Laudo de Avaliação Econômica

DETERMINAÇÃO DO VALOR ECONÔMICO (JUSTO) DE EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILIARIA (EBI)

LAGES SHOPPING

Lages/SC

Data Base: 30/09/2023

São Paulo, 26 de outubro de 2023.

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO 4

1 – INTRODUÇÃO 5

1.1 – OBJETO, ESCOPO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE 5

1.2 OBJETIVOS DO TRABALHO 12

2 – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA E UTILIZADA 13

3 – DISCLAIMER 15

3.1 - EVENTOS SUBSEQUENTES 18

4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 19

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 19

4.2 – ENTORNO E CIRCUNVIZINHANÇA 19

5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 24

5.1 - QUADRO DE ÁREAS 24

5.2 – ESTACIONAMENTO 31

5.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 31

5.4 – HISTÓRICO E IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 31

6 – PANORAMA MACREOECONOMICO E SETORIAL 33

6.1 – PANORAMA MACROECONOMICO 33

6.2 – O SETOR DE SHOPPING CENTERS 39

7 – METODOLOGIA EMPREGADA 47

7.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR ECONÔMICO (JUSTO) DE EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILIÁRIA 47

7.2 – NORMAS DA ABNT- NBR- 14.563 48

7.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EMPRESA ATRAVÉS DO MODELO DOS FLUXOS DE CAIXA DESCONTADOS (DCF) 49

8 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES E CONSIDERAÇÕES FINAIS 57

8.1 – VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILIÁRIA (EBI) DO LAGES SHOPPING E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS: 57

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO 60

10 – ANEXOS 61

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS 62

I.I - PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2024 ATÉ 2038 62

I.II - MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE 62

I.III - MEMÓRIAS DE CÁLCULO E HISTÓRICOS DAS PROJEÇÕES 63

ANEXO II - TAXA DE DESCONTO – WACC – CUSTO DE CAPITAL 64

ANEXO III – PARÂMETROS ADOTADOS PARA CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL MÉDIO PONDERADO (TAXA DE DESCONTO) 70

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 71

ANEXO V – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS 89

ANEXO VI – ÍNDICES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. ASWATH DAMODARAN 92

ANEXO VII – GLOSSÁRIO TÉCNICO 97

SUMÁRIO EXECUTIVO

Interessado: PORTFOLIO CENTRO SUL PARTICIPAÇÕES S.A

Proprietário: LAGES SHOPPING

Objetivo: Determinação do valor econômico (valor justo) do LAGES SHOPPING

Especificação da Avaliação: Valor econômico de empreendimento (valor justo) com base imobiliária, utilizando o modelo dos fluxos de caixas descontados e considerando o NOI (net operating income) a taxa de capitalização média de mercado de Shopping Center, para cálculo do valor residual.

Finalidade: Para atendimento das exigências do Plano de Recuperação Judicial solicitado junto a M.D. Juízo pela controladora PORTFOLIO CENTRO SUL PARTICIPAÇÕES S.A

Identificação: Lages Shopping / Shopping Center localizado na Rodovia BR 282, Km 216, N. 1015, Guarujá- Lages/ SC

Características principais:

- Area do terreno: 79.963.04m²
- Area construída: 60.684,00m²
- Area bruta locável (ABL): 23.364,48m²
- Vagas de garagem: 841 vagas
- Matrícula 44.330 do Cartório 4° Ofício do Registro de Imóveis de Lages/SC.
- Data base 30/09/2023

Valor Econômico: R$ 102.149.865,44

1 – INTRODUÇÃO

1.1 – OBJETO, ESCOPO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE

O **PORTFÓLIO CENTRO-SUL PARTICIPAÇÕES S.A** é uma sociedade anônima de capital fechado, que atua como empresa "holding", detendo participações societárias, totalitária ou majoritárias, em 4 Shoppings Centers a saber

- **VIA CAFÉ SHOPPING ("VCS")**, detentora de 90%, inaugurado em abril de 2016, localizado na cidade de Varginha/MG;

- **BRAGANÇA SHOPPING("BGS")**, detentora de 100%, inaugurado em novembro de 2016, localizado na cidade de Bragança Paulista/SP;

- **VIA VALE SHOPPING ("VVS)**, detentora de 100%, inaugurado em dezembro de 2012, localizado na cidade de Taubaté/SP;

- **LAGES SHOPPING("LGS")**, detentora de 100%, inaugurado em novembro de 2014, localizado na cidade de Lages/SC.

Ocorre que nos últimos exercícios a empresa enfrentou dificuldades mercadológicas (COVID-19) e econômico-financeiras levando-a a solicitar um pedido de recuperação judicial.

Em 7 de agosto de 2023, a **PORTFÓLIO CENTRO-SUL PARTICIPAÇÕES S.A** ajuizou, perante o Juízo de Direito da 1º Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte/MG, um pedido de recuperação judicial nos termos da Lei Falências e Recuperação de empresa (Lei nº. 11.101/05) ("LFRE).

Em 21 de agosto de 2023, o Juízo da Recuperação Judicial deferiu o processamento da Recuperação Judicial.

Por decorrência desse pedido e visando atender as exigências da legislação recuperacional, se faz necessária a determinação do valor econômico (justo) desses 4 empreendimentos com base imobiliária (EBI).

Para realizar esses trabalhos a **MS CARDIM & ASSOCIADOS/VALUATION** pela **PCS PARTICIPAÇÕES SA.** foi contratada para elaborar essa avaliação econômica (valor justo), que contempla a adoção do modelo de avaliação econômica recomendado pelo modelo de avaliação de empreendimentos com base imobiliária (EBI), pelas normas técnicas da ABNT-NBR 14.563 e principalmente pelo modelo dos fluxos de caixa descontados, com a adoção de uma taxa média de capitalização de mercado e do NOI, para cálculo do valor residual (perpetuidade).

Visando atender ao objetivo solicitado, foram realizadas vistorias dos imóveis e pesquisa de mercado imobiliário local, pela nossa equipe de engenharia com a determinação dos valores de mercado dos terrenos e edificações do empreendimento, além de outras informações técnicas.

Esses dados e informações estão contidos em laudo elaborado pela empresa de engenharia de avaliações e que faz parte integrante desde trabalho.

Utilizamos, também, informações gerenciais verbais escritas, recebidas da direção da **LAGES SHOPPING**.

Informações gerais sobre a empresa

O **LAGES SHOPPING** é um empreendimento imobiliário de propriedade da empresa **LAGES SHOPPING CENTER S.A.** que atua em atividades de shopping centers e que foi inaugurado em novembro de 2014, e está localizado na cidade de Lages/SC.

Para a realização desses trabalhos foram adotadas premissas gerais considerando o atual momento econômico e setorial em que atua essa empresa.

No Plano Macroeconômico

O desempenho da economia brasileira, nesses últimos três trimestres, tem surpreendido positivamente. Nesse sentido, as expectativas para o crescimento econômico têm sido sistematicamente revistas para cima. Contribuíram para este resultado tanto fatores externos quanto internos.

No plano internacional, a evolução recente da economia mundial de uma perspectiva melhor que a esperada no início do ano, apesar do ciclo de aperto monetário nas economias ocidentais. Além da reabertura econômica da China no primeiro semestre do ano, a economia norte-americana tem mostrado dinamismo, contrariando os indicadores antecedentes tradicionais de recessão.

O período de elevação da taxa de juros básica por parte do Federal Reserve Bank (FED) afetou os investimentos residenciais, tipicamente sensíveis a variações das taxas de juros. Contudo, os efeitos da contração monetária, em parte, foram neutralizados pela atuação do Estado.

No plano doméstico, a evolução da demanda interna também surpreendeu as previsões pessimistas do início do ano. Políticas de sustentação de renda aqueceram o mercado interno, com consequente geração de emprego e elevação da renda real, em um mecanismo prodigioso de retroalimentação entre o mercado de trabalho e o mercado de bens e (sobretudo de) serviços, setor intensivo em mão de obra. Essas políticas arrefeceram os efeitos da fragilidade financeira das famílias mais desfavorecidas. Em relação a isso, a medida adotada pelo governo de renegociação das dívidas das famílias de baixa renda atua no sentido de aliviar o endividamento das famílias.

É interessante notar, contudo, que as concessões de crédito imobiliário para pessoas jurídicas aumentaram no ano. Essa elevação pode ter vindo da demanda por crédito por empresas que atuam no setor de serviços, não estando restritas à indústria.

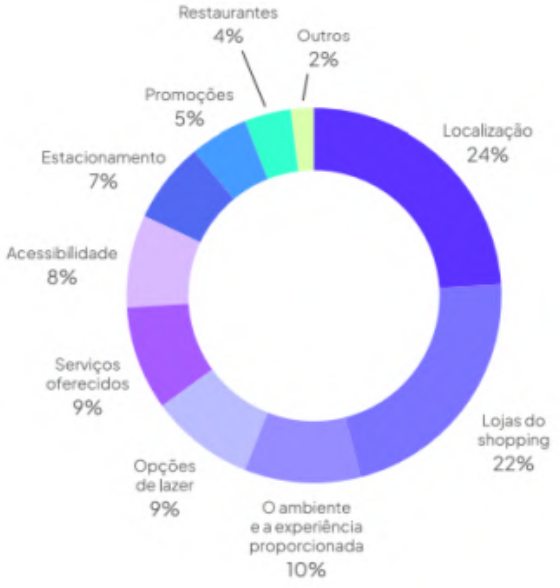
Nos últimos doze meses, o destaque no crescimento do PIB ficou com o setor da agropecuária, com o percentual de 16,9%, enquanto, Serviços e Indústrias cresceram respectivamente, 2,3% e 1,6%.

Crescimento dos principais setores da economia (últimos 12 meses)

Setores da Economia	12 meses
Indústrias extrativas	8,8%
Atividades financeiras	6,9%
Serviços públicos	4,8%
Informação e comunicação	3,8%
Transporte, armazenagem e correio	3,4%
Atividades imobiliárias	2,8%
Construção	0,3%
Comércio	0,1%
Indústrias de transformação	-1,7%

No Plano Setorial

A Abrasce – Associação Brasileira de Shopping Centers, em sua pesquisa e divulgação sobre o Comportamento dos Frequentadores de Shopping Centers 20233, divulgou que para 24% dos consumidores, a localização é fator preponderante para a escolha de um Shopping Center, seguido do mix de lojas, fator primordial para 22% dos consumidores.



Este estudo reforça e ampara o Plano de Recuperação Judicial, que está sendo apresentado na medida em que, por se tratar de principais empreendimento das cidades em que se localizam, ao ampliar e desenvolver seu mix de lojas os shopping centers das empresas atenderão, no mínimo a 46% dos consumidores.

Isso considerando uma amostragem nacional, que dilui significativamente o indicador se comparado ao público local.

No mesmo estudo, a Abrasce indica "*a importância do shopping para além das COMPRAS e do seu magnetismo social, de juntar pessoas em momentos de convívio, lazer e distração*", complementando que "*para além de oferecer eventos e espaços de lazer inusitados e abertos, os shoppings precisam se tornar verdadeiras plataformas de VIVER.*

Conectar os consumidores com soluções para o seu dia a dia, oferecer informações e apoio para além do seu mix de lojas e serviços, resolver problemas e facilitar ao máximo a sua jornada, demonstrando maior respeito ao seu tempo".

No Plano Contábil e Financeiro

A retrospectiva histórica da empresa foi analisada através dos demonstrativos financeiros históricos para o período de 31/12/2020 a 30/09/2023, este último balanço como data-base.

Recebemos da empresa, diversas informações e demonstrativos financeiros históricos dos exercícios de 2020, 2021 e 2022.

Com base nessas informações, foram preparados os demonstrativos financeiros projetados (DRE e fluxos de caixas), para o período de 2024 a 2038 para 15 (quinze) anos e que estão apresentados no Anexo V.

Os valores atribuídos à rentabilidade futura, uns dos elementos considerados na determinação dos valores de mercado, foram apurados através do valor de empreendimentos com base imobiliária EBI e no modelo dos fluxos de caixa descontados para um período de 15 (quinze) anos, com a utilização com uma taxa de capitalização média de mercado.

Esses valores foram calculados em função da situação patrimonial em 30/09/2023 considerando as suas atividades atuais e futuras, apresentadas nas projeções dos demonstrativos financeiros, elaborados pelos nossos consultores financeiros a partir dos dados fornecidos pela administração da empresa.

A utilização dos modelos EBI, dos fluxos de caixa descontados do valor residual e da utilização da taxa de capitalização do valor econômico da **LAGES SHOPPING,** os fluxos de caixa projetados foram descontados, à taxa de desconto que representa o custo de capital médio ponderado (WACC), igual a 7,88% (taxa de desconto) e uma taxa de capitalização de 8% (Anexos II e III), e o NOI- operating income).

As premissas e pressupostos adotados para a realização das projeções contemplam a conjuntura macroeconômica, as condições do setor de Shopping Centers, bem como os parâmetros básicos da empresa, que foram obtidos junto à direção e executivos do **GRUPO PCS**.

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análise econômico-financeira desenvolvidos ao longo deste trabalho, estimamos os seguintes valores, em 30/09/2023(data-base da avaliação):

LAGES SHOPPING	**30/09/2023** **R$**
Valor Presente dos Futuros Fluxos de Caixa	51.283.250,72
(+) Valor Presente do Valor Residual (Taxa de Capitalização)	50.866.614,72
(=) VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILÁRIA - VALOR DA EMPERSA (*Corporate Value*)	**102.149.865,44**

Ressaltamos que os valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas da empresa **LAGES SHOPPING CENTER ("LGS")** aos cenários construídos para essa simulação acordados nas nossas últimas reuniões, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as

condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos demonstrativos financeiros e que fazem parte integrante deste trabalho.

O trabalho ora apresentado está calcado na experiência da **MS CARDIM** de mais de 35 anos, realizando trabalhos em inúmeras empresas nas áreas de consultoria financeira, de avaliação de empresas e de negócios.

Por fim, ressalve-se que a avaliação econômica de um empreendimento com base imobiliária (EBI) e do Patrimônio Líquido dos Cotistas (*equity value*), não são tarefas simples e exigem exercícios de projeção dos demonstrativos financeiros em conformidade com cenários macroeconômicos e setoriais futuros, cujo ponto de partida ou base são os demonstrativos financeiros históricos.

São Paulo, 26 de outubro de 2023

MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n.º 3941 - 2ª. Região - SP

MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n. º RE/2327 – 2ª Região - SP.

MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

1.2 OBJETIVOS DO TRABALHO

A atual administração da **LAGES SHOPPING CENTER ("LGS")** solicitou a **MS CARDIM**, que realizasse um trabalho de consultoria financeira com o objetivo de determinar o valor econômico da empresa **LAGES SHOPPING CENTER ("LGS")** que é um empreendimento imobiliário, na data base de 30/09/2023.

Esse trabalho foi realizado a partir da análise das atividades desenvolvidas pela empresa nos últimos anos, no setor de Shoppings Centers.

Para a apuração desses valores, levamos em consideração, principalmente o comportamento atual no setor em que a **LAGES SHOPPING CENTER ("LGS")** atua e as perspectivas de um crescimento moderado que se apresenta para economia brasileira, para os próximos anos, e a recuperação efetiva do segmento Shoppings Centers.

2 – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA E UTILIZADA

Registos: Matrícula, Descrição do Imóvel – 4º Ofício de Registro de Imóvel de Lages Sob a matrícula nº 44.330

Taxas e Dispêndios: Notificação, de Lançamento, sob Inscrição imobiliária nº 9.940.101.0015.0765.001.001-0

Outros: Foi fornecida planta do tanant mix do shopping;

- Quadro de áreas;
- Cópias do IPTU;
- Principais contratos das lojas ancoradas;
- Listagem de contratos de locação atualizada (rent roll);
- Tabela de comercialização das lojas vagas;
- Estratégia de comercialização;
- Vendas anuais;
- Históricos de inadimplência;
- Histórico de vacância;
- Relatório da situação do CDU;
- Relatório gerencial de despesas gerais;
- DRE (demonstrativo mensal de resultados econômicos e financeiro);
- Orçamento para o próximo ano;

- Relatório do aluguel mínimo e percentual;
- Relatório de vendas anuais;
- Cópia do registo atualizado do imóvel (matrícula).

3 – DISCLAIMER

Para realizarmos este laudo de avaliação econômica (valor justo de empreendimento com base imobiliária) da empresa **LAGES SHOPPING CENTER ("LGS"),** foram aplicados procedimentos baseados em fatos históricos, econômico-financeiros e de mercado.

Efetuamos a análises e procedimentos, considerando que a **MS CARDIM/VALUATION** não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados.

Portanto, são premissas aceitas como corretas;

Os valores aqui apresentados são resultantes da análise de dados históricos, gerenciais e projeções de eventos futuros, merecendo os seguintes destaques:

- Todas as considerações apresentadas são opiniões dos consultores, baseadas em dados e fatos contidos neste relatório;
- Nenhum dos consultores, sócios ou profissionais da **MS CARDIM** têm qualquer interesse financeiro no **LAGES SHOPPING CENTER ("LGS"),** caracterizando, assim, sua independência.
- Os honorários estimados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores aqui reportados.
- Os arbitramentos de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência;

- Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações estatísticas contábeis e econômico-financeiras sobre o empreendimento fornecidas pelos executivos e funcionários do **GRUPO PCS SHOPPING**, bem como dos seus assessores;

- Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de auditoria;

- Desta forma, a **MS CARDIM** não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima. Todos os documentos recebidos pelos consultores após sua utilização, serão devolvidos à direção do **GRUPO PCS SHOPPING** ou destruídos;

- A **MS CARDIM** declara total sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e dados fornecidos pelos acionistas, executivos e funcionários do **GRUPO PCS SHOPPING**;

- As considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos executivos da empresa analisada e dos seus consultores, à época deste estudo.

- Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações;

- Não foram efetuadas investigações sobre títulos de propriedade da empresa envolvida neste relatório, nem verificação de existência de ônus ou gravames sobre a mesma;

- Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- Este relatório não deve ser utilizado ou reproduzido parcial ou totalmente em propaganda, relações públicas, jornais, vendas ou qualquer mídia, sem a prévia autorização, por escrito, da **MS CARDIM**;

- A **MS CARDIM** não tem responsabilidade de atualizar este relatório para eventos e circunstâncias que ocorram após a data base do mesmo;

- O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da **MS CARDIM/VALUATION**, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;

- Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- Não foram analisadas as condições estruturais dos imóveis;

- Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, material de informática ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório;

- O presente relatório analisa o empreendimento e suas operações, neste sentido não foi verificada a estrutura de endividamento do empreendimento em questão; e,

- O presente relatório em sua plenitude é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial e de uso exclusivo dos Diretores e acionistas do **GRUPO PCS SHOPPING**, não podendo ser analisado parcialmente, só tendo validade, se apresentado no seu conteúdo total.

3.1 - EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data de emissão do relatório.

A **MS CARDIM & ASSOCIADOS/VALUATION** não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 – LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

População: população de Lages de acordo com o último censo realizado em 2010 era de 156.727 habitantes, com previsão de crescimento para 2021 para 157.158 habitantes (IBGE);

Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e comércio. O turismo é forte na região, com a Festa Nacional do Pinhão, grande evento gastronômico com sede na cidade, atraindo muitos turistas;

Economia: a economia de Lages está concentrada no turismo rural, na vinicultura e na indústria madeireira - produção de papel e celulose. Podemos citar que Lages é um centro regional de comércio.

Renda: Os níveis de renda médio da cidade encontram-se, de acordo com o IBGE (2020), na faixa de 2,2 salários-mínimos.

4.2 – ENTORNO E CIRCUNVIZINHANÇA

ASPECTOS GERAIS

O imóvel encontra-se na região nordeste da cidade de Lages, no bairro Guarujá. A região no entorno está em expansão, com novos loteamentos surgindo fábricas instaladas e uma grande varejista. O bairro Guarujá é cercado pelos bairros Da Bates e Vila Mariza.

A CIRCUNVIZINHANÇA

A Rodovia BR 282, próxima ao avaliando, conecta a cidade de Lages à outras cidades no entorno, sendo a principal via de acesso à cidade e a conecta à Rodovia BR 116. Esta rodovia concentra indústrias e centro de distribuição.

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

USOS PRÓXIMOS E ADJACENTES

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas), além de estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio.

ACESSO

De modo geral considera-se o acesso à região bom. O shopping está localizado na rodovia BR 282, principal via de ligação do bairro com o centro da cidade e à outras cidades do entorno. A rodovia BR-282, no trecho do avaliando, é uma via de mão dupla com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação e tráfego leve à moderado.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Aeroporto Internacional de Florianópolis - Hercílio Luz, localiza-se à aproximadamente 233,00 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 3 horas e 20 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

CONCLUSÃO

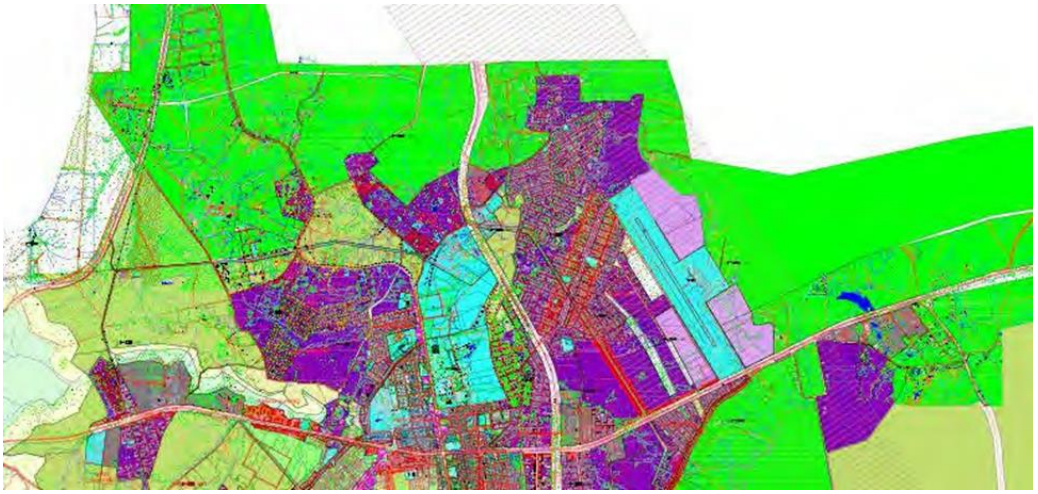
A cidade de Lages é considerada centro comercial da região, além de possuir grande atratividade turística, devido aos festivais de inverno e turismo rural. A agricultura também é importante, principalmente a vinicultura, e o extrativismo de madeira e celulose.

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Lages é determinada pela lei nº Lei 523 de 2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZRP-2 - Zona Residencial Predominante 2.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEMANETO



Fonte: Prefeitura Municipal de Lages

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

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

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

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

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

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

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

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

- **Taxa de Ocupação**: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- **Coeficiente de Aproveitamento**: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;

- **Gabarito de Altura**: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e

- **Área Computável e Não Computável**: área computável é a área construída, porém existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZRP-2 - ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 2

ZONEAMENTO		
Município que rege a lei de zoneamento:	Lages	
Lei atual:	Lei 523 de 2018	
Uso atual do imóvel:	Residencial e Comercial	
Uso atual permitido?	Sim	
Zoneamento:	ZRP-2 - Zona Residencial Predominante 2	
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de Lages	
RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	2,0 vezes a área de terreno	Correto

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

5 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 - QUADRO DE ÁREAS

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Lages, inaugurado em 2014.

O empreendimento possui área total construída de 60.684,00 m². O "*tenant mix*" inclui lojas âncoras como Casas Bahia, C&A, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo e Uniasselvi. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 23.364,48 m² de ABL.

QUADRO DE ÁREAS

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

QUADRO DE ÁREAS	
	ÁREA TOTAL(m²)
Área de terreno	79.963,04m²
Área contruida	60.684,00m²
Área bruta locável	23.364,48m²

QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

A ABL do Lages Shopping está segmentada conforme tabela abaixo:

ÁREA BRUTA LOCável - ABL (m²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	912,53	1.093,39
Âncoras	9.685,74	2.328,57
Satélites	1.855,71	2.189,48
Lazer	729,43	0
Serviços	281,87	0
Megalojas	2.309,86	500,71
TOTAL	**17.252,33**	**6.112,15**
Taxa de Ocupação (%):	60,00%	Correto

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

DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel possui as seguintes características:

TERRENO

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

- **Área bruta de terreno**: 79.963,04 m²;
- **Testada**: A propriedade em estudo possui testada para a via listada abaixo:

  - Avenida das Torres, e;

  - Rua Lourenço Waltrik Vieira.

- **Acesso**: O shopping está localizado na rodovia BR 282, principal via de ligação do bairro com o centro da cidade e à outras cidades do entorno. A rodovia BR-282, no trecho do avaliando, é uma via de mão dupla com uma faixa de rolamento para cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego leve à moderado.

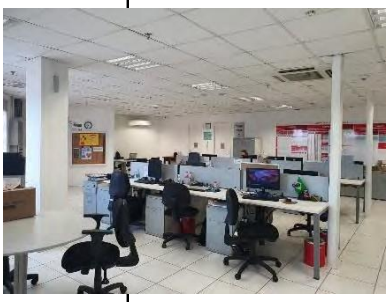
O acesso à propriedade em estudo é considerado bom;

- **Formato**: O formato do terreno é irregular;
- **Topografia**: A topografia do terreno é boa - aclive <5%;
- **Localização**: A localização da propriedade é considerada Bom;
- **Utilidade pública**: A região possui a infraestrutura básica disponível.

Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:

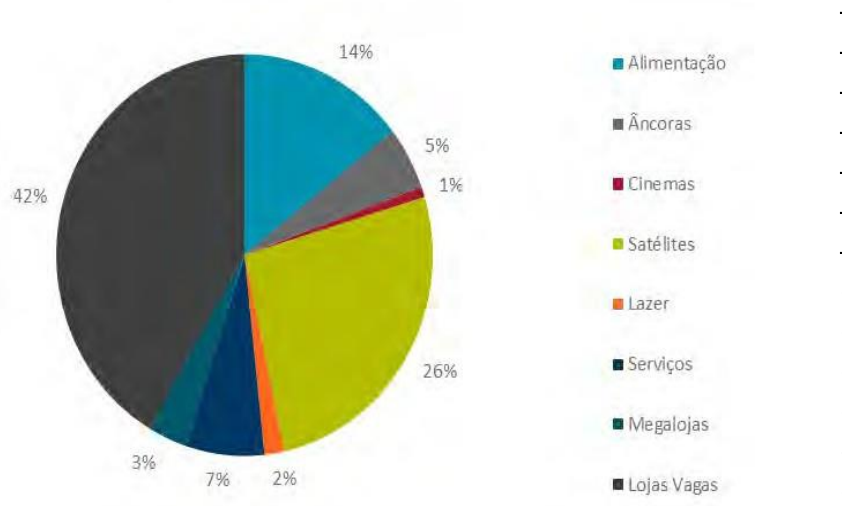
- Água Potável
- Coleta de Resíduos
- Correios
- Energia Elétrica
- Escoamento de Águas Pluviais
- Gás
- Iluminação Pública
- Rede de Esgoto
- Sistema Viário
- Telefone
- Internet
- Transporte Coletivo
- TV a Cabo
- **Restrições do Uso do Solo:** Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões.

DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
		
Itens	Características	
Composição	PAVIMENTO TÉRREO	lojas, estacionamento, adm e carga e descarga, sanitários, áreas técnicas
	PISO SUPERIOR 1	lojas e sanitários, corredores técnicos, fraldário, espaço família.
	PISO SUPERIOR 2	Área Técnica Fancoil.
	SUBSOLO 1	Área técnica (CAG, CAQ, ETE, casa de bombas, centrais de gás e subestação).
Estrutura	alvenaria estrutural e estrutura mista	
Andares	3	
Fachada	texturização, pintura, pele de vidro e pastilha	
Esquadrias	ferro galvanizado e alumínio	
Vidros	laminado e temperado	
Circulação Vertical	5 elevadores de serviço Atlas Schindler e 1 elevador social Atlas Schindler	
Ar-condicionado	3 chillers - Carrier, 16 fan coils - Revovadores de ar e exaustor ventilador, 1 termoacumulação com capacidade de 1300 m3 - Alpina e 14 splits	
Instalações elétricas:	3 transformadores com capacidade de 1.500 kva, 1 transformador com capacidade de 750 kva e 2 geradores com capacidade de 473 kva - Caterpilar	
Iluminação	LED e natural	
Segurança Contra Incêndio	iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de	
	sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro	

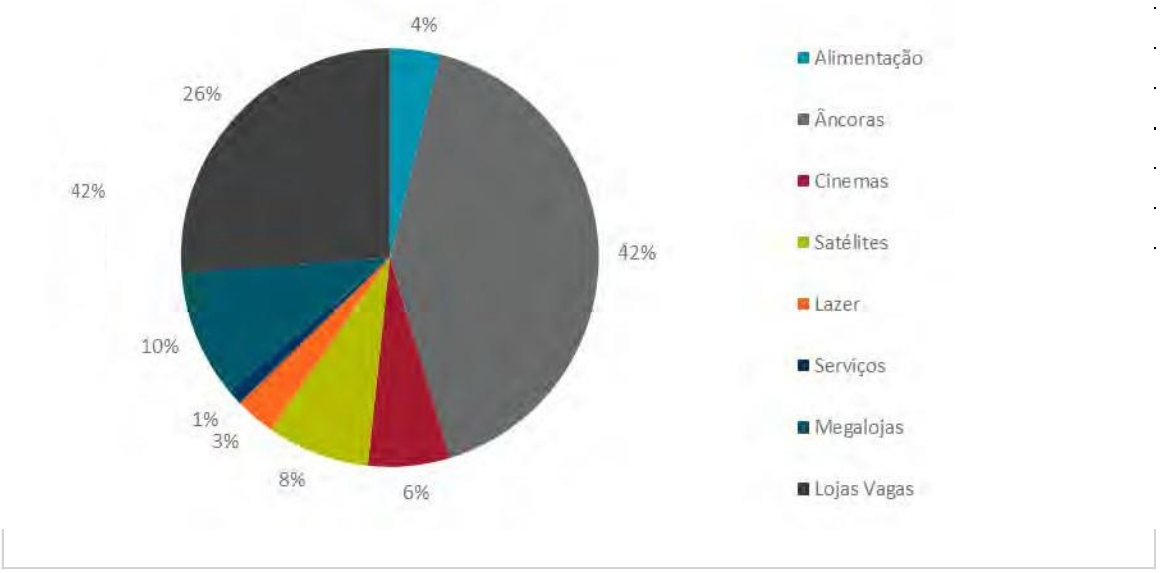
PRINCIPAIS ACABAMENTOS			
	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Porcelanato	Granito	Granito
Parede	Pintura	Pintura	Pintura
Forro	Gesso	Gesso	Pintura
Pé direito	2,80 m.	15,00 m.	3,00 m.

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Lages Shopping

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Lages Shopping

ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Lages Shopping conta com 841 vagas.

COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em uso em conformidade com a legislação.

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

METODOLOGIA

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

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

5.2 – ESTACIONAMENTO

O estacionamento do LAGES SHOPPING CENTER (“LGS”) conta com 841vagas

5.3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO

A propriedade em estudo denomina-se Lages Garden Shopping e está situada na Rodovia Br 282, Km 216, N. 1.015, Guarujá - Lages /SC. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 2,60 km do Aeroporto Federal Antônio Correia Pinto de Macedo;
- 4,00 km do UDESC - Centro de Ciências Agroveterinárias;
- 6,40 km da Prefeitura Municipal de Lages; e
- 233,00 km do Aeroporto Internacional de Florianópolis - Hercílio Luz.

5.4 – HISTÓRICO E IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

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

REGISTRO DO IMÓVEL

Foi fornecido cópia do IPTU:

- **Nome do Proprietário**: LAGES SHOPPING CENTER SA
- **Prefeitura**: Lages/SC
- **Ano Base do Documento**: 2023

- **Logradouro**: Rodovia BR 282 – Km 216, 1.015 – Guarujá – Lages/SC
- **Área de Terreno**: 79.963.04 m²
- **Área Construida**: 60.684,00 m²
- **Área Brutal Locável**: 23.364,48 m²

6 – PANORAMA MACREOECONOMICO E SETORIAL

6.1 – PANORAMA MACROECONOMICO

O desempenho da economia brasileira, nesses últimos três trimestres, tem surpreendido positivamente. Nesse sentido, as expectativas para o crescimento econômico têm sido sistematicamente revistas para cima.

Contribuíram para este resultado tanto fatores externos quanto internos.

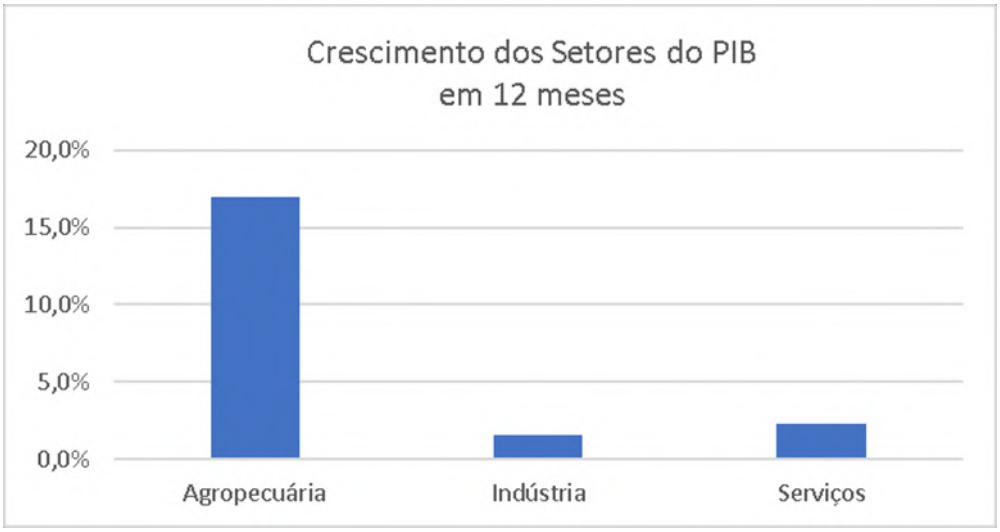
No plano internacional, a evolução recente da economia mundial de uma perspectiva melhor que a esperada no início do ano, apesar do ciclo de aperto monetário nas economias ocidentais. Além da reabertura econômica da China no primeiro semestre do ano, a economia norte-americana tem mostrado dinamismo, contrariando os indicadores antecedentes tradicionais de recessão.

O período de elevação da taxa de juros básica por parte do Federal Reserve Bank (FED) afetou os investimentos residenciais, tipicamente sensíveis a variações das taxas de juros. Contudo, os efeitos da contração monetária, em parte, foram neutralizados pela atuação do Estado.

O segundo aspecto relevante refere-se ao aumento da participação de mercado dos produtores brasileiros no comércio internacional de soja e petróleo, antes atendido por outros concorrentes. Esse ganho de novos mercados faz com que a taxa de crescimento das exportações brasileiras seja superior à taxa de crescimento do comércio internacional.

A competitividade do petróleo extraído na área do pré-sal permite que o Brasil avance no sentido de ocupar mercados antes atendidos pelos países membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (OPEP), que estipulam cotas para a extração de barris de petróleo, em um movimento defensivo para estancar a queda dos preços nos mercados internacionais. A dinâmica do preço do petróleo, até junho, é de queda em relação a 2022, mas de aumento nos últimos três meses.

O clima desfavorável para as colheitas de grãos na Argentina e nos Estados Unidos se contrasta com um clima benéfico para a produção agropecuária no Brasil, especialmente no Centro-Oeste. Assim, o país tem aproveitado o cenário favorável para manter sua posição de liderança no mercado internacional e ampliar sua participação nos embarques, mesmo de commodities, até então com menos peso da pauta de exportação.



Outro elemento importante é o próprio processo de desinflação corrente. Os preços dos alimentos no domicílio recuaram, repercutindo a queda dos itens importantes da cesta de consumo do brasileiro. Essa redução da inflação, especialmente de bens com maior proporção no orçamento das famílias de baixa renda, também contribui para sustentar o poder de compra das famílias.

O componente de demanda interna que vai na contramão desse movimento são os investimentos produtivos: a formação bruta de capital fixo (FBCF), especialmente em máquinas e equipamentos, que pressionou a demanda interna para baixo.

Os investimentos em construção, por sua vez, continuam em trajetória alta, a despeito da elevada taxa de juros no crédito imobiliário. Trata-se também de setor altamente empregador, que tem papel protagonista na expansão da ocupação formal no ano, depois do setor de serviços como um todo.

Por sua vez, as medias fiscais implementadas desde a transição de governo correspondem ao vetor que impulsiona o nível de atividade econômica para cima, auxiliando a sustentação da renda das famílias, além de viabilizar os investimentos públicos e a expansão da prestação de serviços públicos à sociedade.

Não obstante, dois elementos geram incertezas sobre o desempenho da economia brasileira no futuro próximo. Do lado da oferta, é a indústria da transformação que, a despeito dessas medidas, ainda mostra um quadro de estagnação, com queda de 1,3% no primeiro semestre do ano, segundo dados das Contas Nacionais, embora com diferenças entre os ramos da produção. Assim, é a atividade manufatureira que encontra ainda dificuldade de retomada do crescimento, com exceções tópicas.

Em primeiro lugar, chama atenção o alto custo para financiar o capital de giro das empresas, com uma piora dos indicadores de fragilidade financeira. Além disso, observa-se aumento da inadimplência das pessoas jurídicas, especialmente para essas linhas de financiamento de curto prazo, necessárias ao funcionamento das empresas.

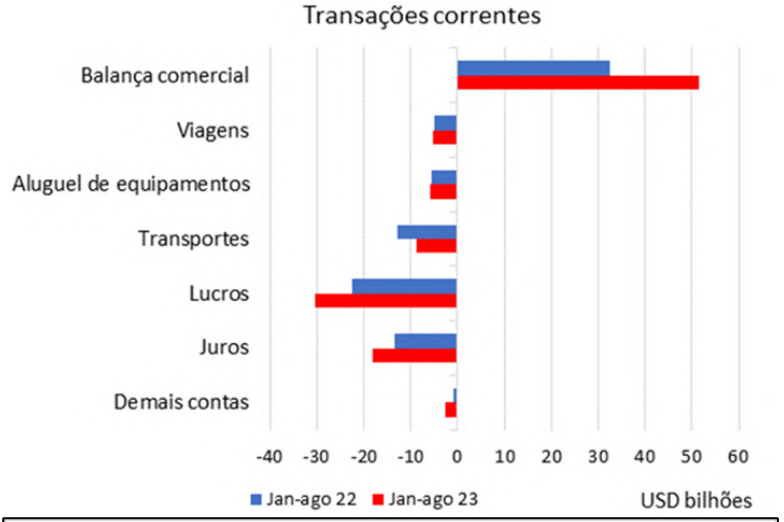
Esse cenário de estagnação dos investimentos produtivos tende a ser superado caso as medias anunciadas pelo governo federal, do novo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), entrem em vigor nos próximos anos. O desenho do programa e, sobretudo, o grau de complementaridade entre investimentos públicos e privados são elementos centrais para o desempenho da FBCF. Por sua vez, a continuidade do crescimento econômico e o aumento do grau de utilização de capacidade produtiva tendem a impulsionar

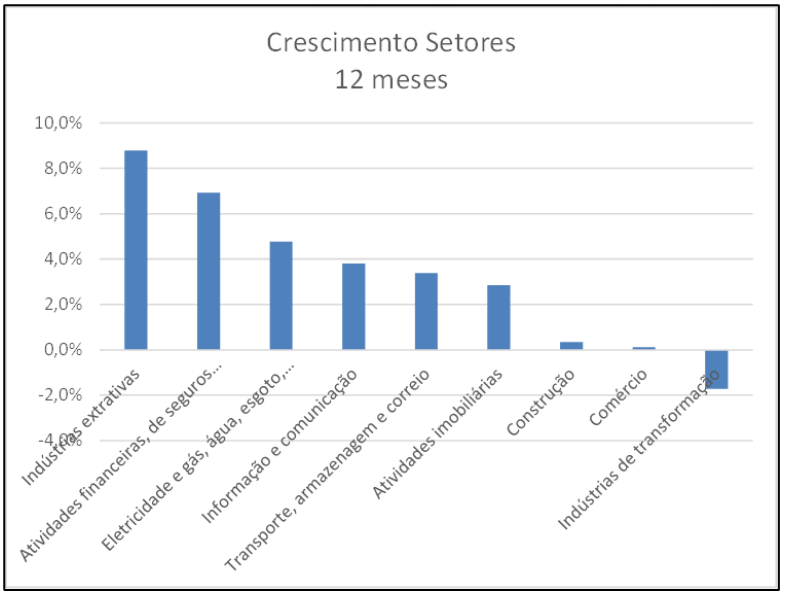
os investimentos produtivos, uma vez que o efeito acelerador se configura tradicionalmente com um dos mais importantes determinantes da acumulação de capital.

Outro fato notório dos primeiros oito meses do ano é o desempenho de arrecadação tributária. Apesar do ritmo elevado de crescimento do produto, a arrecadação tributária sofreu queda, levando ao aparecimento de um déficit primário. Essa aparente contradição está relacionada a fatores excepcionais ocorridos em 2022 que não se repetem em 2023, sendo o principal deles a própria dinâmica dos preços das *commodities* nos mercados internacionais e seu efeito sobre a base de arrecadação tributária da economia brasileira.

BALANÇA DE PAGAMENTOS

As transações correntes do balanço de pagamentos foram deficitárias em US$ 778 milhões em agosto de 2023, ante déficit de US$ 7,0 bilhões em agosto de 2022. Na comparação interanual, o superávit comercial aumentou US$ 5,1 bilhões e recuaram os déficits em serviços, em US$ 869 milhões e a renda primária, em US$ 504 milhões. O déficit em transações correntes nos doze meses encerrados em agosto de 2023 somou US$ 45,3 bilhões (2,21% do PIB), ante US$ 51,6 bilhões (2,54% do PIB) no mês anterior e US$ 53,6 bilhões (2,94% do PIB) em agosto de 2022.





QUADRO DE VARIÁVEIS MACROECONÔMICAS

Brasil | Dados e projeções

	2018	2019	2020	2021	2022	2023P		2024P	
						Atual	Anterior	Atual	Anterior
Atividade Econômica									
Crescimento real do PIB - %	1,8	1,2	-3,3	5,0	2,9	**1,3**	1,3	**1,0**	1,0
PIB nominal - BRL bi	7.004	7.389	7.610	8.899	9.915	**10.706**	10.731	**11.466**	11.480
PIB nominal - USD bi	1.916	1.872	1.475	1.649	1.920	**2.058**	2.056	**2.141**	2.144
População (milhões de hab.)	208,5	210,1	211,8	213,3	214,8	**216,3**	216,3	**217,7**	217,7
PIB per capita - USD	9.189	8.910	6.964	7.731	8.936	**9.513**	9.505	**9.837**	9.850
Taxa de Desemprego - média anual (*)	12,4	12,0	13,8	13,2	9,3	**8,5**	8,6	**8,7**	8,6
Taxa de Desemprego - fim do ano (*)	12,3	11,7	14,9	11,8	8,5	**8,6**	8,6	**8,7**	8,7
Inflação									
IPCA - %	3,7	4,3	4,5	10,1	5,8	**6,1**	6,3	**4,2**	4,2
IGP–M - %	7,5	7,3	23,1	17,8	5,5	**3,2**	3,8	**3,7**	3,7
Taxa de Juros									
Selic - final do ano - %	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	**12,50**	12,50	**10,00**	10,00
Balanço de Pagamentos									
BRL / USD - final de período	3,88	4,03	5,19	5,57	5,28	**5,30**	5,30	**5,40**	5,40
BRL / USD - média anual	3,66	3,95	5,16	5,40	5,17	**5,20**	5,20	**5,35**	5,35
Balança comercial - USD bi	47	35	50	61	62	**61**	61	**58**	58
Conta corrente - % PIB	-2,9	-3,6	-1,9	-2,8	-2,9	**-2,3**	-2,3	**-1,9**	-1,9
Investimento direto no país - % PIB	4,1	3,7	3,0	2,8	4,8	**3,9**	3,9	**3,3**	3,3
Reservas internacionais - USD bi	387	367	356	362	325	**330**	330	**340**	340
Finanças Públicas									
Resultado primário - % do PIB	-1,5	-0,8	-9,2	0,7	1,3	**-1,2**	-1,4	**-0,7**	-0,9
Resultado nominal - % do PIB	-7,0	-5,8	-13,3	-4,3	-4,6	**-8,5**	-8,6	**-7,5**	-7,6
Dívida bruta - % PIB	75,3	74,4	86,9	78,3	72,9	**76,1**	76,1	**79,0**	79,0
Dívida pública líquida - % do PIB	52,8	54,7	61,4	55,8	57,1	**61,3**	61,3	**64,5**	64,7

Fonte: IBGE, FGV, BCB e Itaú

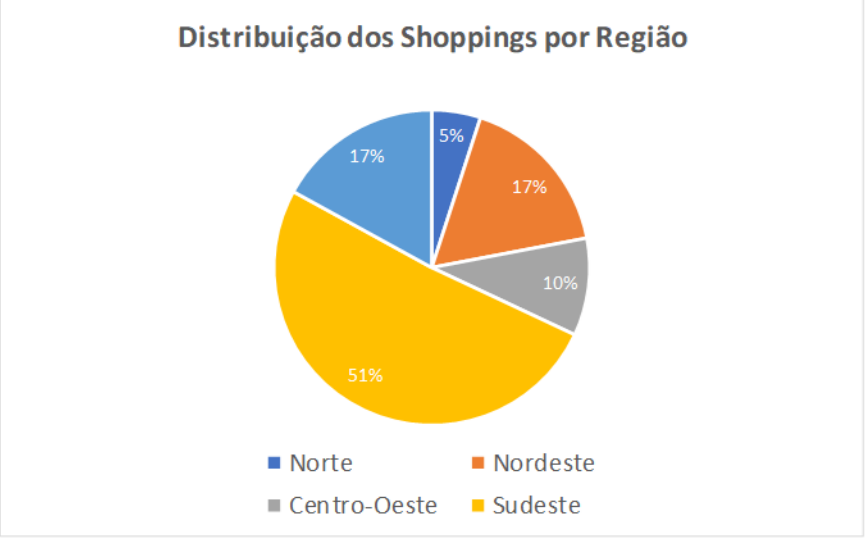
6.2 – O SETOR DE SHOPPING CENTERS

O primeiro Shopping Center a entrar em operação no Brasil foi o Shopping Center Iguatemi, em São Paulo, no ano de 1966. Nesses 57 anos, foram contruidos mais de 627 centros de compras. Os Shoppings estão distribuidos pelo país, com 51% no Sudeste, 17% no Sul, 17% no Nordeste, 10% no Centro-Oeste, e 5% no Norte. São 628 Shopping, com uma área bruta locada de 17,5 milhões de metros quadrados. Isso representa uma média de 27 mil m², por Shopping Center.

Distribuição de Shopping Centers por Região

REGIÃO	Nº DE SHOPPINGS	% DO TOTAL	ABL
Norte	29	5%	900.521
Nordeste	107	17%	3.142.797
Centro-Oeste	66	10%	1.552.619
Sudeste	322	51%	9.426.786
Sul	104	17%	2.486.738
TOTAL	**628**	**100%**	**17.509.461**

Fonte: Abrasce



O gráfico de distribuição do número de Shopping Centers, mostra uma proximidade dos empreendimentos do setor, nas regiões. Nas regiões Nordeste, Centro-Oeste e Sul (entre 10% e 17%), enquanto a maior

concentração está na região Sudeste (51%). Na região Norte, o percentual de Shopping em relação ao toal é de 5%.

Distribuição dos Shoppings Centers por Estado

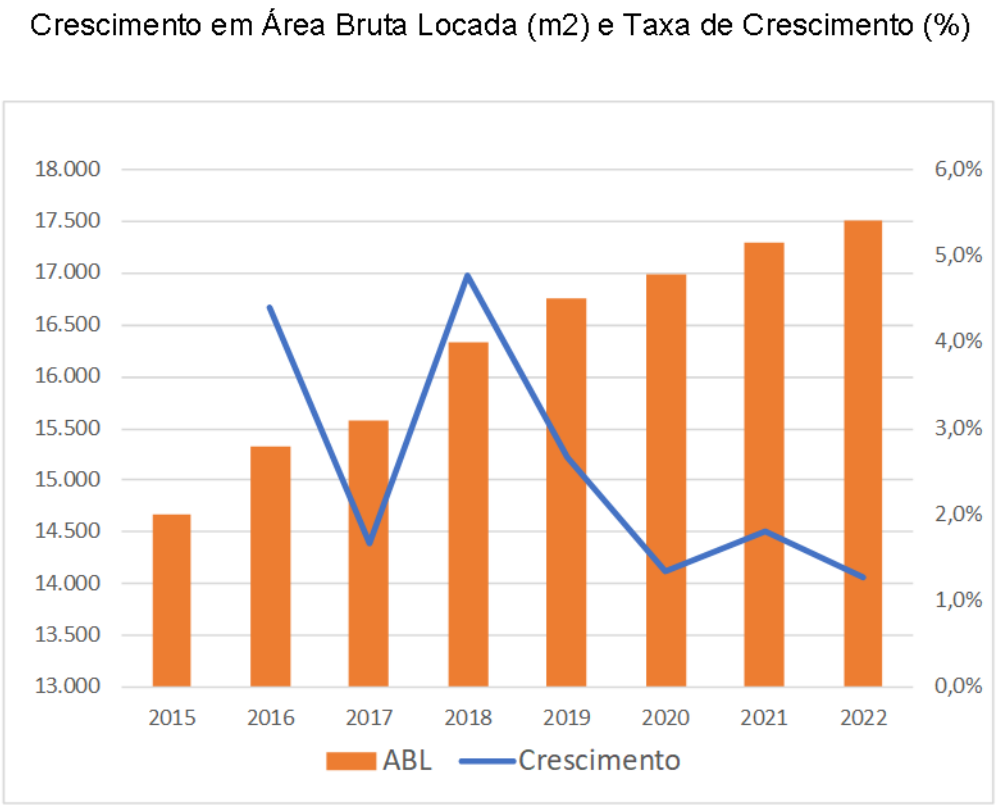
Estados	Qtde	Final de 2023	ABL
AC	1	0	28.564
AL	5	0	174.804
AM	10	0	310.333
AP	2	0	50.437
BA	22	0	643.920
CE	21	1	596.508
DF	20	1	494.058
ES	12	0	323.812
GO	32	0	673.486
MA	11	0	284.499
MG	48	1	1.306.590
MS	6	0	156.122
MT	8	0	228.953
PA	10	0	340.999
PB	9	1	276.911
PE	21	0	654.161
PI	5	0	137.000
PR	40	1	940.103
RJ	72	1	1.998.013
RN	8	0	188.391
RO	1	0	43.652
RR	2	0	39.517
RS	39	1	905.941
SC	25	0	640.694
SE	5	1	186.603
SP	190	6	5.798.371
TO	3	1	87.019
Total	628	15	17.509.461

Considerando o total de 628 Shopping Centers, 63% estão localizados nos Estados de São Paulo (30%), Rio de Janeiro (11%), Minas Gerais (8%), e Rio Grande do Sul (6%). Com relação a ABL, São Paulo tem 33% total do país, representando Shopping Centers, com maior capacidade de locação de espaço.

O número de Shopping nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, reprensenta 49% do total do país, enquanto o toal de área bruta locável (ABL), nesses estados representa 52%. Isso mostra, que a área total bruta para locação nesses três estados é, em média, bem próximas.

Distribuição da Presença de Shopping pelos estados do País

No mapa acima, estão distribuidos os Shopping pelo Brasil, Não esá sendo considerado o número de Shopping em cada região, apenas a presença em cada estado.



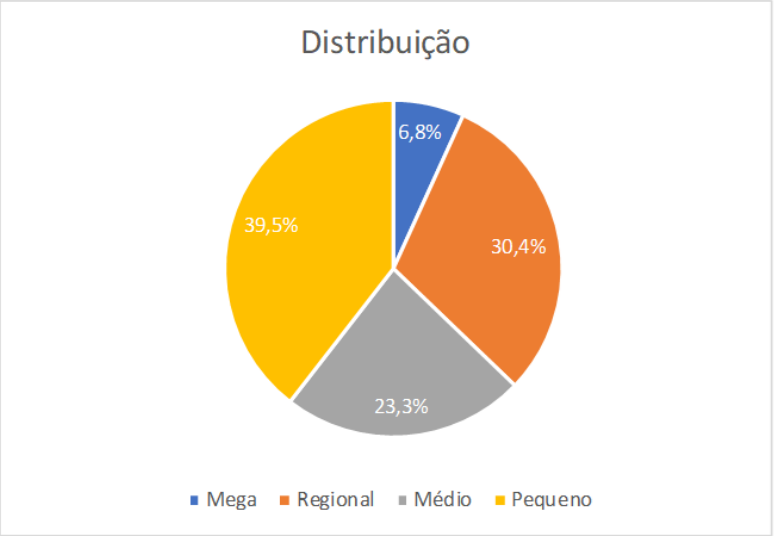
Os maiores crescimento na construção de Shopping se deram nos anos de 2016 e 2018, considerando os últimos 8 anos. Em média, nesses dois anos, houve um crescimento de 435%, enquanto no restante do período foi em média de 1,5% ao ano. Pode-se considerar, que a média de crescimento anual, da contrução de Shopping é de 1,5% admitindo que esses dois anos foram atípicos.

Números Atuais do Setor de Shopping Centers

Total de Shoppings	628
Cidades com Shopping	244
Receita	191,8 bilhões
Lojas	115.817
A inaugurar	15
Empregos gerados	1,04 milhão
Salas de Cinema	3.051
ABL	17,5 milhões m^2
Visitantes por mês	443 milhões
Vagas para carros	1.037.369

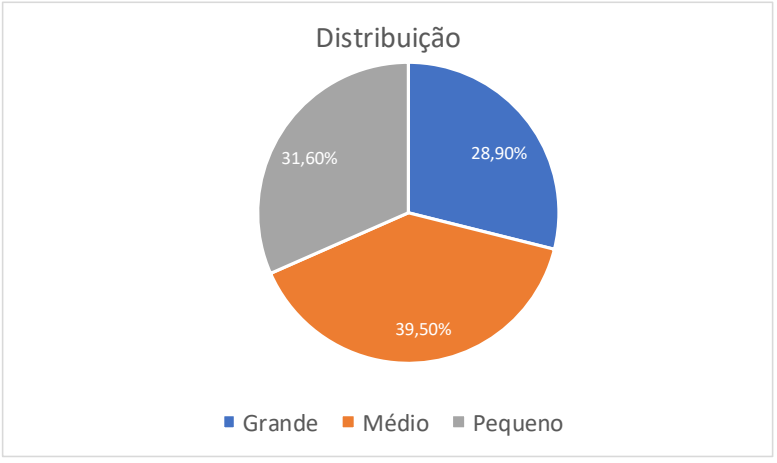
Em média, no país, cada Shopping tem vendas de R$ 300 milhões ao ano, com uma ABL média por Shoppping de 28 mil m², recebendo 705 mil visitantes por mês (rotatividade diária de 15 carros por vaga no estacionamento). As vendas por loja, também com média no país, são de R$ 140 mil por mês.

