

Relatório de Valoração

NASP NATURA

Avenida Alexandre Colares, 1.188 – Parque Anhanguera – São Paulo, SP
P.VAL.RVB.259/25_2

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral
Exclusivamente para PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Representado por sua administradora Hedge Investments DTVM LTDA.

31 de maio de 2025



Sumário

Sumário de Valoração..... 2

 Sumário Executivo.....3

 Bases de Valoração.....5

 Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade6

 Condições e Limitações.....7

 Disposições Finais.....10

Relatório de Valoração..... 11

 1. Análise do Imóvel..... 12

 1.1 Características do Imóvel 13

 1.2 Planejamento Urbano..... 21

 1.3 Considerações Legais.....25

 1.4 Ocupação.....27

 2. Condições de Mercado28

 2.1 Mercado de Industrial Parks de SP..... 29

 2.2 O Mercado de Escritórios de São Paulo 34

 2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário..... 43

 3. Análise de Valor49

 3.1 Considerações de Valor.....50

 3.2 Valoração.....54

Apêndices55

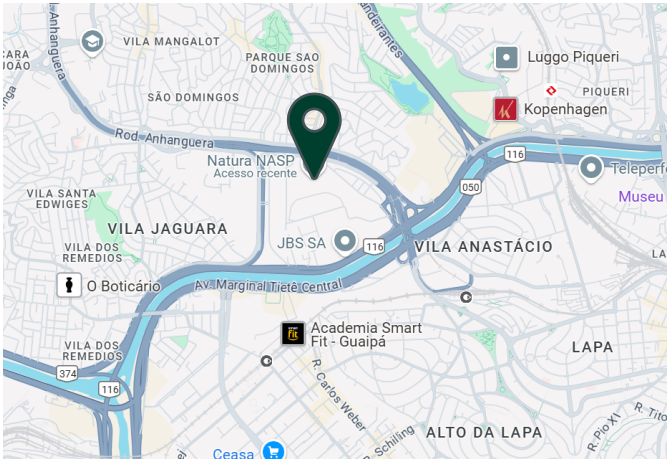
 A. Fotografias.....56

 B. Evidências de Mercado..... 62

 C. Fluxo de Caixa Projetado.....64

Sumário de Valoração

Sumário Executivo



Data do Relatório	31 de maio de 2025.
Avaliadora	<p>A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife.</p> <p>O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral tem participado de diversas avaliações e reavaliações periódicas de FII, FIP e fundos de private equity, mantendo-se sempre atualizada e da possibilidade de futuros negócios. Como referência, mais de 4,9 milhões de metros quadrados locáveis de escritórios são analisados anualmente pela CBRE.</p>
Destinatário	PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado por sua administradora HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA..
Objetivo	Determinar o valor de mercado;
Finalidade	Patrimonial;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RVB.259/25_2 de 26 de fevereiro de 2025.
Objeto	NASP NATURA;
Tipo	Logístico e escritórios;
Localização	Avenida Alexandre Colares, 1.188 – Parque Anhanguera – São Paulo, SP;
Descrição do Imóvel	Trata-se de um imóvel misto com contrato BTS composto por um Centro de Distribuição, prédio onde funciona a Sede Administrativa e diversas estruturas de apoio à operação.

Áreas	Terreno:	111.736,88 m ²
	Construída:	64.936,24 m ² , sendo: <ul style="list-style-type: none"> – Centro de Distribuição: 32.276,98 m²; – Sede Administrativa: 27.522,72 m²; e – Edifício Anexo: 5.136,54 m².
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.	
Considerações de Valor	<ul style="list-style-type: none"> – Trata-se de um complexo composto por três imóveis: o Centro de Distribuição, o Edifício Sede e o Edifício Anexo (composto pelos prédios Espaço de Conveniência, Espaço Saúde e Berçário) distribuídos no mesmo terreno e com acessos distintos; – O imóvel está inserido no Raio 15 km de São Paulo, região nobre e privilegiada para o mercado logístico, com acesso às principais rodovias que ligam a cidade de São Paulo à outras cidades e estados. Em relação ao mercado de escritórios, o imóvel localiza-se em região secundária e alternativa aos principais centros corporativos da cidade; – Atualmente, o imóvel encontra-se 100% locado para a Natura, sendo que o Centro de Distribuição e o Edifício Sede são contratos de locação atípicos na modalidade <i>Built-to-suit</i> de longo prazo, enquanto o Edifício de Anexo encontra-se atrelado a um contrato típico de locação; – As construções encontram-se em ótimas condições de conservação e manutenção, apresentam características construtivas e especificações técnicas no <i>estado da arte</i>, sendo bastante atualizadas perante o mercado de galpões logístico e de escritórios; – A elevação e manutenção da taxa de juros em patamares elevados tem impactado na velocidade e na quantidade de transações dos segmentos analisados. Contudo, a perspectiva de redução aliada aos demais indicadores econômicos favoráveis contribuem para a retomada das negociações, sobretudo para imóveis de melhor qualidade técnica, ocupação e localização como o imóvel em estudo. – Considerando o cenário atual do imóvel, de contratos fortes de longa duração, acreditamos que o imóvel apresenta liquidez para investidores qualificados interessados na rentabilização do ativo. 	
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.	
Data de Valoração Anterior	31 de maio de 2024.	
Data de Valoração	31 de maio de 2025.	
Opinião de Valor	<p><u>Valor de Mercado para 100% do Imóvel</u></p> <p>R\$ 779.400.000,00 (SETECENTOS E SETENTA E NOVE MILHÕES E QUATROCENTOS MIL REAIS).</p>	

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de "Valor de Mercado", definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para HEDGE INVESTMENTS DTVM LTDA. (“CLIENTE”), de acordo com os termos da proposta P.VAL.RVB.259/25_2, de 26 de fevereiro de 2025, celebrada entre a CBRE e o CLIENTE (“PROPOSTA”). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO (“PARTE AUTORIZADA” ou “PARTES AUTORIZADAS”), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, conseqüentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;
8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente

relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;
 - c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação

ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.
28. A vistoria foi realizada em 11 de abril de 2025.

