

## **Laudo Completo de Avaliação Imobiliária**

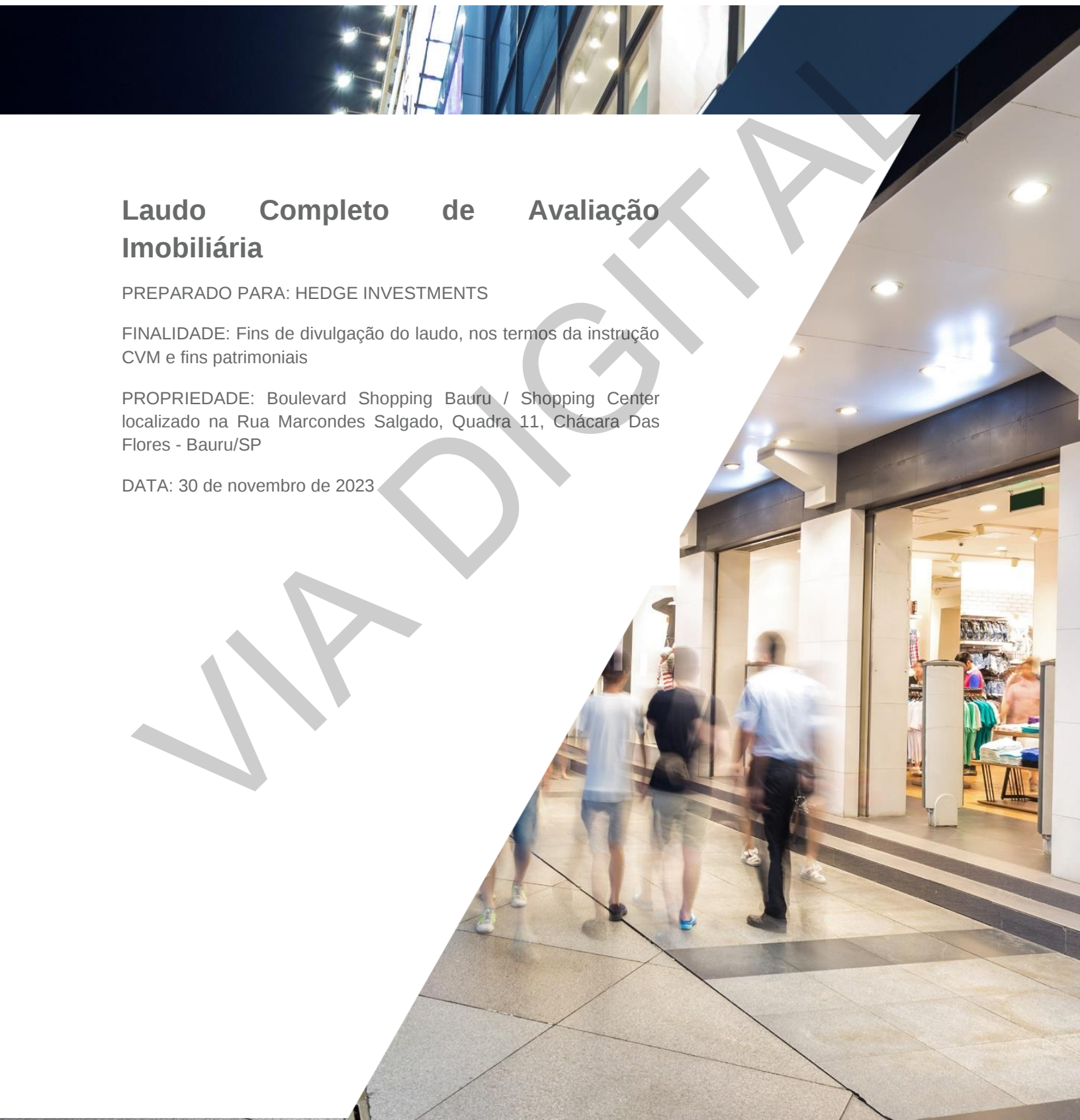
PREPARADO PARA: HEDGE INVESTMENTS

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

PROPRIEDADE: Boulevard Shopping Bauru / Shopping Center localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Chácara Das Flores - Bauru/SP

DATA: 30 de novembro de 2023

VIA DIGITAL



São Paulo, 30 de novembro de 2023.

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

**Ref.: Relatório de Avaliação do Boulevard Shopping Bauru, shopping center situado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Chácara Das Flores-Bauru/SP.**

Prezados Senhores,

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

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

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 99 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Boulevard Shopping Bauru, Shopping Center localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Sudeste, Bauru/SP.

De acordo com o que foi solicitado, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 30 de novembro de 2023, em:

#### CONCLUSÃO DE VALORES

**PROPRIEDADE: Boulevard Shopping Bauru Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru/SP 17013-113**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL**

R\$ 265.464.700,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões Quatrocentos e Sessenta e Quatro Mil e Setecentos Reais)

**VALOR UNITÁRIO**

R\$/m² 7.694,39

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor esta sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

#### Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.

#### Premissas hipotéticas

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

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

HEDGE INVESTMENTS

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

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

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

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

Atenciosamente,

---

Janaina Rocha  
Consultora, Retail - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Alan Constantino  
Coordenador, Retail - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente Sênior, Valuation & Advisory  
CREA: nº 5061069994/D  
Cushman & Wakefield, Brasil

## Resumo das Principais Características e Conclusões

| INFORMAÇÕES BÁSICAS                |                                                                                                                                               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo da propriedade:               | Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Shopping Center                                                                                    |
| Nome da propriedade:               | Boulevard Shopping Bauru                                                                                                                      |
| Endereço:                          | Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru/SP, 17013-113                                                                                         |
| Tipo de relatório:                 | Laudo Completo de Avaliação Imobiliária                                                                                                       |
| Data da avaliação:                 | 30 de novembro de 2023                                                                                                                        |
| Data da inspeção:                  | 30 de novembro de 2023                                                                                                                        |
| Objetivo:                          | Determinar o valor de mercado para compra/venda                                                                                               |
| Finalidade:                        | Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de divulgação do laudo, nos termos da instrução CVM e fins patrimoniais |
| Metodologias:                      | Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado                                                                         |
| Nº de controle Cushman & Wakefield | AP-23-66032-900647b                                                                                                                           |

| DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TERRENO                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Testada:                                                                                                            | 308,00 m (conforme Estimado pelo Google Earth)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Topografia da área útil:                                                                                            | Muito Boa - sem declividade ou plano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Formato:                                                                                                            | Regular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Área Total:                                                                                                         | 52.651,63 m² (conforme IPTU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Área Construída Total:                                                                                              | 69.886,84 m² (conforme IPTU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Área Bruta Locável:                                                                                                 | 34.501,06 m² (conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Estacionamento                                                                                                      | 1450 vagas no total de vagas cobertas e vagas descobertas, segregadas em 1450 vagas de carros                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Estado de Conservação:                                                                                              | Entre novo e regular - B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Vida Útil                                                                                                           | 50 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Idade Aparente:                                                                                                     | 10 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vida Remanescente:                                                                                                  | 40 anos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Acessibilidade:                                                                                                     | O Boulevard Shopping Bauru está localizado na Rua Marcondes Salgado, que é uma via relativamente importante na cidade. A partir dessa rua, os visitantes podem acessar facilmente outras vias principais, como a Avenida Getúlio Vargas e a Avenida Nações Unidas, que conectam o shopping a diferentes partes da cidade.                                                                            |
| Vizinhança:                                                                                                         | A vizinhança em torno do Boulevard Shopping Bauru desempenha um papel significativo em sua atratividade. Com a presença de outras lojas, restaurantes, bancos e comércio diversificado, o shopping se beneficia da conveniência de ter várias opções a uma curta distância. A proximidade de áreas residenciais também é vantajosa, atraindo residentes locais em busca de compras e entretenimento. |
| Transporte:                                                                                                         | O acesso por meio de transporte público é viável, com paradas de ônibus nas proximidades, permitindo que uma ampla gama de residentes e visitantes chegue ao shopping de forma conveniente. Além disso, a presença de estacionamento próprio oferece comodidade aos clientes que optam pelo transporte privado.                                                                                      |
| Melhoramentos Públicos:                                                                                             | Infraestrutura básica disponível                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| DOCUMENTAÇÃO        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registros:          | 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru sob a matrícula nº 137758                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Taxas e Dispendios: | Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 155489                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Outros:             | Foi fornecido planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), relatório da situação do CDU, relatório gerencial de despesas gerais, dre (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório de capex, relatório do aluguel mínimo e percentual, Cópia do registro atualizado do imóvel (Matricula) e Cópia do IPTU do imóvel atualizado - - |

| ZONEAMENTO                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZL.B                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uso:                           | São caracterizadas como áreas próximas de rodovias, situadas em regiões não loteadas e com capacidade de acesso independente às rotinas residenciais do entorno. Permite o uso institucional e a instalação de empresas que desenvolvam atividades comerciais e de serviços, e industriais de menor potencial poluidor, que submetidos a métodos adequados de controle e tratamento apresentem níveis de incomodidade capazes de se compatibilizar ao uso residencial. O uso misto residencial nos parcelamentos do solo em até 50% da área destinada a lotes, sem Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo também é permitido; assim como a ampliação da área residencial prevista no inciso IV mediante aplicação de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e desde que seja reservado ao menos 5% da área total do empreendimento, incidente na ZICS, para a implantação de lotes industriais, comerciais ou de serviços. |
| Taxa de Ocupação:              | 0,90%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Coefficiente de aproveitamento | Mínimo: 1<br>Máximo: 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**ANÁLISE SWOT**
**PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES**

- O Boulevard Shopping Bauru está localizado em uma região de fácil acesso, o que o torna adequado para o uso como centro de compras e entretenimento;
- A acessibilidade ao shopping é facilitada pela sua localização próxima a vias importantes da cidade, o que é positivo para atrair visitantes; e
- Bauru é uma cidade em crescimento, o que pode tornar a região atrativa para investidores e locatários.

**PONTOS FRACOS E AMEAÇAS**

- A demanda do shopping pode ser influenciada por fatores econômicos, sazonais e culturais, o que pode afetar a estabilidade do empreendimento.

**CENÁRIO ADOTADO**

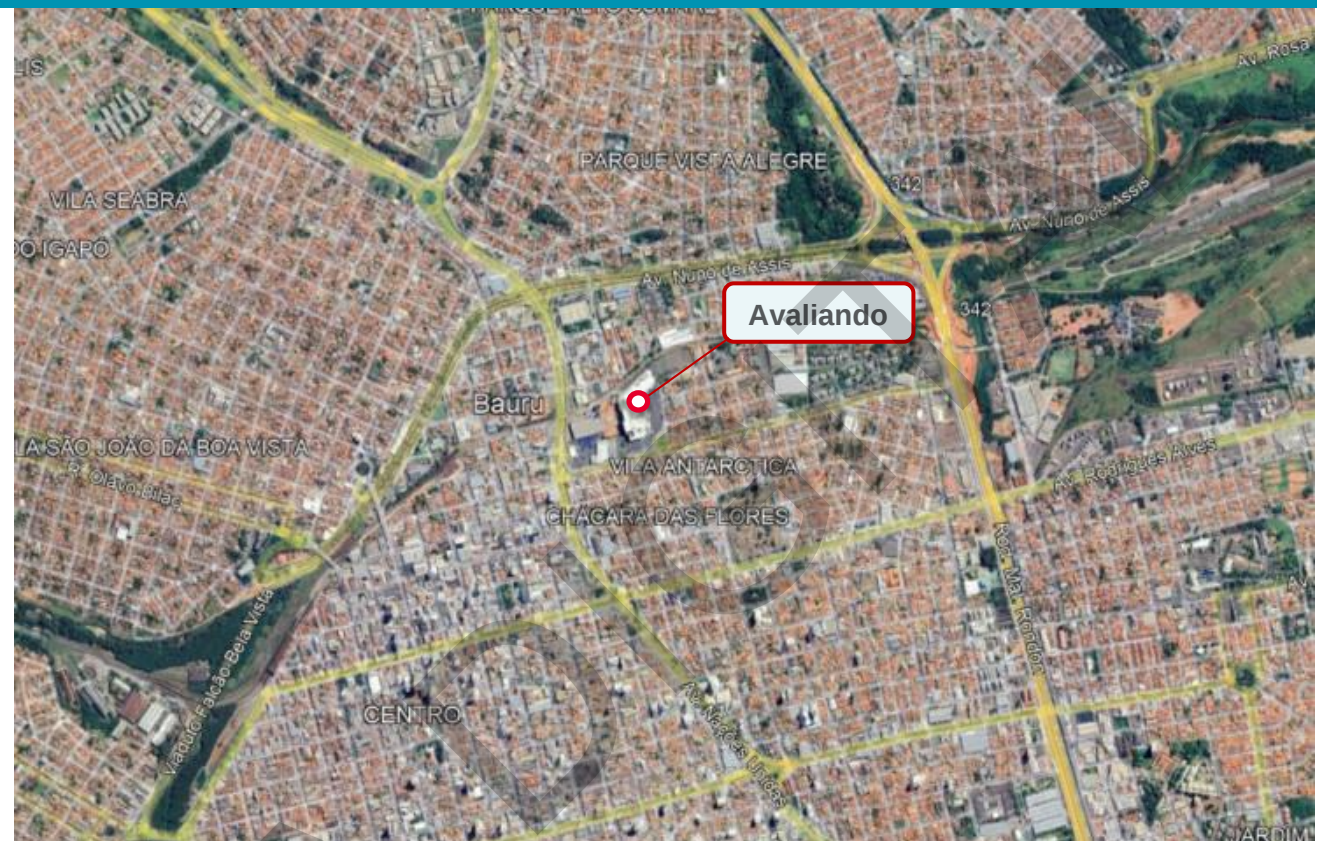
|                                                       |                                                                |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Período de Análise                                    | 10 anos                                                        |
| Crescimento Real de Receitas                          | 0,0% no 1º ano                                                 |
|                                                       | 1,0% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. |
| Crescimento Real de Despesas                          | 0,0% no 1º ano                                                 |
|                                                       | 0,5% ao ano, do 2º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. |
| Total Receita Bruta Potencial                         | R\$ 27.532.639,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado       |
| Receita Bruta Efetiva                                 | R\$ 25.704.696,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado       |
| Total Despesas Operacionais                           | R\$ 5.033.354,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado        |
| Resultado Líquido                                     | R\$ 20.671.342,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado       |
| Total de Custos de Capital & Locações                 | R\$ 2.643.830,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado        |
| Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos | R\$ 18.027.512,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado       |
| Taxa de Desconto:                                     | 10,50% ao ano                                                  |
| Taxa de Capitalização:                                | 9,25% ao ano                                                   |
| Comissão de Venda do Ativo:                           | 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano         |

**CONCLUSÃO DE VALORES**

|                             |                                                                                                                       |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Valor de mercado para Venda | <b>R\$ 265.464.700,00 Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões Quatrocentos e Sessenta e Quatro Mil e Setecentos Reais</b> | Valor Unitário: R\$ 7.694,39 / m² |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|