Distribuição de Shoppings Centers Tradicionais e Especializados



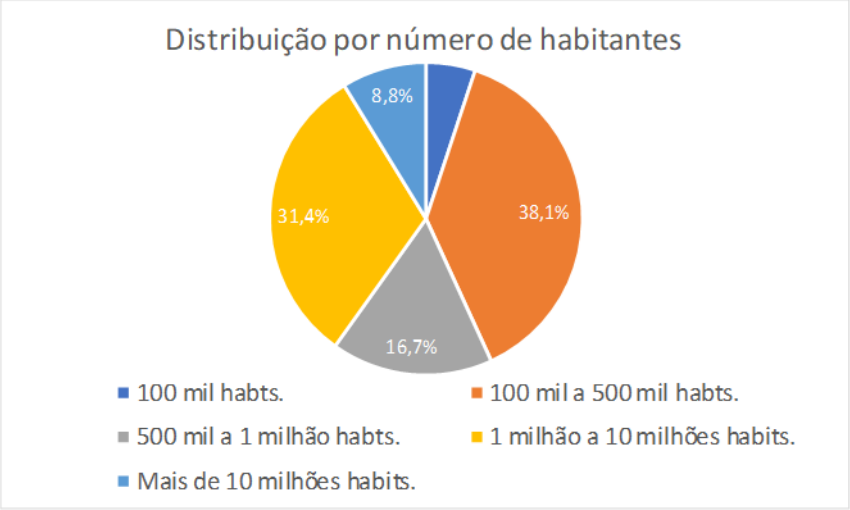
Os Shoppings Tradicionais, caracterizados por terem a oferta básica de bens de consumo, são divididos em Mega, Regional, Médio e Pequeno. Os Shopping de porte Regional, Médio e Pequenos, distribuem-se em torno de 20% a 40% do total, enquanto os Mega SHOPPING representam 6,8%. A classificação do porte Shopping, foi baseada na oferta de área bruta locável (ABL). Os Shopping de pore Mega, possuem ABL acima de 60 mil m², os de porte Regional, entre 30 mil e 60 mil m², porte Médio, entre 20 mil e 30 mil m², e Pequenos, até 20 mil m².

Distribuição de Shoppings Centers Tradicionais e Especializados

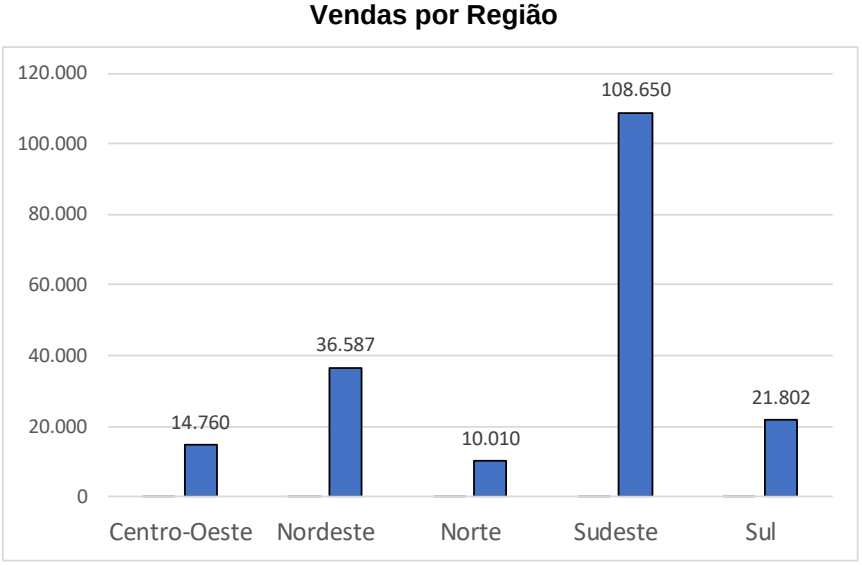


Os Shoppings Especializados, caracterizam-se por três tipos de comércio, Outlets, Temáticos e Lifestyle. O Shopping na catagoria de Lifestyle, oferecem todos os tipos de serviços para família, recreação, alimentação, produtos de consumo de duráveis e muitos outros serviços, alocados em quiosques e áreas específicas. Dentro destas características de shopping, a proporção entre os três tipos, são próximas entre 30% e 40% do total. O número de Shoppings Especializados representa 13% do total de Shoppings no país, enquanto a proporção de Shoppingfs Tradicionais é de 87%.

Distribuição dos Shoppings em relação ao tamanho da população



As maiores proporções de número de Shopping, de acordo com o tamanho da cidade, são aquelas com a população entre 100 e 500 mil habitantes (38,1%), e as cidades com a população entre 1 milhão e 10 milhões de habitantes (31,4%). Isso pode representar, que o Shopping tem o papel de concentrar o comércio nas pequenas cidades, e concentar o comércio nas grandes extensões das cidades grandes.



Fonte: ABRASCE

7 – METODOLOGIA EMPREGADA

7.1 – DETERMINAÇÃO DO VALOR ECONÔMICO (JUSTO) DE EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILIÁRIA

Os Empreendimentos de Base Imobiliária (EBI) são aqueles que permanecem propriedade do investidor original ou de outro ativo especifico em operação sem repassar a propriedade para o usuário final.

Este é o caso de hospitais, hotéis, shopping centers, terminais logísticos, torres corporativas, postos de serviços e qualquer outro empreendimento baseado na exploração de um imóvel e cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O estudo de viabilidade econômica de um EBI parte do pressuposto de renda contínua sem prazo definido, consideradas as necessidades de reinvestimento em CAPEX (*Capital Expenditures*) e OPEX (*Operational Expenditures*).

Portanto, por ser uma avaliação de perpetuidade financeira, cuidados adicionais devem ser tomados em relação às taxas de desconto utilizadas e às considerações de risco.

Sobre este último tópico, os padrões internacionais costumam considerar o CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) para o custo de capital próprio e o WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) para o custo de capital total do empreendimento.

Entretanto, existe uma segunda forma de investimento imobiliário, cada vez mais comum e com eventos recentes de aplicação a tipos de imóveis que até então eram realizados exclusivamente da forma tradicional acima descrita.

Trata-se do investimento em imóveis que permanecerão nas mãos do investidor, ou que serão repassadas a outro investidor que não é o seu usuário final, onde as receitas imobiliárias não são obtidas da venda, e sim da renda de sua operação.

Estamos aqui falando de empreendimentos de base imobiliária, onde o valor do imóvel está intrinsecamente associado ao desempenho operacional da organização que o utiliza. Aqui o investidor tem perfil de gestor do negócio.

Exemplos típicos deste tipo de empreendimento são os hotéis, "shopping centers", hospitais, postos de serviços, torres de escritórios (onde a unidade imobiliária seja o piso corporativo), centros de apoio logístico, entre outros.

Portanto, a avaliação destes tipos de imóveis precisam, obrigatoriamente, adentrar à análise do resultado do empreendimento em si.

Materialmente falando, será necessário analisar os fluxos de caixa e os demonstrativos financeiros. Este tipo de avaliação está previsto na ABNT NBR 14.653 parte 4.

Avaliação do imóvel é, então, feita de forma semelhante à "valuation", termo normalmente utilizado para a avaliação de valor de mercado de empresas.

Por exemplo em momentos de abertura de capital, são utilizadas os indicadores financeiros, do custo de oportunidade, custo do capital próprio (CAPM), WACC e da taxa mínima de atratividade para converter os fluxos de caixa do período projetivo, considerado o valor residual ou perpetuidade resultante, para a avaliação do imóvel.

Para calculo do valor residual (perpetuidade) os avaliadores e consultores que atuam nesse mercado ultilizam o valor do NOI – Net Operating Income e a taxa de capitalização (cap rate) média do mercado para determinar o valor residual do empreendimento.

A Avaliação de Empreendimentos de Base Imobiliária deve ser realizado por Economista ou Administrador, pois o valor do imóvel nesses casos decorre do desempenho da atividade operacional (econômica e contábil) do negócio, aferíveis em Demonstrativos Financeiros e Contábeis: ou seja, é uma avaliação com base em resultados econômicos-financeiros de uma empresa.

7.2 – NORMAS DA ABNT- NBR- 14.563

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653: Parte 1- Procedimentos Gerais; Parte 2 – Imóveis Urbanos e Parte 4 -Empreendimentos, da ABNT (associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliação e Perícias de Engenharia).

7.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EMPRESA ATRAVÉS DO MODELO DOS FLUXOS DE CAIXA DESCONTADOS (DCF)

Dentro da moderna teoria financeira, a avaliação de uma empresa e do Patrimônio Líquido dos acionistas, podem ser realizados através de diversos modelos que levam em consideração a continuidade das operações da empresa ("Going Concern Value"). São eles:

a) Valor do Patrimônio Líquido ajustado à preços de mercado;

b) Valor obtido através de Índices e múltiplos com transações no mercado (compra ou venda) com empresas semelhantes, do tamanho e nível de risco da empresa avalianda (Fair Market Value);

c) Valor obtido através da utilização de Índices e Múltiplos de Mercado (Relative Valuation);

d) Modelo dos Fluxos de Caixa descontados (DCF) e do valor residual, trazidos a valor presente pela taxa de desconto (WACC).

A avaliação do empreendimento com base imobiliario **LAGES SHOPPING** foi desenvolvida através do modelo dos fluxos de caixa descontados (DCF) considerado na literatura de Finanças como o mais adequado ao objetivo de apurar-se o valor justo de uma empresa.

É fundamental, no processo de avaliação, considerar a qualidade de sua administração e a possibilidade e perspectiva de crescimento da empresa, pela melhor utilização e combinação ideal de todos os seus ativos tangíveis e intangíveis.

O critério de "Continuidade da Empresa" (*Going Concern Value*), considera o fato de que a empresa é um ente vivo e dinâmico, está funcionando e em plena operação, sendo este o critério ou modelo que melhor identifica e caracteriza o seu valor intrínseco ou econômico e que pressupõe a condição de continuidade das suas operações.

O método do DCF determina o valor econômico da empresa a partir de sua capacidade de gerar benefícios operacionais de caixa no futuro. Estes fluxos de caixa são calculados através do conceito de *Free Cash Flow* (FCF), dos quais são deduzidos, dos Fundos Operacionais de Caixa, todos os investimentos em ativos imobilizados (CAPEX – *Capital Expenditures*) e capital de giro previstos de serem executados no período da projeção.

Representa, em outras palavras, a capacidade de geração operacional de caixa disponível da empresa para os períodos futuros, produzida a partir do desempenho previsto dos negócios.

Os demonstrativos financeiros projetados foram elaborados pelo nosso Depto. Técnico com o auxílio dos executivos financeiros da empresa e que apresentamos nos anexos deste relatório.

O prazo definido para as projeções utilizado neste tipo de avaliação é de usualmente 10 anos mas que estamos ultilizando o prazo de 15 (quinze) anos pelo fato de que as empresas se encontram em Recuperação Judicial.

Para fins de análise de sensibilidade, adotou-se também um horizonte indeterminado (perpetuidade), assumindo o pressuposto da continuidade (*going concern*) de suas atividades.

A metodologia de projeção admite uma separação da maturidade dos fluxos de caixa em dois períodos: o explícito, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa, e o residual, entendido como a perpetuidade.

Diante da ausência de uma melhor capacidade de previsão após o período explícito admite-se no modelo, de forma conservadora, um crescimento ou não dos valores de caixa na perpetuidade. Neste caso, admitimos crescimento zero (g =0%).

Este pressuposto não significa, todavia, que não haja investimentos previstos nos diversos períodos da projeção. Em verdade, neste procedimento está implícita a hipótese de que todos os re-investimentos dos resultados de caixa efetuados ao longo dos períodos futuros apresentam uma taxa de retorno igual ao custo de oportunidade do capital investido.

Ou seja, a hipótese implícita nesta situação é a da inexistência de valor econômico a ser agregado, sendo o capital investido remunerado exatamente igual ao custo do capital.

Os fluxos de caixa futuros na projeção explícita e a parcela proveniente dos fluxos de caixa relativos ao período residual (método da perpetuidade) são descontados a uma determinada taxa de desconto ou custo de capital médio ponderado (*WACC - Weighted Average Costof Capital*) (custo de oportunidade ou atratividade), compatível com os níveis de riscos da empresa (operacional, financeiro e setorial). Como

estamos ultilizando o modelo dos Fluxos de caixa descontados, dentro do conceito de avaliação de empreendimentos com base imobiliaria, para calculo do valor residual, adotamos o seguinte critério;

$$Valor\ Residual\ Após\ Período\ Explicito = \frac{NOI}{Taxa\ de\ Capitalização}$$

A taxa de desconto dos fluxos de caixa é obtida pela média ponderada dos custos de oportunidade dos proprietários de capital (credores e acionistas).

O WACC é entendido como o retorno mínimo requerido pelos provedores de recursos de forma a remunerá-los pelo risco assumido.

Ao se descontar os vários fluxos de caixa do período explícito pelo WACC e do período residual pela taxa de capitalização do empreendimento imobiliário para o momento presente, determina-se o valor da empresa para os acionistas e credores.

Deduzindo-se o valor de mercado das dívidas financeiras de curto e longo prazo (Debt) deste total, chegaremos ao valor da empresa para os acionistas.

O valor da empresa que excede ao valor contábil de seus ativos é considerado como o valor dos seus ativos intangíveis, ou seja, quanto à empresa vale a mais do que se gastaria para se constituí-la, admitindo-se os valores dos ativos e passivos a custos de reposição.

Neste modelo devemos incluir, quando houver os ativos e passivos não operacionais ao patrimônio da empresa.

Como eles não estão contribuindo para a formação dos fluxos de caixa operacionais projetados, o resultado da avaliação (valor presente destes fluxos) não contempla seus valores de mercado, devendo-se somar ou deduzir estes montantes para se atingir o valor completo da empresa.

A mensuração do valor de uma empresa não segue os ditames de uma ciência exata, na qual se comprova empiricamente os resultados obtidos. As variáveis consideradas na mensuração buscam se aproximar da realidade econômica esperada para empresa com base em premissas de comportamento futuro.

De certo modo, não há como se eliminar totalmente a subjetividade na definição do valor de uma empresa, especialmente por consistir em método baseado em resultados futuros esperados segundo a abordagem adotada.

Um dos fatores pelo qual se adquire uma empresa é o valor presente dos rendimentos a se realizarem no futuro, sujeito a imprevistos e variáveis exógenas ao controle. Não obstante, outros interesses de vendedores e compradores obviamente podem influenciar na sistemática da avaliação, expandindo-se o intervalo do valor da negociação da empresa.

Na avaliação do negócio, adotou-se a seguinte estrutura de fluxos de caixa operacionais disponíveis (Free Cash Flow - FCF), expressa em reais de poder aquisitivo constante:

(+) Lucro Operacional Antes do IR/CS (EBIT)
(-) Imposto de Renda/Contribuição Social
(=) *Net Operation Profit After Taxes* (NOPAT)
(+) Despesas de Depreciação e Despesas Não-Caixa (+) Despesas Financeiras
(=) Fundos das Operações (EBITDA)
(-) Investimentos em Capital Fixo (CAPEX)
(-) Investimentos em Capital de Giro
(=) Fluxo de Caixa livre das operações

O resultado do valor da empresa, dentro do conceito de valor presente líquido (VPL), considera na data base, os fluxos de caixa futuros e o valor residual descontado pelo custo de capital médio ponderado (WACC), conforme fórmula a seguir:

$$V_e = \sum_{n=1}^{t} \frac{CF_n}{(1+k)^n} + \frac{VR}{(1+k)^t}$$

Onde:

Ve = Valor econômico atual da empresa;

CF1 a CFn = Fluxos de Caixa das Operações Projetados;

k = Taxa de desconto ou custo de capital médio ponderado (WACC – Weighted Average Cost of Capital) apropriado ao nível de risco da empresa e determinada segundo o CAPM (Capital Asset Pricing Model) – Anexo II e III;

n = número de períodos projetados;

t = número do último período projetado;

VR = Valor Residual determinado pelo critério de perpetuidade, que é demonstrado abaixo (Modelo de Gordon):

$$V_R = \frac{CF_{t+1}}{k - g}$$ (modelo tradicional)

$$Vr = \frac{NOI\ t+1}{Taxa\ de\ Capitalização}$$

(modelo novo)

CFt+1 = Fluxo de Caixa das Operações ao fim do primeiro ano após o período de previsão explícito;

g = taxa estimada de crescimento do resultado operacional (Fluxos de Caixa), considerando o seu comportamento histórico e as projeções de resultados futuros.

No caso específico da avaliação econômica de um empreendimento imobiliário, é utilizada a taxa média de capitalização do mercado para efeito de determinação do valor residual.

As projeções dos demonstrativos financeiros foram elaboradas em R$ em moeda corrente, a partir das premissas fixadas e das informações levantadas na própria empresa, mas, que foram analisadas e criticadas pela nossa equipe técnica.

Taxa de Capitalização de Empreendimentos Imobiliários

Ticker	Segmento	Taxa de Captalização	Taxa de Captalização Ajustada
AIEC11	Lajes corporativas	13,41%	13,41%
BRCR11	Lajes corporativas	9,92%	12,43%
HGPO11	Lajes corporativas	7,97%	8,19%
JSRE11	Lajes corporativas	9,20%	10,62%
KNRI11	Lajes corporativas	8,48%	9,05%
PVBI11	Lajes corporativas	7,85%	7,86%
RBRP11	Lajes corporativas	11,06%	11,52%
RCRB11	Lajes corporativas	7,46%	11,02%
SARE11	Lajes corporativas	9,32%	9,32%
VINO11	Lajes corporativas	8,88%	9,27%
HGBS11	Shoppings	8,47%	9,11%
HSML11	Shoppings	8,70%	9,14%
MALL11	Shoppings	8,37%	8,72%
VISC11	Shoppings	8,35%	9,03%
XPML11	Shoppings	5,82%	6,07%
BRCO11	Galpões logísticos	10,61%	10,61%
BTLG11	Galpões logísticos	7,48%	7,71%
HSLG11	Galpões logísticos	9,27%	9,31%
LVBI11	Galpões logísticos	10,15%	10,20%
SDIL11	Galpões logísticos	9,58%	9,83%
VILG11	Galpões logísticos	10,29%	10,29%
XPLG11	Galpões logísticos	9,80%	10,03%

A taxa de capitalização, no setor de Empreendimento Imobiliários, representa o percentual do valor total de aluguel de espaço, dividido pelo Valor de Mercado do Empreendimento.

Na tabela acima, estão expressas as taxas de capitalização dos principais segmentos imobiliários: Lages, Shoppings e Galpões Logísticos. A média da taxa em empreendimentos de Laje é de 9%, para os Shoppings, de 8,5% e de Galpões Logísticos, 9,5%. Ou seja, existe uma tendência do Valor de Mercado do Shopping ser menor que dos outros setores imobiliários. Provavelmente, por causa da dinâmica econômica atual, em que o comércio está com uma baixa proporção, em relação aos setores da economia.

Para efeito de determinação do valor econômico deste empreendimento, realizamos pesquisa de mercado e encontramos que a taxa média de capitalização da amostra observada de cinco empreendimentos é de

8,41% e que foi ultilizada para estimar o valor residual para calculo do valor economico de cada empreendimento.

Fonte: XP Investimentos 2022

No decorrer dos exercicios de 2021 e 2022 foram divulgadas pela imprensa, diversas operações de negociação de empreendimentos imobiliários. As taxas médias daqueles periodos foram as seguintes;

- 2021 - 9,19%
- 2022 - 7,48%

A taxa média final encontrada foi de 8,36%, mas adotando-se o critério conservador arbritamos a taxa média a ser ultilizada é de 8%.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

O conceito de Valor Justo

Para efeito da elaboração do laudo de avaliação econômica do empreendimento com base imobiliaria, o Pronunciamento CPC n.o 46 – "Mensuração do Valor Justo" (*Fair Value*), define que "o valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada, entre participantes do mercado na data da mensuração, nas condições atuais de mercado".

A CPC nº 46 define também que a mensuração do valor justo do ativo, assume a maior e a melhor utilização do uso do ativo pelos participantes do mercado, considerando o uso do ativo com sendo fisicamente possível, legalmente permitido e factível na data da mensuração.

Na estimativa e utilização do valor justo para efeito da análise dos demonstrativos financeiros e da avaliação econômica, considera – se que os ativos referidos serão operados como parte de um negócio em plena operação ("*Going Concern Business*").

O conceito de Valor Justo de Mercado

Na estimativa do valor econômico do empreendimento imobiliário, consideramos também o conceito de valor justo de mercado ("*Fair Market Value*") o qual é geralmente definido como o preço de um ativo (expresso em moeda ou valor equivalente à moeda) possível de se adquirir em um mercado aberto e sem restrições, entre partes informadas e prudentes, agindo com independência e sem qualquer coação.

Por esse conceito, pressupõe – se que o valor justo de mercado, não considera expectativas de sinergias potenciais ou benefícios indiretos sob a ótica de um investidor específico.

8 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES E CONSIDERAÇÕES FINAIS

8.1 – VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILIÁRIA (EBI) DO LAGES SHOPPING E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS:

a) Existência indeterminada da empresa, em conformidade com o princípio da continuidade, de onde decorre um valor adicional de perpetuidade;

b) Admitimos taxas de crescimento das receitas brutas da empresa **LAGES SHOPPING**, compatíveis com a perspectiva econômica brasileira, da sua atual conjuntura e do comportamento do setor de comércio varejista de material fotográfico e artigos eletrônicos em geral;

c) O custo de capital médio ponderado (WACC) utilizado foi de 7,88% real;

d) Taxa de capitalização média de mercado de 8%.

e) NOI- Net Operating Income do último exercício disponível de R$32.637.634,51.

Com base nos dados referidos, nas informações e premissas fixadas e de acordo com os critérios usuais de análise econômico-financeira desenvolvidos ao longo deste trabalho, estimamos os seguintes valores, na data-base em 30/09/2023 (data-base da avaliação):

LAGES SHOPPING	**30/09/2023** **R$**
Valor Presente dos Futuros Fluxos de Caixa	51.283.250,72
(+) Valor Presente do Valor Residual (Taxa de Capitalização)	50.866.614,72
(=) VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO COM BASE IMOBILÁRIA - VALOR DA EMPRESA (*Corporate Value*)	**102.149.865,44**

Ressaltamos que os valores estimados neste estudo estão vinculados às condições econômicas da empresa e aos cenários construídos para essa simulação acordados nas nossas últimas reuniões, devendo o usuário deste laudo analisar estes resultados em conjunto com as condições, premissas e pressupostos fixados nos modelos de projeção dos demonstrativos financeiros e que fazem parte integrante deste trabalho.

É importante esclarecer também, que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela **MS CARDIM**, em um modelo de análise econômico-financeira, baseado em dados fornecidos pelo setor de contabilidade da **LAGES SHOPPING** e considerados fidedignos, e demais levantamentos de mercado, efetuados pela nossa equipe técnica a respeito da performance histórica e futura da empresa.

Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente as premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano das operações da empresa, das condições atuais da conjuntura econômica, das premissas adotadas neste estudo, entre outras e das quais dependem os resultados projetados.

A performance efetiva da empresa está sujeita pelos inúmeros fatores não controláveis pela **MS CARDIM** ou pela própria administração atual, incluindo principalmente a conjuntura econômica, a evolução do equilíbrio da oferta e da demanda no setor de shopping centers, política de impostos, custos das operações, evolução da estrutura de capital e outras variáveis relevantes.

Por fim, ressalve-se que a avaliação econômica de um empreendimento com base imobiliária e do Patrimônio Líquido dos Acionistas, não são tarefas simples e exigem exercícios de projeção em conformidade com cenários macroeconômicos e setoriais futuros, cujo ponto de partida ou de base são os demonstrativos financeiros históricos.

O trabalho ora apresentado está calcado na experiência da **MS CARDIM** de mais de 35 anos, realizando trabalhos em inúmeras empresas nas áreas de consultoria financeira, avaliação de empresas e negócios.

São Paulo, 26 de outubro de 2023

MARIO SERGIO CARDIM NETO

ECONOMISTA

CORECON n.° RE/3941 – 2ª Região – SP.

MS CARDIM & ASSOCIADOS S/C LTDA

CORECON n. º RE/2327 – 2ª Região - SP.

MARIO SERGIO M.B. CARDIM
ENGENHEIRO MECÂNICO
CREA-SP 5061894681

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente relatório, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas computadorizadas de um só lado e rubricadas, sendo a última folha datada.

10 – ANEXOS

Anexos:

I - Premissas e pressupostos utilizados nas Projeções para o período explícito de 2024 a 2038

II - Taxa De Desconto – WACC – Custo de Capital Médio Ponderado

III – Parâmetros adotados para cálculo do Custo de Capital Médio Ponderado (taxa de desconto)

IV – Documentação do Imóvel

V - Demonstrativos Financeiros Projetados

VI – Índices financeiros publicados pelo professor Aswath Damodaran

VII – Glossário Técnico

ANEXO I – PREMISSAS E PRESSUPOSTOS

I.I - PREMISSAS E PRESSUPOSTOS UTILIZADOS NAS PROJEÇÕES PARA OS ANOS DE 2024 ATÉ 2038

Descrevemos a seguir, detalhadamente, todas as condições, hipóteses, premissas e pressupostos adotados na elaboração das projeções e simulações financeiras dos demonstrativos financeiros do **LAGES SHOPPING**, abrangendo o período de 2024 a 2038.

Este Estudo Técnico foi preparado pela **MS CARDIM & ASSOCIADOS LTDA** ("**MS CARDIM**") com base em informações fornecidas pela diretoria da empresa e seus consultores, visando fornecer um maior entendimento sobre o modelo de negócios do **LAGES SHOPPING** no setor de shopping centers.

Os demonstrativos financeiros históricos, os dados e informações necessárias para a elaboração das projeções, foram obtidos junto a diretoria da empresa e depois de analisados e criticados, foram planilhados pela nossa equipe técnica.

No decorrer do trabalho foram recebidas sugestões e/ou complementação das informações que se tornaram necessárias ao aprofundamento e detalhamento da análise, chegando-se às projeções finais consideradas como factíveis pela diretoria da empresa.

Foi desenvolvida uma modelagem financeira construída especificamente para a **LAGES SHOPPING**, criada a partir de um sistema matemático-financeiro, refletindo o mais próximo possível da realidade do seu funcionamento contábil, organizacional e operacional, de tal forma que as projeções dos demonstrativos financeiros e incluindo os demonstrativos dos fluxos de caixa, demonstrem o provável comportamento futuro da empresa para os próximos 15 (quinze) anos.