Disposições Finais

Independência	<p>Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho.</p> <p>Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados à nossa opinião a ser expressa.</p>
Conflito de Interesses	<p>Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.</p>
Autorização de Uso do Relatório	<p>Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:</p> <ul style="list-style-type: none">(i) Destinatário listado nesse relatório; e(ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;
Publicação	<p>Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, poderá ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.</p> <p>A publicação desse relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.</p> <p>Fica o cliente (PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra.</p>

Atenciosamente,



Responsável Técnico:

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV
CREA N.º 172.783/D
Diretor

Para e em nome de:
CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Relatório de Valoração

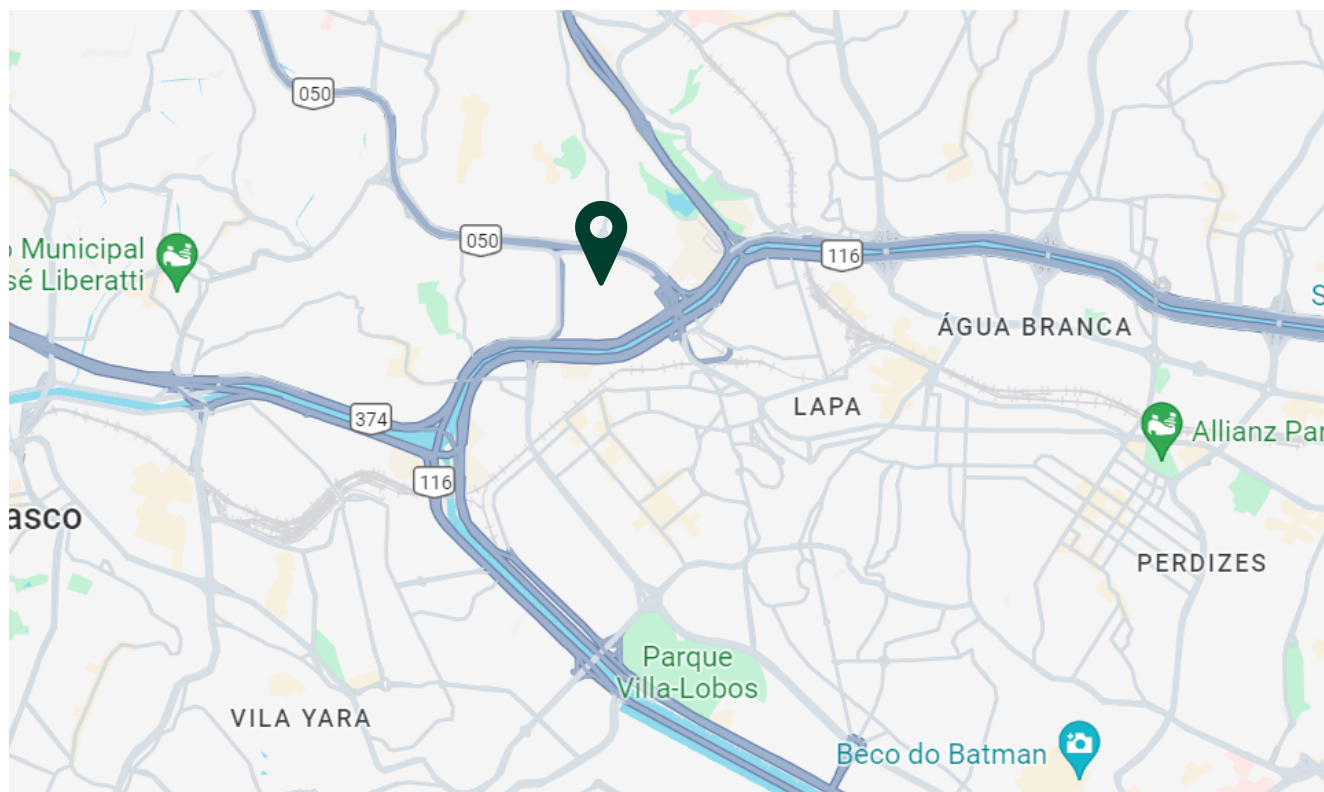
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Avenida Alexandre Colares, no bairro Parque Anhanguera, município e estado de São Paulo.



Planta de Localização - Fonte: Google Maps

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região oeste do município, na quadra delimitada pelas avenidas Manoel Domingos Pinto e Alexandre Colares e pelas ruas Joaquim da Costa Miranda e Irineu José Bordon.

Importante ressaltar que o imóvel possui duas entradas, sendo a principal pela Avenida Alexandre Colares e uma secundária pela Rua Joaquim da Costa Miranda.

Como referência, o imóvel está a:

- 100 metros da Rodovia Anhanguera;
- 1,50 km da Avenida marginal Tietê;
- 1,50 km da Rodovia dos Bandeirantes;
- 2,00 km da Avenida das Nações Unidas;
- 2,60 km da Estação Domingo de Moraes, Linha 8 de Trem;

— 3,00 km da Estação Piqueri, Linha 7 – Rubi da CPTM.