## Mapa e fotos da propriedade em estudo

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DA FACHADA



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ACESSO DE PEDESTRES



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS MALL



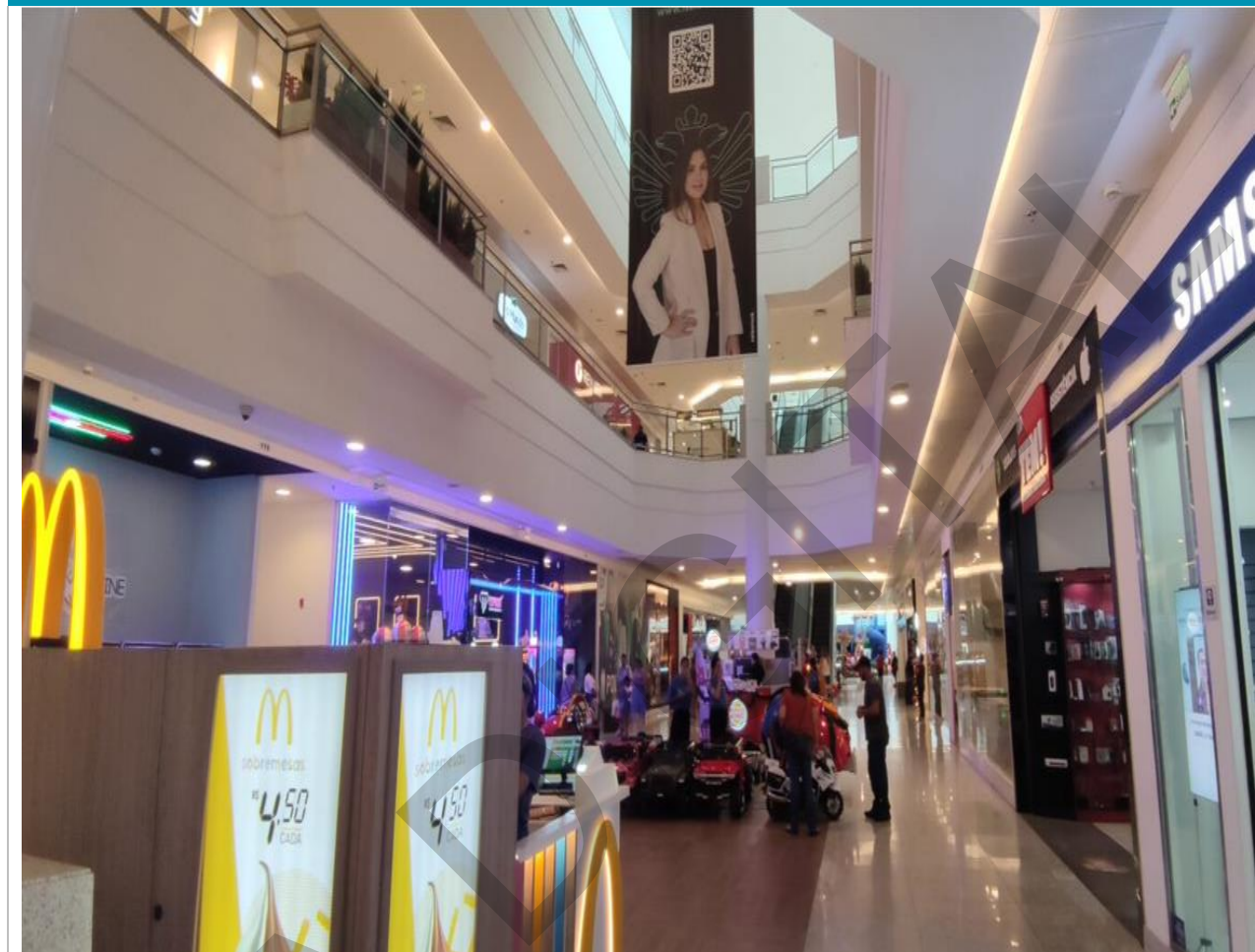
Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS MALL



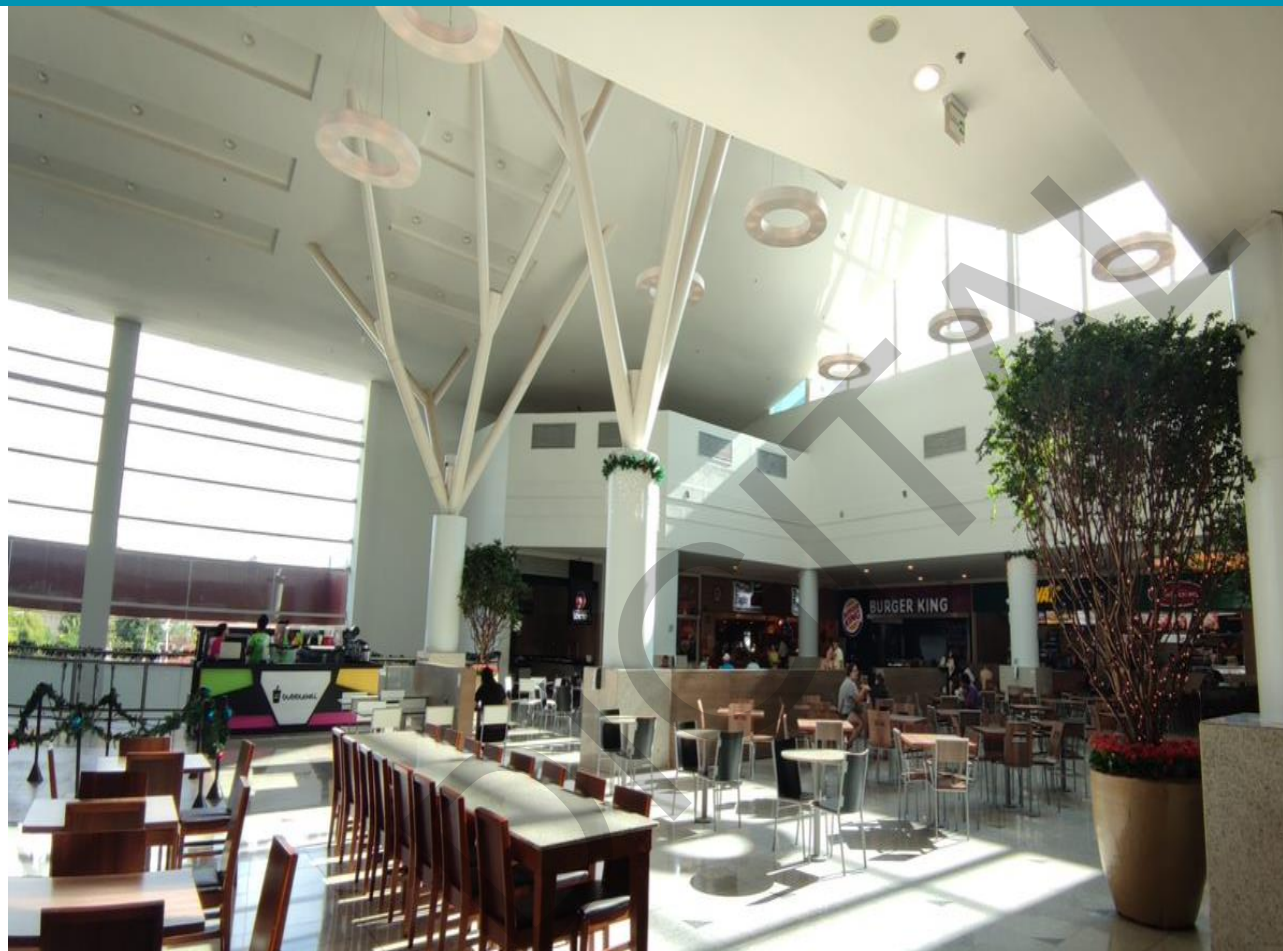
Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS MALL



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL – ESCADAS ROLANTES



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DO CINEMA



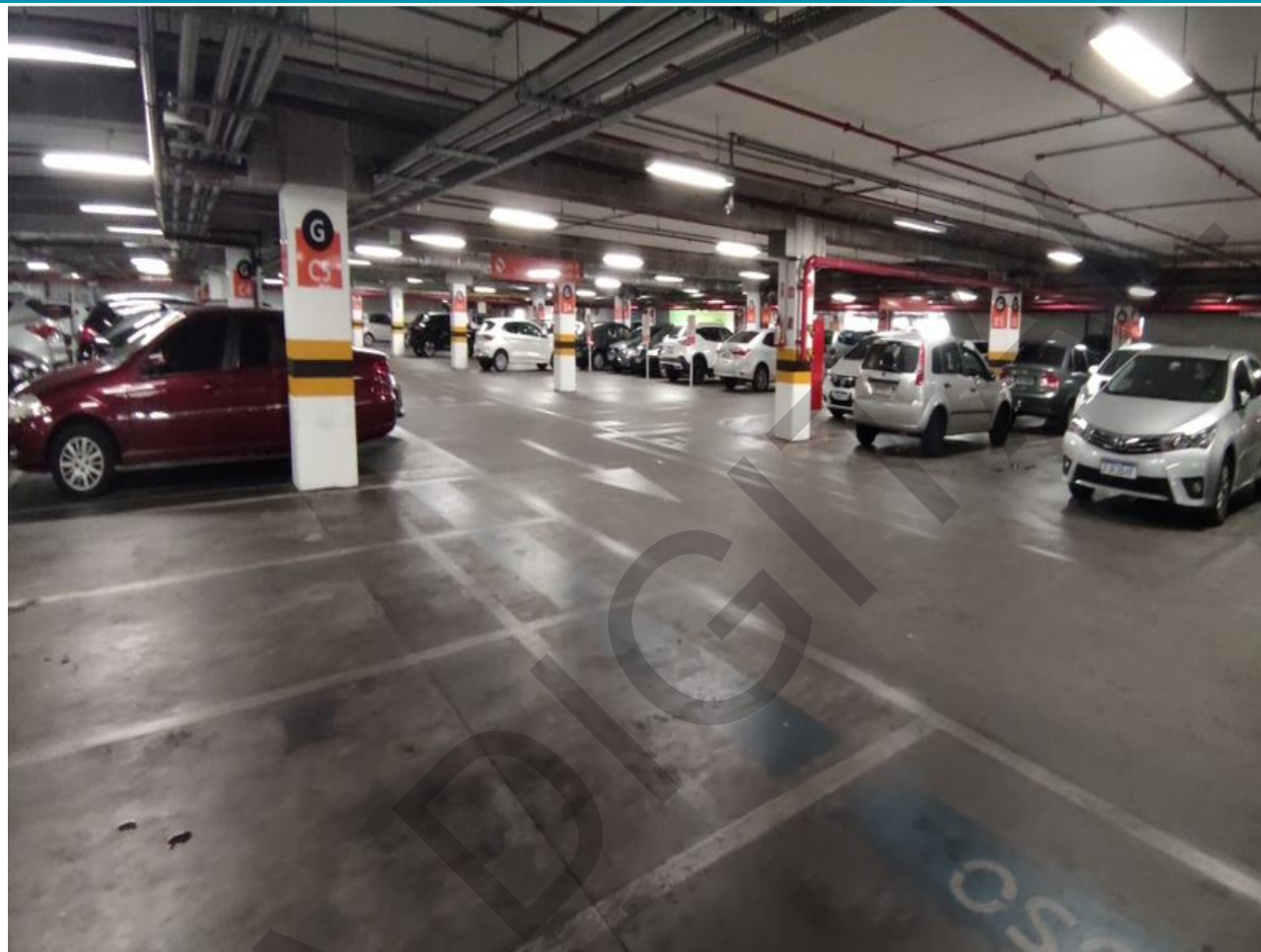
Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ESTACIONAMENTO



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS DOCAS



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

## ASPECTOS ÁREA TÉCNICA



Fonte: Cushman & Wakefield

## Índice

|                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------|------|
| RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES .....    | IV   |
| MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO .....                 | VI   |
| ÍNDICE .....                                                | XXII |
| INTRODUÇÃO .....                                            | 1    |
| OBJETO(S) .....                                             | 1    |
| OBJETIVO .....                                              | 1    |
| FINALIDADE .....                                            | 1    |
| DESTINATÁRIO .....                                          | 1    |
| DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA ..... | 1    |
| DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO .....                      | 1    |
| PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS .....                             | 2    |
| PREMISSAS HIPOTÉTICAS .....                                 | 2    |
| IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE .....                          | 2    |
| PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL .....             | 3    |
| ANÁLISE REGIONAL .....                                      | 4    |
| INTRODUÇÃO .....                                            | 4    |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                     | 5    |
| OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO .....                            | 5    |
| CONCLUSÃO .....                                             | 5    |
| ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA .....                           | 6    |
| MERCADO .....                                               | 8    |
| CENÁRIO ECONÔMICO .....                                     | 8    |
| MERCADO DE SHOPPING CENTERS .....                           | 14   |
| MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS .....                       | 17   |
| REGIÃO SUDESTE .....                                        | 21   |
| CONCORRENTES DE MERCADO .....                               | 21   |
| NOVO ESTOQUE .....                                          | 21   |
| RISCOS .....                                                | 22   |
| ANÁLISE DA PROPRIEDADE .....                                | 23   |
| DESCRIÇÃO DO TERRENO .....                                  | 23   |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....                    | 25        |
| QUADRO DE ÁREAS .....                                             | 26        |
| QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL).....                           | 26        |
| ESTACIONAMENTO .....                                              | 27        |
| ZONEAMENTO.....                                                   | 28        |
| COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO.....                               | 30        |
| <b>AVALIAÇÃO .....</b>                                            | <b>31</b> |
| PROCESSO DE AVALIAÇÃO .....                                       | 31        |
| METODOLOGIA .....                                                 | 31        |
| CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ..... | 34        |
| SEGREGAÇÃO DO VALOR.....                                          | 45        |
| PARA EFEITO DE REAVALIAÇÃO DE ATIVOS .....                        | 56        |
| CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....                                    | 57        |
| ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....                                   | 58        |
| <b>PREMISSAS E “DISCLAIMERS” .....</b>                            | <b>61</b> |
| <b>CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO.....</b>                              | <b>64</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>                                                | <b>A</b>  |
| ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....                               | B         |
| ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS .....                                | C         |
| ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO .....                          | D         |

## Introdução

### Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um shopping center, localizado na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Chácara Das Flores - Bauru - SP.

### Objetivo

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

### Finalidade

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

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

### Destinatário

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

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

### Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

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

### Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 30 de novembro de 2023;
- Data da vistoria da propriedade: 30 de novembro de 2023.

## Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.

## Premissas hipotéticas

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

- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.~

## Identificação da propriedade

### Localização

A propriedade em estudo denomina-se Boulevard Shopping Bauru e está situada na Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Chácara Das Flores - Sudeste - Bauru/SP.

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

- 0,85 km do Poupatempo Bauru;
- 1,00 km do Terminal Rodoviário de Bauru - Expresso de Prata;
- 1,1 km do Centro da Cidade de Bauru (Praça Rui Barbosa);
- 6,7 km da Universidade Estadual Paulista (UNESP);
- 7,2 km do Zoológico Municipal de Bauru; e
- 19,9 km do Aeroporto Moussa Nakhil Tobias.

## Propriedade e histórico recente do imóvel

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

### Taxas e Dispendios

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 155489, com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: Vertico Bauru Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- Prefeitura: Prefeitura Municipal de Bauru;
- Ano Base do Documento: 2023
- Logradouro: Rua General Marcondes Salgado, 11-39 - Shopping Boulevard - Chácara das Flores - Bauru/SP;
- Área de Terreno: 52.651,63 m²;
- Área Total Edificada: 69.886,84 m²;
- Valor Venal Total: R\$ 145.797.904,38; e
- Valor do IPTU: R\$ 416.930,52.

### Outros

Listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), relatório da situação do CDU, relatório gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), relatório de capex, relatório do aluguel mínimo e percentual, cópia do IPTU do imóvel atualizado.

**Obs.:** Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

## Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

### Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de Bauru, interior do estado de São Paulo, Brasil.

## Cenário econômico

A economia de Bauru é diversificada, com destaque para setores como serviços, indústria, comércio e agricultura. A presença de instituições de ensino superior, indústrias variadas e um comércio ativo contribuem para a criação de empregos e renda. Além disso, a gastronomia local, incluindo o famoso sanduíche "Bauru" também desempenha um papel importante na economia.

## Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: a população de Bauru de acordo com o último censo realizado em 2022 é de 379.146 habitantes, com densidade demográfica de 567,85 habitante por quilômetro (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de. Bauru também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões; com acesso fácil a rodovias importantes, tornando-se um hub de transporte e logística;
- Fraquezas: Fraquezas da região incluem mobilidade urbana, desigualdade socioeconômica e segurança pública;
- Economia: a economia de Bauru está em expansão. O emprego na região é bem diversificado, com destaque para setores como serviços, indústria, comércio e agricultura;
- Renda: A renda per capita na região é superior à média nacional, com um salário médio mensal dos trabalhadores formais de 2,6 salários-mínimos.

## Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em curto prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário aumento dos valores das propriedades.

## Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

### Aspectos gerais

O imóvel encontra-se no bairro Chácara das Flores, localizado próximo ao centro da cidade de Bauru, é administrado pela Prefeitura de Bauru. A região é cercada pelos bairros Vila Cardia, Centro, Vila Seabra e Parque Vista Alegre.

### A circunvizinhança

O imóvel em estudo encontra-se em área nobre da cidade, conhecido por sua infraestrutura urbana desenvolvida, com características residenciais de alto padrão e proximidade com várias comodidades.

A região é servida por todos os melhoramentos públicos e abrange uma ampla gama de serviços e comércios, como escolas particulares, agências bancárias, supermercados, farmácias e restaurantes. A região é de fácil acesso a importantes vias que conectam a outras partes da cidade, tornando o deslocamento para o centro de Bauru e outros locais mais acessível.

## 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 e de serviços de âmbito local, em geral de padrão construtivo médio a alto.

## Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O Boulevard Shopping Bauru está localizado na Rua Marcondes Salgado, que é uma via relativamente importante na cidade. No trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 02 faixas de rolamento em cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas e drenagem de águas pluviais. A partir dessa rua, os visitantes podem acessar facilmente outras vias principais, como a Avenida Getúlio Vargas e a Avenida Nações Unidas, que conectam o shopping a diferentes partes da cidade.

O acesso por meio de transporte público é viável, com paradas de ônibus nas proximidades, permitindo que uma ampla gama de residentes e visitantes chegue ao shopping de forma conveniente. Além disso, a presença de estacionamento próprio oferece comodidade aos clientes que optam pelo transporte privado.

O aeroporto Bauru-Arealva, fica a 20 km do imóvel e pode ser alcançado em torno de 20 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

## Conclusão

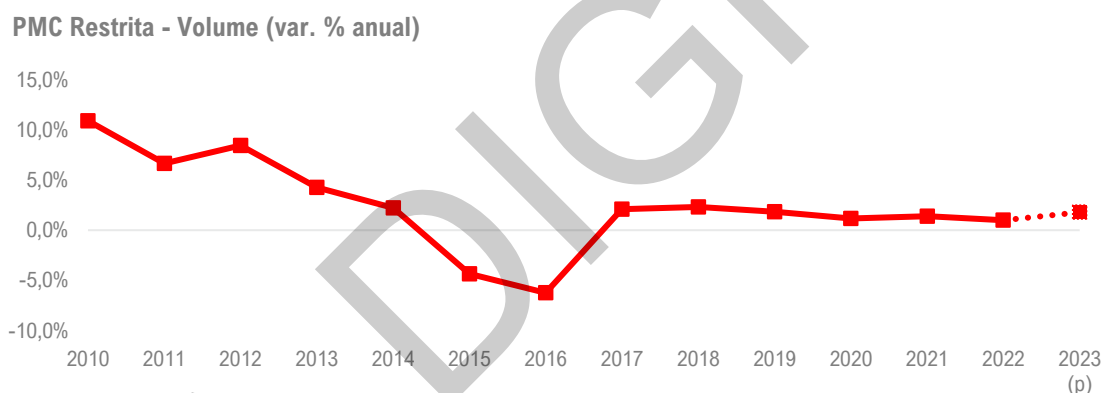
O imóvel possui um mix de lojas atrativo e diversificado. Além disso, está situado em área nobre, próximo ao centro e de fácil acesso através de transporte público e privado. Possui boa visibilidade quando comparado a outros imóveis do mesmo segmento, conta com entorno residencial e comercial, que favorece o fluxo de pessoas no local.

## Mercado

### Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2023 variou 0,6% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

O resultado foi impactado por taxas negativas em cinco das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Tecidos, vestuário e calçados (-1,1%), Livros, jornais, revistas e papelaria (-1,1%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,9%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-0,1%). Performaram no campo positivo: Móveis e Eletrodomésticos (2,1%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,6%), e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,4%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses – 11,7%, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,8%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (3,3%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 1,7% em 12 meses.

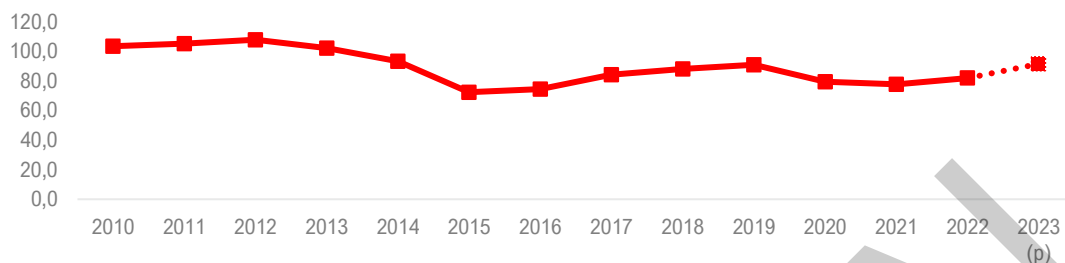


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 3,8 pontos. Em todas as faixas de renda a confiança piorou. Famílias com renda até R\$ 2.100 (91,2); entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (90,9), entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (93,0) e acima de R\$ 9.600,01 (96,9).

Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas para os próximos meses, associada a desaceleração de alguns setores. Além disso, a situação de endividamento das famílias, e a dificuldade de acesso ao crédito justificam, em parte, a oscilações constantes do indicador e a manutenção do nível de confiança baixo em patamares históricos, dificultando uma elevação sustentada.

### Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



Fonte: LCA Consultores

Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em setembro de 2023 foi de 7,7%, recuo de 0,4 p.p ao trimestre de abril a junho de 2023, em que a taxa foi de 8,0%.

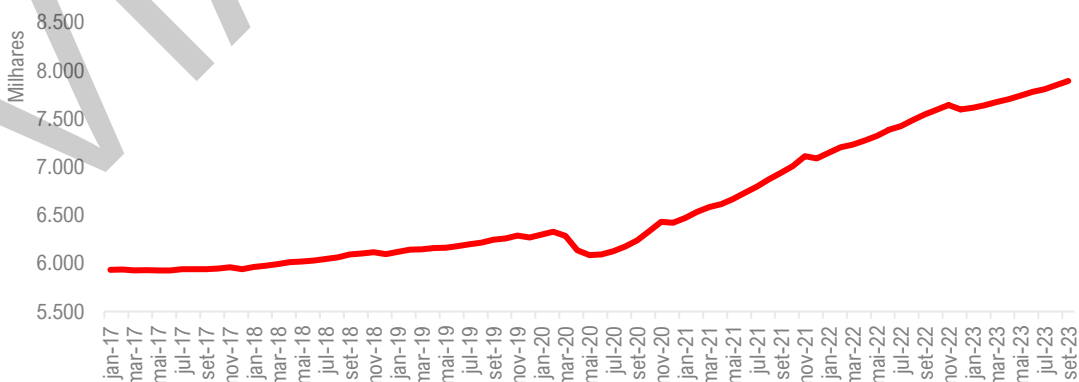
O resultado exibe recuo de 12,1% no número de desempregados - 8,3 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,6% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,8 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Informação, Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (mais 420 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 39,1% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 211.764 em setembro.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using. O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

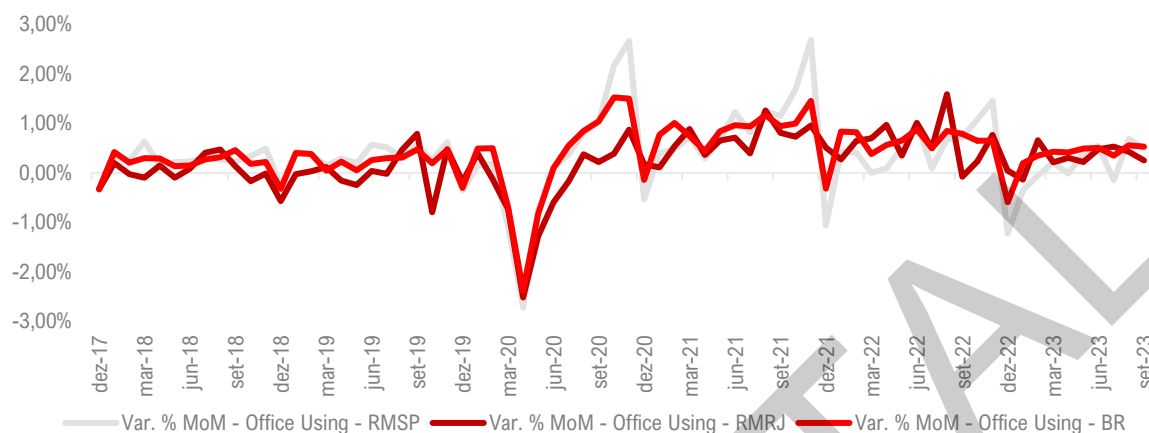
No mês de setembro, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,89 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,92 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 612 mil, variações anuais positivas de 3,07% e 4,05%, respectivamente.

### Office Using - Brasil



Fonte: CW, MTE.

### Variação % MoM - Office Using



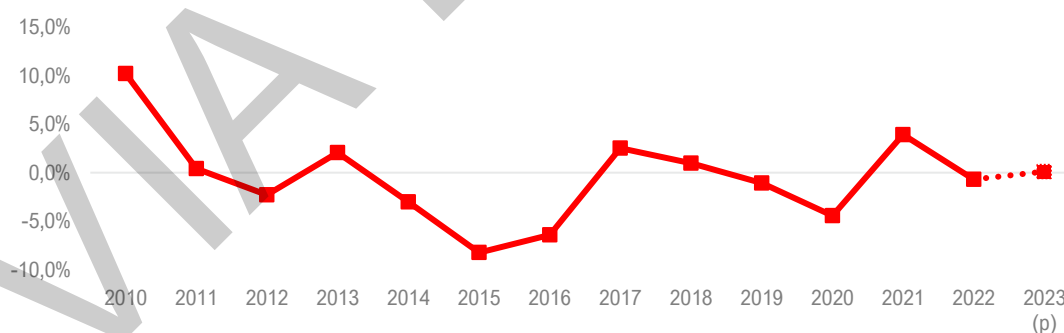
Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro mostram avanço de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques positivos no resultado temos: indústrias extrativas; produtos químicos; coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis, respectivamente, 5,6%, 1,5% e 0,5%. Em comparação com setembro de 2022 a indústria cresceu 0,6%.

Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,2 ponto. O resultado reflete os obstáculos enfrentados pela indústria no ano, relacionadas a queda da demanda e a dificuldade de escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis.

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

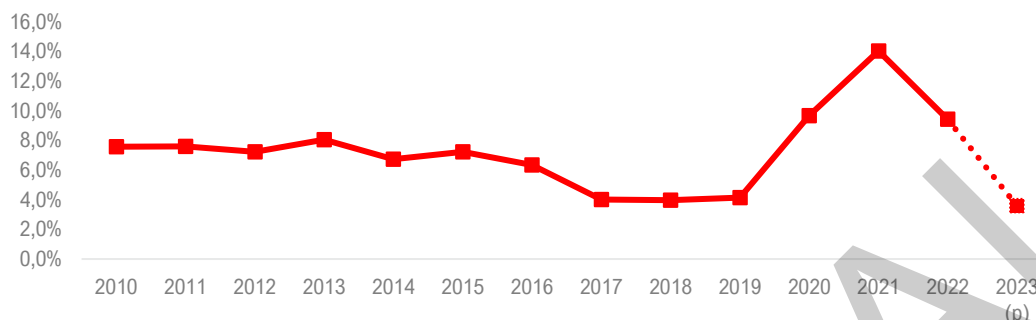


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,2% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,37% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avanço 2,2 pontos no mês, melhor resultado desde outubro de 2022, refletindo a melhora da confiança das empresas de Serviços Especializados e de Infraestrutura.

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



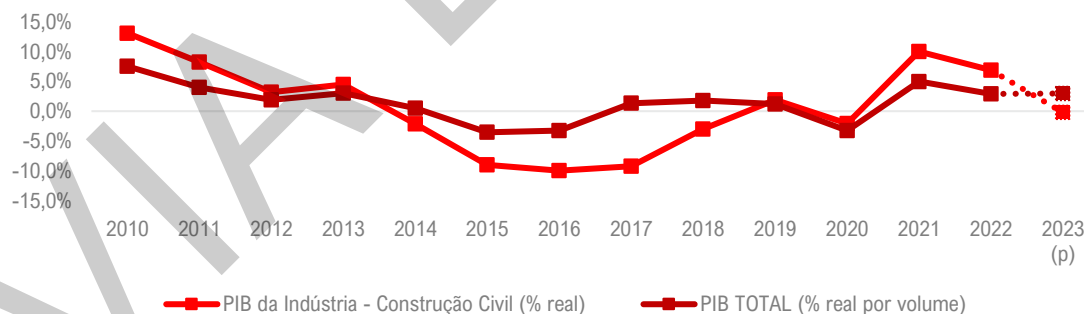
Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), variou -0,77% em agosto frente a julho (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,06% e em 12 meses de 2,82%.

No segundo trimestre de 2023 o PIB avançou 0,9%, totalizando R\$2,7 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 0,9%, seguido setor de Serviços com 0,6%, enquanto, Agropecuária fechou em queda de -0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,7% e o Consumo das famílias, 0,9%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 0,1%, 2,9% e 4,5%, respectivamente.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,97% para 2023 e 1,61% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera variação de 2,84% em 2023 e 1,50% em 2024.

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



Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, em novembro, o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p para 11,75% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou a persistência de núcleos de inflação elevados nas principais economias e a sinalização da maior parte dos Bancos Centrais de que seguirão o ciclo de aperto monetário por um longo período visando promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias. Além disso, o comitê enfatizou a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA e a perspectiva de menor crescimento da atividade na China.

Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação mostra-se mais positiva, sobretudo na inflação de serviços e nos núcleos. Ademais, o Comitê sinalizou o cenário de desaceleração de indicadores recentes, mas reforçou a resiliência do mercado de trabalho.

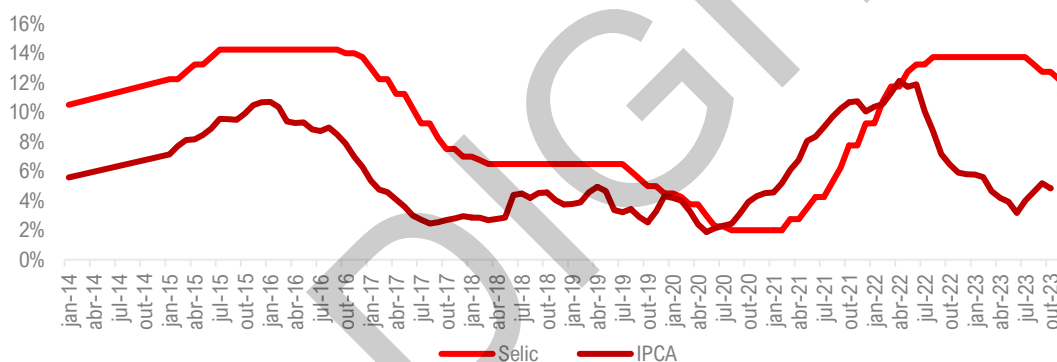
A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,25% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera taxa de 11,75% a.a. em 2023 e 9,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em setembro e acumula alta de 5,19% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Transportes, que apresentou variação de 1,40% e impacto de 0,29 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da gasolina (2,80%), com contribuição individual de 0,14 p.p.

A LCA projeta inflação de 4,69% para o 2023 e 4,04% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 IPCA de 4,63% em 2023 e 3,91% em 2024.

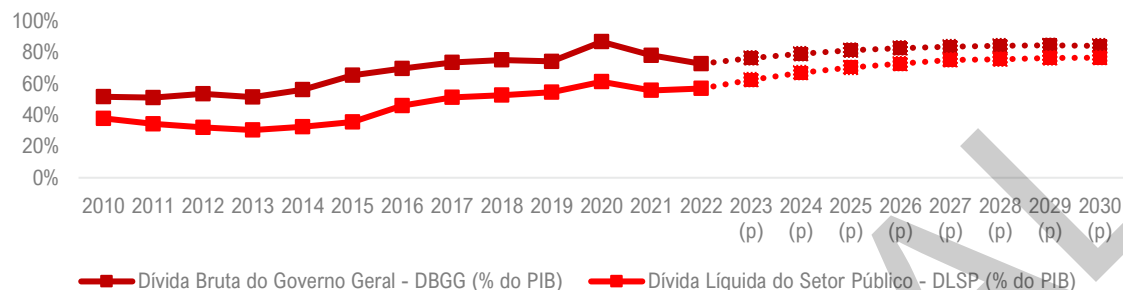
**Selic (%) x IPCA (%)**



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 18,1 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$ 101,9 bilhões ou 0,97% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$ 81,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$ 699,7 bilhões (6,65% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de agosto foi deficitário em R\$ 99,8 bilhões e em 12 meses apresentou déficit nominal de R\$ 801,6 bilhões, 7,62% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 60% do PIB (R\$ 6,3 trilhões), avanço de 0.1 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) permaneceu estável em relação ao mês anterior, em R\$ 7,8 trilhões, equivalente a 74,4% do PIB.