I.II - MOEDA UTILIZADA E PERÍODOS DE ANÁLISE

As projeções financeiras estão apresentadas em termos reais em uma moeda corrente foram preparadas a partir das premissas adotadas para realizar as projeções financeiras anuais e foram realizadas para o período de 2024 a 2038, considerando a data base de 30 de setembro de 2023.

I.III - MEMÓRIAS DE CÁLCULO E HISTÓRICOS DAS PROJEÇÕES

As premissas básicas, os dados e informações necessárias para a elaboração das projeções, bem como dados históricos foram fornecidas pela gestão da empresa, tendo como fundamento o Plano de Recuperação Judicial de **PCS**, controladora da **LAGES SHOPPING** preparado pelos seus executivos financeiros, para os exercícios de 2024 a 2038.

Na modelagem financeira construída, as simulações de estratégias financeiras, operacionais e administrativas foram realizadas com base nos seguintes parâmetros básicos ("*value drivers*") e metas:

- Metas preconizadas pelo Plano de Recuperação Judicial de **PCS**;
- Aluguel mínimo e complementar;
- Mall e Merchandising
- Mídias
- CDU
- Estacionamentos
- Vacâncias

A partir de todos os dados históricos, informações e premissas, foi elaborado um cenário, conservador.

As premissas e pressupostos adotados e apresentados nos Mapas de Premissas nortearam a elaboração dos demonstrativos financeiros projetados no ANEXO V.

ANEXO II - TAXA DE DESCONTO – WACC – CUSTO DE CAPITAL

Definição e Identificação do Custo de Capital Médio Ponderado (Taxa de Desconto) utilizada segundo o CAPM (Capital Asset Pricing Model)

A taxa de desconto utilizada para descontar os fluxos futuros de caixa da empresa e do valor residual é conhecida também como custo de capital médio ponderado (*WACC - Weighted Average Cost of Capital*).

Esta taxa converte os fluxos de caixa futuros e mais o valor residual em valor presente para todos os investidores, considerando que, tanto os credores quanto os cotistas esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o WACC é que ele deve ser consistente com o método de avaliação utilizado e com a definição dos fluxos de caixa a serem descontados.

Para a apuração do custo de capital médio ponderado (WACC) devem ser obtidos:

O custo do capital próprio (equity) $\Rightarrow$ Ke = E.

O custo do capital de terceiros (debt) $\Rightarrow$ Kd = D.

As participações relativas de cada fonte de recursos na estrutura de capital da empresa.

Devem ser considerados na apuração dessas taxas o risco sistemático, o da empresa (financeiro e operacional) e ainda o valor do dinheiro no tempo.

A determinação adequada dessas taxas e parâmetros é de extrema importância, pois são utilizados no cálculo do valor presente dos fluxos de caixa e do valor residual, influenciando direta e sensivelmente esses valores.

O CUSTO DO CAPITAL PRÓPRIO (EQUITY)

Para estimar-se o custo do capital próprio (Ke), utilizou-se os parâmetros do mercado norte-americano, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar o custo real de capital praticados nos Estados Unidos e acrescentando-se um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de inclusões do Risco Brasil, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais à realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível da diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez do perfil de ativo que está sendo analisado, comparativamente ao mercado de ações nacional.

Os cálculos são efetuados dentro do conceito tradicional do CAPM – *Capital Asset Pricing Model*, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta alavancado para o negócio em estudo, além de estimar-se o risco Brasil, risco de liquidez (empresa de capital fechado) e o "*size premium*" (tamanho da empresa):

$$K_e = R_{fr} + \beta \cdot [E(R_m) - R_f] + R_{Liq.} + R_{sizepremium} + \text{Risco Brasil}$$

A utilização dos índices de risco Brasil, risco de liquidez e o risco por tamanho são necessários para ajustar os dados do padrão norte – americano ás características de mercado nacional.

A) Rfr = Risk-free rate – Taxa de juros para ativo livre de risco

Para a taxa livre de risco, foi utilizado o rendimento das US T.Bond (Daily Treasury Yield Curve Rate – 20 anos).

B) β – Coeficiente Beta

Esse coeficiente mede a volatilidade das taxas de retorno de uma ação em relação a um Índice de Mercado, sendo o indicador do Risco Sistemático, para aquela ação.

Para a determinação do Coeficiente Beta específico para a empresa foram assumidos os valores calculados pelo Professor Aswath Damodaran para o mercado norte-americano que utiliza a série histórica do Morning Star (ex - Instituto Ibbotson - USA).

Utilizamos como referência o Beta médio alavancado do segmento "Retail (General)", ajustando-o em função de alavancagem específica da **LAGES SHOPPING**, através da seguinte fórmula:

$$\beta_L = \beta_u \times \left\{1 + \left[(1-t) \times \frac{D}{E}\right]\right\}$$

Onde:

β (Alavancado)= risco sistemático da ação da empresa em análise

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social

D/E = Total de dívida (D) em relação ao patrimônio líquido (E)

βu = Beta não alavancado (unleveraged)

βL = Beta alavancado (leveraged)

Dado que a relação da dívida na estrutura de capital da **BRAGANÇA** é diferente da média do mercado, adotamos para apurar o custo de capital próprio, o beta alavancado específico para a empresa.

C) Rm – Retorno do Mercado de Ações – [E(Rm)]

A taxa de retorno esperada do mercado de ações medida por um índice de mercado é utilizada supondo-se que esse indicador possa representar o retorno médio de todos os setores da economia.

É obtido através da série histórica do indicador para os últimos 20 anos (taxa média geométrica de retorno anual), identificada no site do Profº A. Damodaran, como publicação do Morning Star (ex - Instituto Ibbotson - USA).

D) Market risk-premium – Prêmio por risco assumido (Mrp = [E(Rm) – Rfr)]

É determinado pela diferença entre A taxa de retorno esperado e o risk-free rate (Rfr) esperado do mercado de ações [E(Rm)].

Adotamos, um prêmio médio de risco histórico, acima da taxa livre de risco, conforme índices históricos de performance de longo prazo de índices de ações nos Estados Unidos, apresentados em publicações do Professor Aswath Damodaran, relativas ao custo de capital próprio e apresentado nos Anexos deste texto.

Uma vez que por fatores endógenos e exógenos à economia brasileira, as variáveis têm apresentado comportamento volátil, entendemos que a média mensal da diferença acima mencionada é o indicador mais coerente para o cálculo do custo do capital.

E) Size Risk Premium

O CAPM não considera no cálculo do custo de capital, o prêmio pelo porte da empresa - "size risk premium".

O Morning Star (ex – Ibbotson) seleciona o prêmio pelo porte da empresa, de acordo com a sua capitalização do mercado, divulgando periodicamente as médias de percentuais de risco adicional.

O pressuposto é de que empresas menores tem um risco maior do que as empresas maiores e portanto, demandam uma taxa adicional de prêmio por esse tipo de risco.

F) Country Risk Premium

O risco de um país é medido pelo número de pontos percentuais (%) de seus títulos soberanos acima da taxa de rendimentos de títulos soberanos de outro país que seja considerado como paradigma ou "benchmark" mundial.

Neste caso, estamos utilizando a taxa publicada pelo Professor Damodaran, do Moody's Rating –(Ba2) segundo classificação de risco de países emergentes.

G) Risco de Liquidez

Risco de Líquidez (Rliq.) = Consideramos que a empresa é de capital fechado e de tamanho médio, não havendo liquidez para suas ações.

Dessa forma, é estimado um prêmio por risco de líquidez.

O CUSTO DO CAPITAL DE TERCEIROS (DEBT)

Refere-se aos custos de capital de terceiros de longo prazo e podem ser os históricos ou os de mercado, praticados atualmente.

Para se obter este custo, estima-se o custo de capital médio ponderado de terceiros, a partir dos financiamentos existentes na data-base da avaliação, considerando-se prazos de amortização e taxa de juros dos financiamentos.

Na hipótese de que os mesmos sejam equivalentes (históricos e os de mercado), ou seja, a empresa vem captando esse tipo de recursos, em datas recentes, os mesmos podem ser utilizados, sem provocar distorções no custo de capital total.

Podem ser estimados, também, a partir dos custos dos recursos de longo prazo, fornecidos pelo BNDES ou alternativamente ainda por emissão de debêntures simples (longo prazo), considerados os custos das últimas emissões no mercado de capitais.

Esses custos serão utilizados na composição ponderada do custo de capital total, líquido de Imposto de Renda, onde:

$$Kd = \text{custo da dívida} = \text{taxa de juros} \times (1-T)$$

Onde:

T = Imposto de Renda e Contribuição Social, atualmente vigentes na empresa.

Para este caso, estamos utilizando a taxa de remuneração das cadernetas de poupança, da ordem de 7,76% acrescidos de uma taxa de juros de 2,8% ao ano (custos equivalentes ao praticados pelo Banco Bradesco para o grupo PCS), totalizando 11,56% a.a.

O CUSTO DE CAPITAL MÉDIO PONDERADO (WACC)

Apurados o custo do capital próprio, o custo do capital de terceiros e as participações relativas de cada fonte de recursos no capital total, determina-se o custo médio ponderado de capital da empresa.

A fórmula geral utilizada para a estimativa do WACC depois dos impostos é a seguinte:

$$WACC = \left[\frac{D}{(D+E)}\right] \times K_d \cdot (1-t) + \left[\frac{E}{(D+E)}\right] \times K_e$$

Onde:

WACC = Custo de capital médio ponderado

Kd = Custo de dívida (capital de terceiros $\Rightarrow$ D)

t = Alíquota de imposto de renda e contribuição social

$\frac{D}{D+E}$ = Participação da dívida na estrutura de capital total

Ke = Custo de patrimônio líquido (capital próprio $\Rightarrow$ E)

$\frac{E}{D+E}$ = Participação do Patrimônio Líquido na estrutura de capital total.

Assim, para a situação atual da **LAGES SHOPPING** foram admitidos os seguintes parâmetros para apuração do custo de capital médio ponderado (WACC) para desconto dos fluxos de caixa esperados.

ANEXO III – PARÂMETROS ADOTADOS PARA CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL MÉDIO PONDERADO (TAXA DE DESCONTO)

Qual setor procurado? Retail (General)

Beta (b) do Setor	1,36	Aswath Damodaran - Retail (General)
Endividamento do Setor	16,65%	Aswath Damodaran - Retail (General)
Capital próprio do Setor	83,35%	Aswath Damodaran - Retail (General)
IR (EUA) do Setor	21,26%	Aswath Damodaran - Retail (General)
Beta (β_U) do Setor	1,18	

Endividamento da Empresa	99,00%
Capital próprio da Empresa	1,00%
IR/CS da Empresa	34%
Beta (β_L) da Empresa	1,95

Risk Free Rate (Taxa livre de risco)	3,81%	U.S. Department (DailyTreasury Yield Curve Rates)
Market Risk Premium	5,94%	Aswath Damodaran
Country Risk Premium (Risco Brasil)	5,19%	Aswath Damodaran (Moody's Rating - Ba2)
Risco de Liquidez	5,00%	Risco pela falta de Liquidez
Risco de Tamanho (SIZE Premium)	5,00%	Ibbotson/Kroll *Size Premium*
K_e Total	**30,57%**	

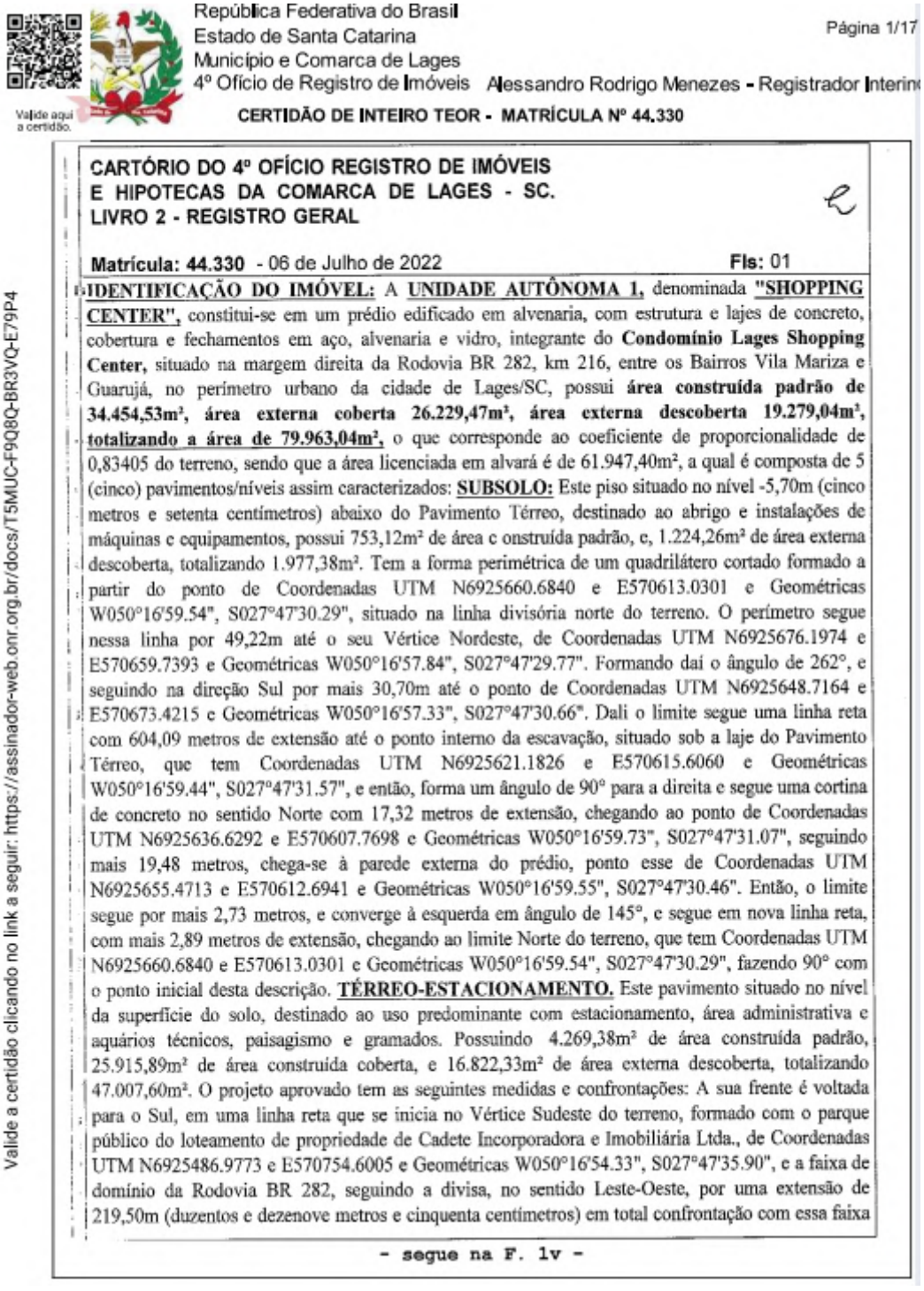
Inflação USA	2,40%	PWC - Global Economy Watch Projection
Inflação Brasil	4,10%	PWC - Global Economy Watch Projection
K_e (custo cap próprio) BR	**32,74%**	

K_d (custo cap terceiros)	**11,56%**

WACC (k_o)	**7,88%**

Atualização: 10/2023

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



República Federativa do Brasil
Estado de Santa Catarina
Município e Comarca de Lages
4º Ofício de Registro de Imóveis Alessandro Rodrigo Menezes - Registrador Interino

Página 1/17

Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - MATRÍCULA Nº 44.330

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC.
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.330 - 06 de Julho de 2022 **Fls:** 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: A **UNIDADE AUTÔNOMA 1,** denominada **"SHOPPING CENTER",** constitui-se em um prédio edificado em alvenaria, com estrutura e lajes de concreto, cobertura e fechamentos em aço, alvenaria e vidro, integrante do **Condomínio Lages Shopping Center,** situado na margem direita da Rodovia BR 282, km 216, entre os Bairros Vila Mariza e Guarujá, no perímetro urbano da cidade de Lages/SC, possui **área construída padrão de 34.454,53m², área externa coberta 26.229,47m², área externa descoberta 19.279,04m², totalizando a área de 79.963,04m²,** o que corresponde ao coeficiente de proporcionalidade de 0,83405 do terreno, sendo que a área licenciada em alvará é de 61.947,40m², a qual é composta de 5 (cinco) pavimentos/níveis assim caracterizados: **SUBSOLO:** Este piso situado no nível -5,70m (cinco metros e setenta centímetros) abaixo do Pavimento Térreo, destinado ao abrigo e instalações de máquinas e equipamentos, possui 753,12m² de área c onstruída padrão, e, 1.224,26m² de área externa descoberta, totalizando 1.977,38m². Tem a forma perimétrica de um quadrilátero cortado formado a partir do ponto de Coordenadas UTM N6925660.6840 e E570613.0301 e Geométricas W050°16'59.54", S027°47'30.29", situado na linha divisória norte do terreno. O perímetro segue nessa linha por 49,22m até o seu Vértice Nordeste, de Coordenadas UTM N6925676.1974 e E570659.7393 e Geométricas W050°16'57.84", S027°47'29.77". Formando daí o ângulo de 262°, e seguindo na direção Sul por mais 30,70m até o ponto de Coordenadas UTM N6925648.7164 e E570673.4215 e Geométricas W050°16'57.33", S027°47'30.66". Dali o limite segue uma linha reta com 604,09 metros de extensão até o ponto interno da escavação, situado sob a laje do Pavimento Térreo, que tem Coordenadas UTM N6925621.1826 e E570615.6060 e Geométricas W050°16'59.44", S027°47'31.57", e então, forma um ângulo de 90° para a direita e segue uma cortina de concreto no sentido Norte com 17,32 metros de extensão, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925636.6292 e E570607.7698 e Geométricas W050°16'59.73", S027°47'31.07", seguindo mais 19,48 metros, chega-se à parede externa do prédio, ponto esse de Coordenadas UTM N6925655.4713 e E570612.6941 e Geométricas W050°16'59.55", S027°47'30.46". Então, o limite segue por mais 2,73 metros, e converge à esquerda em ângulo de 145°, e segue em nova linha reta, com mais 2,89 metros de extensão, chegando ao limite Norte do terreno, que tem Coordenadas UTM N6925660.6840 e E570613.0301 e Geométricas W050°16'59.54", S027°47'30.29", fazendo 90° com o ponto inicial desta descrição. **TÉRREO-ESTACIONAMENTO.** Este pavimento situado no nível da superfície do solo, destinado ao uso predominante com estacionamento, área administrativa e aquários técnicos, paisagismo e gramados. Possuindo 4.269,38m² de área construída padrão, 25.915,89m² de área construída coberta, e 16.822,33m² de área externa descoberta, totalizando 47.007,60m². O projeto aprovado tem as seguintes medidas e confrontações: A sua frente é voltada para o Sul, em uma linha reta que se inicia no Vértice Sudeste do terreno, formado com o parque público do loteamento de propriedade de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., de Coordenadas UTM N6925486.9773 e E570754.6005 e Geométricas W050°16'54.33", S027°47'35.90", e a faixa de domínio da Rodovia BR 282, seguindo a divisa, no sentido Leste-Oeste, por uma extensão de 219,50m (duzentos e dezenove metros e cinquenta centímetros) em total confrontação com essa faixa

- segue na F. 1v -

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior ---------- Página 2/

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula: 44.330 fls 01v
Continuação:- -:44.330

de domínio da Rodovia BR 282, até encontrar o ponto de Coordenadas UTM N6925392.2017 e E570557.4935 e Geométricas W050°17'01.52", S027°47'39.02", já em confrontação com o terreno de Matrícula n. 32.183, pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda. Nesse ponto forma um Vértice em ângulo de 98° e segue agora no sentido Noroeste, por 81,15 m (oitenta e um metros e quinze centímetros), em confrontação com esse terreno. No ponto de Coordenadas UTM N6925459.4359 e E570512.4125 e Geométricas W050°17'03.18", S027°47'36.84" passa a confrontar com o terreno de Matrícula n. 32.184, também pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda., e assim segue por mais 17.13m, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925473.6830 e E570502.8630 e Geométricas W050°17'03.53", S027°47'36.38". Nesse ponto forma um Vértice de 105° e segue no sentido Oeste por 60 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925454.7374 e E570446.3220 e Geométricas W050°17'05.59", S027°47'37.01", quando passa a fazer testada com Avenida das Torres. Segue agora em confrontação com essa avenida, no sentido Norte, por 29,56m (vinte e nove metros e cinquenta e seis centímetros), encontrando o Pavimento Térreo da Unidade Autônoma 2 (ATACAREJO) no ponto de Coordenadas UTM N6925479.6834 e E570430.4644 e Geométricas W050°17'06.18", S027°47'36.20". Formando agora um ângulo de 90°, a divisa passa a seguir no sentido Oeste-Leste, por 6,08 metros, girando à direita e seguindo por mais 3,03 metros no sentido Sul, e girando novamente à esquerda, quando, em ângulo de 106°, passa a seguir novamente no sentido Oeste-Leste, por 69,18 metros, sempre em confrontação com o Pavimento Térreo do ATACAREJO, até o ponto de Coordenadas UTM N6925501.8343 e E570503.1376 e Geométricas W050°17'03.52", S027°47'35.47, confluindo 185° à esquerda e seguindo por mais 18,75 metros até o ponto de Coordenadas UTM N6925509.4121 e E570520.2904 e Geométricas W050°17'02.90", S027°47'35.22, na altura da Doca, quando deflui mais 177° à esquerda e segue por mais 23,72 metros até o vértice formado com a parede metálica, que fecha o piso do Pavimento Superior, de Coordenadas UTM N6925519.9556 e E570541.5399 e Geométricas W050°17'02.13", S027°47'34.87. Desse ponto, converge 271° à esquerda, e segue agora no sentido Norte, por mais 101,54m quando a linha da parede externa do Pavimento Superior é justaposta com a parede Leste do ATACAREJO, chegando a divisa ao ponto de Coordenadas UTM N6925610.5086 e E570495.6010 e Geométricas W050°17'03.82", S027°47'31.94. Nesse ponto a divisa converge à esquerda em 261°, e segue agora no sentido Noroeste, em uma linha reta com 126,66m de extensão, sempre confrontando com o Pavimento Térreo da Unidade Autônoma ATACAREJO, até o ponto de Coordenadas UTM N6925570.7789 e E570375.3301 e Geométricas W050°17'08.21", S027°47'33.25. Daí converge novamente à esquerda em ângulo de 249°, e segue por mais 4,26 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925566.5212 e E570375.0895 e Geométricas W050°17'08.22", S027°47'33.39, chegando pois novamente à divisa com a Avenida das Torres. Gira 326° à direita e segue agora no sentido Norte, em confronto com essa avenida por mais 14,67 metros, portão de saída do shopping, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925579.2160 e E570367.7383 e Geométricas W050°17'08.49", S027°47'32.98. Daí a divisa gira à direita em ângulo de 282° e segue agora no sentido Leste, em uma linha reta, inicialmente por 69,37 metros em confrontação com o terreno de propriedade de Ibagy Imóveis Ltda., de Matrícula n. 42.641 e, a partir do ponto de Coordenadas UTM N6925601.0823 e

- segue na F. 2 -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 02

Continuação:- /44.330

E570433.5753 e Geométricas W050°17'06.09", S027°47'32.26, em confrontação com o loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., por mais 189,09 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925660.6840 e E570613.0301 e Geométricas W050°16'59.54", S027°47'30.29. Daí, gira à direita em ângulo de 90°, e segue no sentido Sul por 2,89 metros, convergindo novamente à direita em ângulo 145°, e seguindo por mais 3,13 metros, até o ponto de Coordenadas UTM N6925655.4713 e E570612.6941 e Geométricas W050°16'59.55", S027°47'30.46. Daí converge 90° à esquerda e o limite passa a ser uma parede em curva tangente para a direita, com corda de 41,69 metros de extensão, e raio de 106,71 metros até chegar ao ponto de Coordenadas UTM N6925637.0726 e E570650.4696 e Geométricas W050°16'58.17", S027°47'31.05, quando converge à esquerda em ângulo de 116°, constituindo-se agora em um muro de concreto com 26,02 metros de extensão, indo agora a encontrar o parque público do Loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., no ponto de Coordenadas UTM N6925648.7164 e E570673.4215 e Geométricas W050°16.'57.33", S027°47'30.66, convergindo agora 90° à direita e seguindo por mais 180,97 metros (gradil que separa o shopping do parque público), até chegar ao Vértice Sudeste, de Coordenadas UTM N6925486.9773 e E570754.6005 e Geométricas W050°16'54.33", S027°47'35.90, marco inicial desta descrição. **PAVIMENTO 1 - LOJAS.** Este pavimento situado no nível 3,74m (três metros e setenta e quatro centímetros) acima do nível da superfície do solo onde está o Pavimento Térreo, destinado ao uso predominante com espaços comerciais, corredores e áreas técnicas, marquises externas e escadas metálicas de emergência. Possuindo 28.854,32m² de área construída padrão, 313,58m² de área construída coberta, e 213,80m² de área externa descoberta, totalizando a área construída de 29.381,70m². É formado por edificação sobre pilotis erguida integralmente no terreno onde está o Pavimento Térreo e, segundo o projeto aprovado tem as seguintes medidas e confrontações: Sua testada frontal é voltada para o Sul, iniciando-se no vértice Sudeste da edificação, de Coordenadas UTM N6925516.8632 e E570723.5859 e Geométricas W050°16.'55.47", S027°47'34.94. O perímetro segue no sentido Oeste, em recuo paralelo à faixa de domínio da BR 282, primeiro por uma linha reta com extensão de 33 metros. Converte 90° à direita e segue sentido Norte em linha reta por 9,24 metros. Converte 90° à esquerda e segue sentido Oeste em linha reta 12,15 metros. Converte 90° à esquerda e segue em linha reta sentido Sul por 22 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925485.0523 e E570689.0962 e Geométricas W050°16.'56.73", S027°47'35.98. Converte 90° à direita e segue, constituindo a testada frontal do Shopping, no sentido Oeste em linha reta por 67,60 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925454.4684 e E570628.8104 e Geométricas W050°16.'58.92", S027°47'36.98. Converte 90° à direita e segue sentido Norte 6,21 metros, sendo os últimos 2,96 metros já em justaposição com a Área Externa Coberta 1 (marquise frontal que possui 191,53 m² de área). Converte 90° à esquerda e segue agora em linha curva tangente para a direita num arco com 37,15m de extensão e raio de 82,48 metros, continuando essa justaposição. Converte 90° à esquerda e segue em linha reta sentido Sudoeste por 16 metros, sendo os primeiros 12,83 metros ainda em justaposição com essa marquise, depois livres, até chegar ao ponto de Coordenadas UTM N6925447.7197 e E570584.4162 e Geométricas W050°17.'00.54", S027°47'37.21. Converte 90° à direita e segue em nova linha curva tangente para a direita num arco com 32,24 metros de extensão e