Planta de Situação - Fonte: Google Earth

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado em região *prime* logística e industrial, com fácil acesso à Rodovia Anhanguera, que liga a cidade de São Paulo à região noroeste do estado à Avenida Marginal Tietê, que é considerada a principal via expressa da cidade de São Paulo, por interligar as regiões oeste, norte, central e leste da cidade; e à Rodovia dos Bandeirantes.

Importante destacar que a Rodovia dos Bandeirantes, em conjunto com o Rodoanel Mário Covas e a Rodovia Anchieta, atua como elo entre dois dos maiores polos de importação e exportação do país: o Aeroporto Internacional de Viracopos e o Porto de Santos. Além disso, juntamente com a Rodovia Anhanguera, se apresenta como o maior corredor financeiro do país pois liga as duas regiões metropolitanas mais ricas do estado.

Os usos predominantes são de imóveis industriais e logísticos, principalmente ao longo das rodovias. As ruas secundárias possuem ocupação residencial de alta densidade – com tipologia predominantemente verticalizada, sendo bem servida de infraestrutura urbana.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Avenida Washington Luiz possui quatro pistas de rolamento com duplo sentido e com passeios para pedestres de ambos os lados, além de canteiro central com ponto de ônibus e largura em torno de 17 metros.

1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui frente para a Avenida Alexandre Colares, a qual se liga a importantes vias da região, como a Rodovia Anhanguera, que liga a cidade de São Paulo com a região noroeste e é considerada o maior corredor financeiro do país, juntamente com a Rodovia dos Bandeirantes e a Rodovia Washington Luís.

Além disso, o imóvel está próximo à Avenida Marginal Tietê, a qual faz parte do minianel viário circunscrito na Cidade, o qual interliga as principais rodovias que partem tanto em direção ao interior do estado quanto em direção ao litoral e ao Porto de Santos. Entre elas, destaque para as SP-060 – Rodovia Presidente Dutra (BR-116), SP-010 – Rodovia Fernão Dias (BR-381) e SP-070 – Rodovia Ayrton Senna da Silva, as quais estão próximas ao imóvel.

Por estar o imóvel localizado próximo à Marginal do Rio Tietê, o acesso a outros bairros e às rodovias é feito facilmente por vias de fluxo rápido, mas prejudicado pelo intenso trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade, localizados no próprio logradouro do imóvel avaliando.

Quanto à malha ferroviária, o imóvel está a aproximadamente 5,8 km da Estação Lapa da Linha 7– Rubi do Metrô, que fornece ligação com as demais linhas da rede e com os trens da CPTM.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos, está localizado a cerca de 35 km a nordeste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais. Já o Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 19 km a sudeste, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo.

1.1.6 Descrição

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia e superfície seca, que encerra uma área de terreno de 111.736,88 m².

Dimensões

Frente:	240 m para a Avenida Alexandre Colares
Fundos:	375 m para imóveis vizinhos
Laterais	280 m para a Avenida Manoel Domingos Pinto; 350 m para a Avenida Joaquim da Costa Miranda

Fonte: Medições aproximadas em Google Earth, Mai/25.

1.1.6.2 Construções

O imóvel é composto por 3 edificações principais, sendo elas:

- (1) Centro de Distribuição;
- (2) Edifício Sede;
- (3) Edifício anexo (composto por Espaço de Convivência, Espaço Saúde e Berçário).



Composição do imóvel em estudo

O Centro de Distribuição data do ano de 2013. Já o Edifício Sede data do ano de 2017, mesmo ano que ocorreu o *retrofit* do Edifício Anexo. O Centro de Distribuição ainda conta com um corredor de interligação entre o mezanino e o Edifício Sede.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

1.1.6.2.1 Centro de Distribuição

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por um galpão logístico *cross-docking* de alta eficiência, composto por um pavimento e mezanino, com pé direito livre de 12 metros e carga de piso de 4 toneladas/m².

- Térreo: Área de armazenagem;
- Mezanino: Escritório e salas de reunião.

Características Construtivas

O imóvel possui estrutura metálica, fachadas em alvenaria e caixilharia de alumínio com vidros laminados.

Acabamentos

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Área de armazenagem	Concreto nivelado a laser	Tinta látex	Estrutura Aparente
Mezanino	Carpete	Tinta látex	Forro modular

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

- 01 elevador que dá acesso ao mezanino;
- Diversas escadas internas com acesso ao mezanino e à outras estruturas de apoio;
- Escada de emergência;

Sistema de Ar Condicionado

- Sistema central de ar condicionado no mezanino.

Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Reservatórios com reserva de incêndio e bombas de pressurização;
- Rede de sprinklers;
- Luzes de emergência.
- Detector de calor e de fumaça;
- Redes de hidrantes e extintores de água pressurizada e CO2.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- 01 gerador a diesel CUMMINS BRASIL Ltda. mod. C500 D6, com potência de 625 kVA.

Sistema de Segurança Predial

- Controle de acesso por catracas;
- Sistema de monitoramento com CFTV.

1.1.6.2.2 Edifício Sede

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por 1 bloco, com 6 pavimentos e core central, tendo a seguinte composição:

- Térreo: Hall de entrada, auditório, refeitório;
- Andar Tipo: Escritórios;

Os pavimentos tipo possuem configuração retangular, com pé direito livre em torno de 2,75 metros, possuindo piso elevado e forro rebaixado e iluminação natural através de claraboia localizada a área central da construção.

Características Construtivas

O edifício possui estrutura de concreto armado, fachada em caixilharia de alumínio com vidros laminados e brises.

