Viana Filho, 8544 - Alphaville, Salvador - BA.

Com base nas análises contidas neste relatório, premissas e condições limitantes expressas no relatório, a opinião de valor para o objeto estudado é de:

Conclusão de Valor				
Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação
Valor de Mercado "as is"	Compra/Venda	31/12/2022	10.753,16	620.130.000,00

Premissas Extraordinárias e Condições Hipotéticas

A conclusão de valor está sujeita as seguintes premissas extraordinárias, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma premissa extraordinária é uma informação incerta, que para efeito de análise do valor, é considerada como fato. Se a premissa for em algum momento revelada como falsa, a Newmark se reserva no direito de revisar a conclusão de valor:

1. Nenhuma condição extraordinária foi considerada

A conclusão de valor foi baseada nas seguintes condições hipotéticas, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma condição hipotética é um cenário ao fato observado no momento da avaliação, mas que, para efeito de análise, foi considerada como real:

2. Nenhuma condição hipotética foi considerada

Considerações Iniciais e Premissas

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais, verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

1. Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
2. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
3. Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
4. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
5. Para efeito de cálculo de valor, consideramos na análise a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área.
6. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
7. 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 no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
8. As áreas de terreno, construída e bruta locável foram informadas pelo consultante, não tendo sido aferidas in loco;
9. Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
10. Não foram avaliadas benfeitorias, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.
11. O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

13. Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Newmark;
14. Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
15. Esse relatório não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e
16. A Newmark não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

Caroline Hara

Consultora de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130
caroline.hara@ngkf.com.br

Amália Guimarães

Head de Avaliações Imóveis

t. 5511-2737-3130
amalia.guimaraes@ngkf.com.br

Sumário Executivo

DADOS IMÓVEL

Imóvel Avaliando	Paralela Shopping
Endereço	Avenida Luís Viana Filho, 8544 - Alphaville, Salvador - BA, 41730-101
Área Terreno	60.000,00 (informado cliente)
Área Construída	138.756,60 (informado cliente)
Área Bruta Locável	57.669,54 (rent roll informado pelo cliente)
Data do Relatório	31/12/2022
Finalidade	Valor de Mercado para Compra/Venda
Metodologia	Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Software	ARGUS versão 13.01

FORMAÇÃO DE VALOR

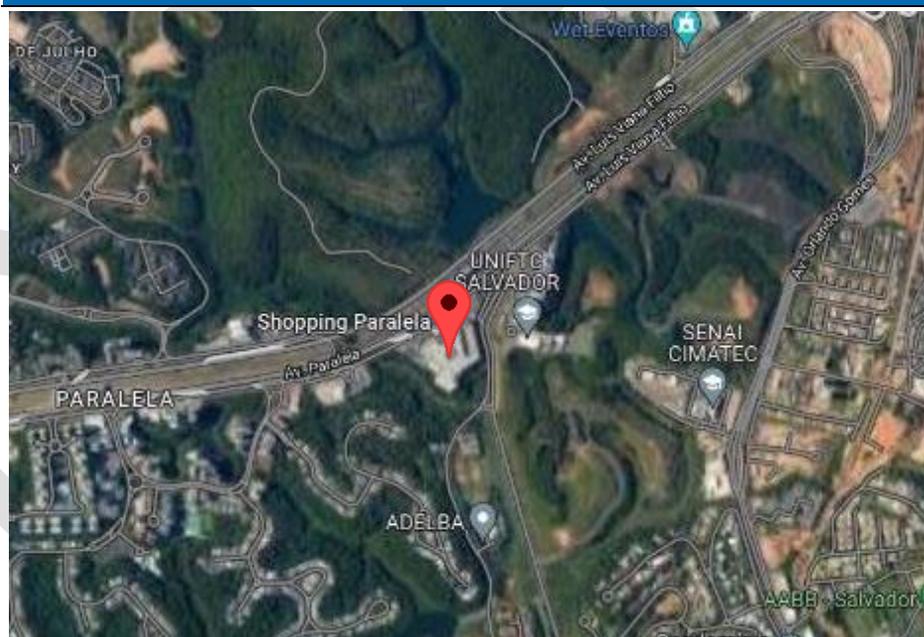
Valor de Mercado para Compra/Venda	620.130.000,00 Seiscentos e Vinte Milhões e Cento e Trinta Mil Reais	10.753,16 Unitário (R\$/ABL m ²)
Taxa de Desconto	10,00% ano ano	
Cap Rate	8,50% ano ano	

Considerações Iniciais e Premissas	3
Sumário Executivo	5
Propriedade Avaliada	7
Introdução	11
Avaliação	12
Cenário Político-Econômico	13
Descrição da Propriedade.....	20
Metodologias de Avaliação	22
Avaliação	25
Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa.....	26
Conclusão de Valor	30
Premissas e Disclaimers	31