- segue na F. 2v -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior ---------- Página 4/1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matricula: 44.330 fls 02v
Continuação:- -:44.330

raio de 98,26 metros. Converte 90° à esquerda e segue em linha reta por 8,02 metros no sentido Sudoeste, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925455.7793 e E570551.0458 e Geométricas W050°17.'01.76", S027°47'36.96. Converte 90° à direita e segue novamente em linha curva tangente para a direita num arco com 51,12 metros de extensão e raio de 106,51 metros. Converte 90° à direita e segue em linha reta sentido Leste por 8,12 metros. Converte 90° à esquerda e segue sentido Norte 10,57 metros, no ponto de Coordenadas UTM N6925507.6718 e E570520.9490 e Geométricas W050°17.'02.88", S027°47'35.28. Converte 90° à direita e segue em linha reta sentido Leste por 23,92 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925518.3926 e E570542.3229 e Geométricas W050°17.'02.10", S027°47'34.92. Converte à esquerda em ângulo de 90° e segue agora sentido Norte, por 94,47 metros, quando a parede passa a ser justaposta com a Unidade Autônoma 2 (ATACAREJO), chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925602.6411 e E570499.5923 e Geométricas W050°17.'03.68", S027°47'32.19. Convertendo 81° à direita, o perímetro segue agora no sentido Oeste-Leste, inicialmente por 3,49 metros, e depois por mais 15,61 metros quando corre em justaposição à Área Externa Coberta 2 (marquise traseira, que possui 42,14m² de área) e com a Área Externa Descoberta 1 (escada metálica). Convertendo 99° à direita, o perímetro segue agora no sentido Sul, por 12,19 metros, convertendo agora 90° à esquerda e seguindo sentido Leste por 14,97 metros e convertendo novamente 90° à esquerda e seguindo sentido Norte por 14,54 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925617.6201 e E570529.9669 e Geométricas W050°17.'02.57", S027°47'31.70. Converte 90° à direita e segue agora em uma parede curva tangente à direita num arco com raio de 86,51 metros, primeiramente por 16,95 metros, quando passa a confrontar com a Área Externa Descoberta 2 (escada metálica), seguindo em justaposição à essa por 11,02 metros. Depois, seguindo por mais 30,33 metros, convertendo 90° à direita, e seguindo sentido Sul por 4 metros, em justaposição com a Área Externa Descoberta 3 (escada metálica), convertendo à esquerda, em 90° e seguindo sentido Leste, ainda em justaposição com essa escada, por 8,35 metros de arco, e depois por mais 9,18 metros de arco. Converte 90° à esquerda e segue sentido Norte por 7,57 metros, converte 90° à direita e segue sentido Leste por 6,84 metros, convertendo agora 90° à esquerda e seguindo sentido Norte por 16,20 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925654.9618 e E570612.9744 e Geométricas W050°16.'59.54", S027°47'30.47. Convertendo 90° à direita, o perímetro segue agora novamente em uma parede curva tangente à direita num arco com raio de 107,96 metros, primeiramente por 14,30 metros, convertendo 90° à esquerda e seguindo sentido Norte em linha reta por 1,65 metros, convertendo à direita em ângulo de 90° e retomando a parede curva agora por 19,65 metros, convertendo à direita em ângulo de 90° e seguindo sentido Sul em linha reta por 1,47 metros, agora em justaposição com a Área Externa Descoberta 4 (escada metálica). Converte 90° à esquerda e retoma a parede curva, primeiramente por mais 12,71 metros, ainda em justaposição com essa escada, e depois por mais 7,35 metros, quando passa a correr em justaposição com a Área Externa Descoberta 5 (escada metálica), seguindo assim por 12,71 metros. Aí converte novamente 90° à esquerda e segue em linha reta por 1,48 metros, convertendo novamente à direita em 90° e retoma a curva tangente para a direita por 19,79 metros, convertendo 90° à direita e seguindo mais 1,65 metros, e retomando a parede curva, por mais 15,07 metros, chegando agora ao

- segue na F. 3 -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
FLS. 03

Continuação:- /44.330

ponto de Coordenadas UTM N6925590.0017 e E570685.7125 e Geométricas W050°16.'56.87", S027°47'32.57, que vem a ser a parede externa Leste desse Pavimento Superior. Converte à direita em ângulo de 90° e segue por 3,30 metros, agora em justaposição com a Área Externa Descoberta 6 (escada metálica), converte 90° à esquerda e segue em linha, primeiramente, ainda em confrontação com essa escada por 7,40 metros, depois por mais 9,85 metros, e aí, já em justaposição com a Área Externa Descoberta 7 (escada metálica), por mais 7,40 metros. Converte em ângulo de 90° à esquerda, e segue sentido Leste por 3,98 metros, convertendo então, uma última vez 90° à direita e seguindo em linha reta, primeiramente por 14,83 metros, passando a justapor com a Área Externa Descoberta 8 (escada metálica) por 10,12 metros, depois mais 9,88 metros, e então nova justaposição com a última escada metálica, Área Externa Descoberta 9, por 10,12 metros, e finalmente, a parede final do cinema, que possui 12,76 metros, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925516.8632 e E570723.5859 e Geométricas W050°16.'55.47", S027°47'34.94, marco inicial desta descrição. **PAVIMENTO 2 - CASA DE MÁQUINAS.** O Pavimento 2 está no nível 11,44m (onze metros e quarenta e quatro centímetros) acima do nível da superfície do solo, onde estão situadas 10 plataformas/lajes de concreto armado pré-moldadas suspensas nas colunas, destinadas à aposição e funcionamento de máquinas e equipamentos. Possuindo 577,71 metros de área construída coberta, 845,21m² de área externa descoberta, totalizando 1.422,92m². **PAVIMENTO 3 - RESERVATÓRIOS.** Piso/pavimento situado no nível 15,09m (quinze metros e nove centímetros) acima do nível da superfície do solo, onde estão situadas 2 plataformas/lajes de concreto armado pré-moldadas suspensas nas colunas, destinadas à aposição de reservatórios de água, possuindo 173,44m² de área externa descoberta. **Esta unidade autônoma possui 853 vagas de estacionamento,** sendo Vagas de estacionamento regulares 01 unidade a cada 35m² de ABL que somam 602 vagas; 8m² de plateia de cinema que somam 110 vagas; 60m² de área administrativa que somam 11 vagas, Totalizando 723 vagas; mais Vagas de estacionamento PCD na proporção de 2% que corresponde a 29 vagas; Vagas de estacionamento idosos na proporção de 5% que corresponde a 38 vagas, Vagas de estacionamento para motocicletas que somam 50 vagas; Vagas de estacionamento caminhões que somam 13 vagas. O **terreno onde assenta o empreendimento denominado "Condomínio Lages Shopping Center",** possui a área superficial de 61.181,86 m² (sessenta e um mil, cento e oitenta e um metros e oitenta e seis decímetros quadrados) situado na margem direita da Rodovia BR 282 (sentido Florianópolis-Paraíso), na altura do km 216, no perímetro urbano desta cidade de Lages/SC, entre os bairros Vila Mariza e Guarujá, e tem as seguintes medidas, confrontações e coordenadas: A sua frente é voltada para o Sul, em uma linha reta que se inicia no Vértice Sudeste, formado com o parque público do loteamento de propriedade de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., de Coordenadas UTM N6925486.9773 e E570754.6005 e Geométricas W050°16'54.33", S027°47'35.90", e a faixa de domínio da Rodovia BR 282, seguindo a divisa, no sentido Leste-Oeste, por uma extensão de 219,50m (duzentos e dezenove metros e cinquenta centímetros) em total confrontação com essa faixa de domínio da Rodovia BR 282, até encontrar o ponto de Coordenadas UTM N6925392.2017 e E570557.4935 e Geométricas W050°17'01.52", S027°47'39.02", já em confrontação com o terreno de Matrícula n. 32.183, pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda. Nesse ponto forma um

- segue na F. 3v -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula: 44.330 fls 03v
Continuação:- -:44.330

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Vértice em ângulo de 98º e segue agora no sentido Noroeste, por 81,15m (oitenta e um metros e quinze centímetros), em confrontação com esse terreno. No ponto de Coordenadas UTM N6925459.4359 e E570512.4125 e Geométricas W050°17'03.18", S027°47'36.84" passa a confrontar com o terreno de Matrícula n. 32.184, também pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda., e assim segue por mais 17.13m, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925473.6830 e E570502.8630 e Geométricas W050°17'03.53", S027°47'36.38". Nesse ponto forma um Vértice de 105° e segue no sentido Oeste por 60m, até o ponto de Coordenadas UTM N69254.7374 e E570446.3220 e Geométricas W050°17'05.59", S027°47'37.01", quando passa a fazer testada com Avenida das Torres. Nesse ponto forma um ângulo de 104° e segue agora no sentido Norte, sempre em testada com essa avenida por 147,21m (cento e quarenta e sete metros e vinte e um centímetros), encontrando o terreno de Matrícula n. 42.641, pertencente à Ibagy Imóveis Ltda., no ponto de Coordenadas UTM N6925579.2160 e E570367.7383 e Geométricas W050°17'08.49", S027°47'32.98", que é o Vértice Noroeste do terreno. Desse ponto, forma um ângulo de 78° e segue agora no sentido Oeste-Leste, por 69,37m, ainda em confrontação com esse terreno, atingindo o ponto de Coordenadas UTM N6925601.0823 e E570433.5753 e Geométricas W050°17'06.09", S027°47'32.26". Continua a divisa nesse mesmo sentido por mais 238,31m, mas agora novamente em confrontação com o loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., até chegar ao Vértice Nordeste, de Coordenadas UTM N6925676.1974 e E570659.7393 e Geométricas W050°16'57.84", S027°47'29.77". Formando ângulo de 262°, a divisa segue agora no sentido Norte-Sul, e em confrontação com esse mesmo terreno, pela extensão de 211,67m. quando atinge o ponto inicial desta descrição, fazendo um ângulo de 89°.

PROPRIETÁRIA: LAGES SHOPPING CENTER S/A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob n. 10.917.203/0001-09, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina sob o NIRE n. 4230003403-7, com sede na Rodovia BR 282, km 216, entre os bairros Vila Mariza e Guarujá, Lages/S/C.

Registro Anterior: Matrícula n. 30.444 do Livro 2- Registro Geral deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R$ 9,44 (abertura de matrícula). **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"V". Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi ___ Lediane.

AV.-1/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - HIPOTECA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-12" da matrícula 30.444,** no **"R-4" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 10/04/2014, foi grafado: *"Protocolo nº 98.807 - 07 de Abril de 2014:- Por INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS nº 712.383-3, emitida pelo* ***BANCO BRADESCO S.A,*** *em data de 24 de setembro de 2013, valor do crédito aberto R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), a proprietária LAGES SHOPPING CENTER S/A, acima qualificada, neste ato, representada na forma*

- segue na F. 4 -

nuação da página anterior -- Página 6/17

Valide aqui a certidão.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula: 44.330 fls 03v
Continuação:- -:44.330

Vértice em ângulo de 98° e segue agora no sentido Noroeste, por 81,15m (oitenta e um metros e quinze centimetros), em confrontação com esse terreno. No ponto de Coordenadas UTM N6925459.4359 e E570512.4125 e Geométricas W050°17'03.18", S027°47'36.84" passa a confrontar com o terreno de Matrícula n. 32.184, também pertencente à Peruzzo Comércio de Combustíveis Ltda., e assim segue por mais 17.13m, chegando ao ponto de Coordenadas UTM N6925473.6830 e E570502.8630 e Geométricas W050°17'03.53", S027°47'36.38". Nesse ponto forma um Vértice de 105° e segue no sentido Oeste por 60m, até o ponto de Coordenadas UTM N69254.7374 e E570446.3220 e Geométricas W050°17'05.59", S027°47'37.01", quando passa a fazer testada com Avenida das Torres. Nesse ponto forma um ângulo de 104° e segue agora no sentido Norte, sempre em testada com essa avenida por 147,21m (cento e quarenta e sete metros e vinte e um centímetros), encontrando o terreno de Matrícula n. 42.641, pertencente à Ibagy Imóveis Ltda., no ponto de Coordenadas UTM N6925579.2160 e E570367.7383 e Geométricas W050°17'08.49", S027°47'32.98", que é o Vértice Noroeste do terreno. Desse ponto, forma um ângulo de 78° e segue agora no sentido Oeste-Leste, por 69,37m, ainda em confrontação com esse terreno, atingindo o ponto de Coordenadas UTM N6925601.0823 e E570433.5753 e Geométricas W050°17'06.09", S027°47'32.26". Continua a divisa nesse mesmo sentido por mais 238,31m, mas agora novamente em confrontação com o loteamento de Cadete Incorporadora e Imobiliária Ltda., até chegar ao Vértice Nordeste, de Coordenadas UTM N6925676.1974 e E570659.7393 e Geométricas W050°16'57.84", S027°47'29.77". Formando ângulo de 262°, a divisa segue agora no sentido Norte-Sul, e em confrontação com esse mesmo terreno, pela extensão de 211,67m. quando atinge o ponto inicial desta descrição, fazendo um ângulo de 89°.

PROPRIETÁRIA: LAGES SHOPPING CENTER S/A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob n. 10.917.203/0001-09, registrada na Junta Comercial de Santa Catarina sob o NIRE n. 4230003403-7, com sede na Rodovia BR 282, km 216, entre os bairros Vila Mariza e Guarujá, Lages/S/C.

Registro Anterior: Matrícula n. 30.444 do Livro 2- Registro Geral deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R$ 9,44 (abertura de matrícula). **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"V". Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi_______ Lediane.

AV.-1/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - HIPOTECA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-12" da matrícula 30.444,** no **"R-4" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 10/04/2014, foi grafado: *"Protocolo nº 98.807 - 07 de Abril de 2014:- Por INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS nº 712.383-3, emitida pelo* ***BANCO BRADESCO S.A,*** *em data de 24 de setembro de 2013, valor do crédito aberto R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), a proprietária LAGES SHOPPING CENTER S/A, acima qualificada, neste ato, representada na forma*

- segue na F. 4 -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

nuação da página anterior ---------- Página 7

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 04

Continuação:-AV.1/44.330

de seu Estatuto Social por seus diretores, MILTON EDUARDO COLEN, brasileiro, casado, advogado, RG nº M-3.712.197-SSP/MG, CPF/MF 580.121.176-49, FRANCISCO LEONARDO MOURA DA COSTA, brasileiro, casado, administrador de empresas, RG 1.218.343-SSP/MG, CPF/MF 132.769.566-91, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte-MG, com escritório na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, Sala 1701, Bairro Belvedere; e, ANTÔNIO WIGGERS, brasileiro, casado, técnico em mecânica, RG 8/R-754.372-7, CPF/MF 295.970.649-87, residente e domiciliado na Rua Alberto Pasqualini, nº 273, Bairro Conta Dinheiro, nesta cidade de Lages-SC; **DÁ o imóvel objeto desta matrícula** em **GARANTIA HIPOTECÁRIA,** ao **BANCO BRADESCO S/A,** instituição financeira de direito privado, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco-SP, representado, nos termos do Parágrafo Primeiro, do artigo 13 do referido estatuto, por seus Diretores, eleitos pela Ata de Reunião Extraordinária nº 1.876, do Conselho de Administração, realizada em 09/03/2012, e devidamente registrada na JUCESP sob nº 292.283/12-0, em 06/07/2012, que declaram continuar esta a atual eleição da diretoria, sob responsabilidade civil e criminal, cujas cópias ficam arquivadas no 2º Tabelionato de Osasco-SP, em pasta própria de nº 037, sob nº de ordem 090, o presente, devidamente identificado e reconhecido como o próprio pelo Tabelionato acima referido, representado por ALTAMIR ALVES DOS SANTOS, brasileiro, casado, bancário, RG nº MG 3953052-SSP/MG, CPF/MF 568.490.366-53 e, MARCIA FERNANDES DIANA, brasileira, solteira, bancária, RG 3826793-SSP/MG, CPF/MF 403.197.176-15, ambos com endereço comercial na Avenida do Contorno 5892 Funcionários, Belo Horizonte-MG, conforme Procuração lavrada em data de 23 de maio de 2013, às fls. 105/114, do Livro 1130, do 2º Tabelionato de Notas de Osasco, Comarca de Osasco, Estado de São Paulo. **FIADORES:-** TENCO SHOPPING CENTERS S/A, CNPJ/MF nº 03.065.552/0001-76, com sede em Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, Andar 17 e 18, Belvedere, na cidade de Belo Horizonte-MG, neste ato representada por dois Diretores em conjunto, um dos quais necessariamente o Diretor Financeiro, a saber: Francisco Leonardo Moura da Costa (Diretor Financeiro); Milton Eduardo Colen (Diretor de Operações), ambos acima qualificados; Eduardo Gribel Homem de Castro, brasileiro, casado, engenheiro, Cadastro nº 2.302 D-CREA/DF, inscrito no CPF/MF 085.371.601-30, com domicílio e residência em Belo Horizonte-MG (Diretor Presidente); e, Adriana Lilian Camargo, brasileira, casada, engenheira elétrica, Cadastro nº 47.485 D-CREA/MG, CPF/MF 480.648.826-72, com domicílio e residência em Belo Horizonte-MG (Diretoria de Implantação); e, CADETE INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA, com sede na Rodovia BR 282, KM 216, Vila Mariza, na cidade de Lages-SC, CNPJ/MF 06.287.461/0001-73, neste ato representada por sua Sócia Administradora Zélia de Lima Vieira, brasileira, viúva, empresária, RG 8/R 2.593.388/SC, CPF/MF 163.501.709-20, com residência em Lages-SC e domicílio profissional na sede da empresa. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:-** CONSTRUTORA PERUZZO LTDA, com sede na Rodovia Br 282, Km 02, Conta Dinheiro, nesta cidade de Lages-SC, CNPJ/MF 01.052.246/0001-70, neste ato representada por seu Diretor Ivacir Daniel Peruzzo, brasileiro, separado judicialmente, industrial, RG 8/R 1.171.717-SSI/SC, CPF/MF 422.562.839-68, com domicílio e residência nesta cidade de Lages-SC - Interveniente Garantidor Hipotecante e, Intervenientes Anuentes:- Não há - VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL HIPOTECADO:- R$

- segue na F. 4v -

Valide aqui a certidão.

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.330 fls 04v

Continuação:- AV.-1:44.330

136.100.000,00 (cento e trinta e seis milhões e cem mil reais) - ***VALOR DO CRÉDITO ABERTO:*** *R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) - Total de Parcelas: 17 - DATA LIBERAÇÃO DA 1ª PARCELA:- 24/09/2013 - Conta Corrente e Agência do Devedor: C/C: 0081600-0 - Agência 3484-3 - Ag. Emp. Belo Horizonte Banco: 237 - TAXA ANUAL DE JUROS:- Nominal 9,39% - Efetiva 9,80% - Percentual de Cobrança da Taxa de Abertura de Crédito:- No ato R$ 0,00 - Na Liberação das Parcelas R$ 0,00 - No Levantamento do Saldo Devedor R$ 0,00 - Valor da Taxa de Administração e Cobrança Mensal na data do Instrumento R$ 25,00 - Valor da Taxa de Inscrição e Expediente (TIE) R$ 2.000,00 - Seguro de Responsabilidade Civil do Construtor (RCC) R$ 0,00 - Seguro Mensal Danos Físicos do Imóvel (DFI) R$ 0,00 - Data Prevista para Término da Obra 24/01/2015 - DATA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA 24/09/2015 - Prazo Máximo de Reembolso da Dívida a ser Paga em Prestações Mensais: 156 meses - Taxa Anual de Juros da Dívida Referida na Fase de Retorno: Nominal 9,39% - Efetiva 9,80% - VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 24/10/2015 - FORMA E PERÍODO DE REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES: A prestação contratual ou devida e acessórios será reajustada mensalmente, pelo sistema de amortização obtido através da Tabela Price (TP), na data do vencimento do encargo mensal, mediante a aplicação do mesmo índice utilizado para atualização do saldo devedor do Instrumento - FORO ELEITO: Lages-SC - FORMA DE LIBERAÇÃO: Percentual de Obra Executada - TAXA DE ANTECIPAÇÃO DE PARCELA: 0,00% ao ano. - Percentual mínimo de 15% de Obra Executada e 60% de Locação/Arrendamento da Área Bruta Locável (ABL) - TAXA DE PRORROGAÇÃO DA CARÊNCIA:- 2,00% ao ano., sobre a dívida em aberto. E demais Cláusulas e Condições do referido Instrumento do qual fica uma via arquivada neste Ofício. Certifico que foi recolhido o FRJ no valor de R$ 863,20, através da Guia nº 0000.50020.1015.6663, em data de 04/04/2014.".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98548-J8R7. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi ____ .

AV.-2/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que **conforme "AV-13" da matrícula 30.444,** no **"R-7" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 15, foi grafado que: *"Protocolo nº 103.230 - 13 de Outubro de 2015:- Procede-se a presente averbação, para constar que POR ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO a Cédula Bancaria nº 712.383-3, acima registrada no R-4/32.052, datado de 21 de Setembro de 2015 o qual tem a finalidade de:- Aditar os seguintes itens- prorrogar o prazo de vencimento da Divida para 24/09/2016, tudo conforme item 14 do quadro- Alterar o prazo de reembolso da divida da quantidade de meses indicada no item nº 20 do quadro resumo para a quantidade de meses indicada no item 21 ou seja 156 para 144:- . Assim ajustados o Financiador e a Financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula, ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito, do qual fica uma via arquivada neste Ofício".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na

- segue na F. 5 -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

nuação da pagina anterior -------- Página 9/17

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 05

Continuação:-AV.2/44.330

forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98549-LULL. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi Lediane.

AV.-3/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-14" da matrícula 30.444,** no **"R-8" da matrícula n. 32.052** e na **"AV-8" da matrícula n. 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 07/06/2017, foi grafado: *"Protocolo nº 107.393 - 29 de Maio de 2017:- Procede-se a presente averbação, para constar que POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITAMENTO, MODIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO A INSTRUMENTO PARTICULAR COM GARANTIA HIPOTECARIA ao Contrato nº 712.383-3 , acima registrada, R-4/32.052 datado de 29 de Março de 2.017 o qual tem a finalidade de:-1 INCORPORAR OS ENCARGOS VENCIDOS NO PERÍODO-Período Incorporado 24/02/2017 a 24/03/2017- Valor incorporado R$ 1.768.139,83, Saldo Devedor na Data Base R$ 73.833.009.97- Saldo Devedor após a Incorporação R$ 75.601.149,80- 2 INCORPORAR OS ENCARGOS FUTUROS NO PERÍODO DE 24/04/2017 A 24/07/2017- Período de Vigência da Renegociação 24/08/2017 a 24/01/2018- Data da Repactuação 24/01/2018- Data da Primeira Parcela após a Repactuação 24/02/2018. Assim ajustados o Financiador e a Financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula, ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito, do qual fica uma via arquivada neste Ofício".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98550-AILS. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi Lediane.

AV.-4/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO DE ALTERAÇÃO PARA GARANTIA FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-15" da matrícula 30.444,** na **"R-9" das matrículas n. 32.052 e 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datados de 28/02/2018, foi grafado: *"Protocolo nº 109.223 - 22 de Fevereiro de 2018:- Procede-se a presente averbação, para constar que POR ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS ao instrumento nº 712.383-3, acima registrada, R-3 datado de 26 de Janeiro de 2.018 o qual tem a finalidade de:-PERÍODO INCORPORADO 24/10/2017 a 24/01/2018-VALOR INCORPORADO R$ 2.514.925,57- da carência do pagamento do valor principal da dívida e da incorporação do mesmo ao saldo devedor, no período citado, abaixo citado, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal e atualização do principal, período em que o devedor pagara os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados, serão cauculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor nesse período os juros e a taxa de*

- segue na F. 5v -

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior ---------- Página 10/17

IVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: 44.330 *fls 05v*

Continuação:- AV.-4:44.330

administração mensal previstas no contrato ora aditado-PERIODO 24/08/2018 Á 24/10/2020-DATA DA PRIMEIRA PARCELA 24/11/2020- Alterar o prazo do reembolso da divida de 144 meses para 178 MESES- ALTERAÇÃO DA TAXA DE JUROS a partir desta data passa a ser DE 09,39% A.A-NOMINAL E 09,80%A.A -EFETIVA PARA 10,75% A.A, NOMINAL E 11,30%A.A EFETIVA, inserindo também o mecanismo de amortização do saldo devedor do contrato com recursos excedentes do fluxo de caixa dos empreendimentos do grupo Tenco, sendo os quais " fluxo de caixa Vega Shopping Center" referente ao empreendimento "Vila Gardem Shopping" fluxo de caixa Lages Garden Shopping", referente ao empreendimento "Boulervad Lages Shopping, "fluxo de caixa Via Café Garden" referente ao empreendimento Via café Garden Shopping "fluxo de caixa "Bragança Garden Shopping", referente ao empreendimento Itaquá Garden Shopping conforme definido neste aditivo, ***LIBERANDO ASSIM A HIPOTECA CONSTANTE DO R-3, E CONSTITUINDO COMO GARANTIA A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL.*** *alterando assim o titulo do contrato em razão da alteração da garantia. demais cláusulas as constante do adtivo o qual fica uma Via Arquivada neste Oficio Assim ajustados o Financiador e a Financiado, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula, ora aditado, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito, do qual fica uma via arquivada neste Oficio".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98551-BJCH. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi Lediane.