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



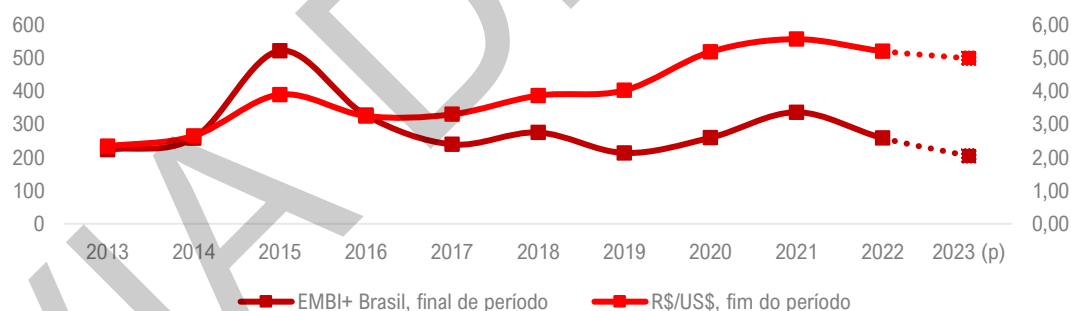
Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 76,8% e 84,3% do PIB, respectivamente.

O câmbio, permaneceu abaixo do R\$/US\$ 5,00 ao longo de setembro, exceto nos últimos três dias do mês em que superou esse valor. Essa movimentação pode ser explicada pela elevação das taxas de juros nos EUA e na Europa, e aumento seguido de certa estabilidade das incertezas relacionadas as contas públicas no Brasil. Além disso, o desempenho recente da atividade econômica da China e os preços mais baixos das commodities na margem contribuíram para a depreciação do real.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R\$ 5,00.

### Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou setembro em 201 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 205 pontos base.

| BRASIL                                                                            | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023 (p) | 2024 (p) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|----------|
| <b>Atividade Econômica</b>                                                        |        |        |        |        |        |        |        |        |          |          |
| PIB TOTAL (var. % real em volume)                                                 | -3,55  | -3,28  | 1,32   | 1,78   | 1,22   | -3,88  | 4,60   | 2,90   | 2,97     | 1,61     |
| Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA) | 8,65   | 11,64  | 12,85  | 12,39  | 11,99  | 13,76  | 13,23  | 9,27   | 7,92     | 8,61     |
| PMC Restrita - Volume (var. % anual)                                              | -4,35  | -6,25  | 2,09   | 2,31   | 1,85   | 1,20   | 1,40   | 0,99   | 1,78     | 1,74     |
| Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)                        | -8,25  | -6,41  | 2,50   | 0,99   | -1,10  | -4,44  | 3,90   | -0,70  | 0,11     | 2,25     |
| <b>Preços</b>                                                                     |        |        |        |        |        |        |        |        |          |          |
| IPCA - IBGE (% a.a.)                                                              | 10,67  | 6,29   | 2,95   | 3,75   | 4,31   | 4,52   | 10,06  | 5,78   | 4,69     | 4,04     |
| ICP-M - FGV (% a.a.)                                                              | 10,54  | 7,17   | -0,52  | 7,54   | 7,30   | 23,14  | 17,78  | 5,45   | -3,50    | 3,40     |
| IPA-M (% a.a.)                                                                    | 11,19  | 7,63   | -2,54  | 9,42   | 9,09   | 31,64  | 20,59  | 5,27   | -6,12    | 2,98     |
| IPC-M (% a.a.)                                                                    | 10,23  | 6,26   | 3,13   | 4,12   | 3,79   | 4,82   | 9,32   | 4,30   | 3,77     | 4,04     |
| INCC-M (% a.a.)                                                                   | 7,22   | 6,34   | 4,03   | 3,97   | 4,13   | 8,68   | 14,03  | 9,41   | 3,58     | 4,50     |
| <b>Câmbio, Juros, Risco</b>                                                       |        |        |        |        |        |        |        |        |          |          |
| Selic, final de período (% a.a.)                                                  | 14,25  | 13,75  | 7,00   | 6,50   | 4,50   | 2,00   | 9,25   | 13,75  | 11,75    | 9,25     |
| R\$/US\$, final de período                                                        | 3,90   | 3,26   | 3,31   | 3,87   | 4,03   | 5,20   | 5,65   | 5,22   | 5,00     | 4,96     |
| EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)                                      | 523,00 | 328,00 | 240,00 | 276,00 | 214,00 | 260,00 | 365,00 | 258,00 | 205,00   | 198,00   |

Data base: 01/11/2023

Fonte: LCA Consultores

## Mercado de Shopping Centers

### Principais Transações Realizadas em shopping centers

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

- 13 de novembro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 35,00% e 57% do Shopping Estação e do Boulevard Shopping. Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 289.000.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 8,5%.
- 3 de novembro de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou assinou o Contrato de Compra e Venda de 43% das ações da Vértico Bauru Empreendimento Imobiliário LTDA., localizado em Bauru, por R\$ 100.614.323,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 9%.
- 31 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento parcial de suas participações no Shopping Estação e no Plaza Sul Shopping, de 37,5% e 5,0%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$197,4 milhões, correspondente ao cap rate de 8,3%.
- 23 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento da totalidade de suas participações no Boulevard Shopping Campos e Santana Parque Shopping, de 75,0% e 36,7%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$297,9 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,35%.
- 23 de outubro de 2023 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 4,1% do Ribeirão Shopping, elevando, portanto, a participação da Companhia na propriedade para 86,5%. Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 76.000.00,00.
- 9 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") foi celebrado o Memorando de Entendimentos, para desinvestimento da totalidade de suas participações no Boulevard Shopping Campos e Santana Parque Shopping, de 75,0% e 36,7%, respectivamente. O valor total da operação é de R\$297,9 milhões, que corresponde ao cap rate de 8,35%.

- 3 de outubro de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou assinou o Contrato de Compra e Venda de 60% do Shopping Jardim Sul, localizado em Santo Amaro, por R\$ 343.831.462,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 8,25%.
- 3 de outubro de 2023 – A Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos") assinou o Contrato de Compra e Venda para desinvestimento da totalidade de sua participação no Shopping Jardim Sul e de 43% de sua participação no Boulevard Shopping Bauru. O valor total das duas operações consolidadas é de R\$444,4 milhões, que corresponde ao cap de 7,59% considerando a eficiência fiscal.
- 22 de setembro de 2023 – A XP Malls assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping, detida anteriormente pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos"). Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R\$ 60.000.000. A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um dividend yield de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição.
- 31 de agosto de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., apresentou proposta vinculante de aquisição de uma participação 60% do Shopping Capim Dourado, localizado na cidade de Palmas, Tocantins. O valor total da transação foi de R\$181.273.301,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,25%.
- 28 de agosto de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a venda de 20,62% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo - RS, por R\$ 50.000.000,00. O cap rate da Transação I Fashion é de 7,2%.
- 10 de agosto de 2023 – A Vince celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a aquisição dos 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, DF; 29,99% do Natal Shopping, localizado em Natal, RN; e 45,0% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, CE. O valor total da Transação é de aproximadamente R\$ 283,8 milhões. Considerando as projeções dos shoppings a serem adquiridos, o cap rate estimado da transação é de 8,9% para os próximos 12 meses.
- 3 de julho de 2023 – O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a aquisição de uma participação 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo. O valor total da transação foi de R\$ 217.763.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,3%.
- 5 de julho de 2023 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (MULT 3) comunicou ter exercido o seu direito de preferência na aquisição da participação de 4,1% na ABL do Ribeirão Shopping, aumentando a participação da Companhia no shopping para 86,5%. Essa participação representa 5,2% do NOI do shopping (últimos doze meses até março de 2023). O preço de aquisição da participação é de R\$ 76,0 milhões. A conclusão da aquisição mencionada acima está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, usuais em negócios desta natureza.
- 26 de junho de 2023 – A BTG Pactual celebrou um contrato vinculante de opção de compra com o adquirente, a participação correspondente a 25% do "Shopping Boulevard Vila Velha", localizado na cidade de Vila Velha – ES. O valor total da transação é de R\$ 39.900.000,00 com cap rate estimado da transação de 5,86%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 13 de junho de 2023 – A Vinci celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a venda parcial de suas participações nos shoppings no Villa Romana Shopping (10,0%), localizado em Florianópolis/SC; Shopping Iguatemi Bosque (9,0%), localizado em Fortaleza/CE; e Ribeirão Shopping (5,0%), localizado em Ribeirão Preto/ SP. O valor total da transação é de R\$ 297,5 milhões. O cap rate estimado da transação é de 7,3%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.

- 17 de fevereiro de 2023 – A XP Malls efetuou o pagamento de R\$ 55.031.885,04 para a aquisição adicional indireta de 3,05% do Shopping da Bahia, localizado em Salvador/BA. A estrutura do 2º Fechamento possui cap rate garantido de 7,80%.
- 5 de janeiro de 2023 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center Diamond Mall, elevando sua participação da Companhia para 75,05%. O preço a ser pago pela aquisição será de R\$ 170 milhões.
- 8 de dezembro de 2022 – A XP Malls concluiu a aquisição direta de 25,00% do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP. O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00. A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50%.
- 8 de dezembro de 2022 – A XP Malls concluiu a aquisição direta de 25,00% do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP. O valor total da Aquisição é de R\$ 102.850.000,00. A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50%.
- 8 de dezembro de 2022 – Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R\$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 – Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos ("Acordo") para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping ("Ativo"), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 – A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R\$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8%.
- 14 de setembro de 2022 – O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R\$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 – Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R\$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1º semestre de 2022 foi de R\$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.
- 8 de setembro de 2022 – Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R\$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R\$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R\$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 – A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguará Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R\$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.
- 21 de julho de 2022 – Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R\$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 – General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R\$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 – A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de R\$ 400 milhões.

- 7 de março de 2022 – Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping (“Ativo”), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R\$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.

## Mercado de Valores Imobiliários

### Empresas de Shopping Centers de Capital Aberto – Estoque Regular

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce Sonae e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia a dia dos seus projetos.

### Shopping Centers – FII

FII's têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de **novembro de 2023**.

**SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM**

|    | NOME DO FUNDO                                                                                | VALOR DO PL (R\$) |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1  | HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                      | 2.246.476.694,74  |
| 2  | XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII                                               | 3.463.638.096,17  |
| 3  | VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                               | 2.153.513.601,79  |
| 4  | HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                                  | 1.494.660.725,10  |
| 5  | FII ANCAR IC                                                                                 | 1.729.175.590,70  |
| 6  | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING                                       | 432.465.202,77    |
| 7  | FII ELDORADO                                                                                 | 1.133.468.879,87  |
| 8  | FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER                                                         | 765.331.518,81    |
| 9  | GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                 | 1.076.308.694,19  |
| 10 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS               | 850.724.702,99    |
| 11 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS                                      | 569.238.162,73    |
| 12 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII                                  | 537.658.259,98    |
| 13 | TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                      | 1.366.990.696,26  |
| 14 | TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                   | 307.506.511,69    |
| 15 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS                                | 542.782.613,97    |
| 16 | MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                              | 379.431.749,71    |
| 17 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO                                           | 732.972.044,48    |
| 18 | STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                                | 264.675.297,32    |
| 19 | HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                            | 263.389.841,88    |
| 20 | LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                    | 300.321.235,18    |
| 21 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING                                        | 211.427.868,94    |
| 22 | HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                          | 143.070.434,37    |
| 23 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA                                   | 172.920.532,82    |
| 24 | FII MAX RETAIL                                                                               | 138.515.582,76    |
| 25 | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII | 2.330.623.897,72  |
| 26 | HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                     | 118.955.623,35    |
| 27 | GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                             | 217.132.688,32    |
| 28 | MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII                                      | 70.437.259,73     |

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (\*) VALORES DA CVM – DATA BASE 30/04/2016

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

## Análise de Mercado

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 551 centros de compras, empregando mais de 1.057 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,023 milhões de m².

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2015 com faturamento de R\$151,5 bilhões de reais, representando um crescimento de 6,5% com relação a 2014, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

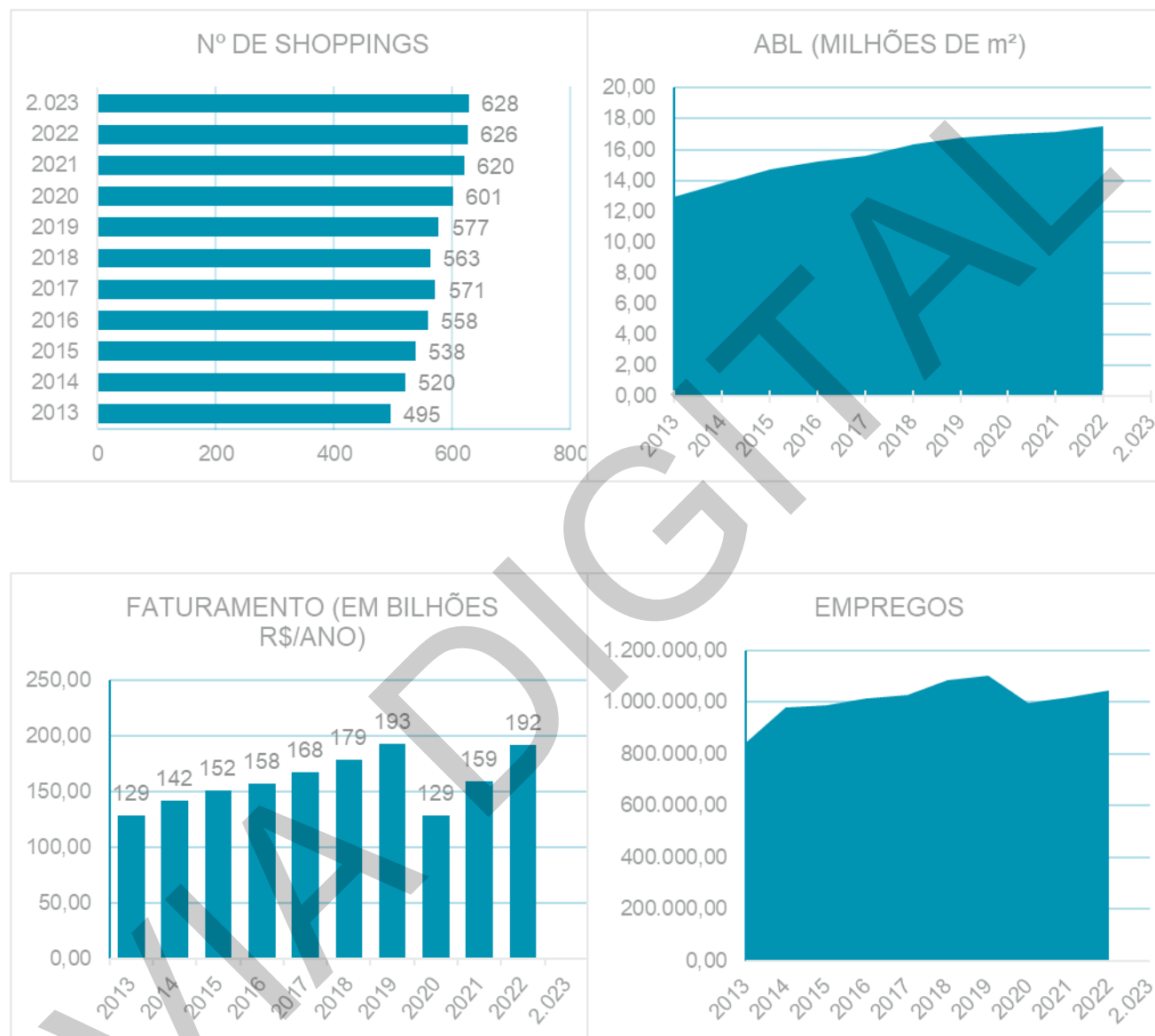
## Números do Setor

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base novembro de 2023):

| STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS                                                                                                                                                                                                         |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| ITEM                                                                                                                                                                                                                                                         | ESTATÍSTICA |
| Número Total de Shoppings                                                                                                                                                                                                                                    | 628         |
| A Inaugurar em 2022 <sup>(1)</sup>                                                                                                                                                                                                                           | 15          |
| Número Previsto para até o fim de 2022                                                                                                                                                                                                                       | 643         |
| Área Bruta Locável (Em milhões de m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                           | 17,500      |
| Vagas para Carros                                                                                                                                                                                                                                            | 1.037.369   |
| Total de Lojas                                                                                                                                                                                                                                               | 115.817     |
| Âncoras (%)                                                                                                                                                                                                                                                  | 4,1%        |
| Megalojas (%)                                                                                                                                                                                                                                                | 3,1%        |
| Satélites (%)                                                                                                                                                                                                                                                | 61,2%       |
| Conveniência & Serviços (%)                                                                                                                                                                                                                                  | 10,4%       |
| Alimentação (%)                                                                                                                                                                                                                                              | 17,3%       |
| Semi-âncora (%)                                                                                                                                                                                                                                              | 2,3%        |
| Lazer                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,6%        |
| Salas de Cinema                                                                                                                                                                                                                                              | 3.051       |
| Empregos Gerados                                                                                                                                                                                                                                             | 1.043.835   |
| Faturamento em 2021 (Em R\$ bilhões) <sup>(2)</sup>                                                                                                                                                                                                          | 191,8       |
| Tráfego de Pessoas (milhões por mês)                                                                                                                                                                                                                         | 397         |
| (1) Número Previsto de Inaugurações                                                                                                                                                                                                                          |             |
| (2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m <sup>2</sup> . A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada |             |

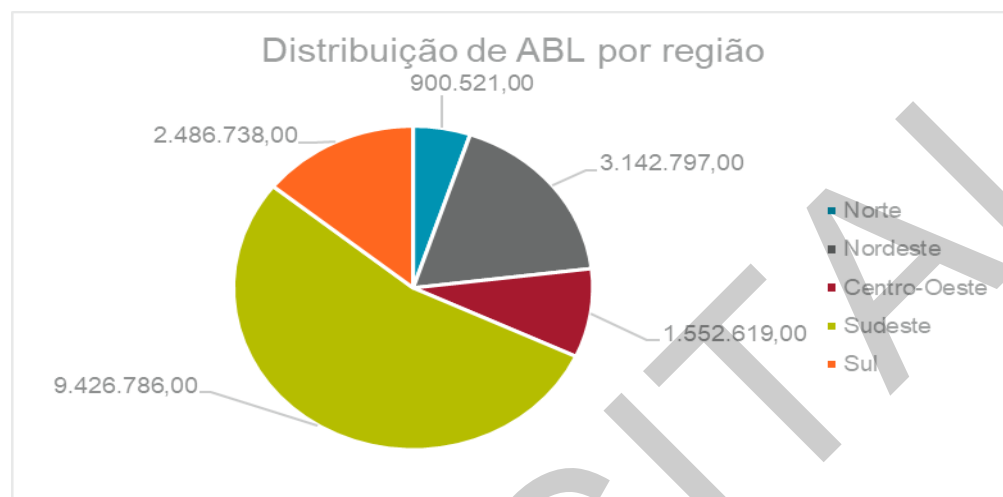
FONTE: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2014 e 2023.



## Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 53,84 da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 322 Shoppings Centers, com 9.426.786,00 m² de ABL.

## Concorrentes de Mercado

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

- O Bauru Shopping está localizado na Rua Henrique Savi, 55 - Vila Nova Cidade Universitária - SP/Bauru (cerca de 4,50 km do avaliando), em um terreno de 30.177,00 m² possuindo 24.624,00 m² de área bruta locável.

## Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2023 foram inaugurados 7 shopping centers e existem atualmente 10 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

| SHOPPINGS INAUGURADOS EM 2023      |                 |                  |                   |             |
|------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------|
| SHOPPING                           | CIDADE          | UF               | ABL (M²)          | INAUGURAÇÃO |
| Shopping Patteo Urupema            | Mogi das Cruzes | SP               | 10.000,00         | abril-23    |
| Pontal Shopping                    | Porto Alegre    | RS               | 27.247,00         | abril-23    |
| Recanto Shopping                   | Brasília        | DF               | 19.000,00         | abril-23    |
| Macopa Eco Mall                    | Curitiba        | PR               | 12.000,00         | maio-23     |
| ParkShopping Mogi Mirim            | Mogi Mirim      | SP               | 12.810,00         | junho-23    |
| Terrazo Shopping                   | Eusébio         | CE               | 30.550,00         | julho-23    |
| Pontal Shopping                    | Porto Alegre    | RS               | 27.247,00         | novembro-23 |
| <b>TOTAL SHOPPINGS INAUGURADOS</b> | <b>7</b>        | <b>TOTAL ABL</b> | <b>138.854,00</b> |             |

| SHOPPINGS Á INAUGURAR         |                        |    |            |                     |
|-------------------------------|------------------------|----|------------|---------------------|
| Shopping                      | Cidade                 | UF | ABL (m²)   | Inauguração         |
| Recanto Shopping              | Brasília               | DF | 19.000,00  | 2º semestre de 2023 |
| Parahyba Mall                 | João Pessoa            | PB | 5.000,00   | 2º semestre de 2023 |
| Central Park Plaza Shopping   | Vargem Grande Paulista | SP | 22.466,00  | 2º semestre de 2023 |
| Centro Sul Shopping Center    | Lagarto                | SE | 22.110,00  | 2º semestre de 2023 |
| Shopping Plaza Rio das Ostras | Rio das Ostras         | RJ | 18.500,00  | 2º semestre de 2023 |
| Espaço 356                    | Belo Horizonte         | MG | 14.000,00  | 2º semestre de 2023 |
| Olímpia Garden Outlet         | Olímpia                | SP | 17.000,00  | 2º semestre de 2023 |
| Santa Maria Outlet            | Cravinhos              | SP | 20.000,00  | 2º semestre de 2023 |
| Outlet Premium Imigrantes     | São Bernardo do Campo  | SP | 17.800,00  | 2º semestre de 2023 |
| Shopping Lago Center          | Araguaína              | TO | 28.000,00  | abril-24            |
| TOTAL                         |                        | 10 | 183.876,00 |                     |

## Riscos

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado específico.

## Análise da Propriedade

Trata-se de Shopping Center regional, localizado na cidade de Bauru, inaugurado em 2013.

O empreendimento possui área total construída de 69.886,84 m<sup>2</sup>. O “*tenant mix*” inclui lojas âncoras como Centauro, Lojas Americanas, Magazine Luiza, Marisa, Polo Wear, Preçolândia, Renner e Riachuelo. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 34.501,06 m<sup>2</sup> de ABL.

### Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

#### Terreno

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

- Área bruta de terreno: 52.651,63 m<sup>2</sup>;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
  - Rua Marcondes Salgado.
  - Avenida das Nações Unidas; e
  - Rua Conde Francisco Matarazzo;
- Acesso: O Boulevard Shopping Bauru está localizado na Rua Marcondes Salgado, que é uma via relativamente importante na cidade. A partir dessa rua, os visitantes podem acessar facilmente outras vias principais, como a Avenida Getúlio Vargas e a Avenida Nações Unidas, que conectam o shopping a diferentes partes da cidade.

O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- 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                | ▪ Rede de esgoto      |
| ▪ Coleta de resíduos          | ▪ Sistema viário      |
| ▪ Correios                    | ▪ Telefone            |
| ▪ Energia elétrica            | ▪ Internet            |
| ▪ Escoamento de água pluviais | ▪ Transporte coletivo |
| ▪ Gás                         | ▪ TV a cabo           |
| ▪ Iluminação pública          |                       |
- Restrições de 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.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

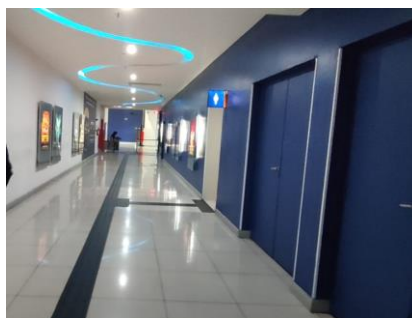


Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

**OBS.:** A área do terreno foi obtida através da Outros, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

## Descrição das construções e benfeitorias

### RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



| Itens                     | Características                                                                                                                                                         |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Composição                | G1                                                                                                                                                                      |
|                           | L1                                                                                                                                                                      |
|                           | L2                                                                                                                                                                      |
|                           | L3                                                                                                                                                                      |
|                           | L4                                                                                                                                                                      |
| Estrutura                 | concreto armado                                                                                                                                                         |
| Andares                   | 5                                                                                                                                                                       |
| Fachada                   | texturização e pintura                                                                                                                                                  |
| Esquadrias                | alumínio                                                                                                                                                                |
| Vidros                    | temperado                                                                                                                                                               |
| Circulação Vertical       | Escadas rolantes, escadas e elevadores                                                                                                                                  |
| 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       | Cerâmico        | Granito          | Granito         |
| Parede     | Massa e pintura | Massa e pintura  | Massa e pintura |
| Forro      | Gesso           | Gesso            | Gesso           |
| Pé direito | 3,50 m m.       | 3,50 a 6,00 m m. | 3,50 m m.       |

## Quadro de áreas

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

| QUADRO DE ÁREAS    |                 |
|--------------------|-----------------|
|                    | Área Total (m²) |
| Área de Terreno    | 52.651,63       |
| Área Construída    | 69.886,84       |
| Área Bruta Locável | 34.501,06       |

## Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

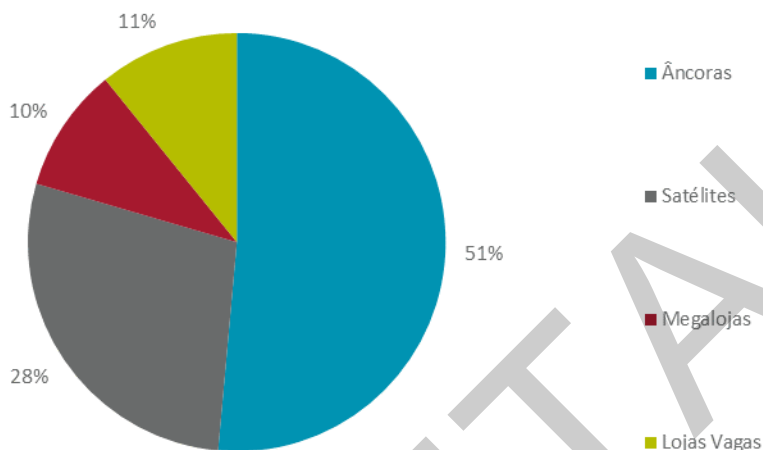
A ABL do Boulevard Shopping Bauru está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

| QUADRO DE ÁREAS |            |                         |
|-----------------|------------|-------------------------|
| SEGMENTO        | QUANTIDADE | ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²) |
| Alimentação     | 25         | 2.853,62                |
| Âncoras         | 8          | 10.595,78               |
| Cinemas         | 1          | 2.730,79                |
| Satélites       | 61         | 9.761,87                |
| Serviços        | 11         | 477,77                  |
| Megalojas       | 5          | 3.327,72                |
| Lojas Vagas     | 51         | 4.753,51                |
| <b>TOTAL</b>    | <b>162</b> | <b>34.501,06</b>        |

Fonte: Boulevard Shopping Bauru; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

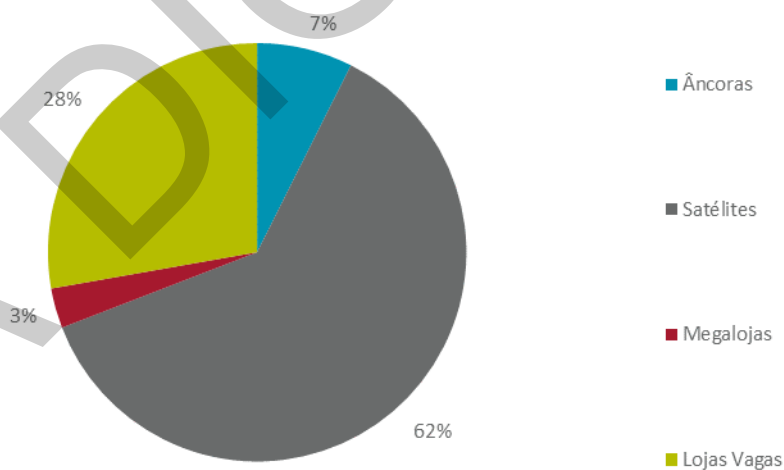
**OBS.:** As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

### DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Boulevard Shopping Bauru; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

### REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Boulevard Shopping Bauru; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

## Estacionamento

O estacionamento do Boulevard Shopping Bauru conta com 1.450 vagas no total de vagas cobertas e vagas descobertas.

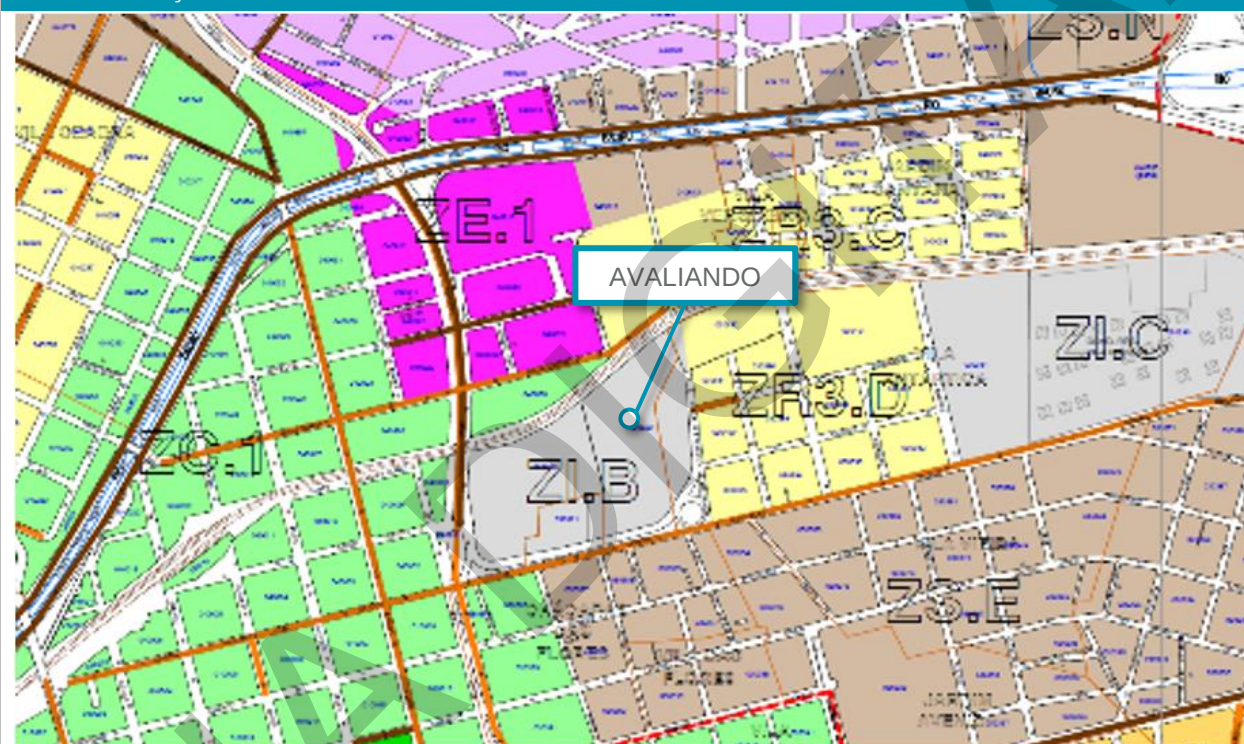
## Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Bauru é determinada pela lei nº Lei Nº 7.066. de 14 de maio de 2018.

### Lei Nº 7.066. de 14 de maio de 2018.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZI.B – Zona de uso preferencialmente industrial, comercial e de serviços.

#### LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de Bauru

## 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 ZL.B

| ZONEAMENTO                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Município que rege a lei de zoneamento: | Bauru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Lei atual:                              | Lei N° 7.066. de 14 de maio de 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Uso atual do imóvel:                    | Comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Uso atual permitido?                    | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Zoneamento:                             | ZL.B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Uso proposto:                           | São caracterizadas como áreas próximas de rodovias, situadas em regiões não loteadas e com capacidade de acesso independente às rotinas residenciais do entorno. Permite o uso institucional e a instalação de empresas que desenvolvam atividades comerciais e de serviços, e industriais de menor potencial poluidor, que submetidos a métodos adequados de controle e tratamento apresentem níveis de incomodidade capazes de se compatibilizar ao uso residencial. O uso misto residencial nos parcelamentos do solo em até 50% da área destinada a lotes, sem Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo também é permitido; assim como a ampliação da área residencial prevista no inciso IV mediante aplicação de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo e desde que seja reservado ao menos 5% da área total do empreendimento, incidente na ZICS, para a implantação de lotes industriais, comerciais ou de serviços. |
| O uso proposto é permitido?             | Sim                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Usos proibidos                          | Não permite a instalação de indústrias classificadas como nocivas pelo Zoneamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fonte Zoneamento:                       | Prefeitura Municipal de Bauru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO               |                             | O CONFORMIDADE DO AVALIANDO |
|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Área mínima de terreno do lote:        | 250,0 m²                    | Correto                     |
| Coefficiente de Aproveitamento básico: | 1,0 vezes a área de terreno | Correto                     |
| Coefficiente de Aproveitamento máximo: | 3,0 vezes a área de terreno | Correto                     |
| Taxa de Ocupação (%):                  | 90%                         | Correto                     |

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

## 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.

## Avaliação

### Processo de avaliação

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

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

### Metodologia

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

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

#### **Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos**

##### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

##### **Método Involutivo**

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

### **Método Evolutivo**

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

### **Método da Capitalização da Renda**

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

## **Métodos para identificar o custo de um bem**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

### **Método da Quantificação de Custo**

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

## **Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento**

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

## **Pesquisa**

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

**Equivalência de Situação:** dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

**Equivalência de Tempo:** sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

**Equivalência de Características:** sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

**Tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

**Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

## **Especificação das avaliações**

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

## Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

## Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- plícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do plícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

## Premissas Básicas

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

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

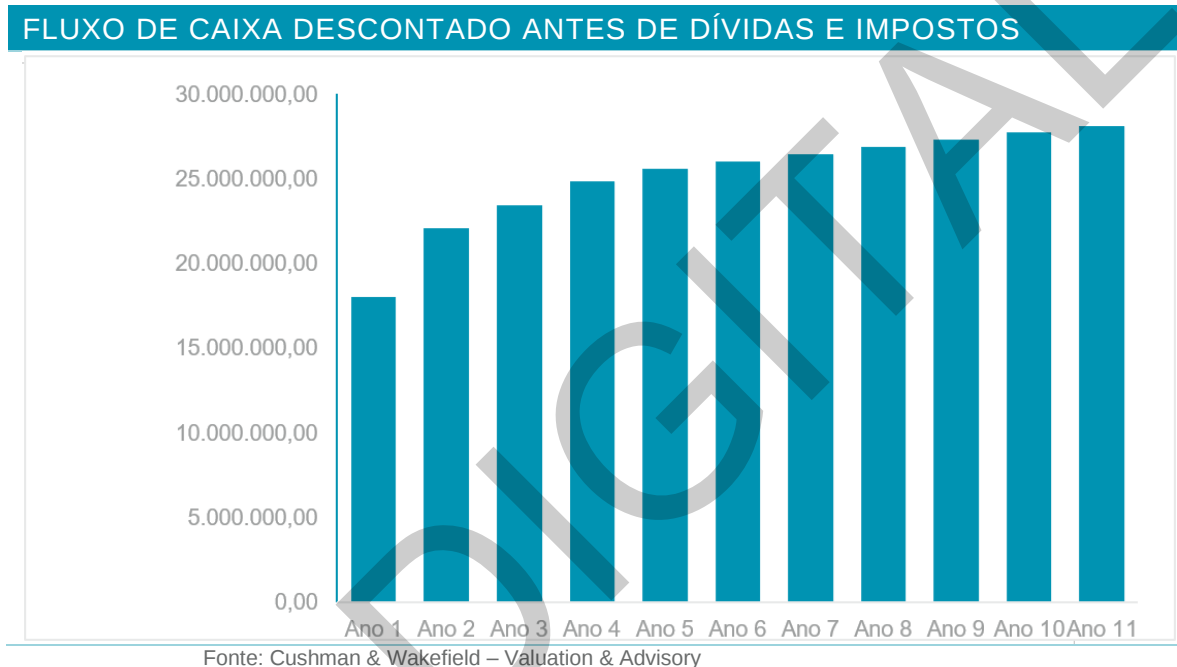
- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa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

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligências à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do HEDGE INVESTMENTS.**
- Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo á 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;
- O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de janeiro de 2024;
- O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Boulevard Shopping Bauru;

## Cenário Adotado

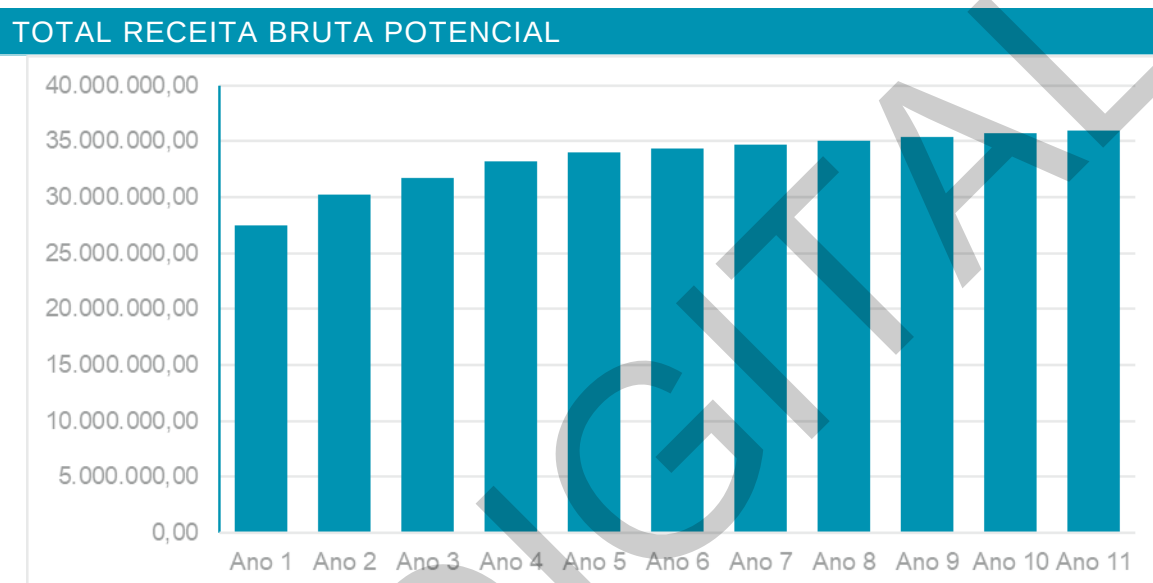
### Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de janeiro de 2024, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.



### Total Receita Bruta Potencial

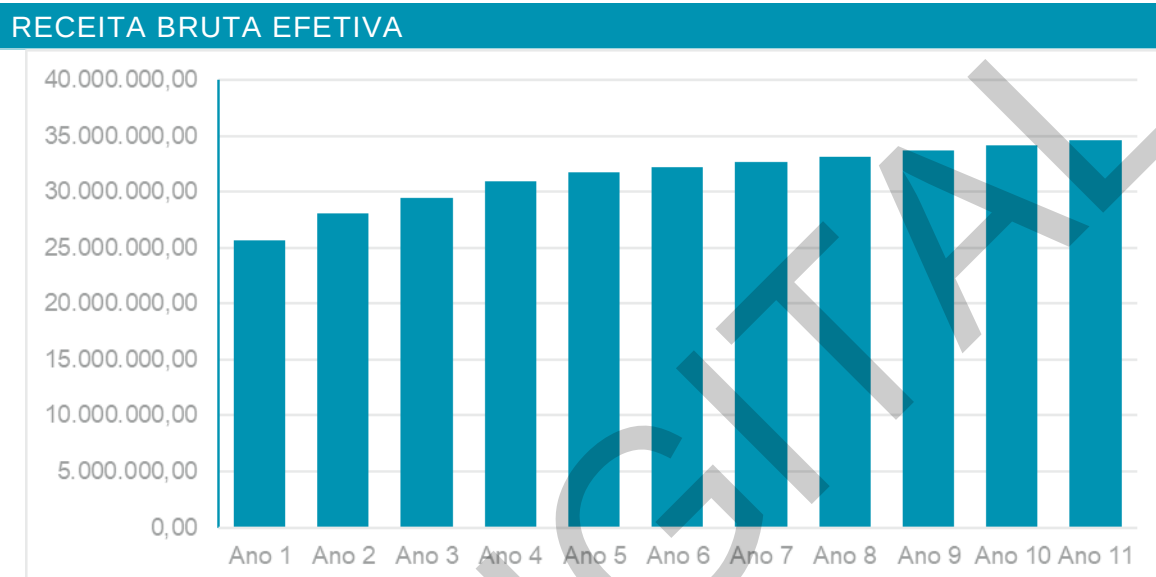
O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Mínimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Descontos/Cancelamentos, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento e Outras Receitas. Resultando em: R\$ 27.532.639,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

### Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R\$ 25.704.696,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

### Total Despesas Operacionais

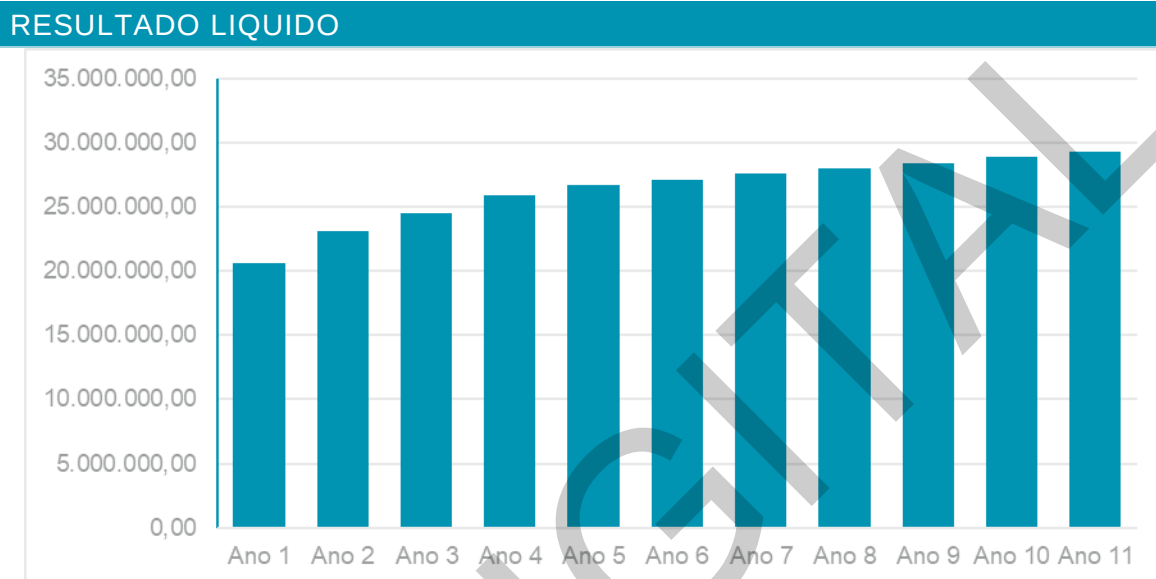
O Total Despesas Operacionais considera todas as despesas provenientes da operação, onde podemos citar: Custos Condominiais, Taxa de Administração (Despesa), FPP - Fundo de Promoção, Comissões Sobre Locações e Outras Despesas Não Reembolsáveis. Resultando em: R\$ 5.033.354,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

### Resultado Líquido

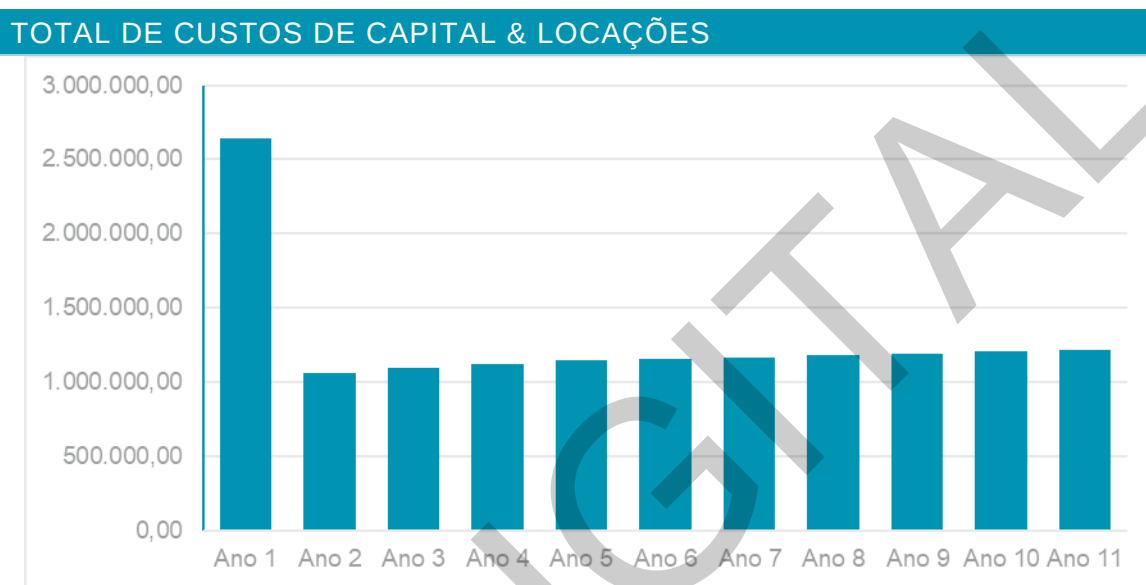
O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional líquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R\$ 20.671.342,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

### Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar as receitas: CAPEX, FRA - Fundo de Reposição de Ativos e Outras Despesas Não Operacionais. Resultando em: R\$ 2.643.830,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

## Inflação

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

## Expansão

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

## Taxa de Desconto

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

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

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

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

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,25% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

| TAXAS                       |          |          |
|-----------------------------|----------|----------|
| COMPONENTES                 | OPERAÇÃO | EXAUSTÃO |
| Taxa Livre de Risco         | 5,50%    | 5,50%    |
| Spread Risco Empreendimento | 5,00%    | 3,75%    |
| Inflação                    | 0,00%    | 0,00%    |

Fonte (\*) Rentabilidade do Tesouro Direto (IPCA+ 2035 - NTN-B PRINCIPAL 150535) – Posição em 21/12/2023

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis específicas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

### Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

#### ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL

|                     |        | TAXA DE CAPITALIZAÇÃO |             |             |             |             |
|---------------------|--------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                     |        | 8,25%                 | 8,75%       | 9,25%       | 9,75%       | 10,25%      |
| TAXA DE<br>DESCONTO | 9,50%  | 297.875.620           | 289.881.740 | 282.752.064 | 276.353.636 | 270.579.445 |
|                     | 10,00% | 288.369.522           | 280.731.658 | 273.919.509 | 267.806.041 | 262.289.009 |
|                     | 10,50% | 279.274.032           | 271.974.819 | 265.464.711 | 259.622.306 | 254.349.891 |
|                     | 11,00% | 270.568.741           | 263.591.737 | 257.369.003 | 251.784.498 | 246.744.823 |
|                     | 11,50% | 262.234.366           | 255.563.993 | 249.614.741 | 244.275.669 | 239.457.482 |

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Boulevard Shopping Bauru conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R\$239.457.482,00 e R\$297.875.620,00.