Acabamentos

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Hall de entrada	Porcelanato	Caixilharia de alumínio cm vidros laminados	Estrutura aparente/ Forro decorado
Escritório	Carpete	Caixilharia de alumínio cm vidros laminados	Forro modular
Sanitários	Granito	Cerâmica	Forro de gesso

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

- Escadas internas;
- Escadas e rampas de acesso aos imóveis;
- Elevadores PNE;

Sistema de Ar Condicionado

- Sistema central de ar condicionado central.

Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Reservatórios com reserva de incêndio e bombas de pressurização;
- Luzes de emergência.
- Detector de calor e de fumaça;
- Redes de hidrantes e extintores de água pressurizada e CO2.

Sistema de Segurança Predial

- Sistema de monitoramento com CFTV.

1.1.6.2.3 Edifício Anexo

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por 3 blocos tendo a seguinte composição:

- Bloco 1: Espaço de Convivência;
- Bloco 2: Berçário;
- Bloco 3: Espaço Saúde;

Características Construtivas

Os edifícios possuem estrutura de concreto armado e fachadas em alvenaria.

Acabamentos

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Espaço de Convivência	Piso Vinílico	Tinta látex	Forro de gesso
Berçário	Piso Vinílico	Tinta látex	Forro de gesso
Espaço saúde	Piso Vinílico	Tinta látex	Forro de gesso

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical

- 02 elevadores com capacidade para 14 pessoas (1050 kgf.) atendendo todos os andares;
- 1 elevador de serviço atendendo todos os andares;
- 1 escada interna que atende todos os andares;
- Escadas de emergência com anti câmara, atendendo todos os andares.

Sistema de Ar Condicionado

- Sistema central de ar condicionado misto;

Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Reservatórios com reserva de incêndio e bombas de pressurização;
- Rede de sprinklers;
- Luzes de emergência.
- Detector de calor e de fumaça;
- Redes de hidrantes e extintores de água pressurizada e CO2.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- 01 gerador a diesel CUMMINS BRASIL Ltda. mod. C600 D6, com potência de 750 kVA.

Sistema de Segurança Predial

- Controle de acesso com portaria e catracas;
- Sistema de monitoramento com CFTV.

1.1.6.3 Vagas de Estacionamento

O imóvel possui 1.824 vagas demarcadas ao ar livre distribuídas pelo complexo, equivalente a relação de vagas por área locável de escritórios em torno de 1:19, considerado bastante adequado e competitivo para o mercado de escritórios de alto padrão da cidade, o qual costuma praticar relações em torno de 1:30 a 1:40.

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de pavimentos:

Quadro de Áreas do Imóvel Avaliando

PAVIMENTO/ UNIDADE	Área Construída (m²)
Centro de Distribuição	32.276,98
Edifício Anexo	5.136,54
Sede Administrativa	27.522,72
TOTAL	64.936,24

Fonte: Informações fornecidas pelo cliente.

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais. Dada a sua manutenção e conservação constante, estimamos a sua idade aparente em torno de 5 a 10 anos.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice A.

1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum.

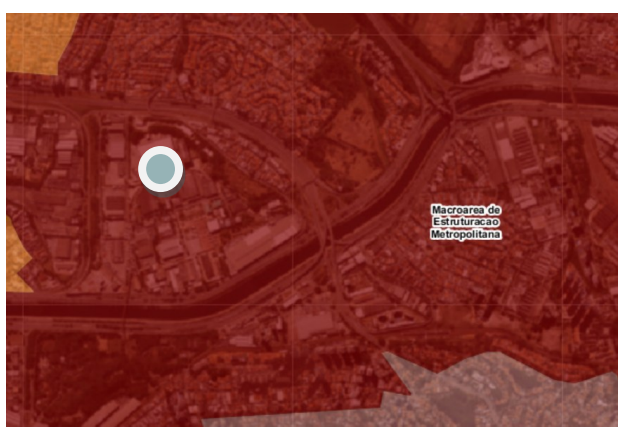
1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

As principais legislações incidentes atualmente no imóvel são as seguintes:

- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, que preveem a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários;
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas emendas, que dispõe sobre o parcelamento de terrenos urbanos;
- Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Zoneamento), Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;
- Código de Obras – Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos;
- Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

De acordo com o Zoneamento, o imóvel encontra-se em área urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Estruturação Metropolitana – Subsetor Arco Tietê, em uma **Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1)**.



Terreno em Macroárea de Estruturação Metropolitana



Terreno classificado em ZPI-1 (cor roxa) no mapa de zoneamento

As ZPI's são porções do território destinadas à implantação de usos diversificados onde a preferência é dada aos usos industriais incômodos e às atividades não residenciais incômodas, restringindo empreendimentos de uso residencial.

No entanto, de acordo com o Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, há a possibilidade de desenvolver em ZPI empreendimentos EHIS (habitações de interesse social) com o coeficiente máximo de 2,25x, diferentemente do que a LPUOS prevê, de 1,50x.

1.2.2 Parcelamento do Solo

As principais leis federais que tratam do parcelamento do solo atualmente, no sentido amplo, são a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários e o parcelamento, uso e ocupação do solo respectivamente.

Mesmo com características distintas, elas tratam de temas como o fracionamento de um imóvel, seja por meio de parcelamento (desmembramento ou loteamento), ou seja, por meio da criação de um condomínio.

Contudo, além das regras gerais nelas estabelecidas, no Município de São Paulo, o parcelamento do solo é regido pelas determinações do Zoneamento (Lei 16.402/16).