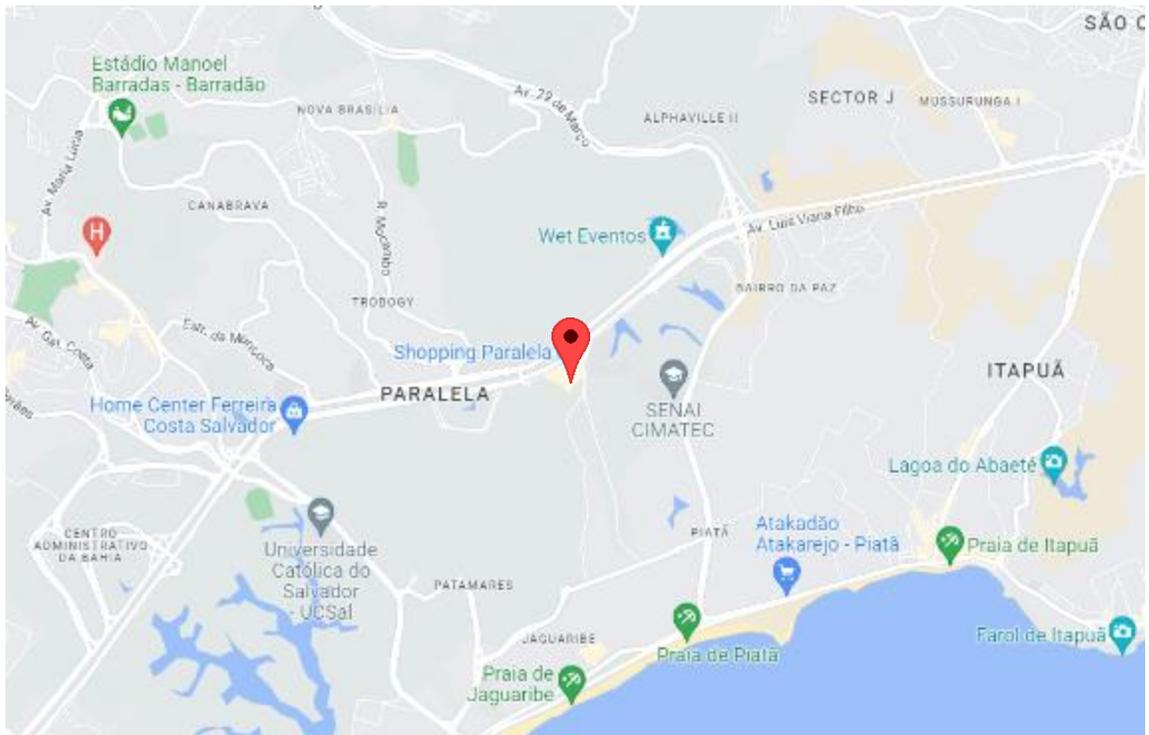
Propriedade Avaliada



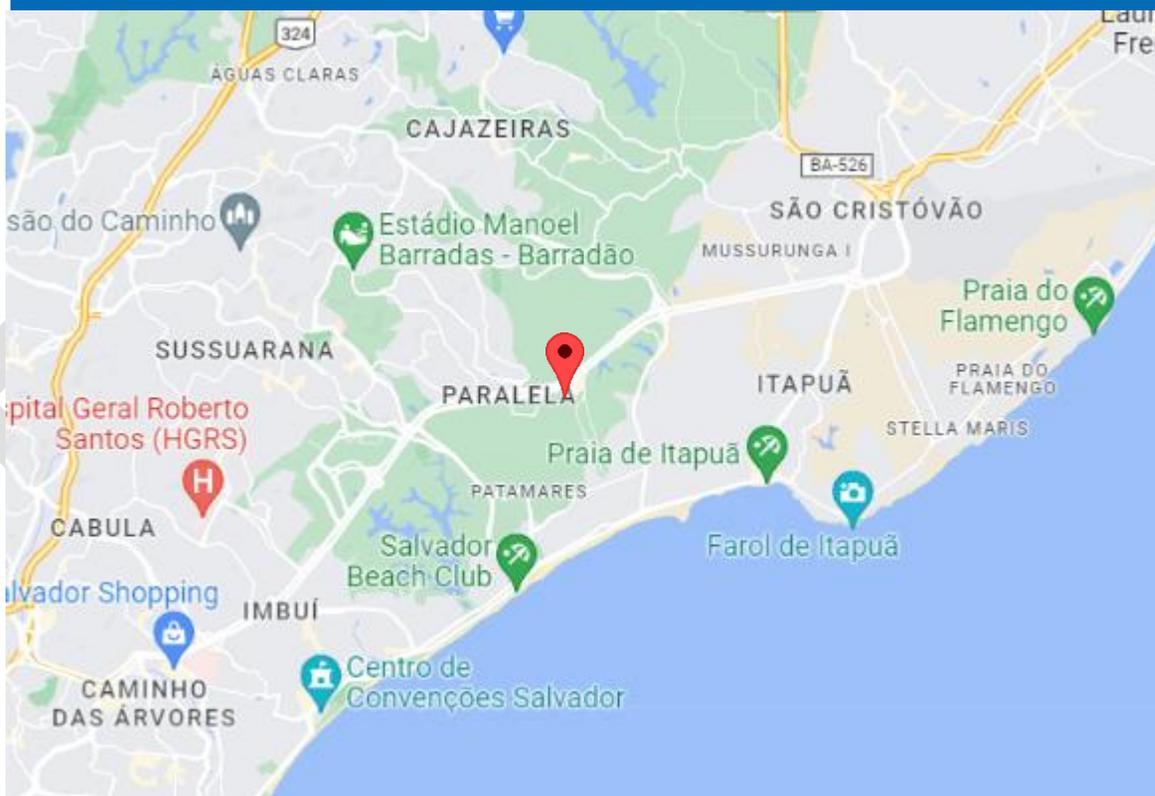
Vista Aérea



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



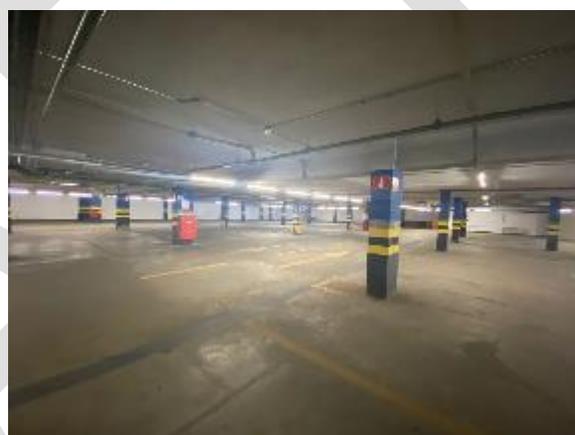
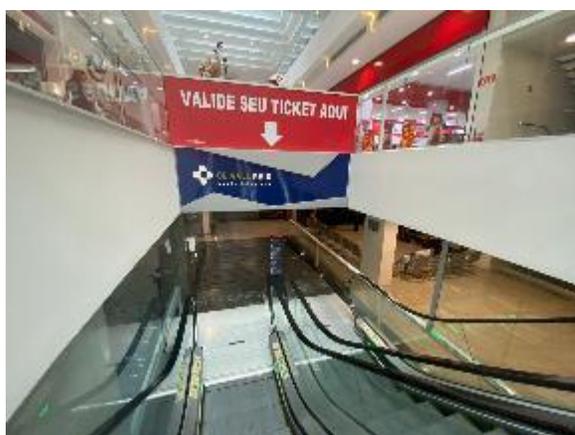
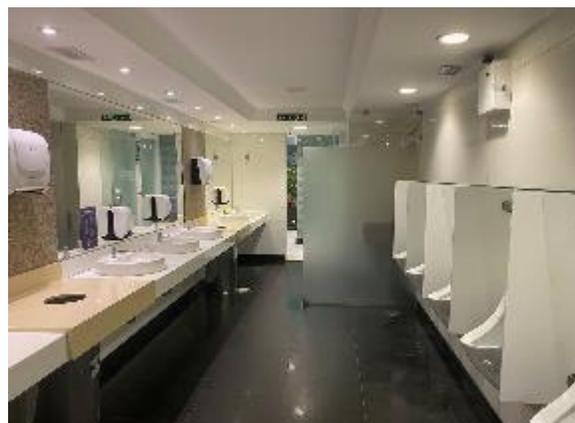
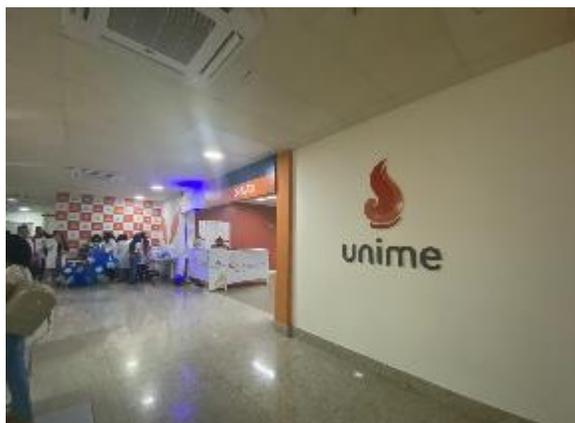
Mapa de Localização



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Introdução

Objeto da Avaliação

O objeto desta avaliação é o Paralela Shopping, com área bruta locável de 57.669,54 m² área construída de 138.756,60 m² e área de terreno de 60.000,00 m² localizado na Avenida Luís Viana Filho, 8544 - Alphaville, Salvador - BA.

Histórico de Venda

Até onde sabemos, nenhuma venda ou transferência de propriedade ocorreu dentro de um período de três anos antes da data de avaliação efetiva.

Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado para compra/venda da propriedade em estudo, na data desta avaliação, 31 de dezembro de 2022. A data do relatório é 31 de dezembro de 2022.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem a finalidade de determinar o valor de mercado para:

- Atendimento às resoluções vigentes da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Avaliação

Esta avaliação é apresentada em formato de relatório, que tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotadas para este trabalho atendem o preceito da ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor.

Definição de Valor de Mercado

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntária e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- um proprietário disposto a efetuar a transação;
- que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações significativas entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- não existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com “especial” interesse na propriedade em questão.

Conceito de Venda: transferir a propriedade de algo para outra pessoa mediante o pagamento de um preço estipulado.