AV.-5/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - LOCAÇÃO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-16" da matrícula 30.444,** no **"R-11"** da matrícula n. 32.052 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 14/11/2018, foi grafado: *"Protocolo nº 111.054, 06 de Novembro de 2018:- PROCEDE-SE o presente registro, através do CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEL PARA FINS NÃO-RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS, datado de 02 de Outubro de 2018, onde comparecem como Locadora/proprietária, LAGES SHOPPING CENTER S/A, acima qualificada, neste ato, representada por seus Diretores, FABRICIO RODRIGUES AMARAL, RG 8.429.741-SSP/MG, CPF 040.156.326-05, brasileiro, administrador de empresas, casado, residente e domiciliado na Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 50, Sala 1701, Bairro de Belvedere, na cidade de Belo Horizonte-MG e, RODRIGO OTAVIO ROCHA CAPURUÇO, RG 4.951.830-SSP/MG, CPF 045.950.856-30, brasileiro, contador, casado, com endereço profissional na Rua Francisco Deslandes, nº 900, Bairro Anchieta, na cidade de Belo Horizonte, na cidade de Minas Gerais-MG;* ***DÁ EM LOCAÇÃO*** *o imóvel objeto desta matricula, para* ***ADMINISTRADORA GERAL DE ESTACIONAMENTOS S.A.,*** *pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 86.862.208/0001-35, com sede na Rua Santo Guerra, nº 83, Lojas 100B, 102B, 110B, 112B, 120B, Bairro Navegantes, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato, representada por seus Diretores, THIAGO PIOVESAN, RG 1060175153-SSP/RS, CPF 710.081.790-00, brasileiro, contador, casado, residente e domiciliado na Avenida Frederico Augusto Ritter, nº 3565, Casa 30,*

- segue na F. 6 -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior -----------

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 06

Continuação:-AV.5/44.330

Bairro Central Parque, na cidade de Cachoeirinha-RS e, JAIME ORLANDO PRAZO COLLAZOS, G257983N, CPF 238.706.708-86, brasileiro, economista, solteiro, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 1692, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. PRAZO:- 180 (cento e oitenta) meses, com início previsto para a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse, observando o parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, do contrato - RESCISÃO:- Conforme previsão da Cláusula Décima Segunda do contrato - VALOR DO ALUGUEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:- Conforme disposições da Cláusula Quarta do contrato, na qual consta: O aluguel mensal a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA será um percentual incidente sobre o valor do ROL, definido adiante, e será apurado e quantificado, em cada mês de competência, observadas as condições estipuladas nas Cláusulas a seguir: Pela locação, a LOCATÁRIA pagará mensalmente à LOCADORA o Aluguel correspondente a ("Aluguel"):- (i) (a) 80,0% (oitenta por cento) do ROL, do primeiro ao segundo ano de vigência do contrato, (b) 80,0% (oitenta por cento) do ROL, do terceiro ao nono ano de vigência do contrato e (c) 95,0% (noventa e cinco por cento) do ROL, do décimo ao décimo quinto ano de vigência do contrato, obtido com a operação do estacionamento na Área Locada naquele mês, sendo que o mesmo valor de Aluguel será aplicado mensalmente até que seja alcançando, a cada 12 meses de vigência da locação, o batente do ROL acumulado previsto no PLANO DE NEGÓCIOS para o mesmo período; ou (ii) Uma vez que ultrapassado o batente do ROL acumulado, conforme previsto no item acima, o valor do Aluguel passará a ser correspondente a (a) 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do ROL, do primeiro ao segundo ano de vigência do contrato, (b) 90,0% (noventa por cento) do ROL, do terceiro ao nono ano de vigência do contra e, (c) 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do ROL, do décimo ao décimo quinto ano de vigência do contrato, obtido com a operação do estacionamento na Área Locada naquele mês, até o término do período anual; (iii) No mês em que o batente do ROL acumulado for alcançado, como regra de transição aplicável àquele mês específico, o Aluguel será a soma: (a) do resultado da aplicação do percentual indicado no item (i) acima sobre o valor do ROL necessário para atingir o batente; e (b) do resultado da aplicação do percentual indicado no item (ii) acima sobre o montante do ROL que exceder o batente - Exclusivamente para fins de registro, as partes declaram que, na data da assinatura, o Aluguel Mínimo estimado equivale a R$ 5.845,00 (cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais) - FIADORA:- INDIGO ESTACIONAMENTO LTDA, devidamente qualificada no instrumento ora registrado - INTERVENIENTE-ANUENTE E GARANTIDORA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:- TENCO SHOPPING CENTER S.A, devidamente qualificada no instrumento ora registrado - GARANTIAS DA LOCAÇÃO:- Fiança pessoal e solidária prestada pela FIADORA e cessão fiduciária dos créditos oriundos da operação de estacionamento realizada na Área Locada pela LOCATÁRIA - CESSÃO E EMPRÉSTIMO:- Não poderá a LOCATÁRIA sublocar, ceder ou emprestar a Área Locada, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo da locação, ou transferir a terceiros o presente Contrato, sem o consentimento por escrito da LOCADORA - Sem prejuízo do disposto da Cláusula Décima Terceira do contrato, no que se refere às obrigações da LOCADORA em caso de alienação fiduciária do imóvel ou do controle da LOCADORA a terceiros, em caso de qualquer alteração no controle acionário da LOCATÁRIA, da LOCADORA, da INTERVENIENTE-

- segue na F. 6v -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8O-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 06

Continuação:-AV.5/44.330

Bairro Central Parque, na cidade de Cachoeirinha-RS e, JAIME ORLANDO PRAZO COLLAZOS, G257983N, CPF 238.706.708-86, brasileiro, economista, solteiro, residente e domiciliado na Rua Coronel Bordini, nº 1692, Bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre-RS. PRAZO:- 180 (cento e oitenta) meses, com início previsto para a data de assinatura do Termo de Imissão na Posse, observando o parágrafo primeiro da Cláusula Terceira, do contrato - RESCISÃO:- Conforme previsão da Cláusula Décima Segunda do contrato - VALOR DO ALUGUEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:- Conforme disposições da Cláusula Quarta do contrato, na qual consta: O aluguel mensal a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA será um percentual incidente sobre o valor do ROL, definido adiante, e será apurado e quantificado, em cada mês de competência, observadas as condições estipuladas nas Cláusulas a seguir: Pela locação, a LOCATÁRIA pagará mensalmente à LOCADORA o Aluguel correspondente a ("Aluguel"):- (i) (a) 80,0% (oitenta por cento) do ROL, do primeiro ao segundo ano de vigência do contrato, (b) 80,0% (oitenta por cento) do ROL, do terceiro ao nono ano de vigência do contrato e (c) 95,0% (noventa e cinco por cento) do ROL, do décimo ao décimo quinto ano de vigência do contrato, obtido com a operação do estacionamento na Área Locada naquele mês, sendo que o mesmo valor de Aluguel será aplicado mensalmente até que seja alcançando, a cada 12 meses de vigência da locação, o batente do ROL acumulado previsto no PLANO DE NEGÓCIOS para o mesmo período; ou (ii) Uma vez que ultrapassado o batente do ROL acumulado, conforme previsto no item acima, o valor do Aluguel passará a ser correspondente a (a) 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do ROL, do primeiro ao segundo ano de vigência do contrato, (b) 90,0% (noventa por cento) do ROL, do terceiro ao nono ano de vigência do contra e, (c) 97,5% (noventa e sete vírgula cinco por cento) do ROL, do décimo ao décimo quinto ano de vigência do contrato, obtido com a operação do estacionamento na Área Locada naquele mês, até o término do período anual; (iii) No mês em que o batente do ROL acumulado for alcançado, como regra de transição aplicável àquele mês específico, o Aluguel será a soma: (a) do resultado da aplicação do percentual indicado no item (i) acima sobre o valor do ROL necessário para atingir o batente; e (b) do resultado da aplicação do percentual indicado no item (ii) acima sobre o montante do ROL que exceder o batente - Exclusivamente para fins de registro, as partes declaram que, na data da assinatura, o Aluguel Mínimo estimado equivale a R$ 5.845,00 (cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais) - FIADORA:- INDIGO ESTACIONAMENTO LTDA, devidamente qualificada no instrumento ora registrado - INTERVENIENTE-ANUENTE E GARANTIDORA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:- TENCO SHOPPING CENTER S.A, devidamente qualificada no instrumento ora registrado - GARANTIAS DA LOCAÇÃO:- Fiança pessoal e solidária prestada pela FIADORA e cessão fiduciária dos créditos oriundos da operação de estacionamento realizada na Área Locada pela LOCATÁRIA - CESSÃO E EMPRÉSTIMO:- Não poderá a LOCATÁRIA sublocar, ceder ou emprestar a Área Locada, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo da locação, ou transferir a terceiros o presente Contrato, sem o consentimento por escrito da LOCADORA - Sem prejuízo do disposto da Cláusula Décima Terceira do contrato, no que se refere às obrigações da LOCADORA em caso de alienação fiduciária do imóvel ou do controle da LOCADORA a terceiros, em caso de qualquer alteração no controle acionário da LOCATÁRIA, da LOCADORA, da INTERVENIENTE-

- segue na F. 6v -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior -----------

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 07

Continuação:-AV.5/44.330

F.361.3B5.5EF.EE5.7AE. E demais cláusulas e condições do referido contrato do qual fica uma via arquivada neste Ofício". O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98552-TWML. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi

AV.-6/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-17" da matrícula 30.444,** na **"AV-11" da matrícula n. 32.055** do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 27/12/2019, foi grafado: *"Consoante requerimento datado de 18/12/2019, instruído com o Aditivo ao* ***Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças n. 712.383-3*** *celebrado em 30/08/2019 que visa alterar as cláusulas constantes no "R-4/32.055", "R-7/32.055", "AV-8/32.055" e "AV-9/32.055", entre o credor, devedor e fiadores, todos qualificados no aditivo objeto deste registro, procede-se esta averbação para constar que as partes de comum acordo resolveram* ***aditar o contrato*** *nos seguintes termos:* ***a) Alterar o mecanismo para amortização extraordinária do saldo devedor*** *do contrato com recursos do fluxo de caixa operacional do devedor (excluindo impostos), conforme definido ("Cash Sweep"), considerando, para tanto, o fluxo de caixa operacional consolidado decorrente dos empreendimentos listados nos itens 1 a 5 do anexo I a este aditivo ("empreendimentos financiados bradesco") desenvolvidos por sociedade controladas pela Tenco também identificadas nos itens 1 a 5 do anexo I a este aditivo ("spes financiadas");* ***b) Inserir a obrigação do devedor em direcionar os recursos decorrentes da garantia de penhor*** *de recebíveis dos aluguéis oriundos dos contratos de locação/arrendamento para uma conta vinculada, de sua titularidade, aberta junto ao credor, sendo que os recursos nela depositados poderão ser utilizados pelo credor em caso de inadimplemento e deverão ser liberados e transferidos para conta de livre movimentação do devedor caso não tenha ocorrido ou não esteja em curso um evento de vencimento antecipado do contrato;* ***c) Consignar a obrigação da Tenco em reduzir a exposição de dívidas das spes financiadas junto ao credor em valor total,*** *considerando o conjunto das spes financiadas, de* ***R$ 163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais) até 31/12/2021,*** *conforme definido neste instrumento;* ***d) Incorporação dos encargos vencidos nos seguintes períodos:*** *Período incorporado: 24/05/2019 a 24/08/2019 - Valor incorporado: R$ 3.140.414,37;* ***e) Incorporação dos encargos futuros de 24/09/2019 a 24/12/2019; f) Da carência do pagamento do valor principal da dívida e da incorporação do mesmo ao saldo devedor:*** *no período de 24/11/2020 a 24/10/2022, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal e atualização do principal, período em que o devedor pagará os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados serão calculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor neste período os juros e a taxa de administração mensal prevista no contrato ora aditado;* ***g) Alterar o prazo de reembolso*** *da dívida de 178 meses* ***para 213 meses*** *de forma que o vencimento final do contrato passará a ocorrer em* ***junho de 2034;*** ***h) A alteração da taxa de juros*** *a partir da data da*

- segue na F. 7v -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior ---------- Página 14/1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula: 44.330 *fls 07v*
Continuação:- AV.-6:44.330

assinatura deste aditivo passa a ser: Nominal de 10,75% a.a. e Efetiva de 11,30% a.a. ***para:*** ***Nominal de 8,60% a.a e Efetiva de 8,95% a.a.*** ***DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:*** *São as constantes no título do qual fica via arquivada nesta Serventia, sendo que ficam ratificadas todas as demais cláusulas constantes do registro do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária não alterados neste ato".* O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: IRS 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98555-AI40. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi Lediane.

AV.-7/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - ADITIVO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que conforme **"AV-18" da matrícula 30.444,** na **"R-12"** da matrícula n. 32.055 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 09/12/2021, foi grafado que: "Consoante requerimento datado de 20/10/2021, instruído com o Aditivo ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças objeto deste registro, celebrado em 24/09/2013 entre o **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO S/A,** instituição financeira de direito privado, inscrito no CNPJ n. 60.746.948/0001-12, com sede na cidade de Deus, sn, Vila Yara, Osasco/SP, neste ato representado por Mara Denise de Freitas Bolognesi, brasileira, inscrita no CPF n. 285.670.028-42, portadora da Carteira de Identidade RG n. 28.590.617-3, expedida pela SSP/SP, solteira, bancária; e, Maria Gorete Soares da Silva, brasileira, inscrita no CPF n. 026.433.314-43, portadora da Carteira de Identidade RG n. 5.433.156, expedida pela SSP/SP, casada, bancária, conforme Procuração Pública lavrada em 06/01/2021, à folha 259, no livro 1176; e, substabelecimento lavrado em 08/02/2021, às folhas 379 a 382, no livro 1181, ambos do 1º Tabelionato de Notas de Osasco/SP, devidamente confirmados e arquivados nesta Serventia. **DEVEDOR E FIDUCIANTE: LAGES SHOPPING CENTER S/A,** sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ n. 10.917.203/0001-09, com sede em Rodovia BR-282, KM 216, Bairro Guarujá, Lages-SC, neste ato representada por Eduardo Ramos Canonico, brasileiro, inscrito no CPF n. 123.619.358-05 e portador da Carteira de Identidade RG n. 23.191.373, expedida pela SSP/SP, casado, economista, com endereço profissional na Rua Francisco Deslandes, n. 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte/MG; e, Rafael Freitas de Aguiar, brasileiro, inscrito no CPF n. 000.804.017-67 e portador da Carteira de Identidade RG n. 11.106.095-0, expedida pela IFP/RJ, casado, engenheiro, com endereço profissional na Avenida Cidade Jardim, n. 803, 8º andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, conforme Procuração lavrada em 08/09/2020, à folha 170-F, no livro 225-P, do 1º Tabelionato de Notas da Comarca e Município de Igarapá/MG, devidamente confirmada e arquivada nesta Serventia. **INTERVENIENTES FIADORES: CADETE INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 06.287.461/0001-73, com sede na Rodovia BR 282, KM 216, Bairro Vila Mariza e Guarujá, Lages/SC, neste ato, representada por Zélia de Lima Vieira, brasileira, nascida em 06/06/1945 (76 anos), inscrita no CPF n. 163.501.709-20, portador da Carteira de Identidade RG n. 2.593.388 expedida pela SESP/SC em 30/01/1996, viúva, empresária, residente e domiciliada em

- segue na F. 8 -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

nuação da página anterior -------- Página 15/1

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 08

Continuação:-AV.7/44.330

Lages/SC, conforme Cláusula 15º do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Limita consolidado após a Segunda Alteração, registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 20/04/2007, sob o n. 20063107740, protocolo n. 06/310774-0, NIRE n. 42 2 0345879-1 e Certidão Simplificada emitida pela referida Junta Comercial em 27/09/2021, devidamente arquivados nesta Serventia; e, **TENCO SHOPPING CENTERS S/A,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 03.065.552/0001-76, com sede em Rua Francisco Deslandes, n. 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte/MG, neste ato, representada por Eduardo Ramos Canonico, brasileiro, inscrito no CPF n. 123.619.358-05 e portador da Carteira de Identidade RG n. 23.191.373, expedida pela SSP/SP, casado, economista, com endereço profissional na Rua Francisco Deslandes, n. 900, Bairro Anchieta, Belo Horizonte/MG e Rafael Freitas de Aguiar, brasileiro, inscrito no CPF n. 000.804.017-67 e portador da Carteira de Identidade RG n. 11.106.095-0, expedida pela IFP/RJ, casado, engenheiro, com endereço profissional na Avenida Cidade Jardim, n. 803, 8º andar, Bairro Itaim Bibi, São Paulo/SP, conforme Procuração lavrada em 08/09/2020, à folha 170-F, no livro 225-P, do 1º Tabelionato de Notas da Comarca e Município de Igarapá/MG, devidamente confirmada e arquivada nesta Serventia, procede-se esta averbação para constar que as partes de comum acordo resolveram **aditar a cédula** nos seguintes **termos: I -** Que o **saldo devedor do contrato representado na data de 29/10/2020 é de R$ 95.492.910,90** (noventa e cinco milhões quatrocentos e noventa e dois mil novecentos e dez reais e dez centavos), sendo que o Devedor conferiu, aceita e confessa dever o referido valor, o qual foi apurado conforme os parâmetros e condições já fixados no contrato ora aditado; **II** - Consignar que, na hipótese de não ocorrência de um evento de liquidez até **31/12/2024** (inclusive), a Tenco concede, neste ato, de forma irrevogável e irretratável, o direito ao Credor para prospectar comprador para a ações de emissão da Tenco ou estruturar IPO da Tenco, a partir de **01/01/2025. III** - Em **15/05/2020** houve a incorporação dos encargos vencidos no período: Período incorporado: 24/03/2020 a 24/04/2020; Valor incorporado: R$ 1.302.553,07 (Hum milhão, trezentos e dois mil, quinhentos e cinquenta e três reais e sete centavos); **IV** - Em **15/05/2020** houve a incorporação do encargo futuro de **24/05/2020; V** - Em **30/06/2020** houve a incorporação do encargo em atraso de **24/06/2020; VI -** Em **30/06/2020** houve a incorporação dos encargos futuros de **24/07/2020 a 24/12/2020; VII** - Incorporação dos encargos futuros a partir da data deste aditivo até **24/12/2022.** No período acima, serão incorporados, mês a mês, ao saldo devedor todos os encargos incidentes nas referidas parcelas como: juros, encargos moratórios, atualização monetária e taxa mensal de administração de contratos. **VIII - DA CARÊNCIA DO PAGAMENTO DO VALOR DO PRINCIPAL DA DÍVIDA:** No período abaixo citado, haverá carência ao devedor quanto ao pagamento do principal, período em que o devedor pagará os juros mensais do saldo devedor, sendo que o principal e atualização do principal acumulados, serão calculados e incorporados mensalmente ao saldo devedor na forma do contrato ora aditado, pagando o devedor nesse período os juros e a taxa de administração mensal prevista no contrato ora aditado. Período: 24/01/2023 a 24/12/2023. Data da primeira parcela: 24/01/2024. Em **24/01/2024** se reiniciará o pagamento mensal da parcela integral acrescida de todos os encargos, juros e atualização e taxa mensal da administração de contrato, na forma do contrato aditado. **IX - ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DÉCIMA DO CONTRATO RELATIVA À FORMA DE REAJUSTE DO SALDO**

- segue na F. 8v -

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

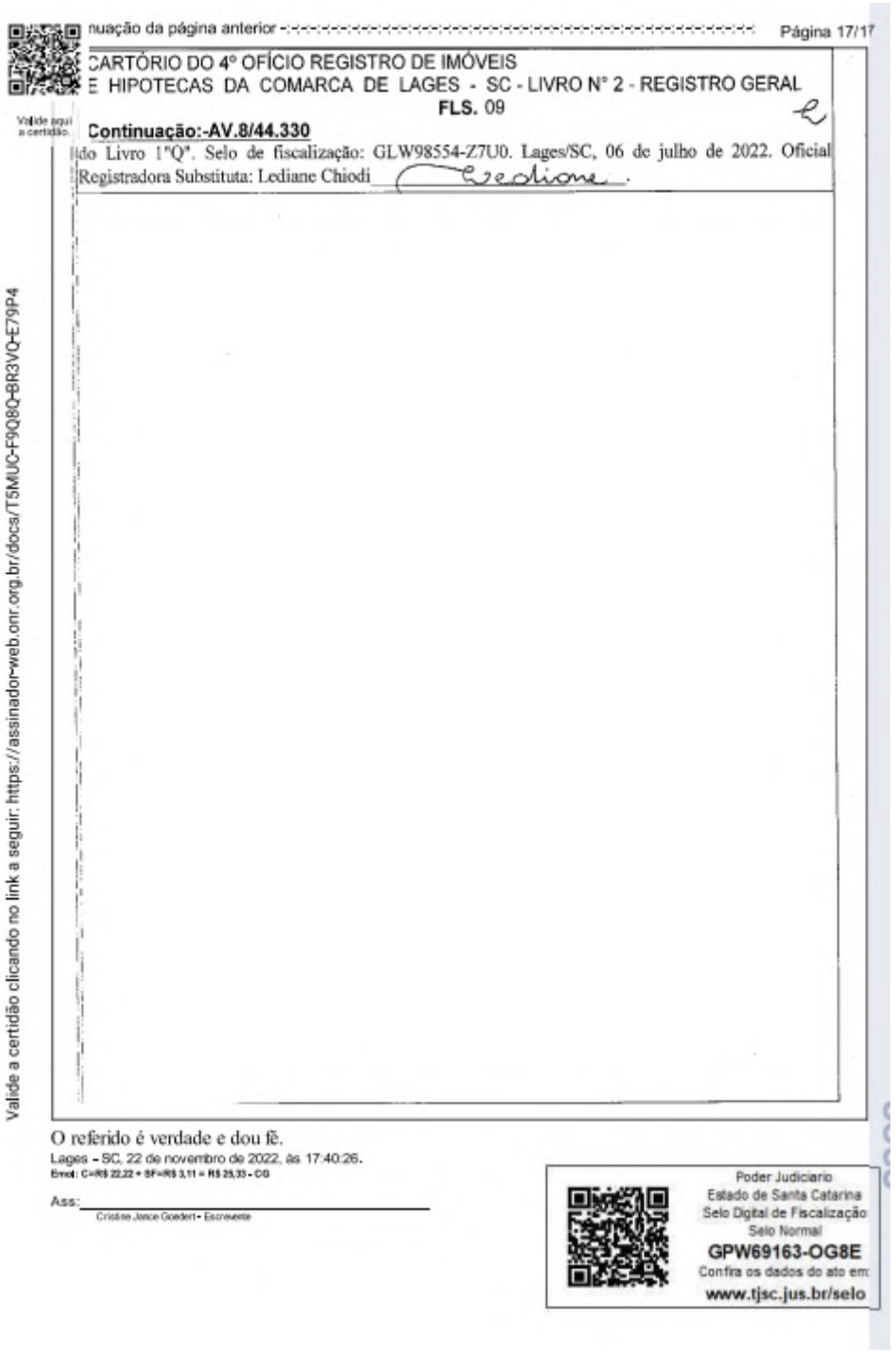
nuação da página anterior ---------- Página 16/1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Matrícula: 44.330 fls 08v
Continuação:- AV.-7:44.330

DEVEDOR: A partir da data deste instrumento a apuração do saldo devedor obedecerá aos seguintes critérios: **a)** Serão realizados, mensalmente, pela aplicação da taxa referencial (TR) divulgada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), ficando eleita como data base a data atual deste contrato; **b)** A taxa de juros do saldo devedor aplicada será composta pela taxa de juros prefixada *(SPREAD* do Credor) combinada pela remuneração adicional dos depósitos de poupança, em cada período de rendimento; **c)** Segundos os parâmetros acima a taxa de juros praticada na data deste contrato é de **8,60%** ao ano (nominal) e **8,95%** ao ano (efetiva). **X - ALTERAÇÃO DA TAXA DE JUROS:** Passa a ser de Nominal de **8,60%** ao ano e Efetiva de 8,95% ao ano para **TR + Poupança + 2,76% ao ano (nominal) e TR + Poupança + 2,80% ao ano (efetiva),** entretanto, caso não ocorra evento de liquidez até **31/12/2024,** a taxa de juros passará automaticamente para **TR + Poupança + 5,04% ao ano (nominal) e TR + Poupança + 5,16% ao ano (efetiva). XI** - Inclusão de nova obrigação de vencimento antecipado obrigatório da dívida em até 10 (dez) dias úteis da liquidação de eventual IPO da Tenco ou venda de controle da Tenco, sob pena de possibilidade de vencimento antecipado da dívida. **XII** - Consignar que, a partir da data de assinatura deste aditivo, as partes concordam expressamente revogar e tornar sem efeito as seguintes cláusulas do aditivo ao contrato celebrado em 30/08/2018: **a)** Cláusula segunda (do Cash Sweep); e, **b)** Cláusula quarta (da obrigação de redução das dívidas). **XII - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA A VALOR DE MERCADO:** Fica facultado ao devedor efetuar o pagamento antecipado, parcial ou integral do empréstimo concedido nos termos do contrato, sem prejuízo das garantias constituídas, mediante prévio aviso por escrito, com prazo mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência ao credor, especificamente no caso de amortização ou liquidação antecipada (a amortização de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), prevista nesse aditivo não será considerada como liquidação antecipada). **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:** São as constantes no título do qual fica via arquivada nesta Serventia, sendo que ficam ratificadas todas as demais cláusulas constantes do registro do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças não alterados neste ato". O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022, do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98553-IOHH. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi Lediane.

AV.-8/44.330: TRANSPOSIÇÃO DE ATO - CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. Nos termos do artigo 237-A da Lei n. 6.015/73, procede-se a presente para constar que na **"AV-19"** da matrícula n. 30.444 do Livro n. 2 - Registro Geral deste Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC, datado de 06/07/2022, foi grafado: "Consoante requerimento datado de 15/02/2018, procede-se esta averbação, nos termos do artigo 9º da Lei 4.591/1964 para constar: **a)** [...]; **b)** a **CONVENÇÃO DO "CONDOMÍNIO LAGES SHOPPING CENTER",** situado na margem direita da Rodovia BR 282, km 216, entre os Bairros Vila Mariza e Guarujá, no perímetro urbano da cidade de Lages/SC, foi **registrada em inteiro teor sob n. 9.490 no Livro 3 - Registro Auxiliar deste Ofício".** O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Não incidente por se tratar de ato único na forma do artigo 775, do CNCGJSC e (artigo 237-A da Lei n. 6.015/73). Selo: R$ 3,11. **Protocolo** n. 123.162, de 01/07/2022,

- segue na F. 9 -



nuação da página anterior Página 17/17

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC - LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
FLS. 09

Valide aqui a certidão.

Continuação:-AV.8/44.330

do Livro 1"Q". Selo de fiscalização: GLW98554-Z7U0. Lages/SC, 06 de julho de 2022. Oficial Registradora Substituta: Lediane Chiodi.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/T5MUC-F9Q8Q-BR3VQ-E79P4

O referido é verdade e dou fé.

Lages - SC, 22 de novembro de 2022, às 17:40:26.