Para o imóvel em questão, os parâmetros de parcelamento do solo são os seguintes:

Parâmetros de parcelamento de solo – lei 16.402/16			
Frente Mínima (m):	10	Frente Máxima (m):	150
Área Mínima (m²):	1.000	Área Máxima (m²):	20.000 (a)

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

Além disso, para imóvel maior que 40.000 m², deve-se considerar os percentuais de destinação de áreas públicas previstos no Zoneamento, conforme Quadro 2, ilustrados a seguir

Área do lote ou gleba (m²)	Percentual mínimo de área verde (%)	Percentual mínimo de área institucional (%)	Percentual mínimo de sistema viário (%)	Percentual mínimo de área sem afetação previamente definida	Total do percentual mínimo de destinação de área pública (%)
Maior que 40.000m² (a)	10	5	15	10	40

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

(a) lotes ou glebas com áreas superiores a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) deverão ser obrigatoriamente loteados nos termos do §2º do artigo 44 desta lei.

1.2.3 Usos Permitidos

A ZPI é uma zona focada aos usos preferencialmente industriais e logísticos, porém permite que se desenvolvam empreendimentos residenciais (populares – EHIS), além de alguns tipos de empreendimentos comerciais e de serviços.

Contudo, devem-se observar as condições de instalação a que se refere o Quadro 4a do Zoneamento, determinadas de acordo com a subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos.

Segundo a legislação municipal, os seguintes usos são permitidos em ZPI-1:

- R1, R2h-1 e R2h-2, EHIS e EHMP: uso residencial;
- nRa-1 a nRa-5, nR1(todos), nR2 (todos), nR3 (exceto nR3-2): uso não-residencial;
- Ind-1a (todos), Ind-1b (todos) e Ind-2 (todos): uso industrial.

1.2.4 Ocupação do Solo

1.2.4.1 Parâmetros de Ocupação do Solo

Os principais parâmetros de ocupação do solo são aqueles determinados pelo Zoneamento para a ZPI-1, na qual o imóvel está inserido, conforme tabela a seguir.

Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental									
Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máx de terreno / unid. (m²)
Mínimo	Básico	Máximo	Lotes < 500 m²	Lotes ≥ 500 m²		Frente	Fundos e Laterais		
							H ≤ 10m	H > 10	
0,5	1,0	1,5¹	0,70	0,70	28	5	3	3	NA

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

¹ De acordo com o Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, há a possibilidade de desenvolver em ZPI empreendimentos EHIS (habitações de interesse social) com o coeficiente máximo de 2,25x, diferentemente do que a LPUOS prevê, de 1,50x.

Para que fosse incentivada a ocupação das ZPIs por habitações de interesse social, foi criado, através do Decreto nº 57.377 de 2016 uma série de benefícios para o desenvolvimento de habitações de interesse social, conforme a tabela a seguir mostra:

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO LEI Nº 16.050/14 e LEI DE ZONEAMENTO Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016 do Município de São Paulo, DECRETO HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL E MERCADO POPULAR Nº 57.377 DE 2016		
Tipologias	<u>EHIS</u> (Empreendimentos de Habitação de Interesse Social)	<u>Condomínio Logístico</u>
Taxa de Ocupação 70%		
Coeficiente aproveitamento	Máx.: 2,25x (sem outorga) 50% adicionais – Incentivo	Básico: 1,0x Máx.: 1,5x (sujeito à outorga)
Composição e características	80% até R\$ 240.000 20% livre do programa	-
Doação compulsória mínima	20.000 m² a 40.000 m² (15%) > 40.000 m² ou mais de 1.000 unidades (20%)	Não aplicável Art. 45 §5º
Outorga onerosa	Não aplicável	Aplicável
Cota de solidariedade	Não aplicável	10 % do Valor Venal

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

1.2.5 Desapropriações

Não realizamos consultas junto à Prefeitura do Município de São Paulo para revelar a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópias das certidões de matrícula do imóvel, registradas no 16º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, SP e estão descritas abaixo:

Titulação do Imóvel

MATRÍCULA	3.619
Proprietário	PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Data	08/06/2021
Área de terreno	18.826,50 m²
MATRÍCULA	7.930
Proprietário	PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Data	08/06/2021
Área de terreno	8.667,00 m²
MATRÍCULA	133.252
Proprietário	PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Data	08/06/2021
Área de terreno	29.998,34 m²
MATRÍCULA	133.300
Proprietário	PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Data	08/06/2021
Área de terreno	55.725,04 m²

Fonte: Cópia das certidões de matrícula do imóvel

Importante ressaltar que em 21 de dezembro de 2010, foi constituído o PARQUE ANHANGUERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, que engloba as matrículas 3.619, 7.930, 133.252 e 133.300, e que possui contrato de locação BTS com a NATURA COSMÉTICOS S/A.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2025, onde constam as informações a seguir:

CADASTRO DO IMÓVEL	078.431.0006-7
Contribuinte:	N/I
Ano de construção:	2014
Testada (m)	N/I
Área de terreno (m²):	111.209
Área construída (m²)	66.296
Valor venal (R\$):	323.131.935,00
Valor do imposto (R\$):	6.135.006,70

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria de Finanças

Não tivemos acesso aos custos condominiais. Por se tratar de um imóvel monousuário, as despesas condominiais ficam a cargo do inquilino.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

1.4 Ocupação

1.4.1 Ocupação Atual

De acordo com as informações recebidas pelo cliente, o imóvel encontra-se 100% ocupado pela NATURA COSMÉTICOS S/A, utilizado atualmente como sede corporativa, administrativa e operações de logística, sob os seguintes contratos de locação:

As informações do(s) contrato(s) de locação foram fornecidas pelo cliente e utilizadas como base para avaliação. A pedido da CONTRATANTE, tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

1.4.2 Habitabilidade

Não recebemos cópia do “Habite-se” do imóvel, no entanto recebemos os alvarás de aprovação e execução de obras e o certificado de conclusão de obras emitido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo/SP.