Conceito de Locação: consiste num contrato celebrado entre duas partes, o Locador (empresa de Leasing) e o Locatário (cliente), em que aquele cede a este último, por um prazo determinado, a disponibilização temporária de um bem, móvel ou imóvel, mediante o pagamento de um montante periódico (renda).

Cenário Político-Econômico

O ambiente externo encerra o 3º trimestre ainda adverso e volátil, com reduzido ritmo de crescimento das principais economias. A continuidade da Guerra na Ucrânia e suas consequências sobre o fornecimento de commodities, sobretudo gás natural, e alimentos para a Europa e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam a perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos meses. Nos Estados Unidos, após crescimento robusto nos últimos dois anos, a economia contraiu nos dois primeiros trimestres do ano. Embora os gastos agregados de consumo tenham crescido em linha com a tendência pré-pandemia, houve desbalanceamento entre bens e serviços, ainda resquícios da pandemia.

No setor interno, o PIB brasileiro cresceu 1,2% no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior, na série com ajuste sazonal. É o 4º resultado positivo consecutivo. Frente ao mesmo período do ano passado, o crescimento foi de 3,2%. No acumulado do ano no 1º semestre de 2022, o PIB acumula alta de 2,5%.

Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 2,4 trilhões no 2º trimestre. O setor da economia que registrou maior crescimento foi a indústria (2,2%), encabeçado pela atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos, construção, indústrias extrativas e de transformação. O setor de serviços avançou 1,3%, puxado pelas atividades de serviços represadas pela pandemia como restaurantes e hotéis, pelos transportes, informação e comunicação e a agropecuária, que expandiu 0,5%.

As projeções para o final de 2022 agora indicam uma alta próxima a 3% no acumulado do ano, mas as expectativas são de desaceleração nos seis últimos meses devido ao alto nível de incerteza resultante do período eleitoral.

A taxa de desemprego reduziu em 22 estados no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior. Os indicadores refletem a queda na desocupação em nível nacional, que caiu de 11,1% para 9,3% em junho e para 8,9% em agosto.

A inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) caiu pela 14ª semana consecutiva, de 5,88% para 5,74%. A previsão para a inflação em 2023 é de 5%. A Selic está em 13,75% ao ano e foi mantida na última reunião de setembro, interrompendo a sequência de altas. Para o fim de 2023, a previsão também seguiu em 11,25% ao ano. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,20.

Varejo

De acordo com a Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE, as vendas no comércio varejista no país em agosto de 2022 variou -0,1% frente a julho, na série com ajuste sazonal, na média móvel trimestral, a queda foi de -0,8%. Entretanto, na comparação anual (ago./2021) o comércio cresceu 1,6%. No comércio varejista ampliado, que inclui as atividades de Veículos, motos, partes e peças e Material de construção, o volume de vendas caiu 0,6% frente a julho. A média móvel trimestral foi -1,1%. O volume de vendas frente a agosto de 2021 caiu 0,7%. O acumulado no ano foi de -0,8% e o nos últimos 12 meses, de -2,0%.

Em agosto de 2022, na série com ajuste sazonal, cinco das oito atividades pesquisadas estavam no campo positivo: tecidos, vestuário e calçados (13,0%), combustíveis e lubrificantes (3,6%), livros, jornais, revistas e papelaria (2,1%), móveis e eletrodomésticos (1,0%) e hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (0,2%). Três setores recuaram na comparação anual: outros artigos de uso pessoal e doméstico (-10,5%), móveis e eletrodomésticos (-8,5%), e tecidos, vestuário e calçados (-5,6%).

Ambas as atividades do comércio varejista ampliado registraram queda: Veículos e motos, partes e peças de 4,1% e Material de construção de 7,1%.

De acordo com o Censo Brasileiro de Shopping Centers realizado pela Abrasce no início de 2022, o setor de shopping

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

centers registrou retomada gradual ao longo do ano passado. O faturamento de vendas em 2021 chegou a R\$ 159,2 bilhões, o que representa um aumento nominal de 23,6% em relação a 2020, quando houve uma redução no volume de vendas em 33,2%.

O avanço da vacinação foi primordial para que os shoppings pudessem retomar o funcionamento em horário normal e de forma plena, respeitando os protocolos sanitários implementados ainda no início da crise sanitária. Com isso, os consumidores voltaram, impactando positivamente as vendas. Foram 397 milhões de visitantes por mês, um aumento de 16,4% comparado ao ano anterior. Nos momentos mais críticos da pandemia, observou-se ainda uma mudança do comportamento do cliente, que fez compras mais programadas. Com isso, o valor do ticket médio subiu de R\$ 118,57 (2020) para R\$ 137,19 (2021).

De acordo recente divulgação da Abrasce, as vendas nos shoppings registraram uma alta anual de 13,5% (comparação com setembro de 202). Conforme os dados do monitoramento de mercado Abrasce juntamente com o Índice Cielo de Varejo em Shoppings Centers (ICVS-Abrasce), em relação ao desempenho registrado em setembro de 2019, o aumento nas vendas foi de 7,9%. Neste ano, o setor acumula uma recuperação de 28% sobre o igual período de 2021.

Mesmo em um cenário macroeconômico desafiador, com pressão de inflação e aumento nas taxas de juros, refletindo no mercado de crédito, o tíquete médio de vendas nos shoppings ficou em R\$ 123,30 em setembro. Em comparação com o valor médio gasto em lojas de rua, a média é de R\$ 87,22. O fluxo de visitantes também aumentou, conforme apontou o estudo. O crescimento de frequentadores cresceu 17,4% em relação ao mesmo período de 2021, o que acabou refletindo em um aumento de 11% no número de funcionários. A expectativa é que a aceleração das vendas acompanhe o arrefecimento da inflação, abrindo espaço para o consumo de bens e contribuindo para o aumento da confiança dos consumidores. O aumento das vagas de trabalho e por consequência da massa de rendimentos, assim, como as expectativas positivas para as datas comemorativas de final de ano como a Black Friday e Natal, são os demais fatores que elevam o otimismo do mercado.

Na contramão do setor de shoppings e de diversos setores da economia, o e-commerce no Brasil registrou faturamento de R\$ 182,7 bilhões em 2021 em todas as regiões do país, uma alta de 27% em relação a 2020, de acordo com o relatório da Ebit | Nielsen. A evolução no nº de consumidores foi de 79,7 milhões em 2020 para 87,7 milhões em 2021. O aumento mais expressivo foi de 2019 para 2020 (+29%).

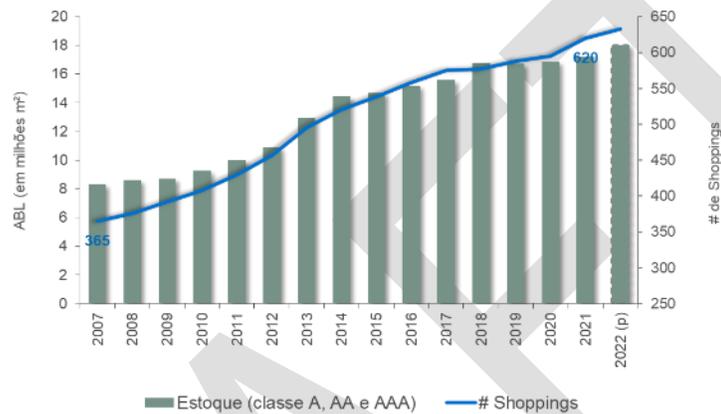
Apesar do arrefecimento no crescimento do e-commerce registrado no 1º semestre desse ano em comparação com o mesmo período de 2021 (6% vs. 47%, conforme o 46º Webshoppers), o segmento segue aquecido e o volume de vendas atingiu R\$ 118,6 bilhões. Os meses de janeiro à março impulsionaram o crescimento das vendas no total e-commerce durante o primeiro semestre de 2022.

