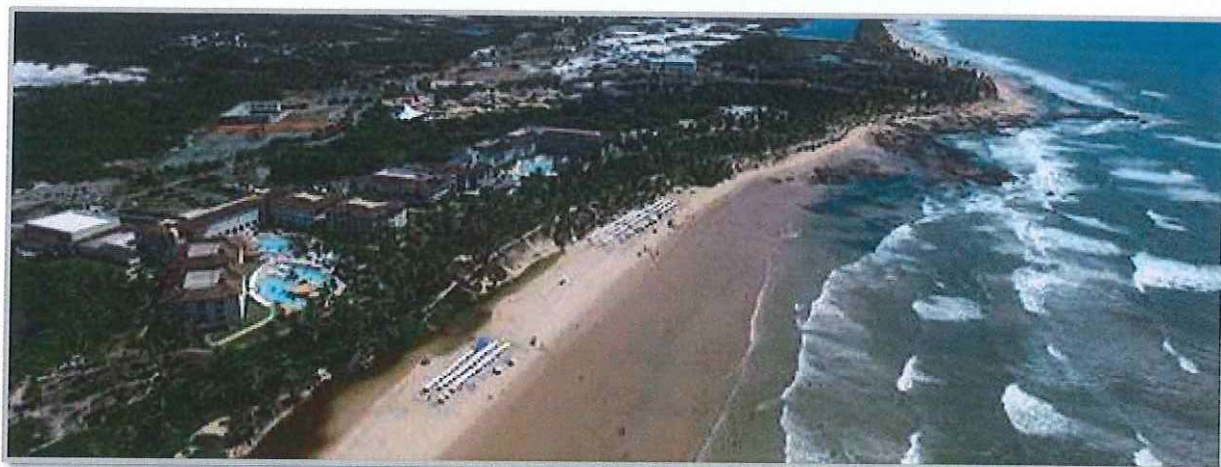


LAUDO DE AVALIAÇÃO



TERRENO DE 78.331 m²

Costa Do Sauípe

Mata De São João – BA

Março de 2021

Marta

INTRODUÇÃO

Objetivo

Em atenção à solicitação feita pela OR Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. ("OR"), vimos através do presente laudo estimar o valor do imóvel de 78.331 m² localizado no município de Mata de São João – BA ("IMÓVEL") com o objetivo de determinar o valor de mercado do terreno para venda a terceiros.

O objeto dessa avaliação expedita foi limitado a atualização dos valores feitos em abril de 2019 pela imobiliária Lopes e mediante a utilização dos principais *drivers* de valores que influenciam na liquidez e valor total do IMÓVEL chegamos à avaliação aqui presente.

Cabe ressaltar que o presente laudo foi feito com base em informações públicas e privadas e utilizando as melhores metodologias e práticas de mercado referente a precificação de ativos imobiliários.

Acesso à informação

Para a elaboração do presente laudo foram disponibilizados pela OR alguns documentos que subsidiaram a presente avaliação. Tais documentos serviram como referência para a discussão e avaliação aqui presente, sem necessariamente serem considerados absolutos mas sim complementários entre si. Além dos documentos apresentados pela OR, usamos demais informações como referência, tais como:

- ✓ Matrícula do terreno no. 157.779 do Ofício de Registro de Imóveis de Mata de São João - BA
- ✓ Laudos de avaliação da fazenda Sauípe feita pela OR junto a terceiros;
- ✓ Apresentação do Projeto do *Sauípe Golf Terraces* feita pela OR referente ao projeto aprovado e registrado na matrícula;
- ✓ Material publicitário e informação das vendas do empreendimento Reserva Sauípe;
- ✓ avaliação feita em abril de 2019 pela Imobiliária Lopes;
- ✓ estudos de mercado próprios e feitos por outros desenvolvedores da região;

Adicionalmente, foram utilizados para a elaboração do presente relatório (i) dados sobre o mercado local e região de destino, (ii) relatórios das últimas vendas feitas nos empreendimentos próximos ao IMÓVEL, (iii) conversas e entrevistas com outros corretores e desenvolvedores imobiliários da região, (iv) dados de entidades de classe, (v) informações públicas obtidas em internet ou jornais e (vi) base de dados interna.