Para fins de valoração, consideramos que o imóvel atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

2

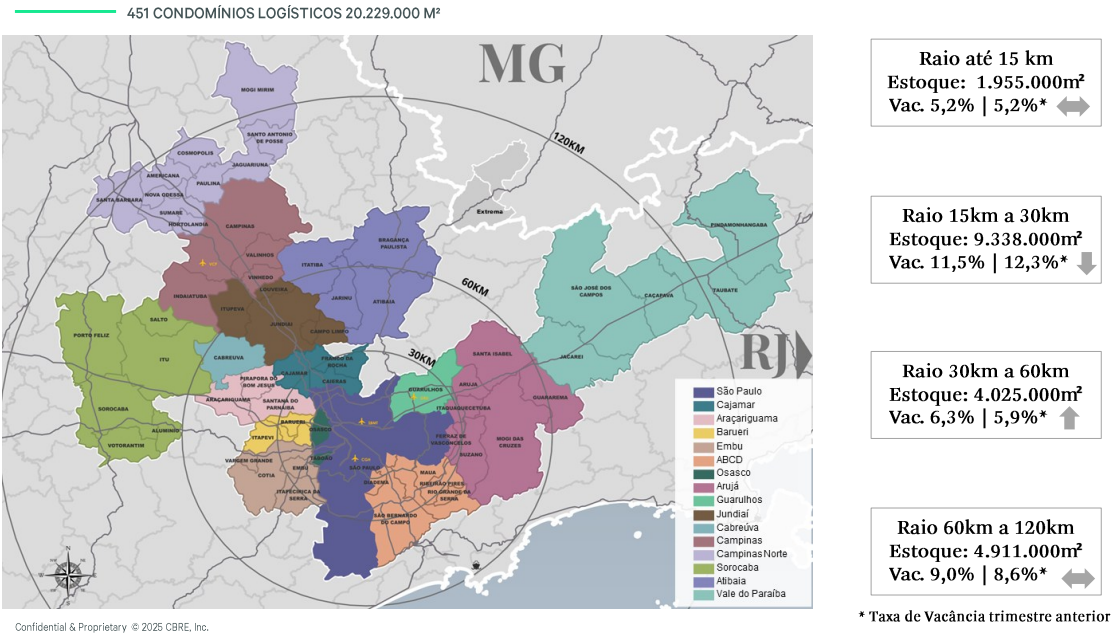
Condições de Mercado

2.1 Mercado de Industrial Parks de SP

2.1.1 Regiões e Estoque Total

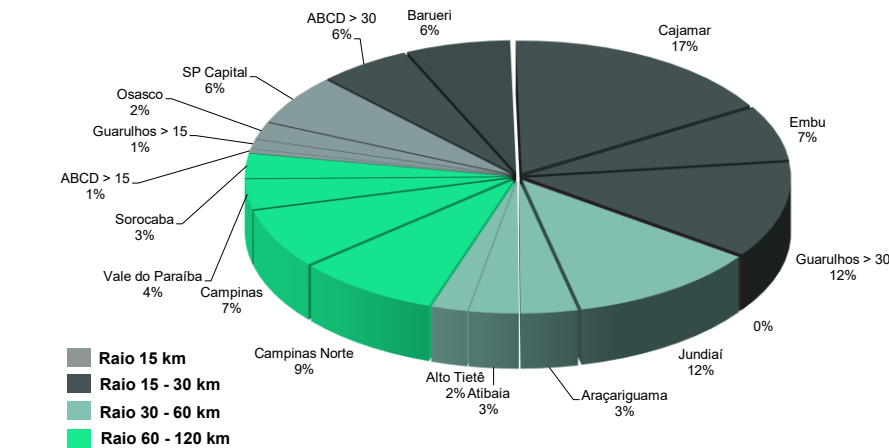
Ao analisar o estoque total do mercado de industrial parks no Estado de São Paulo, composto por mais de 20 milhões de metros quadrados divididos em 451 condomínios logísticos, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.