O ticket médio dos consumidores digitais apresentou retração no 1º semestre de 2022 em relação ao mesmo período do ano passado, tanto para os novos como para os recorrentes, sendo atualmente de R\$ 412 vs. R\$ 447.

Shoppings Centers

O primeiro shopping center no Brasil – o Iguatemi, em São Paulo – foi inaugurado em 1966, o que significa a indústria tem pouco mais de 50 anos. Pode-se dizer que foi um desenvolvimento recente, já que se estima que o primeiro shopping center, no conceito atual, surgiu nos Estados Unidos por volta de 1920-1930.

Evolução do Estoque em ABL e Número de Shoppings em Operação



Fonte: Abrasce, estimativa para 2022

A evolução dos últimos anos foi significativa sobretudo do ponto de vista de área bruta locável, que mais que duplicou no período analisado, partindo de 8 para 17 milhões de ABL total. Em termos de faturamento, como observamos no gráfico abaixo, o crescimento em geral foi expressivo, com o faturamento passando de 50 para 159 milhões em 2021.

Aproveitando o bom momento da economia brasileira, de 2007 a 2014; população com maior acesso a crédito e forte crescimento do PIB; a indústria foi beneficiada, viu muitas inaugurações e se profissionalizou.

A forte expansão da indústria de shoppings durou até cerca de 2014/2015, quando o país entrou em recessão econômica com a deterioração de diversos indicadores, como aumento da taxa de juros, aumento do desemprego, queda na confiança do consumidor e do consumo. A velocidade de inaugurações de novos empreendimentos perdeu força, mas não parou, mesmo com a piora dos indicadores de vendas, aumento da inadimplência dos lojistas e queda na taxa de ocupação dos shopping centers.

O setor se mostrou resiliente que manteve suas vendas crescentes, embora em ritmo mais lento também, e com os principais indicadores operacionais sofrendo menos do que outros setores da economia.

Histórico do Faturamento e Crescimento



Fonte: Abrasce, estimativa para 2022

A indústria sofreu grande impacto com a pandemia em 2020, quando houve uma queda de 33,2%, menor receita de vendas registrada em 8 anos. Apesar da forte retração, o setor deve voltar aos níveis de 2019 no final deste ano.

O avanço da vacinação foi primordial para que os shoppings pudessem retomar o funcionamento em horário normal e de forma plena, respeitando os protocolos sanitários implementados ainda no início da crise sanitária. Com isso, os consumidores voltaram, impactando positivamente as vendas. Foram 397 milhões de visitantes por mês, um aumento de 16,4% comparado ao ano anterior. Nos momentos mais críticos da pandemia, observou-se ainda uma mudança do comportamento do cliente, que fez compras mais programadas. Com isso, o valor do ticket médio subiu de R\$ 118,57 (2020) para R\$ 137,19 (2021).

Conforme os dados do monitoramento de mercado Abrasce juntamente com o Índice Cielo de Varejo em Shoppings Centers (ICVS-Abrasce), mesmo em um cenário macroeconômico desafiador, com pressão de inflação e aumento nas taxas de juros, refletindo no mercado de crédito, o tíquete médio de vendas nos shoppings ficou em R\$ 123,30 em setembro. O valor médio gasto em lojas de rua, é de em média R\$ 87,22.

O fluxo de visitantes também aumentou, conforme apontou o estudo. O crescimento de frequentadores cresceu 17,4% em relação ao mesmo período de 2021, o que acabou refletindo em um aumento de 11% no número de funcionários. A expectativa é que a aceleração das vendas acompanhe o arrefecimento da inflação, abrindo espaço para o consumo de bens e contribuindo para o aumento da confiança dos consumidores, o aumento das vagas de trabalho e por consequência da massa de rendimentos.

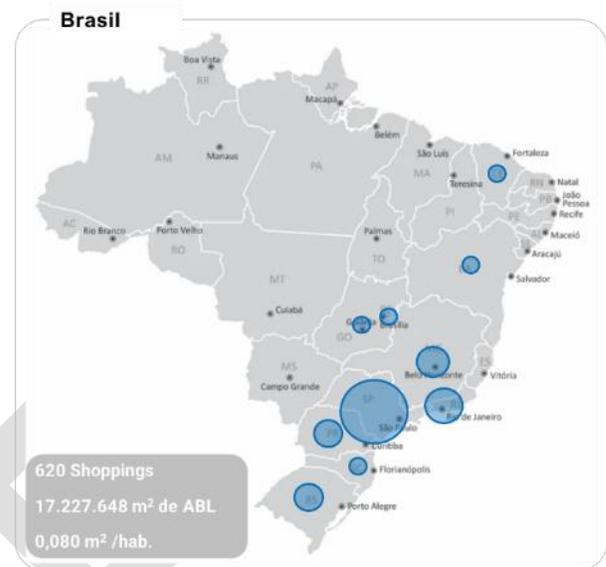
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Tamanho do Mercado e Localização

O mercado de shoppings no país ainda é incipiente não só em termos de faturamento, já que o setor representa menos de 10% do total de receitas de varejo no país*, mas também do ponto de vista de estoque instalado: a relação ABL total por habitantes é baixa se comparado aos mercados maduros do mundo.

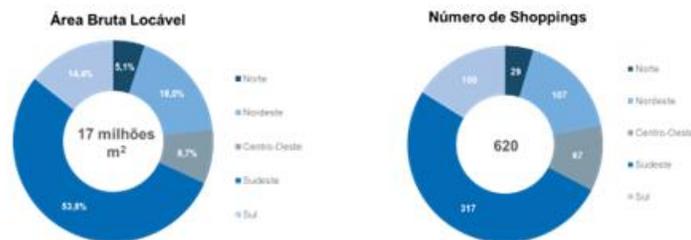
Há menos de 0,1 m² por habitante em todo o país, número bem inferior à proporção dos EUA, maior mercado do mundo: 2,19 m²/habitante.