Descrição da Propriedade

A propriedade fica numa região turística também conhecida como Costa dos Coqueiros que fica aproximadamente 100 km de Salvador e nessa região possui um litoral com empreendimentos que atendem desde o nível socioeconômico de classe A, tais como Praia do Forte e Sauípe, até níveis mais baixos como Guarajuba e Itacimirim.

A Costa dos Coqueiros é famosa por suas belas e calmas praias destacando-se o distrito de Costa do Sauípe, um dos maiores destinos de resorts turísticos do Brasil, atualmente composto por 5 hotéis resorts e 5 pousadas.



Localidades e destinos que fazem parte da Costa dos Coqueiros

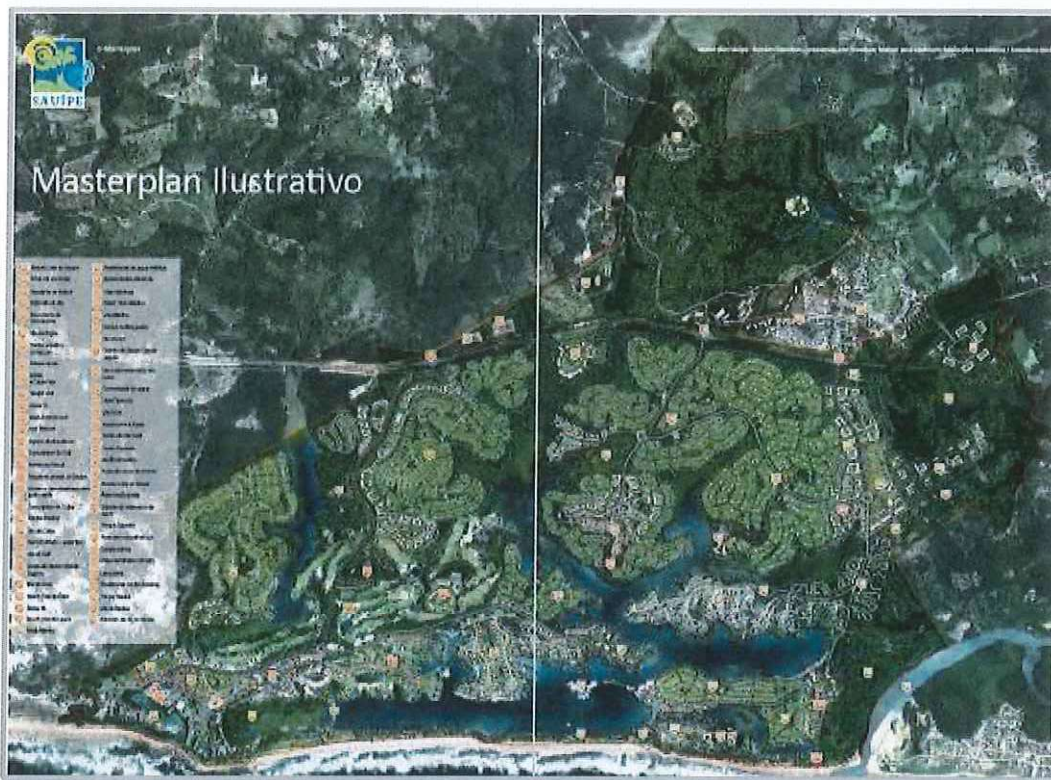
A propriedade Sauípe está localizada a aproximadamente 100 km de Salvador no município de Mata de São João, representa um total de mais de 1.200 ha sendo que algumas áreas já

foram desenvolvidas tais como os hotéis de Costa do Sauípe e alguns condomínios residenciais.

Costa do Sauípe é um destino com visibilidade nacional e Internacional com forte demanda turística. Conhecido por ser um dos maiores resorts do Brasil com cerca de 1564 (mil quinhentos e sessenta e quatro) apartamentos possui ainda uma ótima estrutura comercial. A região dispõe de hotéis de resorts de alto bucho pousadas e condomínios residenciais destinadas a pessoas de perfil socioeconômico de alta renda. As ruas principais são pavimentadas facilitando a comunicação em todo o complexo e guaritas de acesso aos condomínios garantem segurança e privacidade.