## Segregação do valor

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

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

### Determinação do valor de venda - Método Evolutivo

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

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

### Determinação do valor de terreno através do Método Comparativo Direto

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

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

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

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

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

| CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO                |                 |                            |                        |                                  |             |                      |                    |                                   |                                         |                                      |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO                                                                            | TIPO DE IMÓVEL  | ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²) | ÁREA TOTAL DE APP (m²) | ÁREA EQUIVALENTE DE TERRENO (m²) | TESTADA (M) | ÁREA CONSTRUÍDA (m²) | PREÇO PEDIDO (R\$) | UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R\$/ m²) | UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R\$/ m²) | INFORMANTE                           | TELEFONE                          |
| A Boulevard Shopping Bauru Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru/SP 17013-113        | Shopping Center | 52.651,63                  | 0,00                   | 52.651,63                        | 308,00      | 69.886,84            | -                  | -                                 | -                                       | -                                    | -                                 |
| COMPARATIVOS                                                                           |                 |                            |                        |                                  |             |                      |                    |                                   |                                         |                                      |                                   |
| 1 Rua, Francisco Vidrih, S/N, Jardim Guadalajara, Bauru / SP Brasil                    | Terreno         | 25.200,00                  | 8.000,00               | 18.400,00                        | 163,00      | 0,00                 | 19.000.000,00      | 753,97                            | 1.032,61                                | Iania Amorim Consultoria Imobiliária | (11) 3255-1230                    |
| 2 Rua, Antônio Gobette, 9-100, Vila Engler, Bauru / SP Brasil                          | Terrenos        | 1.875,00                   | 0,00                   | 1.875,00                         | 43,00       | 0,00                 | 2.249.000,00       | 1.199,47                          | 1.199,47                                | AX Imobiliária                       | (14) 3313-9810                    |
| 3 Avenida, Dirceu José Gobbi, S/N, Jardim Samburá, Bauru / SP CEP 17047-201 Brasil     | Terreno         | 10.000,00                  | 3.275,00               | 7.216,25                         | 20,00       | 0,00                 | 10.000.000,00      | 1.000,00                          | 1.385,76                                | TOP Imóveis                          | (14) 3879-5000 / (14) 99135-9455  |
| 4 Avenida, Avenida Nuno de Assis, 18-61, Centro, Bauru / SP Brasil                     | Terreno         | 5.072,00                   | 0,00                   | 5.072,00                         | 130,00      | 0,00                 | 12.680.000,00      | 2.500,00                          | 2.500,00                                | MFX Imobiliária                      | (14) 3204-5525                    |
| 5 Rua, Elisário Franco, 6-36, Vila Aviação, Bauru / SP CEP 17018-730 Brasil            | Terreno         | 24.000,00                  | 0,00                   | 24.000,00                        | 100,00      | 0,00                 | 24.000.000,00      | 1.000,00                          | 1.000,00                                | Waldemar da Cruz Junior              | (19) 97401-0390                   |
| 6 Rua, Nossa Senhora das Dores, 1-86, Jardim Redentor, Bauru / SP CEP 17032-263 Brasil | Terreno         | 19.661,00                  | 0,00                   | 19.661,00                        | 600,00      | 0,00                 | 16.000.000,00      | 813,79                            | 813,79                                  | TOP Imóveis                          | (14) 98118-0399 / (14) 98118-0399 |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA**

| OFERTA | ÁREA | LOCALIZAÇÃO -<br>CLASSIFICAÇÃO | LOCALIZAÇÃO | ESQUINA<br>(QTD<br>FRENTES) | ESQUINA<br>(QTD<br>FRENTES) | ESQUINA | ZONEAMENTO | FATOR DE<br>HOMOGENIZ<br>AÇÃO | VALOR<br>HOMOGENEIZ<br>ADO (R\$/m²) | VALOR<br>SANEADO<br>(R\$/m²) |
|--------|------|--------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|---------|------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 1,00   | 1,00 | 8,25                           | 1,00        | 1,05                        | 2 frentes                   | 1,00    | 1,00       |                               |                                     |                              |

**COMPARATIVOS**

|              |               |      |                  |      |           |                  |                  |      |                 |                 |
|--------------|---------------|------|------------------|------|-----------|------------------|------------------|------|-----------------|-----------------|
| 0,80         | 0,88<br>Menor | 6,00 | 1,38<br>Inferior | 1,10 | 3 frentes | 0,95<br>Superior | 1,00<br>Similar  | 1,21 | 996,59          | 996,59          |
| 0,80         | 0,66<br>Menor | 5,50 | 1,50<br>Inferior | 1,05 | 2 frentes | 1,00<br>Similar  | 1,00<br>Similar  | 1,16 | 1.112,24        | 1.112,24        |
| 0,80         | 0,78<br>Menor | 5,75 | 1,43<br>Inferior | 1,00 | 1 frente  | 1,05<br>Inferior | 1,00<br>Similar  | 1,26 | 1.402,19        | 1.402,19        |
| 0,80         | 0,75<br>Menor | 8,00 | 1,03<br>Inferior | 1,10 | 3 frentes | 0,95<br>Superior | 1,00<br>Similar  | 0,73 | 1.464,39        | 1.464,39        |
| 0,80         | 0,91<br>Menor | 6,00 | 1,38<br>Inferior | 1,05 | 2 frentes | 1,00<br>Similar  | 0,95<br>Superior | 1,23 | 985,17          | 985,17          |
| 0,80         | 0,88<br>Menor | 5,75 | 1,43<br>Inferior | 1,15 | 4 frentes | 0,91<br>Superior | 1,00<br>Similar  | 1,23 | 802,06          | 802,06          |
| <b>Média</b> |               |      |                  |      |           |                  |                  |      | <b>1.127,10</b> | <b>1.127,10</b> |

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

**TRATAMENTO DE AMOSTRA**

Unitário Médio das Amostras (R\$/ m²) 1.211,20

**HOMOGENEIZAÇÃO**

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Limite Superior (+30%) | 1.465,24 |
| Limite Inferior (-30%) | 788,97   |
| Intervalo Proposto     | 30,00%   |
| Número de Elementos    | 6        |

**SANEAMENTO**

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| Limite Superior                         | 1.282,48 |
| Limite Inferior                         | 971,73   |
| Intervalo de confiança                  | 80%      |
| Significância do intervalo de confiança | 20%      |
| Amplitude do Intervalo de Confiança     | 28%      |
| Desvio Padrão                           | 257,87   |
| Distri. "t" Student                     | 1,48     |
| Número de Elementos Após Saneamento     | 6        |
| Coeficiente (Desvio/Mas)                | 0,23     |

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/ m²) 1.127,10

**Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 1.127,10**  
**Valor de Mercado para Venda (R\$) 59.343.887,98**

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

## Análise das amostras



### Amostra Nº 1 Rua, Francisco Vidrih, S/N, Jardim Guadalajara, Bauru / SP Brasil

Este terreno localiza-se na Rua, Francisco Vidrih, S/N, Jardim Guadalajara, Bauru / SP Brasil. Possui 25.200,00 m<sup>2</sup> de área total e área de APP de 8.000,00 m. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 753,97 /m<sup>2</sup>.

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



### Amostra Nº 2

Este terreno localiza-se na Rua, Antônio Gobette, 9-100, Vila Engler, Bauru / SP Brasil. Possui 1.875,00 m<sup>2</sup> de área total . O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.199,47 /m<sup>2</sup>.

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



### Amostra Nº 3

Este terreno localiza-se na Avenida, Dirceu José Gobbi, S/N, Jardim Samburá, Bauru / SP CEP 17047-201 Brasil. Possui 10.000,00 m<sup>2</sup> de área total e área de APP de 3.275,00 m<sup>2</sup>. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.000,00 /m<sup>2</sup>.

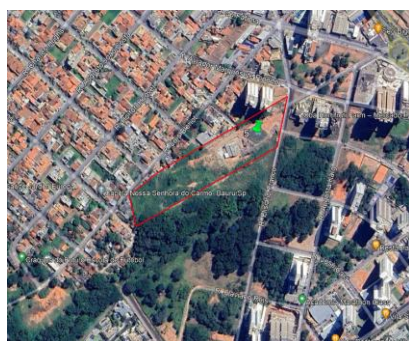
Em comparação com o avaliando, consideramos na homogeneização que trata-se de área menor, localização inferior, esquina inferior, zoneamento similar.



#### Amostra N° 4

Este terreno localiza-se na Avenida, Avenida Nuno de Assis, 18-61, Centro, Bauru / SP Brasil. Possui 5.072,00 m<sup>2</sup> de área total e área de APP de 0,00 m<sup>2</sup>. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 2.500,00 /m<sup>2</sup>.

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



#### Amostra N° 5

Este terreno localiza-se na Rua, Elisário Franco, 6-36, Vila Aviação, Bauru / SP CEP 17018-730 Brasil. Possui 24.000,00 m<sup>2</sup> de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 1.000,00 /m<sup>2</sup>.

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



#### Amostra N° 6

Este terreno localiza-se na Rua, Nossa Senhora das Dores, 1-86, Jardim Redentor, Bauru / SP CEP 17032-263 Brasil. Possui 19.661,00 m<sup>2</sup> de área total. O preço pedido para compra da propriedade é de R\$ 813,79 /m<sup>2</sup>.

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

## Conclusão

Conforme pesquisa realizada junto ao mercado imobiliário local, identificamos terrenos disponíveis para venda e/ou transacionados recentemente, apresentando áreas equivalentes (descontando as áreas de preservação) variando entre 1.875,00 m<sup>2</sup> a 24.000,00 m<sup>2</sup> e valores unitários variando de R\$ 813,79/m<sup>2</sup> a R\$ 2.500,00/m<sup>2</sup>. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para venda de terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é de:

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

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| Valor de Mercado para Venda (R\$)                  | 59.344.000,00 |
| Unitário Médio - Área Total (R\$/ m <sup>2</sup> ) | 1.127,10      |
| Área Total( m <sup>2</sup> )                       | 52.651,63     |
| Valor de Mercado para Venda (R\$)                  | 59.343.887,98 |

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

## Determinação do valor de construção através do Método Evolutivo

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

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

### Critério de depreciação

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

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

### Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

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

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

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE |                                 |   |                                             |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------------------|
| a                                                        | Novo                            | e | Reparos simples                             |
| b                                                        | Entre novo e regular            | f | Entre reparos simples e reparos importantes |
| c                                                        | Regular                         | g | Reparos importantes                         |
| d                                                        | Entre regular e reparos simples | h | Entre reparos importantes e sem valor       |

### Fator de comercialização:

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

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

**FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO**
**TERRENO**

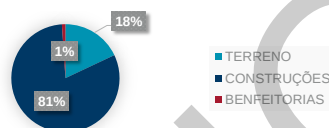
| ENDEREÇO                                                                      | ÁREA DE TERRENO (m²) | FRAÇÃO IDEAL | UNITÁRIO MÉDIO (R\$/m²) | VALOR TOTAL (R\$) |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|-------------------|
| Boulevard Shopping Bauru Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru/SP 17013-113 | 52.651,63            | 1,00         | 1.127,10                | 59.343.887,98     |

**CONSTRUÇÕES**

| DENOMINAÇÃO                  | ÁREA/QUANTIDADE  | PADRÃO IBAPE                           | FATOR R8N | R8N BASE/ | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. b | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)      | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|------------------------------|------------------|----------------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|--------------|------------|------------------|--------|-------------|-----------------------|------------------------|
| Área de Lojas                | 34.661,00        | 2.1.5 Escritório FinoLINF.             | 2,52      | 1.957,93  | 4.939,86                | 10,00        | b          | 50,00            | 1,00   | 0,90        | 171.220.396,99        | 154.397.513,57         |
| Circulação Mall              | 11.794,00        | 2.1.5 Escritório FinoLINF.             | 2,52      | 1.957,93  | 4.939,86                | 10,00        | b          | 50,00            | 1,00   | 0,90        | 58.260.678,06         | 52.536.403,31          |
| Área Técnica                 | 11.185,00        | 2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador | 1,41      | 1.957,93  | 2.760,68                | 10,00        | b          | 70,00            | 1,00   | 0,93        | 30.878.220,34         | 28.789.088,18          |
| Estacionamento Coberto       | 12.247,00        | 2.1.2.2 Escritório Simples c/ Elevador | 1,41      | 1.957,93  | 2.760,68                | 10,00        | b          | 70,00            | 1,00   | 0,93        | 33.810.063,88         | 31.522.571,56          |
| <b>VALOR DAS CONSTRUÇÕES</b> | <b>69.887,00</b> |                                        |           |           |                         |              |            |                  |        |             | <b>294.169.359,27</b> | <b>267.245.600,00</b>  |

**BENFEITORIAS**

| DENOMINAÇÃO                                            | UNIDADE DE MEDIDA | ÁREA/QUANTIDADE | CUSTO UNITÁRIO (R\$/m²) | IDADE (ANOS) | CONSERV. | VIDA ÚTIL (ANOS) | % OBRA | DEPRECIACÃO | CUSTO NOVO (R\$)    | CUSTO DEPRECIADO (R\$) |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|--------------|----------|------------------|--------|-------------|---------------------|------------------------|
| Área Pavimentada (Estacionamento, Docas, entre outros) | m²                | 33.755,37       | 116,15                  | 10,00        | b        | 50,00            | 1,00   | 0,88        | 3.920.841,50        | 3.439.299,43           |
| <b>VALOR DAS BENFEITORIAS</b>                          |                   |                 |                         |              |          |                  |        |             | <b>3.920.841,50</b> | <b>3.439.299,43</b>    |


**RESUMO DA FO 0**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R\$)    | 330.028.787,41 |
| FATOR COMERCIALIZAÇÃO             | 1,00           |
| VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) | 330.029.000,00 |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO | 4.722,00       |
| VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO | 6.268,00       |

Fonte: Compilado por Cushman &amp; Wakefield

## Para Efeito de Reavaliação de Ativos

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

| SEGREGAÇÃO DE VALORES                                                         |           |                         |                          |                  |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|
| BOULEVARD SHOPPING BAURU RUA MARCONDES SALGADO, QUADRA 11, BAURU/SP 17013-113 |           |                         |                          |                  |                             |
| PARCELA                                                                       | AREA (M²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) | CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$) | PARTICIPAÇÃO (%) | VALOR ECONOMICO (R\$) - DCF |
| Terreno                                                                       | 52.651,63 | 1.127,10                | 59.343.887,98            | 17,98%           | 47.734.345,22               |
| Área bruta locável (m²)                                                       | 69.887,00 | 3.873,18                | 270.684.899,43           | 82,02%           | 217.730.365,78              |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | <b>-</b>  | <b>-</b>                | <b>330.028.787,41</b>    | <b>100,00%</b>   | <b>265.464.711,00</b>       |

## Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 30 de novembro de 2023, em:

### **Boulevard Shopping Bauru Rua Marcondes Salgado, Quadra 11, Bauru/SP 17013-113**

#### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA**

R\$ 265.464.700,00 (Duzentos e Sessenta e Cinco Milhões Quatrocentos e Sessenta e Quatro Mil e Setecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> 7.694,39

## Especificação da avaliação

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

### Método evolutivo

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

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

| ITEM             | DESCRIÇÃO                         | RESULTADO   | PONTOS   |
|------------------|-----------------------------------|-------------|----------|
| 1                | Estimativa do valor do terreno    | Justificado | 2        |
| 2                | Estimativa dos custos de reedição | 0           | 2        |
| 3                | Fator comercialização             | Arbitrado   | 1        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                   |             | <b>5</b> |

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

| GRAUS                                                       | III                                        | II                         | I                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Pontos Mínimos                                              | 8                                          | 5                          | 3                      |
| Itens obrigatórios                                          | 1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II | 1 e 2 no mínimo no grau II | todos no mínimo grau I |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                            |                            | <b>GRAU II</b>         |

## Método comparativo direto de dados de mercado

### Comparativo de terreno

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

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

| ITEM             | DESCRIÇÃO                                                     | RESULTADO                                                                             | PONTOS   |
|------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1                | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 2        |
| 2                | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 5                                                                                     | 2        |
| 3                | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2        |
| 4                | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,50 a 2,00                                                                           | 2        |
| <b>SOMATÓRIA</b> |                                                               |                                                                                       | <b>8</b> |

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

**GRAU II**

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

| DESCRIÇÃO                                                                              | GRAU  |        |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-----------------|
|                                                                                        | III   | II     | I               |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | <=30% | <=40%  | <=50%           |
| Intervalo de confiança                                                                 |       | 29,10% |                 |
| QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:                                        |       |        | <b>GRAU III</b> |

## Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

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

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

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

(\*) Somente para empreendimento nem operação

**TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**
**PARA IDENTIFICAR O VALOR**

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

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

**GRAU II**

**PARA INDICADORES DE VIABILIDADE**

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

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

**GRAU II**

## Premissas e “DISCLAIMERS”

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

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

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

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

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

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

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

## Certificado de Avaliação

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

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer e não realizou a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação.
- Esta avaliação não possui premissas extraordinárias.
- Esta avaliação não possui premissas hipotéticas.

---

Janaina Rocha  
Consultora, Retail - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Alan Constantino  
Coordenador, Retail - Valuation & Advisory  
Cushman & Wakefield, Brasil

---

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer  
Gerente Sênior, Valuation & Advisory  
CREA: nº 5061069994/D  
Cushman & Wakefield, Brasil

## Anexos

Anexo A: Documentação recebida

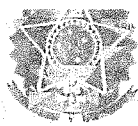
Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

## Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



REPÚBLICA FEDERATIVA  
- DO BRASIL

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA

137.758

FOLHA

01

Bauru, 24 de janeiro de 2022.