*Receita bruta no varejo ampliado, 2019 - PMC - Pesquisa Mensal de Comércio IBGE



Fonte: Abrasce, 2021, Research NMRK USA, IBGE

Como pode-se verificar pelo gráfico abaixo, a distribuição de ABL e número de shoppings ainda está altamente concentrada na região Sudeste, região economicamente mais significativa do país. Mas o cenário está mudando e o setor passa a ter mais presença em outros estados e cidades menores.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Historicamente, a propriedade dos shoppings ainda é bem fragmentada, concentrada em empreendedores/operadores de shoppings, alguns Fundos de Pensão e Fundos de Investimentos Imobiliários. No período de grande aquecimento do setor, muitos empreendedores de shopping centers abriram capital na Bolsa, aumentando seus níveis de governança e possibilitando o crescimento de seus portfólios de ativos.

Em razão disso, o número de Fundos de Investimento Imobiliários compostos por shoppings cresceu e hoje, estes participam com cerca de 7,5% do total do IFIX. Citamos abaixo alguns dos FIIs de Shoppings mais importantes, ordenados pela rentabilidade nos últimos 12 meses.

Top 20 FIIs* de Shoppings

Ticker	Nome do Fundo	Yield de Distribuição 12 Meses	Participação no IFIX
ELDO11B	Eldorado	14,41%	0,0%
MAXR11	Max Retail	9,88%	0,0%
VSHO11	Votorantim Shopping	9,85%	0,0%
ABCP11	Grand Plaza Shopping	9,26%	0,0%
HSML11	HSI Malls	8,88%	1,3%
FIGS11	General Shopping Ativo e Renda	8,82%	0,0%
LASC11	Legatus Shoppings	8,62%	0,0%
XPML11	XP Malls	8,39%	1,7%
MALL11	Malls Brasil Plural	8,28%	0,7%
FVPQ11	Via Parque	8,16%	0,0%
VISC11	Vinci Shopping Centers	8,13%	1,7%
JRDM11	Shopping Jardim Sui	7,91%	0,0%
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center	7,89%	0,0%
HGBS11	Hedge Brasil Shopping	7,78%	1,9%
FLRP11	Floripa Shopping	7,31%	0,0%
SHDP11B	Shopping Parque Dom Pedro	7,25%	0,0%
HPDP11	Hedge Shopping Parque Dom Pedro	6,90%	0,0%
WPLZ11	West Plaza	5,83%	0,0%
SHPH11	Shopping Pátio Higienópolis	5,76%	0,0%
ANCR11B	Anacar IC	5,52%	0,0%

Fonte: FII.com.br *20 maiores em distribuição de dividendos – últimos 12 meses

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Novo Estoque Previsto

Seguindo a tendência dos últimos 5 anos, houve significativo arrefecimento nas inaugurações, em 2019 foram entregues 11 novos shoppings totalizando 222 mil m² de ABL, em 2020, 7 novos empreendimentos foram entregues e 5 em 2021. O número de inaugurações deve retomar crescimento a partir deste ano, quando 13 novos shoppings deverão entrar no mercado.

Nota-se tendência de descentralização, investimentos no Norte e Nordeste, população das classes B e C e em cidades menores, abaixo de 100 mil habitantes, como Moreno, Serra Talhada, entre outras.

2020			2021			2022		
Inaugurados			Inaugurados			Inaugurados		
Shopping	Cidade	ABL (m ²)	Shopping	Cidade	ABL (m ²)	Estado	Cidade	ABL (m ²)
Parque Shopping Bahia	Lauro de Freitas	51.600	Recife Outlet	Moreno	84.000	Pato Branco Shopping	Pato Branco	21.000
Shopping Serra Talhada	Serra Talhada	9.800	Shopping Palladium Umarama	Umarama	8.651	Shopping da Vila	Delmiro Gouveia	13.567
Catalão Shopping	Catalão	10.000	Shopping Sinop	Sinop	92.651	Total 2022	2	34.567
Smart Outlets	Guarulhos	20.000	Park Jacarepagua	Rio de Janeiro	39.000			
Outlet Premium Grande SP	Itaquaquecetuba	16.801	Park Shopping Boulevard	Curitiba	14.536			
Cidade Jardim Shops	São Paulo	4.535	Total 2021	5	111.286	Previsão		
Liv Mall	João Pessoa	11.000				+11 shoppings		
Parque Shopping Bahia	Lauro de Freitas	51.600						
Total 2020	7	123.336						

Descrição da Propriedade



Vista Aérea do Avaliando

Quadro de Áreas

Seguindo a documentação fornecida, descrevemos a seguir as áreas da propriedade em estudo:

QUADRO DE ÁREAS	
Área Terreno	60.000,00 m ² (informado pelo cliente)
Área Construída	138.756,60 m ² (informado pelo cliente)
Área Bruta Locável	57.669,54 m ² (rent roll informado pelo cliente)

Formato e Dimensões

O terreno possui formato irregular.

Topografia

A topografia do terreno é em geral plana.

Drenagem

Nenhum problema de drenagem foi observado ou comunicado durante a vistoria do imóvel. Esta avaliação assume que a drenagem de águas pluviais, tanto na propriedade, quanto nas vias adjacentes, é adequada.

Risco de Inundação

Não foram identificadas áreas com risco de inundação, no momento da vistoria.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Riscos Ambientais

Não nos foi fornecido relatório de avaliação ambiental para análise, e durante a vistoria, não foi observado nenhum sinal aparente de contaminação na propriedade ou entorno. De qualquer forma, questões ambientais estão além do escopo de trabalho e de nossa expertise. Assumimos, para efeito de análise, que a propriedade não foi afetada por questões ambientais limitantes.