Localização de Sauípe em relação a Salvador e demais localidades na Costa dos Coqueiros



Vista aérea dos Resorts na Costa do Saúipe



Vista aérea dos Resorts na Costa do Saúipe

Handwritten signature

Inserido na Fazenda Sauípe e com uma boa visibilidade e posicionamento, o IMÓVEL tem um total de 78.331 m² (setenta e oito mil trezentos e trinta e um metros quadrados), de conformação geométrica irregular, localizado em uma zona da APA denominada ZOR-E (zona de ocupação rarefeita especial) que permite a implantação de equipamentos turísticos de baixa densidade e gabarito máximo de 14 metros.



Localização do IMÓVEL dentro do Complexo Costa do Sauípe

Importante destacar a existência de infraestrutura do entorno imediato do IMÓVEL. Esse fato comum a Fazenda Sauípe não é regra na região da Costa dos Coqueiros e se torna um grande diferencial para o IMÓVEL pois a grande maioria das propriedades ofertadas no mercado não possui qualquer infraestrutura associada. Via de regra é necessário um investimento relevante por parte do desenvolvedor para a realização de qualquer empreendimento imobiliário. Some-se a questão do investimento, a dificuldade relacionada ao tempo de aprovações e desenvolvimento das infraestruturas complementares que acaba tendo um impacto relevante no valor intrínseco das propriedades.

Em relação ao caso específico, pode-se verificar que há infraestrutura de água, esgoto, elétrica e telecomunicações disponível no local diminuindo assim o tempo de execução de eventuais projetos e naturalmente valorizando a propriedade ali inserida.

Avaliação

Para a atualização dos valores feitas nesse laudo foram utilizadas informações do (i) mercado imobiliário da região de Mata de São João, (ii) informações sobre a comercialização de unidades usadas transacionadas no mercado secundário nos destinos existentes na região de Mata de São João e Costa dos Coqueiros, (iii) e informações de locação de unidades nos condomínios Quintas do Sauípe e Casas do Sauípe e em outros empreendimentos similares na região de destino, (iv) assim como informações sobre os investimentos a serem realizados na região do empreendimento Costa do Sauípe recentemente adquirido pelo grupo Rio Quente Resorts.

Todas essas informações adicionadas à um modelo financeiro que prevê o desenvolvimento imobiliário neste terreno de um projeto similar al *Sauípe Golf terraces* serviu de base para a precificação do total de vendas de um empreendimento ali localizado. Como vetor resultado com base em valores médios de mercado, chegou se ao estimado no valor do terreno para uma transação no mercado secundário imobiliário.

Cabe ressaltar que essa avaliação pode ser potencializada caso o empreendimento no local opte por ter acabamentos e especificações técnicas superiores à existente com isso podendo subir o valor total de vendas, obviamente sujeito a elasticidade na curva de velocidade das vendas, e por consequência o valor do terreno em questão.

Ao final, o valor resultante da avaliação de mercado para venda encontrado foi de 22.345.000,00 (vinte e dois milhões, trezentos e quarenta e cinco mil reais).

Conclusão

Após a análise da documentação disponibilizada pela OR, juntamente com as informações atualizadas de mercado imobiliário e tendência de ocupação e investimentos na região, foi feito um novo modelo financeiro e a avaliação do terreno em questão que resultou na avaliação de R\$ 22.345.000,00 (vinte e dois milhões, trezentos e quarenta e cinco mil reais) Data Base Março de 2021.

Vale destacar que o cenário para a região e para o mercado imobiliário desde a data do último laudo, seja esta abril de 2019, até o presente momento foi de melhoria seja (i) pelo aumento na demanda por imóveis de segunda moradia a função da crise sanitária referente ao corona vírus, (ii) pela consolidação e melhoria do destino Praia do Forte e Sauípe, (iii) seja pela atualização monetária da inflação e da melhoria dos ativos imobiliários função da taxa de juros, (iv) pelo cenário específico do empreendimento Costa do Sauípe devido as recentes vendas do Reserva Sauípe somados aos planos de investimento anunciados pela Rio Quente Resorts para a região.

Ressaltamos que os presentes dados servem para avaliação no cenário dado na presente data sem prejuízo que este valor possa ser reavaliado no futuro em função dos desdobramentos macroeconômicos e para a economia da região e do destino específico.



Nei Vitor Martins Caminha

CRECI: 13020

Calmon Martins Imobiliária

CNPJ: 30.094.967/0001-40

CRECI PJ: 1990