ESTOQUE POR RAIO – SÃO PAULO



DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - SÃO PAULO

451 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 20.229.000 M²



Fonte : CBRE

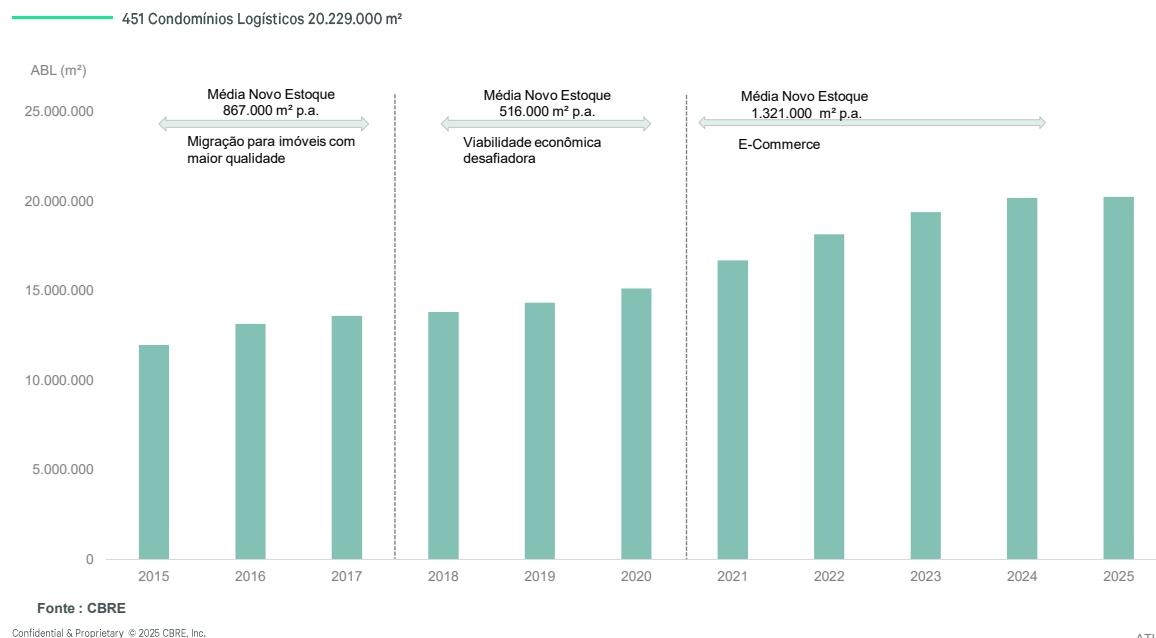
Confidential & Proprietary © 2025 CBRE, Inc.

ATUALIZAÇÃO 1T 2025

Em se tratando apenas de imóveis logísticos, a distribuição do estoque no estado de São Paulo pode ser dividida em raios a partir da capital, sendo até 15 quilômetros, de 15 a 30 quilômetros, de 30 a 60 quilômetros e acima de 60 quilômetros. Mais de 13 milhões de metros quadrados estão localizados no raio de até 60 quilômetros.

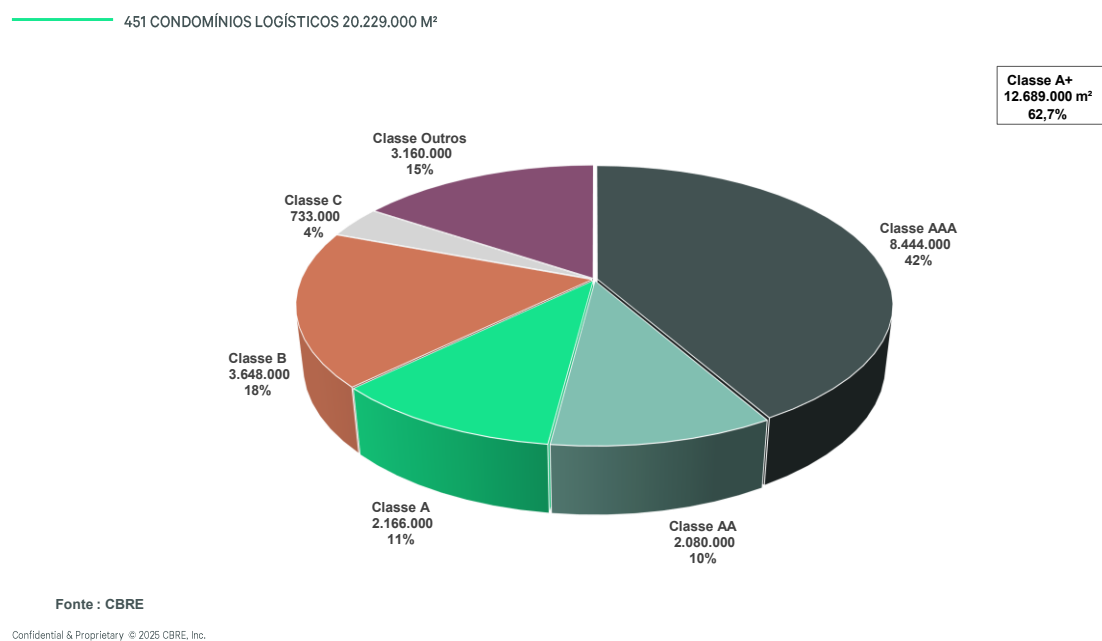
Abaixo apresentamos a evolução do estoque existente ao longo dos últimos anos, destacando-se a chegada dos *players* profissionais, a partir de 2011 e o advento do *e-commerce* nos últimos anos. Nota-se a evolução média anual de novo estoque entregue ano a ano após a profissionalização do setor logístico.

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE – SÃO PAULO



A seguir apresentamos o volume do estoque total por qualidade no estado de São Paulo:

QUALIDADE DO ESTOQUE POR REGIÃO – SÃO PAULO



Pode-se dizer que os imóveis de maior qualidade estão classificados na Categorias Classe A, AA e AAA, sendo este último a classificação para os empreendimentos de melhores especificações técnicas tais como suas características construtivas, localização, especificações técnicas, eficiência dos galpões entre outros fatores.

O Estado de São Paulo possui mais da metade de seu estoque em imóveis classificados como Classe A+ (Classe A, AA e AAA), sendo o maior volume representado pelos condomínios logísticos Triple A (AAA).