Instabilidade do Solo

Não nos foi fornecido relatório de estudo geológico para análise. Com base na vistoria realizada no imóvel e observação sobre o desenvolvimento do entorno imediato, não identificamos problemas com instabilidade do solo. Entretanto, não somos especialistas nesta disciplina. Para efeito de análise, assumimos que o solo onde está a propriedade em estudo possui capacidade suficiente para sustentar as construções existentes.

Vias, Acessos e Largura

O quadro abaixo indica as condições da via de acesso a propriedade:

Vias, acessos e largura	
Largura	+/- 36
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas de rolamento	02 mãos, 13 faixas de rolamento
Conservação	Boa
Intensidade de tráfego	Média

Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

Melhoramentos Públicos	
Serviço	
Rede de Distribuição da Água	Sim
Captação de Águas Pluviais	Sim
Eletricidade	Sim
Telefonia	Sim
Coleta de Lixo	Sim
Correio	Sim
Gás encanado	Sim

Metodologias de Avaliação

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)

AValiação de Imóveis

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.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

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”.

Metodologia utilizada nesta avaliação

Com base nas características do avaliando, condições do mercado que atualmente está inserido e finalidade da avaliação foram aplicadas as metodologias elencadas na tabela a seguir.

Metodologia Utilizada		
Método	Aplicabilidade	Utilização no Relatório
Evolutivo	Aplicável	Não Utilizado
Comparativo	Aplicável	Não Utilizado
Capitalização	Aplicável	Utilizado
Involutivo	Não Aplicável	Não Utilizado

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

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 avaliado, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada 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.

Considerações sobre a Avaliação

Considerando a natureza do imóvel, a oferta de informações disponíveis no mercado para as análises das variáveis relevantes ao processo e dentro de padrões aceitáveis de precisão e fundamentação previstos em norma, para esta avaliação a formação de valor se deu pelo “**Método Capitalização da Renda - Fluxo de Caixa Descontado**”.

Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, 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 projeções explícitas: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de analisado considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeções de 10 anos. A seguir indicamos as premissas utilizadas para os dois cenários deste estudo:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

FORMAÇÃO DE VALOR

Valor de Mercado para Compra/Venda	620.130.000,00	Seiscentos e Vinte Milhões e Cento e Trinta Mil Reais	10.753,16	Unitário (R\$/ABL m ²)
Taxa de Desconto	10,00%	ano ano		
Cap Rate	8,50%	ano ano		

PREMISSAS

Crescimento Real - Receitas	1,00%	ao ano a partir do 2º ano em diante
Crescimento Real - Despesas	0,50%	ao ano a partir do 2º ano em diante
Inflação	Esta avaliação não considerou inflação	
Período de Projeção	10	anos
Data de Início do Fluxo	01/01/2023	
Comissão de Venda na Perpetuidade	2,50%	ano ano (aplicado no 11º ano)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

PROJEÇÕES SEM CRESCIMENTOS REAIS										
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Aluguel Mínimo	38.131.893	O aluguel mínimo foi projetado com base no rent roll fornecido pela administradora								
Descontos	-1.750.000	-1.500.000	-1.250.000	-1.000.000	em diante					
Aluguel Percentual	2.250.000	2.500.000	2.750.000	3.000.000	em diante					
Receita de Mall e Merchandisin	6.400.000	em diante								
CDU	500.000	em diante								
Resultado de Estacionamento	9.500.000	em diante								
Outras Receitas	1.000.000	750.000	em diante							
Vacancia Financeira	10,00%	9,00%	8,00%	7,00%	6,00%	5,00%	em diante (sobre a receita de aluguel mínimo, excluindo as lojas ancoras, cinema, lazer e megalojas)			
Inadimplência Irrecuperável	8,00%	7,00%	6,00%	5,00%	em diante (sobre a receita de aluguel mínimo, excluindo as lojas ancoras, cinema, lazer e megalojas)					
Custos Condominiais	1.180.700	1.062.600	944.600	826.500	708.400	590.400	em diante			
Taxa de Administração	3,00%	em diante (sobre o resultado líquido)								
Fundo de Promoção e Publicidade	275.000	em diante								
Comissões Sobre Locações	300.000	200.000	100.000	em diante						
Outras Despesas Não Reembolsáveis	750.000	500.000	em diante							
Manutenção	1,00%	em diante (sobre o resultado líquido)								
CAPEX	300.880	0	em diante							