Emol: C=R$ 22,22 + SF=R$ 3,11 = R$ 25,33 - CG

Ass:

Cristine Jance Goedert - Escrevente

Poder Judiciario
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
GPW69163-OG8E
Confira os dados do ato em
www.tjsc.jus.br/selo

ANEXO V – DEMONSTRATIVOS FINANCEIROS PROJETADOS

LAGES	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
Receita	8.667.087	9.157.298	9.701.864	10.397.630	11.518.424	12.029.497	12.510.676
(+) Aluguel Mínimo	2.859.782	2.974.173	3.093.140	3.337.793	3.947.947	4.121.705	4.286.574
(+) Aluguel Percentual	1.916.902	2.047.807	2.208.156	2.403.172	2.619.457	2.746.123	2.855.968
(+) Mall	994.250	1.072.820	1.143.630	1.193.309	1.262.395	1.314.821	1.367.414
(+) Mídia	300.700	323.980	347.260	381.210	419.331	438.025	455.546
(+) CDU	9.700	–	–	–	–	–	–
(+) Taxa de Transferência	9.700	9.700	9.700	12.125	2.425	2.522	2.623
(+) Estacionamento	2.538.688	2.689.958	2.859.563	3.027.991	3.223.158	3.360.840	3.495.274
(+) Demais Receitas	37.365	38.859	40.414	42.030	43.712	45.460	47.278
Custo Operacional	(5.585.772)	(5.471.943)	(5.227.613)	(3.754.582)	(3.434.389)	(3.289.340)	(3.396.803)
(-) Pessoal	(88.000)	(98.240)	(102.170)	(106.256)	(110.507)	(114.927)	(119.524)
(-) Outros - G&A	(926.254)	(929.468)	(947.376)	(974.022)	(1.006.983)	(1.046.762)	(1.088.632)
(-) Gestao de Shopping	(168.940)	(170.040)	(173.160)	(177.840)	(187.200)	(194.085)	(201.848)
(-) Custos Condominiais	(3.671.670)	(3.543.876)	(3.271.517)	(1.748.567)	(1.365.801)	(1.140.510)	(1.162.020)
(-) Marketing	(84.000)	(84.000)	(84.000)	(95.000)	(107.000)	(111.960)	(116.438)
(-) Estacionamento - Custo	(646.908)	(646.318)	(649.390)	(652.897)	(656.899)	(681.096)	(708.340)
(-) Inadimplência de Condominio	–	–	–	–	–	–	–
NOI Caixa + Inadimplência	3.081.315	3.685.355	4.474.250	6.643.048	8.084.035	8.740.156	9.113.873
(-) Impostos	(801.706)	(847.050)	(897.422)	(961.781)	(1.065.454)	(1.112.728)	(1.157.238)
Fluxo Operacional	2.279.609	2.838.305	3.576.828	5.681.267	7.018.581	7.627.428	7.956.635
Investimentos	(950.000)	(1.115.000)	(1.457.500)	(1.100.000)	(1.285.000)	(400.000)	(416.000)
(-) CapEx	(200.000)	(365.000)	(707.500)	(350.000)	(535.000)	(400.000)	(416.000)
(-) Allowance	(750.000)	(750.000)	(750.000)	(750.000)	(750.000)	–	–
(-) Outros	–	–	–	–	–	–	–
Fluxo Operacional + Investimentos	1.329.609	1.723.305	2.119.328	4.581.267	5.733.581	7.227.428	7.540.635

LAGES	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total	Total
Receita	13.011.103	13.531.548	14.072.809	14.635.722	15.221.151	15.829.997	16.463.197	17.121.725
(+) Aluguel Mínimo	4.458.036	4.636.358	4.821.812	5.014.685	5.215.272	5.423.883	5.640.838	5.866.472
(+) Aluguel Percentual	2.970.207	3.089.015	3.212.576	3.341.079	3.474.722	3.613.711	3.758.259	3.908.589
(+) Mall	1.422.111	1.478.995	1.538.155	1.599.681	1.663.668	1.730.215	1.799.424	1.871.400
(+) Mídia	473.768	492.718	512.427	532.924	554.241	576.411	599.467	623.446
(+) CDU	–	–	–	–	–	–	–	–
(+) Taxa de Transferência	2.728	2.837	2.950	3.068	3.191	3.319	3.452	3.590
(+) Estacionamento	3.635.085	3.780.488	3.931.708	4.088.976	4.252.535	4.422.636	4.599.542	4.783.523
(+) Demais Receitas	49.170	51.136	53.182	55.309	57.521	59.822	62.215	64.704
Custo Operacional	(3.508.565)	(3.624.798)	(3.745.679)	(3.871.396)	(4.002.142)	(4.138.117)	(4.279.531)	(4.426.602)
(-) Pessoal	(124.305)	(129.277)	(134.448)	(139.826)	(145.419)	(151.236)	(157.285)	(163.577)
(-) Outros - G&A	(1.132.178)	(1.177.465)	(1.224.563)	(1.273.546)	(1.324.488)	(1.377.467)	(1.432.566)	(1.489.868)
(-) Gestao de Shopping	(209.922)	(218.319)	(227.052)	(236.134)	(245.579)	(255.402)	(265.618)	(276.243)
(-) Custos Condominiais	(1.184.391)	(1.207.656)	(1.231.852)	(1.257.016)	(1.283.186)	(1.310.403)	(1.338.709)	(1.368.147)
(-) Marketing	(121.096)	(125.940)	(130.977)	(136.216)	(141.665)	(147.332)	(153.225)	(159.354)
(-) Estacionamento - Custo	(736.674)	(766.141)	(796.786)	(828.658)	(861.804)	(896.276)	(932.127)	(969.413)
(-) Inadimplência de Condominio	–	–	–	–	–	–	–	–
NOI Caixa + Inadimplência	9.502.538	9.906.750	10.327.130	10.764.326	11.219.009	11.691.880	12.183.665	12.695.122
(-) Impostos	(1.203.527)	(1.251.668)	(1.301.735)	(1.353.804)	(1.407.956)	(1.464.275)	(1.522.846)	(1.583.760)
Fluxo Operacional	8.299.011	8.655.082	9.025.395	9.410.522	9.811.053	10.227.605	10.660.820	11.111.363
Investimentos	(432.640)	(449.946)	(467.943)	(486.661)	(506.128)	(526.373)	(547.428)	(569.325)
(-) CapEx	(432.640)	(449.946)	(467.943)	(486.661)	(506.128)	(526.373)	(547.428)	(569.325)
(-) Allowance	–	–	–	–	–	–	–	–
(-) Outros	–	–	–	–	–	–	–	–
Fluxo Operacional + Investimento	7.866.371	8.205.136	8.557.452	8.923.860	9.304.925	9.701.232	10.113.392	10.542.038

LAGES SHOPPING

(LAGES - SC)

AVALIAÇÂO ECONÔMICA (valor justo)

de EMPREENDIMENTO com BASE IMOBILIÁRIA (EBI)

(Corporate Value)

Custo de Capital	7,88%
Taxa de Capitalização	8%
NOI - Net Operating Income (2038)	12.695.122
Data-base	30/09/2023

R$

Período	Fluxos de Caixa Anuais	VP dos Flxs de Caixa	VP dos Flxs de Caixa Acumulados
2024	1.329.609,39	1.232.489,24	1.232.489,24
2025	1.723.305,28	1.480.745,24	2.713.234,48
2026	2.119.328,04	1.688.011,38	4.401.245,86
2027	4.581.267,50	3.382.376,12	7.783.621,98
2028	5.733.580,57	3.923.929,81	11.707.551,79
2029	7.227.427,91	4.584.987,35	16.292.539,14
2030	7.540.635,34	4.434.262,25	20.726.801,40
2031	7.866.371,07	4.287.922,50	25.014.723,89
2032	8.205.136,23	4.145.886,00	29.160.609,89
2033	8.557.452,00	4.008.068,12	33.168.678,01
2034	8.923.860,39	3.874.382,12	37.043.060,13
2035	9.304.925,12	3.744.739,65	40.787.799,78
2036	9.701.232,45	3.619.051,13	44.406.850,92
2037	10.113.392,06	3.497.226,13	47.904.077,05
2038	10.542.038,06	3.379.173,67	51.283.250,72

Valor Presente dos Fluxos de Caixa (WACC)	51.283.250,72
Valor Presente do Valor Residual (Taxa de Capitalização)	50.866.614,72
Valor Econômico de Empreendimento com base Imobiliária (Corporate Value)	102.149.865,44

ANEXO VI – ÍNDICES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. ASWATH DAMODARAN

Date updated:	05/jan/23	
Created by:	Aswath Damodaran, adamodar@stern.nyu.edu	
What is this data?	Cost of equity and capital (updateable)	US companies
Home Page:	http://www.damodaran.com	
Data website:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/data.html	
Companies in each industry:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/indname.xls	
Variable definitions:	https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/variable.htm	

YouTube Video Guide

To update this spreadsheet, enter the following

Long Term Treasury bond rate =	3,88%
Risk Premium to Use for Equity=	5,94%
Global Default Spread to add to cost of debt =	0,00%
Do you want to use the marginal tax rate for cost of debt?	Yes
If yes, enter the marginal tax rate to use	25%

These costs of capital are in US$. To convert to a different currency, please enter

Expected inflation rate in local currency=	1,50%
Expected inflation rate in US $=	1,50%

Cost of Debt Lookup Table (based on std dev in stock prices)

Standard Deviation		Basis Spread
0	0,25	0,85%
0,250001	0,5	1,62%
0,500001	0,65	2,00%
0,650001	0,8	3,13%
0,800001	0,9	5,26%
0,900001	1	7,37%
1,000001	10	11,57%

Industry Name	Number of Firms	Beta	Cost of Equity	E/(D+E)	Std Dev in Stock	Cost of Debt	Tax Rate	After-tax Cost of Debt	D/(D+E)	Cost of Capital	Cost of Capital (Local Currency)
Advertising	58	1,63	13,57%	68,97%	52,72%	5,88%	6,39%	4,41%	31,03%	10,73%	10,73%
Aerospace/Defense	77	1,41	12,28%	79,33%	37,56%	5,50%	8,60%	4,13%	20,67%	10,59%	10,59%
Air Transport	21	1,42	12,29%	34,92%	37,73%	5,50%	10,47%	4,13%	65,08%	6,98%	6,98%
Apparel	39	1,32	11,75%	65,98%	38,51%	5,50%	12,04%	4,13%	34,02%	9,15%	9,15%
Auto & Truck	31	1,54	13,03%	66,58%	52,61%	5,88%	3,00%	4,41%	33,42%	10,15%	10,15%
Auto Parts	37	1,47	12,64%	70,10%	39,52%	5,50%	9,30%	4,13%	29,90%	10,09%	10,09%
Bank (Money Center)	7	1,08	10,30%	31,61%	19,59%	4,73%	16,25%	3,55%	68,39%	5,68%	5,68%
Banks (Regional)	557	0,50	6,88%	60,75%	16,76%	4,73%	18,84%	3,55%	39,25%	5,57%	5,57%
Beverage (Alcoholic)	23	1,01	9,90%	81,36%	49,87%	5,50%	9,39%	4,13%	18,64%	8,82%	8,82%
Beverage (Soft)	31	1,30	11,62%	86,75%	41,72%	5,50%	6,42%	4,13%	13,25%	10,63%	10,63%
Broadcasting	26	1,32	11,73%	40,51%	46,90%	5,50%	15,76%	4,13%	59,49%	7,21%	7,21%
Brokerage & Investment Banking	30	1,20	11,04%	33,21%	28,00%	5,50%	15,32%	4,13%	66,79%	6,42%	6,42%
Building Materials	45	1,28	11,47%	77,56%	29,19%	5,50%	16,71%	4,13%	22,44%	9,82%	9,82%
Business & Consumer Services	164	1,17	10,84%	78,45%	45,78%	5,50%	9,43%	4,13%	21,55%	9,39%	9,39%
Cable TV	10	1,26	11,34%	48,25%	25,41%	5,50%	21,95%	4,13%	51,75%	7,60%	7,60%
Chemical (Basic)	38	1,25	11,29%	67,43%	46,58%	5,50%	9,83%	4,13%	32,57%	8,95%	8,95%
Chemical (Diversified)	4	1,41	12,27%	63,19%	39,49%	5,50%	12,02%	4,13%	36,81%	9,27%	9,27%
Chemical (Specialty)	76	1,28	11,47%	78,49%	42,32%	5,50%	10,75%	4,13%	21,51%	9,89%	9,89%
Coal & Related Energy	19	1,45	12,51%	82,16%	61,96%	5,88%	2,28%	4,41%	17,84%	11,06%	11,06%
Computer Services	80	1,17	10,84%	75,44%	47,78%	5,50%	6,47%	4,13%	24,56%	9,19%	9,19%
Computers/Peripherals	42	1,29	11,55%	91,31%	48,73%	5,50%	9,13%	4,13%	8,69%	10,90%	10,90%
Construction Supplies	49	1,26	11,39%	76,85%	35,11%	5,50%	10,62%	4,13%	23,15%	9,71%	9,71%
Diversified	23	1,04	10,05%	82,48%	57,84%	5,88%	2,98%	4,41%	17,52%	9,06%	9,06%
Drugs (Biotechnology)	598	1,24	11,26%	86,71%	58,41%	5,88%	0,94%	4,41%	13,29%	10,35%	10,35%
Drugs (Pharmaceutical)	281	1,27	11,41%	88,02%	64,88%	5,88%	2,37%	4,41%	11,98%	10,57%	10,57%
Education	33	1,10	10,42%	76,56%	41,81%	5,50%	7,10%	4,13%	23,44%	8,94%	8,94%
Electrical Equipment	110	1,59	13,32%	81,62%	58,55%	5,88%	4,47%	4,41%	18,38%	11,68%	11,68%
Electronics (Consumer & Office)	16	1,54	13,02%	85,87%	39,56%	5,50%	3,98%	4,13%	14,13%	11,76%	11,76%
Electronics (General)	138	1,20	11,02%	84,16%	44,94%	5,50%	6,29%	4,13%	15,84%	9,92%	9,92%
Engineering/Construction	43	1,20	10,99%	75,99%	35,17%	5,50%	13,30%	4,13%	24,01%	9,34%	9,34%
Entertainment	110	1,46	12,48%	75,03%	57,81%	5,88%	3,46%	4,41%	24,97%	10,47%	10,47%
Environmental & Waste Services	62	1,02	9,91%	79,66%	48,09%	5,50%	5,42%	4,13%	20,34%	8,73%	8,73%
Farming/Agriculture	39	1,14	10,65%	74,70%	54,43%	5,88%	6,64%	4,41%	25,30%	9,07%	9,07%
Financial Svcs. (Non-bank & Insurance)	223	0,89	9,14%	9,05%	27,15%	5,50%	14,61%	4,13%	90,95%	4,58%	4,58%
Food Processing	92	0,92	9,33%	77,60%	34,23%	5,50%	7,74%	4,13%	22,40%	8,16%	8,16%
Food Wholesalers	14	1,12	10,55%	68,42%	32,42%	5,50%	11,94%	4,13%	31,58%	8,52%	8,52%
Furn/Home Furnishings	32	1,27	11,43%	64,13%	41,91%	5,50%	12,87%	4,13%	35,87%	8,81%	8,81%
Green & Renewable Energy	19	1,60	13,39%	45,23%	67,60%	7,01%	6,73%	5,26%	54,77%	8,93%	8,93%
Healthcare Products	264	1,16	10,78%	88,81%	50,94%	5,88%	3,70%	4,41%	11,19%	10,07%	10,07%
Healthcare Support Services	131	1,16	10,77%	80,90%	47,79%	5,50%	6,74%	4,13%	19,10%	9,50%	9,50%
Heathcare Information and Technology	138	1,47	12,62%	87,56%	53,87%	5,88%	4,30%	4,41%	12,44%	11,60%	11,60%

ÍNDICES FINANCEIROS PUBLICADOS PELO PROF. ASWATH DAMODARAN (CONT.)

Home building	32	1.50	12,80%	75,57%	33,33%	5,50%	17,81%	4,13%	24,49%	10,68%	10,68%
Hospitals/Healthcare Facilities	34	1.11	10,85%	53,41%	51,19%	5,88%	9,56%	4,41%	46,59%	7,85%	7,85%
Hotel/Gaming	60	1.48	12,55%	60,03%	38,05%	5,50%	8,14%	4,13%	39,97%	9,18%	9,18%
Household Products	121	1.10	10,74%	86,50%	56,83%	5,88%	6,73%	4,41%	13,44%	9,89%	9,89%
Information Services	13	1.40	12,22%	88,45%	45,11%	5,50%	12,45%	4,13%	11,55%	11,29%	11,29%
Insurance (General)	21	1.23	11,17%	76,63%	43,76%	5,50%	10,26%	4,13%	23,37%	9,53%	9,53%
Insurance (Life)	21	0.91	9,46%	51,97%	28,89%	5,50%	11,41%	4,13%	48,03%	6,90%	6,90%
Insurance (Prop/Cas.)	51	0.80	8,65%	82,33%	27,67%	5,50%	10,92%	4,13%	17,67%	7,85%	7,85%
Investments & Asset Management	600	0.92	7,58%	72,28%	9,91%	4,73%	4,01%	3,55%	27,72%	6,47%	6,47%
Machinery	116	1.22	11,16%	82,75%	32,36%	5,50%	10,37%	4,13%	17,25%	9,94%	9,94%
Metals & Mining	68	1.29	11,54%	82,27%	70,06%	7,01%	4,15%	5,26%	17,73%	10,43%	10,43%
Office Equipment & Services	16	1.18	10,87%	59,95%	35,22%	5,50%	19,53%	4,13%	40,05%	8,17%	8,17%
Oil/Gas (Integrated)	4	0.98	9,69%	89,68%	30,55%	5,50%	14,22%	4,13%	10,32%	9,11%	9,11%
Oil/Gas (Production and Exploration)	114	1.26	11,35%	83,28%	56,38%	5,88%	4,80%	4,41%	16,72%	10,19%	10,19%
Oil/Gas Distribution	23	0.99	9,77%	58,34%	33,55%	5,50%	6,90%	4,13%	41,66%	7,42%	7,42%
Oilfield Svcs/Equip.	101	1.38	12,05%	75,41%	46,90%	5,50%	7,07%	4,13%	24,59%	10,10%	10,10%
Packaging & Container	25	0.95	9,54%	61,74%	24,43%	4,73%	14,86%	3,55%	38,26%	7,25%	7,25%
Paper/Forest Products	7	1.38	12,10%	69,51%	42,84%	5,50%	12,76%	4,13%	30,49%	9,66%	9,66%
Power	48	0.73	8,19%	56,45%	17,18%	4,73%	12,30%	3,55%	43,55%	6,17%	6,17%
Precious Metals	114	1.23	11,21%	85,97%	72,54%	7,01%	2,87%	5,26%	14,03%	10,37%	10,37%
Publishing & Newspapers	20	1.11	10,50%	70,34%	30,92%	5,50%	9,67%	4,13%	29,66%	8,61%	8,61%
R.E.I.T.	223	1.06	10,20%	56,39%	21,54%	4,73%	3,38%	3,55%	43,61%	7,30%	7,30%
Real Estate (Development)	18	1.52	12,89%	47,05%	51,25%	5,88%	6,66%	4,41%	52,95%	8,40%	8,40%
Real Estate (General/Diversified)	12	0.79	8,57%	71,52%	28,66%	5,50%	9,37%	4,13%	28,48%	7,31%	7,31%
Real Estate (Operations & Services)	60	1.35	11,87%	47,79%	44,43%	5,50%	5,47%	4,13%	52,21%	7,83%	7,83%
Recreation	51	1.12	12,30%	65,78%	42,13%	5,50%	9,49%	4,13%	34,24%	9,50%	9,50%
Reinsurance	1	0.83	8,81%	68,92%	19,37%	4,73%	6,48%	3,55%	31,08%	7,17%	7,17%
Restaurant/Dining	10	1.11	12,26%	76,47%	41,15%	5,50%	8,54%	4,13%	23,53%	10,34%	10,34%
Retail (Automotive)	30	1.52	12,91%	63,50%	35,71%	5,50%	15,84%	4,13%	36,50%	9,70%	9,70%
Retail (Building Supply)	15	1.39	14,51%	82,50%	37,55%	5,50%	13,36%	4,13%	17,50%	12,69%	12,69%
Retail (Distributors)	60	1.28	11,45%	71,62%	37,08%	5,50%	13,59%	4,13%	28,38%	9,38%	9,38%
Retail (General)	15	1.30	11,98%	83,35%	31,53%	5,50%	21,26%	4,13%	16,65%	10,67%	10,67%
Retail (Grocery and Food)	13	0.91	7,85%	60,31%	28,26%	5,50%	16,45%	4,13%	39,69%	6,37%	6,37%
Retail (Online)	63	1.49	12,71%	83,91%	59,41%	5,88%	4,09%	4,41%	16,09%	11,38%	11,38%
Retail (Special Lines)	18	1.48	12,64%	71,86%	38,59%	5,50%	15,02%	4,13%	28,14%	10,25%	10,25%
Rubber & Tires	3	0.84	8,86%	23,24%	39,79%	5,50%	0,00%	4,13%	76,76%	5,22%	5,22%
Semiconductor	68	1.41	13,43%	89,88%	38,40%	5,50%	8,18%	4,13%	10,12%	12,49%	12,49%
Semiconductor Equip	30	1.16	14,32%	89,46%	41,57%	5,50%	10,94%	4,13%	10,54%	13,24%	13,24%
Shipbuilding & Marine	8	0.91	9,49%	71,93%	41,16%	5,50%	6,23%	4,13%	28,07%	7,98%	7,98%
Shoe	13	1.33	11,77%	91,73%	39,37%	5,50%	10,70%	4,13%	8,27%	11,13%	11,13%
Software (Entertainment)	91	1.38	11,98%	95,42%	58,71%	5,88%	3,82%	4,41%	4,58%	11,63%	11,63%
Software (Internet)	33	1.55	13,09%	84,99%	55,24%	5,88%	2,37%	4,41%	15,01%	11,79%	11,79%
Software (System & Application)	300	1.41	12,61%	91,44%	52,11%	5,88%	3,40%	4,41%	8,56%	11,91%	11,91%
Steel	28	1.34	11,85%	77,70%	38,30%	5,50%	14,96%	4,13%	22,24%	10,14%	10,14%
Telecom (Wireless)	16	1.13	10,00%	60,55%	51,92%	5,88%	3,83%	4,41%	39,45%	7,80%	7,80%
Telecom. Equipment	19	1.23	11,20%	89,54%	41,35%	5,50%	4,06%	4,13%	10,46%	10,46%	10,46%
Telecom. Services	49	0.88	9,12%	45,93%	55,37%	5,88%	6,54%	4,41%	54,07%	6,57%	6,57%
Tobacco	15	2.00	15,76%	80,61%	44,06%	5,50%	9,83%	4,13%	19,39%	13,51%	13,51%
Transportation	18	1.06	10,17%	77,21%	28,05%	5,50%	16,39%	4,13%	22,79%	8,79%	8,79%
Transportation (Railroads)	4	1.11	10,46%	78,46%	16,34%	4,73%	16,57%	3,55%	21,54%	8,97%	8,97%
Trucking	35	1.55	13,06%	69,49%	41,17%	5,50%	14,79%	4,13%	30,51%	10,33%	10,33%
Utility (General)	15	0.91	7,65%	57,41%	14,97%	4,73%	13,20%	3,55%	42,59%	5,90%	5,90%
Utility (Water)	16	1.15	10,73%	69,74%	27,96%	5,50%	8,45%	4,13%	30,26%	8,73%	8,73%
Total Market	7185	1.18	10,75%	65,144%	41,374%	5,50%	7,524%	4,13%	34,86%	8,44%	8,444%
Total Market (without financials)	5643	1.21	11,56%	79,114%	47,984%	5,50%	6,384%	4,13%	20,89%	10,01%	10,014%

TREASURY YIELD CURVE RATES

Date	1 Mo	2 Mo	3 Mo	4 Mo	6 Mo	1 Yr	2 Yr	3 Yr	5 Yr	7 Yr	10 Yr	20 Yr	30 Yr
01/31/2023	4,58	4,64	4,7	4,74	4,8	4,68	4,21	3,9	3,63	3,59	3,52	3,78	3,65
01/30/2023	4,6	4,64	4,72	4,76	4,82	4,71	4,25	3,96	3,68	3,62	3,55	3,79	3,66
01/27/2023	4,61	4,64	4,73	4,76	4,81	4,68	4,19	3,9	3,62	3,58	3,52	3,77	3,64
01/26/2023	4,61	4,65	4,71	4,76	4,79	4,68	4,17	3,88	3,58	3,54	3,49	3,75	3,62
01/25/2023	4,67	4,65	4,72	4,75	4,79	4,67	4,11	3,84	3,54	3,51	3,46	3,74	3,62
01/24/2023	4,7	4,67	4,72	4,75	4,84	4,7	4,12	3,86	3,58	3,52	3,46	3,73	3,62
01/23/2023	4,69	4,65	4,73	4,76	4,82	4,7	4,21	3,88	3,61	3,56	3,52	3,8	3,69
01/20/2023	4,69	4,64	4,72	4,75	4,8	4,68	4,14	3,83	3,56	3,51	3,48	3,77	3,66
01/19/2023	4,69	4,66	4,71	4,74	4,79	4,65	4,09	3,76	3,48	3,43	3,39	3,69	3,57
01/18/2023	4,59	4,62	4,69	4,74	4,79	4,63	4,06	3,72	3,43	3,4	3,37	3,65	3,54
01/17/2023	4,6	4,63	4,71	4,74	4,82	4,67	4,18	3,86	3,6	3,57	3,53	3,81	3,64
01/13/2023	4,58	4,59	4,67	4,73	4,77	4,69	4,22	3,88	3,6	3,55	3,49	3,79	3,61
01/12/2023	4,57	4,59	4,66	4,74	4,76	4,66	4,12	3,79	3,53	3,48	3,43	3,73	3,56
01/11/2023	4,42	4,62	4,72	4,82	4,84	4,73	4,2	3,9	3,66	3,61	3,54	3,84	3,67
01/10/2023	4,41	4,62	4,73	4,77	4,85	4,74	4,24	3,94	3,72	3,67	3,61	3,91	3,74
01/09/2023	4,37	4,58	4,7	4,74	4,83	4,69	4,19	3,93	3,66	3,6	3,53	3,83	3,66
01/06/2023	4,32	4,55	4,67	4,74	4,79	4,71	4,24	3,96	3,69	3,63	3,55	3,84	3,67
01/05/2023	4,3	4,55	4,66	4,75	4,81	4,78	4,45	4,18	3,9	3,82	3,71	3,96	3,78
01/04/2023	4,2	4,42	4,55	4,69	4,77	4,71	4,36	4,11	3,85	3,79	3,69	3,97	3,81
01/03/2023	4,17	4,42	4,53	4,7	4,77	4,72	4,4	4,18	3,94	3,89	3,79	4,06	3,88
Média	**4,52**	**4,60**	**4,69**	**4,75**	**4,80**	**4,69**	**4,21**	**3,91**	**3,64**	**3,59**	**3,53**	**3,81**	**3,66**

Fonte:https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2023

ESTIMATING COUNTRY RISK PREMIUMS

Mature Market ERP + 5,94% Updated January 1, 2023

Changing this number will update all your country equity risk premiums.