**IMÓVEL: UM TERRENO** de formato irregular, situado no lado ímpar dos quarteirões 9, 10 e 11 da Rua General Marcondes Salgado, do loteamento denominado **Vila Antartica** antiga Fazenda Flores, nesta cidade e comarca de **Bauru-SP**, com a área de **52.651,63 m<sup>2</sup>**, com a seguinte descrição: O perímetro se inicia no marco n.º 10, cravado na divisa da propriedade de Agrosolo Bauru Agropecuária Ltda. (Matrícula n.º 114.369 2º O.R.I. de Bauru/SP) com a Agrosolo Bauru Agropecuária Ltda. (Matrícula n.º 107.386 2º O.R.I. de Bauru/SP), daí segue com azimuth de 13º13'45" à distância de 72,92m até encontrar o marco n.º 11, confrontando do marco n.º 10 ao marco n.º 11 com a propriedade de Agrosolo Bauru Agropecuária Ltda. (Matrícula n.º 114.369 2º O.R.I. de Bauru/SP); daí deflete à direita e segue com azimuth de 91º31'51" à distância de 27,42m até encontrar o marco n.º 12, daí deflete à esquerda e segue com azimuth de 359º58'24" à distância de 151,56m até encontrar o marco n.º 13, correspondente ao Km 338+223,63 m e 10,00m do eixo da linha férrea, confrontando do marco n.º 11 ao marco n.º 13 com a Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Matrícula n.º 88.947 2º O.R.I. de Bauru/SP); daí deflete à direita e segue com azimuth 59º35'33" em curva à direita com raio de 721,51m e desenvolvimento de 13,03m até encontrar o marco n.º 14, correspondente ao Km 338+210,50 m e 10,00m do eixo da linha férrea, daí segue em linha reta com azimuth de 62º40'04" à distância de 119,51m até encontrar o marco n.º 15, correspondente ao Km 338+91,04 m e 10,00m do eixo da linha férrea, daí segue com azimuth 66º21'57" em curva à direita com raio de 379,99m e desenvolvimento de 49,05m até encontrar o marco n.º 16, correspondente ao Km 338+41,04m e 10,00m do eixo da linha férrea, daí segue com azimuth 79º31'18" em curva à direita com raio de 263,49m e desenvolvimento de 86,99m até encontrar o marco n.º 17, correspondente ao Km 337+951,01m e 10,00m do eixo da linha férrea, daí segue com azimuth 92º33'20" em curva à direita com raio de 422,14m e desenvolvimento de 52,70m até encontrar o marco n.º 18, correspondente ao Km 337+897,49m e 10,00m do eixo da linha férrea, confrontando do marco n.º 13 ao marco n.º 18 com a linha férrea propriedade da Rede Ferroviária Federal S/A; daí deflete à direita e segue com azimuth de 171º10'00" à distância de 68,20m até encontrar o marco n.º 19, confrontando do marco n.º 18 ao marco n.º 19 com 16,75m o imóvel sob n.º 4-04 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade de José Antônio de Souza Gaia e Magali Terezinha Rossetto Gaia (Matrícula n.º 26.858 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 10,37m o imóvel sob n.º 4-10 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade de Wagner Francischi Nunes e Thiago de Francischi Amorim Silva (Matrícula n.º 20.924 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 10,37m o imóvel sob n.º 4-16 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade de Antenor Santiago de Magalhães (Matrícula n.º

- segue no verso -

Página: 0001/0005

MATRÍCULA

137.758

FOLHA

01

VERSO

20.925 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 10,25m o imóvel sob n.º 4-22 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade de Missako Yokomizo, Marie Yokomizo e Satiko Ueno (Matrícula n.º 26.609 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 10,25m o imóvel sob n.º 4-30 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade de Maria Conceição da Cunha (Matrícula n.º 26.608 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 10,21m o imóvel sob n.º 4-38 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade de José Carlos de Oliveira (Matrícula n.º 26.607 2º O.R.I. de Bauru/SP), estes da Vila Antártica; daí deflete à direita e segue com azimute de 261º09'22" à distância de 73,75m até encontrar o marco n.º 20, confrontando do marco n.º 19 ao marco n.º 20 com 21,40m o lote 15, o imóvel sob n.º 4-44 da Rua Major Fonseca Osório, propriedade do Espolio Biatriz Rodrigues Moreira (Matrícula n.º 44.543 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 40,00m os lotes 4, 5 e 6, propriedade do Município de Bauru (Matrícula n.º 51.478 2º O.R.I. de Bauru/SP), estes da Quadra 10 da Vila Antártica e com 12,35m a Rua Tapajós Quarteirão 01; daí deflete à esquerda e segue com azimute de 180º17'31" à distância de 28,33m até encontrar o marco n.º 21, confrontando do marco n.º 20 ao marco n.º 21 com a Rua Tapajós, Quarteirão 01, Lado par; daí deflete à direita e segue com azimute de 270º22'43" à distância de 60,66m até encontrar o marco n.º 22, confrontando do marco n.º 21 ao marco n.º 22 com 30,00m o lote 6, propriedade de Werner Araújo Henrique Pereira, Ximene Araújo Henrique Pereira e Nassara Araújo Henrique Pereira (Matrícula n.º 34.433 2º O.R.I. de Bauru/SP), com 10,00m os lotes 4 e 5, propriedade de Rosana Torres de Araújo e Manoel Francisco Torres de Araújo (Matrícula n.º 81.584 2º O.R.I. de Bauru/SP) e com 20,66m o imóvel sob n.º 1-31 da Rua Conde Francisco Matarazzo, propriedade de Kozo Matsuno e Kuniko Konda Matsuno (Matrícula n.º 33.544 2º O.R.I. de Bauru/SP), estes da Quadra 09 da Vila Antártica; daí deflete à direita e segue com azimute de 5º32'26" à distância de 17,96m até encontrar o marco n.º 23, confrontando do marco n.º 22 ao marco n.º 23 com a Rua Conde Francisco Matarazzo, Quarteirão 01, Lado ímpar; daí deflete à esquerda e segue com azimute de 271º38'30" à distância de 12,16m até encontrar o marco n.º 24, confrontando do marco n.º 23 ao marco n.º 24 com a Rua Conde Francisco Matarazzo Quarteirão 01; daí deflete à esquerda e segue com azimute de 186º19'23" à distância de 44,37m até encontrar o marco n.º 25, confrontando do marco n.º 24 ao marco n.º 25 com a Rua Conde Francisco Matarazzo, Quarteirão 01, Lado par; daí segue com azimute de 197º15'26" em curva a direita com raio de 9,00m e desenvolvimento de 3,44m até encontrar o marco n.º 26, daí segue em linha reta com azimute de 208º11'28" à distância de 9,74m até encontrar o marco n.º 27, daí segue com azimute de 197º19'16" em curva à esquerda com raio de 9,00m e desenvolvimento de 3,41m até encontrar o marco n.º 28, confrontando do marco n.º 25 ao marco n.º 28 com a Área 02 - Reservado ao Sistema Viário (área reservada à alargamento da Rua Conde

- continua na folha 2 -



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE BAURU - S. PAULO  
CNS N.º 11.263-1

MATRÍCULA

137.758

FOLHA

02

Bauru, 24 de janeiro de 2022.

Francisco Matarazzo, Quarteirão 01, Lado par); daí segue em linha reta com azimute de  $186^{\circ}27'05''$  à distância de 76,02m até encontrar o marco n.º 29, confrontando do marco n.º 28 ao marco n.º 29 com a Área 02 - Reservado ao Sistema Viário (área reservada à alargamento da Rua Conde Francisco Matarazzo, Quarteirão 02, Lado par); daí segue com azimute de  $205^{\circ}28'05''$  em curva à direita com raio de 64,00m e desenvolvimento de 42,48m até encontrar o marco n.º 30, confrontando do marco n.º 29 ao marco n.º 30 com a Área 02 Reservado ao Sistema Viário (confluência da área reservada ao alargamento Rua Conde Francisco Matarazzo, Quarteirão 02, Lado par e área reservada à duplicação da Rua General Marcondes Salgado, Quarteirão 12, Lado ímpar); daí segue em linha reta com azimute de  $224^{\circ}29'04''$  à distância de 55,08m até encontrar o marco n.º 31, daí segue com azimute de  $246^{\circ}32'41''$  em curva a direita com o raio de 46,00m e desenvolvimento de 35,42m até encontrar o marco n.º 32, daí segue em linha reta com azimute de  $268^{\circ}36'18''$  à distância de 102,24m até encontrar o marco n.º 10, ponto inicial da presente descrição, confrontando do marco n.º 30 ao marco n.º 10 com a Área 02 Reservado ao Sistema Viário (área reservada à duplicação da Rua General Marcondes Salgado parte do Quarteirão 09, Quarteirão 10 e 11, parte do Quarteirão 12 - Lado ímpar).

**CADASTRO:** 3/396/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9; 3/590/1, 2 e 25; 3/591/2, 5, 6, 7, 8 e 9; 3/592/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9; 3/620/2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35 e 36; e 3/621/1, 16 e 19.

**PROPRIETÁRIA:** VÉRTICO BAURU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., CNPJ n.º 10.193.021/0001-24, NIRE/JUCESP n.º 35222486359, sediada em Bauru-SP, na Rua General Marcondes Salgado, n.º 11-39, Chácara das Flores.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.10 de 28/10/2010 da matrícula n.º 321; R.11 de 19/07/2012 da matrícula n.º 510; R.16 de 19/07/2012 da matrícula n.º 3.374, R.7 de 30/08/2010 da matrícula n.º 4.308; R.16 de 13/09/2012 da matrícula n.º 8.115; R.17 de 13/09/2012 da matrícula n.º 8.116; R.16 de 13/09/2012 da matrícula n.º 8.117; R.16 de 28/10/2010 e R.18 de 30/08/2011 da matrícula n.º 8.903; R.25 de 19/07/2012 da matrícula n.º 16.125; R.25 de 19/07/2012 da matrícula n.º 16.870; R.4 de 30/08/2010 da matrícula n.º 19.852; R.7 de 28/10/2010 da matrícula n.º 23.245; R.24 de 28/10/2010 e R.27 de 29/11/2011 da matrícula n.º 24.520; R.22 de 28/10/2010 e R.25 de 29/11/2011 da matrícula n.º 24.521; R.8 de 30/08/2010 da matrícula n.º 29.057; R.15 de 25/02/2011 da matrícula n.º 29.510; R.5 de 25/03/2011 da

- segue no verso -

Página: 0003/0005

MATRICULA

137.758

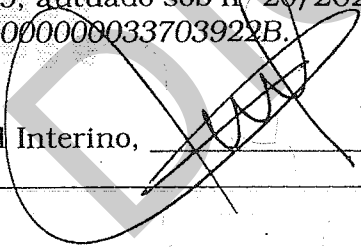
FOLHA

02

VERSO

matrícula nº **30.322**, **R.5** de 28/10/2010 da matrícula nº **32.071**; **R.4** de 27/10/2010 da matrícula nº **32.072**; **R.4** de 28/10/2010 da matrícula nº **32.073**; **R.7** de 28/10/2010 da matrícula nº **32.074**; **R.6** de 28/10/2010 da matrícula nº **32.075**; **R.6** de 28/10/2010 da matrícula nº **32.076**; **R.10** de 28/10/2010 da matrícula nº **32.986**; **R.7** de 15/09/2010 da matrícula nº **38.895**; **R.9** de 30/08/2010 da matrícula nº **41.327**; **R.12** de 28/10/2010 e **R.16** de 25/03/2011 da matrícula nº **43.154**; **R.10** de 19/07/2012 da matrícula nº **51.888**; **R.7** de 19/07/2012 da matrícula nº **67.140**; **R.14** de 19/07/2012 da matrícula nº **84.063**; **R.7** de 19/07/2012 da matrícula nº **86.805**; **R.6** de 19/07/2012 da matrícula nº **86.806**; **R.7** de 19/07/2012 da matrícula nº **88.743**; **R.13** e **R.14** de 19/07/2012 da matrícula nº **94.060**; **R.12** de 19/07/2012 da matrícula nº **94.285**; **R.8** de 19/07/2012 da matrícula nº **96.231**; **R.3** de 30/08/2010 da matrícula nº **99.376**; **R.1** de 30/08/2010 da matrícula nº **99.377**; **R.1**, **R.3**, **R.5** e **R.7** de 19/04/2011 da matrícula nº **100.931**; e Matrícula nº **132.128** de 20/11/2019, todas deste 2º Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Pedido de Retificação Administrativa prenotado sob nº 335.363 em 27/12/2019, autuado sob nº 20/2021.

Selo Digital: 1126313E1000000033703922B.

O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior



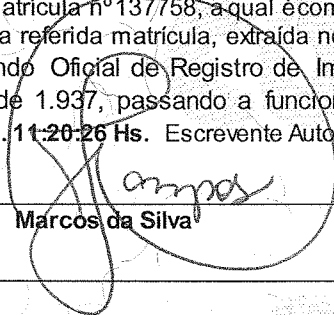
REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

## 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BAURU - SÃO PAULO

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

**Américo Zanetti Junior – Oficial Interino**

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula nº 137758, a qual é composta de 5 página(s). Apresente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo da fé. Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, foi criado nos termos da Lei nº 2.832 de 05 de janeiro de 1.937, passando a funcionar a partir de 17 de março do mesmo ano. **Bauru, 01 de fevereiro de 2022. 11:20:26 Hs.** Escrevente Autorizado,

  
Marcos da Silva

|                 |     |       |
|-----------------|-----|-------|
| Oficial.....:   | R\$ | 38,17 |
| Estado.....:    | R\$ | 10,85 |
| Ipesp.....:     | R\$ | 7,43  |
| Reg. Civil....: | R\$ | 2,01  |
| Trib. Justiça:  | R\$ | 2,62  |
| Ao Município.:  | R\$ | 0,76  |
| Ao Min.Púb....: | R\$ | 1,83  |
| Total.....:     | R\$ | 63,67 |

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU**  
**WELLEN DA SILVEIRA CAMPOS**  
Escrevente Autorizado  
Rua Rio Branco, 16-56 - Fone(14) 3010-8040  
Vila América - CEP: 17014-037 - BAURU-SP

Pedido de certidão nº: 291830 

Controle:



643340

Página: 0005/0005



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1126313C3000000033907422H

Em Branco

Em Branco

Em Branco

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU****SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS**

Departamento de Arrecadação Tributária  
Rua Araujo Leite 17-47 CEP 17015-341 BAURU - SP  
Página Internet: [www.bauru.sp.gov.br](http://www.bauru.sp.gov.br)

**IPTU / 2023****DESTINATÁRIO****IDENTIFICAÇÃO**

030396010-8

**NÚMERO DO CARNÊ**

155489

**CONTRIBUINTE - C.P.F / C.G.C.**

VERTICO BAURU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - 10.193.021/0001-24

**ENDEREÇO DE NOTIFICAÇÃO**

RUA MARCONDES SALGADO, 11-39 SHOPPING BOULEVARD  
CHAC. FLORES, DAS  
17013-113 BAURU - SP

**ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO**

17013-113 - RUA GEN. MARCONDES SALGADO, 11-39 SHOPPING BOULEVARD  
CHAC. FLORES, DAS

## Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do 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;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

# Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

| FLUXO DE CAIXA DESCONTADO                             |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                       | Ano 1         | Ano 2         | Ano 3         | Ano 4         | Ano 5         | Ano 6         | Ano 7         | Ano 8         | Ano 9         | Ano 10        | Ano 11        |
| Para anos terminados em:                              | dez-2024      | dez-2025      | dez-2026      | dez-2027      | dez-2028      | dez-2029      | dez-2030      | dez-2031      | dez-2032      | dez-2033      | dez-2034      |
| Total Receita Bruta Potencial                         | 27.532.639,00 | 30.210.225,00 | 31.736.321,00 | 33.227.910,00 | 33.996.130,00 | 34.327.193,00 | 34.666.867,00 | 35.009.122,00 | 35.352.731,00 | 35.698.108,00 | 36.006.102,00 |
| Receita Bruta Efetiva                                 | 25.704.696,00 | 28.070.818,00 | 29.434.976,00 | 30.919.836,00 | 31.745.960,00 | 32.207.955,00 | 32.680.057,00 | 33.157.333,00 | 33.639.230,00 | 34.126.239,00 | 34.580.103,00 |
| Total Despesas Operacionais                           | 5.033.354,00  | 4.954.792,00  | 4.894.069,00  | 4.969.989,00  | 5.020.667,00  | 5.057.434,00  | 5.094.695,00  | 5.132.231,00  | 5.170.050,00  | 5.208.162,00  | 5.245.097,00  |
| Resultado Líquido                                     | 20.671.342,00 | 23.116.026,00 | 24.540.907,00 | 25.949.847,00 | 26.725.293,00 | 27.150.521,00 | 27.585.371,00 | 28.025.102,00 | 28.469.180,00 | 28.918.076,00 | 29.335.006,00 |
| Total de Custos de Capital & Locações                 | 2.643.830,00  | 1.063.916,00  | 1.093.712,00  | 1.125.934,00  | 1.144.994,00  | 1.156.785,00  | 1.168.790,00  | 1.180.911,00  | 1.193.138,00  | 1.205.480,00  | 1.217.172,00  |
| Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos | 18.027.512,00 | 22.052.110,00 | 23.447.195,00 | 24.823.912,00 | 25.580.298,00 | 25.993.736,00 | 26.416.581,00 | 26.844.191,00 | 27.276.042,00 | 27.712.596,00 | 28.117.834,00 |