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Para o Termin	Ano 1 dez/23	Ano 2 dez/24	Ano 3 dez/25	Ano 4 dez/26	Ano 5 dez/27	Ano 6 dez/28	Ano 7 dez/29	Ano 8 dez/30	Ano 9 dez/31	Ano 10 dez/32	Ano 11 dez/33	Total
Receita de Aluguel												
Potencial de Receita de Aluguel	38.131.893	39.655.524	40.925.286	41.746.722	42.602.490	42.732.341	43.458.270	43.986.886	44.316.274	44.602.044	44.736.177	466.893.906
Potencial de Receita de Aluguel	38.131.893	39.655.524	40.925.286	41.746.722	42.602.490	42.732.341	43.458.270	43.986.886	44.316.274	44.602.044	44.736.177	466.893.906
Ajustes e Crescimentos Reais	333.804	608.440	837.579	1.056.727	1.143.905	1.426.467	1.093.570	950.478	1.009.064	1.118.239	1.417.096	10.995.368
Total Receita de Aluguel	38.465.697	40.263.964	41.762.865	42.803.450	43.746.395	44.158.807	44.551.840	44.937.364	45.325.338	45.720.282	46.153.272	477.889.274
Total Receita de Aluguel	38.465.697	40.263.964	41.762.865	42.803.450	43.746.395	44.158.807	44.551.840	44.937.364	45.325.338	45.720.282	46.153.272	477.889.274
Outras Receitas												
Descontos	-1.750.000	-1.515.000	-1.275.125	-1.030.301	-1.040.604	-1.051.010	-1.061.520	-1.072.135	-1.082.857	-1.093.685	-1.104.622	-13.076.860
Aluguel Percentual	2.250.000	2.525.000	2.805.275	3.090.903	3.121.812	3.153.030	3.184.560	3.216.406	3.248.570	3.281.056	3.313.866	33.190.479
Receita de Mall e Merchandising	6.400.000	6.464.000	6.528.640	6.593.926	6.659.866	6.726.464	6.793.729	6.861.666	6.930.283	6.999.586	7.069.582	74.027.742
CDU	500.000	505.000	510.050	515.151	520.302	525.505	530.760	536.068	541.428	546.843	552.311	5.783.417
Resultado de Estacionamento	9.500.000	9.595.000	9.690.950	9.787.860	9.885.738	9.984.595	10.084.441	10.185.286	10.287.139	10.390.010	10.493.910	109.884.929
Outras Receitas	1.000.000	757.500	765.075	772.726	780.453	788.258	796.140	804.102	812.143	820.264	828.467	8.925.126
Total Outras Receitas	17.900.000	18.331.500	19.024.865	19.730.264	19.927.567	20.126.842	20.328.111	20.531.392	20.736.706	20.944.073	21.153.514	218.734.834
Receita Bruta Potencial	56.365.697	58.595.464	60.787.730	62.533.714	63.673.962	64.285.650	64.879.951	65.468.756	66.062.044	66.664.355	67.306.786	696.624.108
Vacância & Inadimplência												
Vacância Financeira	-2.427.526	-2.330.105	-2.177.037	-1.937.495	-1.690.181	-1.421.361	-1.433.388	-1.445.179	-1.457.310	-1.469.130	-1.482.661	-19.271.374
Inadimplência Irrecuperável	-1.942.021	-1.812.304	-1.632.778	-1.383.925	-1.408.485	-1.421.361	-1.433.388	-1.445.179	-1.457.310	-1.469.130	-1.482.661	-16.888.542
Total Vacância & Inadimplência	-4.369.547	-4.142.409	-3.809.814	-3.321.419	-3.098.666	-2.842.723	-2.866.776	-2.890.358	-2.914.620	-2.938.261	-2.965.322	-36.159.915
Receita Bruta Efetiva	51.996.149	54.453.055	56.977.916	59.212.295	60.575.296	61.442.927	62.013.175	62.578.398	63.147.424	63.726.095	64.341.464	660.464.193
Despesas Operacionais												
Custos Condominiais	1.180.700	1.067.913	954.070	838.960	722.675	605.308	608.335	611.377	614.433	617.506	620.593	8.441.869
Taxa de Administração	1.441.469	1.526.367	1.606.022	1.674.325	1.717.281	1.745.840	1.762.231	1.778.474	1.794.826	1.811.459	1.829.159	18.687.453
Fundo de Promoção e Publicidade	275.000	276.375	277.757	279.146	280.541	281.944	283.354	284.771	286.194	287.625	289.064	3.101.771
Comissões Sobre Locações	300.000	201.000	101.003	101.508	102.015	102.525	103.038	103.553	104.071	104.591	105.114	1.428.417
Outras Despesas Não Reembolsáveis	750.000	502.500	505.013	507.538	510.075	512.626	515.189	517.765	520.354	522.955	525.570	5.889.583
Total Despesas Operacionais	3.947.169	3.574.155	3.443.863	3.401.475	3.332.588	3.248.244	3.272.146	3.295.939	3.319.878	3.344.136	3.369.500	37.549.093
Resultado Líquido	48.048.980	50.878.900	53.534.053	55.810.820	57.242.708	58.194.683	58.741.028	59.282.460	59.827.546	60.381.959	60.971.964	622.915.100
Custo de Capital												
Manutenção	320.729	508.789	535.341	558.108	572.427	581.947	587.410	592.825	598.275	603.820	609.720	6.069.390
CAPEX	300.880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300.880
Total Custo de Capital	621.609	508.789	535.341	558.108	572.427	581.947	587.410	592.825	598.275	603.820	609.720	6.370.270
Total Custo de Capital	621.609	508.789	535.341	558.108	572.427	581.947	587.410	592.825	598.275	603.820	609.720	6.370.270
Fluxo de Caixa antes de Dívidas e	47.427.371	50.370.111	52.998.712	55.252.712	56.670.281	57.612.736	58.153.618	58.689.635	59.229.270	59.778.139	60.362.245	616.544.830
Fluxo de Caixa para Distribuição	47.427.371	50.370.111	52.998.712	55.252.712	56.670.281	57.612.736	58.153.618	58.689.635	59.229.270	59.778.139	60.362.245	616.544.830

Conclusão de Valor

De acordo com os estudos efetuados, nas tendências do Mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data base de 31 de dezembro de 2022:

Conclusão de Valor				
Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação	Premissas de Avaliação
Valor de Mercado "as is"	Compra/Venda	31/12/2022	10.753,16	620.130.000,00

Relatório Final

Caroline Hara
Consultora de Avaliações de Imóveis
t. 5511-2737-3130
caroline.hara@ngkf.com.br

Amália Guimarães
Head de Avaliações de Imóveis
t. 5511-2737-3130
amalia.guimaraes@ngkf.com.br

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.

"NMRK" diz respeito a Newmark Brasil empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaboradores da NMRK 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:

1. 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 NMRK 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 NMRK eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. 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;
3. 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;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. 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;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NMRK não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
7. 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;
8. A determinação de valor é fundamentada 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;
9. 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;
10. 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, NMRK. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NMRK, 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;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;

12. 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 o valor contido neste Laudo;
13. 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 NMRK recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. 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 NMRK 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;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
16. 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 NMRK recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões no valor;
17. 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;
18. 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;
19. 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;
20. 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;
21. Se, com a aprovação prévia da NMRK, 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 NMRK ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
22. 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.