Country	Moody's rating	*Adj. Default Spread*	*Equity Risk Premium*	*Country Risk Premium*	*Corporate Tax Rate*
Abu Dhabi	Aa2	0,60%	6,79%	0,85%	15,00%
Albania	B1	5,51%	13,71%	7,77%	15,00%
Algeria	NR	3,68%	11,13%	5,19%	26,00%
Andorra (Principality of)	Baa2	2,33%	9,23%	3,29%	18,98%
Angola	B3	7,95%	17,16%	11,22%	25,00%
Argentina	Ca	14,68%	26,65%	20,71%	35,00%
Armenia	Ba3	4,40%	12,15%	6,21%	18,00%
Aruba	Baa2	2,33%	9,23%	3,29%	25,00%
Australia	Aaa	0,00%	5,94%	0,00%	30,00%
Austria	Aa1	0,49%	6,63%	0,69%	24,00%
Azerbaijan	Ba1	3,06%	10,26%	4,32%	20,00%
Bahamas	B1	5,51%	13,71%	7,77%	0,00%
Bahrain	B2	6,73%	15,43%	9,49%	0,00%
Bangladesh	Ba3	4,40%	12,15%	6,21%	32,50%
Barbados	Caa1	9,17%	18,88%	12,94%	5,50%
Belarus	Ca	14,68%	26,65%	20,71%	18,00%
Belgium	Aa3	0,73%	6,97%	1,03%	25,00%
Belize	Caa2	11,02%	21,48%	15,54%	27,18%
Benin	B1	5,51%	13,71%	7,77%	30,00%
Bermuda	A2	1,04%	7,40%	1,46%	0,00%
Bolivia	B2	6,73%	15,43%	9,49%	25,00%
Bosnia and Herzegovina	B3	7,95%	17,16%	11,22%	10,00%
Botswana	A3	1,47%	8,01%	2,07%	22,00%
Brazil	Ba2	3,68%	11,13%	5,19%	34,00%

INFLAÇÃO

	Share of 2022		Real GDP Growth				Consumer Price Inflation			
	PPP	MER	2022e	2023p	2024p	2025-2027p	2022e	2023p	2024p	2025-2027p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100,00%	2,9	2,1	2,5	2,7	7	4,5	2,9	2,4
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100,00%		3,3	2,5	2,9	3,1	7,9	5,3	3,5	2,9
G7	30,50%	42,90%	2,3	0,7	1,2	1,7	7,4	4,3	2,2	2
E7	37,50%	28,90%	3,2	4,2	4,5	4,4	6,1	4,5	3,8	3,1
United States	15,50%	24,70%	2,1	0,9	1,2	1,8	8	3,9	2,4	2,1
China	18,60%	18,00%	3	5,2	5,1	4,7	2	2,3	2,3	2,1
Japan	3,80%	4,20%	1,1	1,4	1,1	0,8	2,5	2,3	1,3	1,3
United Kingdom	2,30%	3,10%	4,1	-0,6	0,7	1,7	9,1	6,4	1,8	1,9
Eurozone	10,50%	12,00%	3,6	0,6	1,5	1,7	7,9	5,3	2,4	1,9
Germany	3,30%	4,00%	1,9	0,1	1,4	1,7	8,3	6,3	2,8	2,1
France	2,30%	2,70%	2,6	0,5	1,3	1,5	5,6	4,6	2,3	1,8
Italy	1,90%	2,00%	3,9	0,3	1	1,1	8,5	6,2	1,7	1,8
Spain	1,40%	1,40%	5,4	1,1	2	2,2	8,4	3,6	2	1,8
Netherlands	0,80%	1,00%	4,3	0,5	1,2	1,6	10,8	4,5	3,6	2,1
Ireland	0,40%	0,50%	12,4	3,7	2,6	2,5	7,9	4,7	1,5	1,8
Portugal	0,30%	0,30%	6,7	0,7	2,1	2,1	8	5	2,1	2
Greece	0,20%	0,20%	5,1	0,6	2,1	1,8	9,4	4,3	1,8	1,8
Poland	1,00%	0,70%	5,2	0,6	2,9	3,5	13,8	13	6,2	2,8
Russia	2,90%	2,10%	-2,4	-1,6	1,7	1,2	12,8	6,4	4,8	4,2
Turkey	2,10%	0,80%	5,1	2	2,7	2,7	72,3	44	26,6	13,4
Australia	1,00%	1,70%	3,6	1,7	2,1	2,6	6,6	4,7	2,6	2,6
India	7,20%	3,40%	7	5,6	6,1	6,3	6,6	4,9	5,1	4,6
Indonesia	2,50%	1,30%	5,3	4,8	5	5,1	4,2	4	3,3	3,6
South Korea	1,70%	1,70%	2,6	1,5	2,4	2,3	5,1	3,3	2	1,9
Brazil	2,30%	1,90%	3	1,3	1,8	2,7	7,5	4,8	4,1	3,1
Canada	1,40%	2,20%	3,6	1	1,5	1,9	6,8	3,5	1,7	1,9
Mexico	1,80%	1,40%	3	1,5	1,9	2,1	7,8	5,6	4,2	3,2
South Africa	0,60%	0,40%	2,4	1,1	1,7	1,8	6,9	5,5	4,4	4,6
Nigeria	0,80%	0,50%	3	2,9	3	2,9	18,9	16,4	11,9	9,9
Saudi Arabia	1,30%	1,00%	8,7	3,2	2,9	2,4	2,5	2,6	2,2	1,8

Fonte: https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html

ANEXO VII – GLOSSÁRIO TÉCNICO

(Elaborado de acordo com o que especifica a Instrução da CVM n° 436/06, que incluiu o anexo III e alterou a Instrução CVM n° 361/02)

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);

AVALIAÇÃO DE BENS - "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data." (NBR 14653-1:2001);

BACEN / BCB - Banco Central do Brasil

BM&F & BOVESPA- Bolsa de Valores de São Paulo

BENCHMARK - É o método sistemático de identificação de processos e comportamentos por meio da comparação de práticas de empresas líderes do mesmo segmento. É comumente utilizado para comparar índices e indicadores de empresas com índices e indicadores médios de mercado.

BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

COEFICIENTE BETA - É o coeficiente que indica a volatilidade relativa de uma ação em relação a um índice do mercado de ações que no caso brasileiro é o Índice BOVESPA. É a covariância de uma ação em relação ao restante do mercado acionário. O Coeficiente beta do Índice BOVESPA é 1.

Qualquer ação com beta superior a 1 é considerada mais volátil que o mercado (ações agressivas) e qualquer ação com beta inferior a 1 deve, em princípio, subir ou descer mais lentamente que o mercado (ações defensivas).

Um investidor conservador preocupado em preservar seu investimento deve optar por ações com betas baixos, (menores do que 1 (hum)) (defensivas) ao passo que um investidor disposto a assumir maiores

riscos para obter maiores lucros deve procurar ações com betas mais elevados (maiores do que 1 (hum)) (ações agressivas).

COEFICIENTE BETA TOTAL - O coeficiente beta é o indicador do risco sistemático; adotando-se a premissa de que o investidor marginal em ações é bem diversificado. No caso de empresas de capital fechado, essa premissa não é sustentável.

Em empresas de capital fechado, geralmente o proprietário possui a maior parte do seu portfólio investido no negócio. Por conseguinte, o objetivo é mensurar o risco total do negócio e não só o risco do mercado. Para ajustar o Beta para que reflita o risco total em vez de somente o risco de mercado, divide-se o beta de mercado pela raiz quadrada do R^2 (coeficiente de correlação), obtendo-se o Beta Total.

COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO - O coeficiente de correlação de Pearson é um teste que mede a relação estatística entre duas variáveis contínuas. Se a associação entre os elementos não for linear, o coeficiente não será representado adequadamente. O coeficiente de correlação de Pearson pode ter um intervalo de valores de +1 a -1.

COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO - O coeficiente de determinação, também chamado de R^2, é uma medida de ajuste de um modelo estatístico linear generalizado, como a regressão linear simples ou múltipla, aos valores observados de uma variável aleatória. O R^2 varia entre 0 e 1, por vezes sendo expresso em termos percentuais. Nesse caso, expressa a quantidade da variância dos dados que é explicada pelo modelo linear. Assim, quanto maior o R^2, mais explicativo é o modelo linear, ou seja, melhor ele se ajusta à amostra. Por exemplo, um $R^2 = 0{,}8234$ significa que o modelo linear explica 82,34% da variância da variável dependente a partir dos regressores (variáveis independentes) incluídas naquele modelo linear.

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - É o quociente entre o desvio – padrão e a média ou preço observado. É uma medida de variação relativa utilizada para comparar as variabilidades de 2 ou mais amostras diferentes.

Quanto mais baixo o valor, menor será a diferença entre médias ou preços.

CORPORATE VALUE (VALOR DA EMPRESA) - É o valor econômico de uma empresa obtido pelo modelo dos fluxos de caixa descontados ou outro modelo aplicável. (preço médio ponderado das ações em Bolsa, se for uma companhia aberta ou múltiplos e índices de mercado).

CUSTO MÉDIO PONDERADO DE CAPITAL (WACC) - O custo médio ponderado de capital da empresa é determinado pelos custos de capital de terceiros e do capital próprio, ponderando-se o custo de cada fonte de fundos por sua proporção no valor do capital total da empresa.

CAGR - Do inglês, "*Compound Annual Growth Rate*", significa, com relação a um conjunto de períodos, a taxa média geométrica composta anual de crescimento por período.

CAPEX - Do inglês, "*Capital Expenditures*", significa, com relação a um período, investimentos em capital fixo. É o capital utilizado para adquirir, melhorar ou manter os bens físicos da empresa.

CAPM - Do inglês, "*Capital Asset Pricing Model*", significa Modelo de Precificação de Ativos de Capital. É o método utilizado para determinação do custo de capital próprio (ke).

CORPORATE FINANCE (FINANÇAS CORPORATIVAS) - É a área da atividade financeira que lida com as decisões de investimentos, financiamentos e política de dividendos, que as empresas tomam e os instrumentos e métodos de análise usados para essas decisões.

CPI (CONSUMER PRICE INDEX) - Índice de Preços ao Consumidor nos Estados Unidos.

CPC – COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS - É um comitê formado pela ABRASCA, APIMEC, BM&FBOVESPA, CFC, FIPECAFI e IBRACON, criado com o objetivo de estudar, preparar e emitir Pronunciamentos Técnicos sobre procedimentos de Contabilidade para permitir a emissão de normas contábeis pelas entidades reguladoras brasileiras, visando à centralização e uniformização do seu processo de produção, levando sempre em conta a convergência da Contabilidade Brasileira aos padrões internacionais de contabilidade.

CSLL - Contribuição Social sobre Lucro Líquido

CVM - Comissão de Valores Mobiliários

EBIT - Do inglês, "*Earnings Before Interest and Taxes*", significa, com relação a um período, o lucro operacional obtido antes das despesas financeiras e impostos.

EBITDA - Do inglês, "*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*", significa, com relação a um período, o total do lucro operacional obtido antes das despesas financeiras, impostos, depreciação e amortização.

DESTINATÁRIO DO LAUDO - O cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;

EMPREENDIMENTO - "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural." (NBR 14653-1:2001);

EMPREENDIMENTO DE BASE IMOBILIÁRIA - "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços." (NBR 14653-4:2002);

ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA - "Avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade econômico-financeira de um empreendimento, com a utilização de indicadores financeiros que demonstram a viabilidade do empreendimento

EVA - *Economic Value Added*, ou seja, valor econômico adicionado.

FATOR COMERCIALIZAÇÃO - "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);

FINALIDADE DO LAUDO - Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;

FIRM VALUE/ EBITDA = VALOR DA EMPRESA/ EBIDTA - Esse múltiplo é um dos mais utilizados no mercado de capitais e identifica quantas vezes o valor da empresa (*Firm Value*) é maior do que o lucro das suas operações = EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*).

O valor da empresa é obtido com a multiplicação da cotação das ações pela quantidade de ações do capital da empresa (Market Capitalization), e acrescentando-se o passivo financeiro líquido. Esse indicador permite a comparação de empresas que tem lucratividade, estrutura de capital, risco e endividamento diferentes entre si.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (*DISCOUNTED CASH FLOW*) - É o valor esperado de futuras receitas e despesas apurando-se os fluxos de caixa esperados, usando-se o conceito do valor presente líquido (*Net Present Value – NPV*). É um fator na análise tanto de investimentos de capital quanto de investimentos em valores mobiliários. O método do valor presente Líquido (VPL) (NPV) aplica uma taxa de desconto (taxa de juros), com base no custo médio ponderado de capital (WACC), aos futuros fluxos de caixa, e o valor residual trazendo-os a valor presente.

FLUXO DE CAIXA LIVRE (FCF) = "*FREE CASH FLOW*" - Fluxos de Caixa livre = É igual ao EBITDA (±) a variação dos investimentos, (±) variação das necessidades de capital de giro e (–) impostos (IR e CSLL).

FLUXO DE CAIXA DAS OPERAÇÕES - É obtido através da dedução da variação das necessidades de capital de giro e dos novos investimentos imobilizados, do fundo das operações e ainda dos impostos de Renda e Contribuição Social.

G = *GROWTH RATE* (CRESCIMENTO PERPÉTUO) - Representa taxa de crescimento das operações (fluxos de caixa) da empresa para o período pós-projeções (na perpetuidade).

***GOODWILL* (ATIVOS INTANGÍVEIS) -** É a diferença positiva (ou negativa) entre a soma dos valores de mercado dos ativos e passivos e o valor contábil desses ativos e passivos. Aplica-se às empresas que estão sendo avaliadas, em um processo de aquisição ou fusão.

GOVERNANÇA CORPORATIVA - É um sistema pelo qual as empresas são administradas e controladas.

Ela especifica a distribuição de direitos e responsabilidades entre os participantes de uma empresa – conselheiros, administradores, acionistas – e dita as normas e procedimentos para o processo de tomada de decisão" (OECD).

É o sistema que permite aos acionistas, o governo estratégico de sua empresa e o efetivo monitoramento da direção executiva.

IAS (*INTERNACIONAL ACCOUNTING STANDARD*) - Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (*Internacional Accounting Standards Board*) - Comitê Internacional de Normas Contábeis.

IFRS (*INTERNACIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARD*) - Normas ou Padrões Internacionais de Relatórios Financeiros, é o conjunto de pronunciamentos e normas contábeis internacionais publicadas e revisadas pelo IASB.

IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado.

IMÓVEL URBANO - "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);

IMÓVEL PARADIGMA - Imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002);

INFRAESTRUTURA BÁSICA - Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

INFERÊNCIA ESTATÍSTICA - Parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

ÍNDICES E MÚLTIPLOS FINANCEIROS - É um conjunto de índices e múltiplos financeiros, relacionando determinadas contas do balanço patrimonial, demonstrativo de resultados e dos fluxos de caixa. São úteis, pois permitem analisar e avaliar o comportamento histórico da empresa, quando comparados entre si e mesmo com outras empresas. Esses índices permitem concluir, identificar a "performance" e a situação econômico-financeira da empresa, histórica e atual.

ÍNDICE DE COBERTURA DE JUROS - Índice de Cobertura de juros = É igual à divisão do EBITDA no período pelo total das despesas financeiras pagas no mesmo período.

IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo.

IPO (*Initial Public Offering*) - É a sigla em inglês para oferta pública inicial de ações. É uma operação por meio da qual uma empresa capta pela 1.a vez recursos no mercado de capitais e, em contrapartida, passa a ter acionistas e a pagar dividendos anuais ou semestrais.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, mais conhecido por sua sigla IBGE, é uma fundação pública da administração federal brasileira criada em 1934 e instalada em 1936 com o nome de Instituto Nacional de Estatística; seu fundador e grande incentivador foi o estatístico Mário Augusto Teixeira de Freitas. O nome atual data de 1938. A sede do IBGE está localizada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio.

LIQUIDAÇÃO FORÇADA - É a condição relativa à hipótese da venda de ativo, de forma compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

LIQUIDEZ - É a capacidade de uma rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

MANAGEMENT - É a administração da companhia, composta pelo Conselho de Administração, Presidência e Diretores de cada área específica da empresa.

MARKET VALUE ADDED - Valor de mercado adicionado.

MARKET SHARE - É a participação relativa de mercado total de uma determinada empresa ou produto

MÉDIA - Em estatística, média é definida como o valor que demonstra a concentração dos dados de uma distribuição, como o ponto de equilíbrio das frequências em um histograma. Média também é interpretada como um valor significativo de uma lista de números. Os valores de uma lista de números podem ser representados por meio da escolha aleatória de um número. Se todos os números forem iguais, o número escolhido aleatoriamente será a média. Então, a média pode ser calculada por meio da combinação dos números de maneira específica e da geração de um valor significativo. Entretanto, a palavra média é usualmente usada em métodos mais sofisticados como média aritmética, mediana, moda, entre outros.

MEDIANA - Mediana é o valor que separa a metade maior e a metade menor de uma amostra, uma população ou uma distribuição de probabilidade. Em termos mais simples, mediana pode ser o valor do meio de um conjunto de dados. No conjunto de dados {1, 3, 3, 6, 7, 8, 9}, por exemplo, a mediana é 6.

Se houver um número par de observações, não há um único valor do meio. Então, a mediana é definida como a média dos dois valores do meio.

MERCADO ATIVO (OU MERCADO PERFEITO) - É um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) Os itens transacionados no mercado são homogêneos e não há nenhuma negociação ou limitação para a realização dessas transações;

(b) Vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) Os preços dos itens são visíveis e estão disponíveis para o público.

METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO (MÉTRICAS) - Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação do valor econômico de um ativo ou de uma empresa.

MODELO DE PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS DE CAPITAL (*CAPITAL ASSET PRICING MODEL - CAPM*) - É o modelo que identifica a relação entre o risco e o retorno esperados de um investimento realizado. Baseia-se na teoria de que os investidores exigem maiores retornos para maiores riscos e estabelece que o retorno de um ativo ou de um valor mobiliário é igual ao dos investimentos livres de risco – como, por exemplo, o retorno de uma obrigação do Tesouro de longo prazo, acrescidos de um prêmio por risco assumido. É o modelo utilizado para se determinar o custo de capital próprio.

MODELO DE REGRESSÃO - É um modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características das variáveis integrantes da amostra.

MORNING STAR (EX - IBBOTSON ASSOCIATES – EUA) - Empresa americana provedora de informações sobre dados históricos e esperados de empresas de capital aberto para o mercado de capitais (inflação histórica, taxas de retorno compostas, remuneração de diversos títulos no mercado americano).

MÚLTIPLOS OU ÍNDICES FINANCEIROS DE MERCADO - São indicadores ou índices financeiros médios setoriais obtidos pela comparação com determinados valores de uma empresa (entre o BP e o DRE).

É uma forma de estimar o valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, obtido pela divisão de uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.) com outros números ou múltiplos financeiros de outras empresas.

NORMAS INTERNACIONAIS DE CONTABILIDADE - Normas contábeis e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

NOPAT = *NET OPERATING PROFIT AFTER TAXES* - Lucro Operacional líquido depois de impostos

NOPLAT = *NET OPERATING PROFIT LESS AJUSTED TAXES* - Lucro Operacional Líquido menos impostos ajustados.

NÚMEROS ÍNDICES DE PREÇOS - Os números índices são uma medida estatística que demonstra a variação de preços de uma amostra de produtos, bens e serviços em um determinado período.

Os números-índices de preços permitem que sejam estimados por meio das variações nos preços relativos, a inflação ou deflação de uma amostra de produtos, bens e serviços produzidos em uma economia.

São os aumentos nos preços ocorridos entre um período e outro, levando-se em conta a participação de cada produto na renda do consumidor, visando à correção das perdas causadas pela inflação.

Especificamente, o IPCA é dividido em sete grupos, cuja ponderação pode ser ilustrada pela tabela abaixo:

Tipo de Gasto	Peso (%) do Gasto
Alimentação	25,21
Transportes e comunicação	18,77
Despesas pessoais	15,68

Vestuário	12,49
Habitação	10,91
Saúde e cuidados pessoais	8,85
Artigos de residência	8,09
Total	100%

ON – AÇÕES ORDINÁRIAS NOMINATIVAS - São ações que tem direito de voto nas Assembleias de Acionistas.

PARECER TÉCNICO - Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade e conhecimento.

PE - *Private Equity*

PERPETUIDADE - A perpetuidade é o valor presente dos fluxos de caixa futuros (período estável) - do último exercício projetado para o período explícito até o "infinito" - ou seja, o método contempla a expectativa de continuidade da empresa.

Dessa forma, é considerada a capacidade da companhia em obter sucesso em sua atividade por tempo indeterminado. Ou seja, a empresa não encerrará suas atividades após o último período projetado.

PIB - Produto Interno Bruto.

PN – AÇÕES PREFERENCIAIS NOMINATIVAS - Não dão direito de voto, mas tem preferência no recebimento de dividendos em relação às ações ordinárias.

PRÊMIO DE RISCO. (RISK PREMIUM) - É o retorno excedente obtido sobre um ativo sem risco. É igual à diferença entre o retorno esperado de um ativo com risco e o retorno de ativos livres de risco.

QUASE EQUITY - Instrumentos de Quase-Equity são instrumentos financeiros e valores mobiliários que, ainda juridicamente em formato de renda fixa, dependem integralmente da geração de caixa e equity value da emissora, portanto a alcunha de quase-equity.

Dentre estes instrumentos, destacam-se as chamadas Debêntures de Participações em Lucros ("DPL"), também conhecidas como Debêntures de Resultado, que se trata de uma modalidade de debênture com o pagamento de juros e amortização vinculados com o resultado da empresa, podendo estar atrelado ao Lucro Líquido, aos Dividendos e outros proventos pagos aos acionistas, e também eventos de liquidez do equity value, como um M&A ou IPO.

Estes ativos são, em geral, instrumentos de dívida perpétua com a possibilidade ou não de conversão em equity. Em geral, tais instrumentos não apresentam nenhum tipo de pagamento de juros ou amortização pré-determinados ou atrelados a indicadores monetários, sendo que seu recebimento é atrelado ao fluxo de caixa livre para o acionista.

RENT ROLL - Em português Declarações de Inquilino (Rolagem de Aluguel), contratos de arrendamento, avisos atrasados e avisos de despejo para propriedades de investimento estão todos disponíveis.

RETORNO SOBRE ATIVOS = (RETURN ON ASSETS) (ROA) - É o lucro líquido dividido por ativo total médio.

RETORNO SOBRE CAPITAL PRÓPRIO = (*RETURN ON EQUITY*) (ROE) - É o lucro líquido depois das despesas financeiras e imposto de renda e contribuição social dividido pelo patrimônio líquido médio ou final.

RISCO SISTEMÁTICO (NÃO DIVERSIFICÁVEL) - Representa qualquer tipo de risco (taxa de inflação, taxa de juros e ou taxa de câmbio) e ou outras variáveis macroeconômicas, que afeta um grande número de ativos, em graus diversos. É também chamado de risco do sistema, de mercado ou risco comum. O coeficiente Beta é o índice utilizado para medir o risco sistemático de uma determinada ação.

RROC = *RATE OF RETURN ON CAPITAL* - É a taxa de retorno obtida sobre capital investido.

SISTEMA ESPECIAL DE LIQUIDAÇÃO E CUSTÓDIA (SELIC) - É uma forma de registro escritural de débitos e créditos de operações financeiras utilizado pelos intermediários financeiros na liquidação de títulos, depósitos de cheques e outros títulos financeiros.

***SHAREHOLDER VALUE* (*EQUITY VALUE*)** - É o valor econômico do Patrimônio Líquido dos Acionistas.

***SIZE PREMIUM* (PRÊMIO PELO TAMANHO DA EMPRESA)** - É uma taxa de risco incluída no cálculo do custo de capital próprio relativa ao tamanho da empresa, pressupondo – se que empresas menores tem maiores riscos.

STAKEHOLDER - Qualquer pessoa, grupo, empresa ou entidade que tenha uma relação ou interesse, direto ou indireto, com a organização. Devem reunir: poder, legitimidade e posicionamento. A relação original de stakeholders inclui proprietários/acionistas, empregados, clientes, fornecedores, credores, governo e a sociedade.

TAXA SELIC - A taxa Selic é a taxa de juros nominal média que o governo brasileiro paga para tomar recursos, lastreados por títulos públicos, pelo prazo de um dia útil, no mercado brasileiro. Essa taxa é uma média diária das operações do Tesouro e é expressa em base over anual. O valor -meta da taxa Selic é definido mensalmente pelo COPOM (Comitê de Política Monetária) e a taxa diária apurada tende a ser bastante próxima ao valor-meta.

TAXA DE JUROS DE LONGO PRAZO (TJLP) - A Taxa de Juros de Longo Prazo – TJLP foi instituída pela Medida Provisória n.º 684, de 31/12/94, publicada no Diário Oficial da União em 03/11/94. É a taxa que se constitui no custo básico dos financiamentos concedidos pelo BNDES.

TAXA DE DESCONTO (*DISCOUNT RATE*) - É a taxa de juros usada para se determinar o valor presente (*Present Value*) dos futuros fluxos de caixa (*Cash Flows*) e do valor residual.

TAXA DE DESCONTO NA PERPETUIDADE (PERPÉTUA) - É a taxa de desconto deduzida da taxa de crescimento das operações na perpetuidade (G) = WACC – G

TAXA INTERNA DE RETORNO (TIR) (*INTERNAL RATE OF RETURN*) (IRR) - A taxa interna de retorno (TIR) é a que identifica a rentabilidade média de um investimento obtido ao longo do período dos investimentos.

É a taxa de juros que equaliza o valor presente dos fluxos de caixa futuros de um investimento ao custo inicial do investimento. É calculada através de um modelo matemático – financeiro.

Quando os valores presentes líquidos das saídas de caixa (custo do investimento) e o das entradas de caixa (retornos do investimento) se igualam a zero, a taxa de desconto obtida é a TIR (IRR).

Quando esta excede o retorno exigido – chamada taxa de atratividade, em orçamento de capitais -, o investimento é aceitável. (Taxa de retorno maior que o custo de capital).

TEMPO DE EXPOSIÇÃO

a. O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização.

b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;

TENANT MIX - É o conceito de Tenant Mix (mix de locatários, em tradução livre), que se refere à atividade de analisar, organizar e distribuir comércios dentro do shopping.

UNIDADE GERADORA DE CAIXA (CPC) - É o menor grupo identificável de ativos que gera as entradas de caixa, que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou de grupos de ativos.

UTILIDADE - Utilidade pode ser definida como a satisfação relativa, percebida por um indivíduo, ao exercer atividades econômicas como trabalhar, consumir ou investir.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;

VALOR DE MERCADO - Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);

VALOR DE MERCADO "AS IS" - Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);

VALOR RECUPERÁVEL (CPC) - Valor recuperável de um ativo ou de uma unidade geradora de caixa é o maior valor entre o valor líquido de venda de um ativo (mercado) e seu valor em uso (calculado pelo modelo dos fluxos de caixa descontados).

VALOR EM USO (CPC) - É o valor presente de fluxos de caixa futuros estimados, que devem resultar do uso de um ativo ou de uma unidade geradora de caixa.

VALOR LÍQUIDO DE VENDA (CPC) - É o valor a ser obtido pela venda de um ativo ou de uma unidade geradora de caixa em transações em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, menos as despesas estimadas de venda.

VALOR CONTÁBIL (CPC) - É o valor pelo qual um ativo está reconhecido no balanço depois da dedução da respectiva depreciação, amortização ou exaustão acumulada e provisão para perdas, se houver riscos.

VALOR JUSTO (FAIR VALUE) - É o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada, entre participantes do mercado na data da mensuração, nas condições atuais de mercado".

VALOR RESIDUAL (CPC) - É o valor estimado que uma empresa obteria pela venda de um ativo, após deduzir as despesas estimadas de venda, caso o ativo já tivesse a idade e a condição esperadas para o fim de sua vida útil.

VALOR RESIDUAL (*RESIDUAL VALUE*) DA EMPRESA - É o valor da empresa, calculado pelo método dos fluxos de caixa, após o período estimado original (de +/- 10 anos) das projeções. O método mais utilizado é o da perpetuidade, com ou sem crescimento.

Pode ser também, o valor realizável de um ativo (*Fixed Asset*) depois de deduzidos os custos associados à venda ou do Patrimônio Líquido Contábil ou a preços de mercado.

VALOR JUSTO DE MERCADO (*FAIR MARKET VALUE*) - É o preço pelo qual, compradores e vendedores estão dispostos a negociar (comprar ou vender) os ativos de uma empresa, ou a própria empresa, sem qualquer tipo de interferência ou custos.

VALOR MÁXIMO PARA SEGURO - Tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;

VALOR PATRIMONIAL POR AÇÃO (VPA) - É o valor patrimonial contábil de cada ação de uma empresa. É igual ao quociente entre o patrimônio líquido contábil da empresa e o número total de ações do capital (ordinárias e preferenciais).

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) (NPV) - É o valor presente das entradas líquidas futuras de caixas descontadas à taxa de desconto apropriada ao risco (-), menos o valor presente dos investimentos realizados.

VC - *Venture Capital*

VIDA ÚTIL (CPC) - Vida útil é:

O período de tempo no qual a entidade espera usar um ativo; ou

O número de unidades de produção ou de unidades semelhantes que a entidade espera obter do ativo.

WACC - Do inglês, *Weighted Average Cost of Capital*, ou Custo Médio Ponderado de Capital (Taxa de Desconto). O custo médio ponderado de capital é determinado pelos custos de capital de terceiros e do capital próprio, ponderando – se o custo de cada fonte de fundos por sua proporção no valor do capital total da empresa (estrutura de capital).

Fontes:

- Dicionário de termos Financeiros e de Investimento – Ed. Nobel.

- Administração Financeira (Corporate Finance) – Ed. Atlas – Ross – Westerfield – Jaffe – Edição 2002

- Investment Valuation – Aswath Damodaran – Ed. John Wiley & Sons – Edição 1998

- Atualização do glossário técnico em 05/05/2017

Praça Franklin D. Roosevelt, 200 – 10º. Andar

CEP. 01303 - 020 – Centro - São Paulo / SP

(11) 3129 – 3043 / (11) 5084 – 9459 / (11) 9 7677 – 5582 / (11) 9 9112 - 7825

mscardim@mscardim.com.br

mariosergioneto@hotmail.com

www.mscardim.com.br