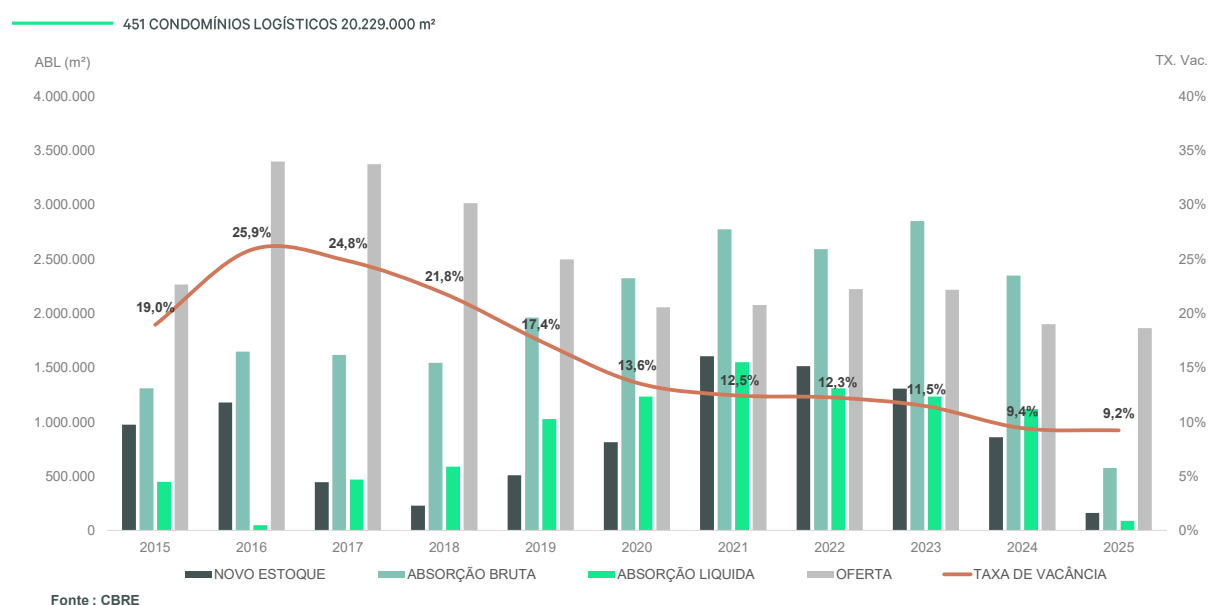
2.1.1.1 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de condomínios logísticos:

- **Novo Estoque:** entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- **Absorção Bruta:** entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/armazenagem em condomínios logísticos; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- **Absorção Líquida:** entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- **Taxa de Vacância:** representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

Abaixo a evolução dos indicadores no estado de São Paulo nos últimos anos:

PRINCIPAIS INDICADORES - SÃO PAULO



Confidential & Proprietary © 2025 CBRE, Inc.

ATUALIZAÇÃO 1T 2025

Em virtude do crescimento expressivo do novo estoque nos anos de 2010 a 2013, os anos seguintes tiveram um reflexo deste aumento bem como consequência das dificuldades macroeconômicas presenciadas durante o período, ocasionando no aumento da oferta disponível bem como da taxa de vacância.

Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, a taxa de vacância atual na ordem de 9,2% encontra-se abaixo dos limites que tendem a trazer equilíbrio para o mercado, não favorecendo inquilinos tão pouco proprietários.

Seguindo a tendência dos três últimos anos, a previsão de que a taxa de vacância permaneça nos patamares equilibrados de mercado nos próximos anos, sobretudo para galpões de melhor qualidade e situados nas regiões Raio 30 e Raio 60 da capital.

Sob o ponto de vista da demanda, 2021 foi o ano de absorção recorde para o mercado monitorado pela CBRE em que mais de 2,7 milhões de metros quadrados foram absorvidos pelo mercado. Tal recorde foi alcançado em virtude do impulso em vendas online ocasionado pela pandemia. A absorção bruta foi 17% acima do verificado em 2020, ao passo que a absorção líquida foi da ordem de 1,5 milhão de metros quadrados, 18% acima do verificado no ano anterior. Já em 2022, a absorção líquida ultrapassou 1,3 milhão de metros quadrados enquanto a absorção bruta foi de 2,5 milhões. Em 2023, os indicadores continuam apresentando bons resultados, com a taxa de vacância reduzindo de 12,3%, no final de 2022, para 11,2% aa.

Em 2024, os indicadores apresentaram um comportamento de mercado semelhante ao ano anterior, mas demonstrando um mercado menos aquecido. Houve uma queda de novos estoques de 14,5%, refletindo nos demais índices. A absorção bruta apresentou queda de 17,6%, e 14,3% de queda nas ofertas dos condomínios logísticos. Em consequência aos índices mencionados a taxa vacância seguiu o mesmo movimento e chegou a 9,4% no ano. No primeiro trimestre de 2025, a taxa de vacância também apresentou uma queda, chegando a 9,2%. Até o momento a oferta de imóveis segue semelhante à estabelecida em 2024.

Entendemos que a movimentação de mercado, se mostrou resiliente e crescente nos últimos 4 anos, também reflexo de movimentações do tipo *flight to quality*, em que as empresas ocupantes buscam espaços de melhor qualidade, mais eficientes e mais bem localizadas em geral oferecidas por novos empreendimentos de alto padrão e eficiência entregues no mercado. Adicionalmente, o cenário pandêmico e pós pandemia incentivou o mercado logístico em decorrência do forte aumento de demanda em *e-commerce* e a toda estrutura logística que é consequente deste crescimento do comércio eletrônico no varejo nestes últimos meses.

2.2 O Mercado de Escritórios de São Paulo

2.2.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios de São Paulo é o maior e principal mercado do Brasil, é classificado pela CBRE em cinco principais regiões apresentadas a seguir:

- Centro (CE);
- Paulista (PA);
- Jardins (JA);
- Marginal Pinheiros (MP); e
- Marginal Tietê (MT);

Além destes, os demais polos em desenvolvimento na Capital, são consolidados na região denominada Outros (Outras Regiões). O mapa a seguir identifica as principais regiões de escritório de São Paulo:

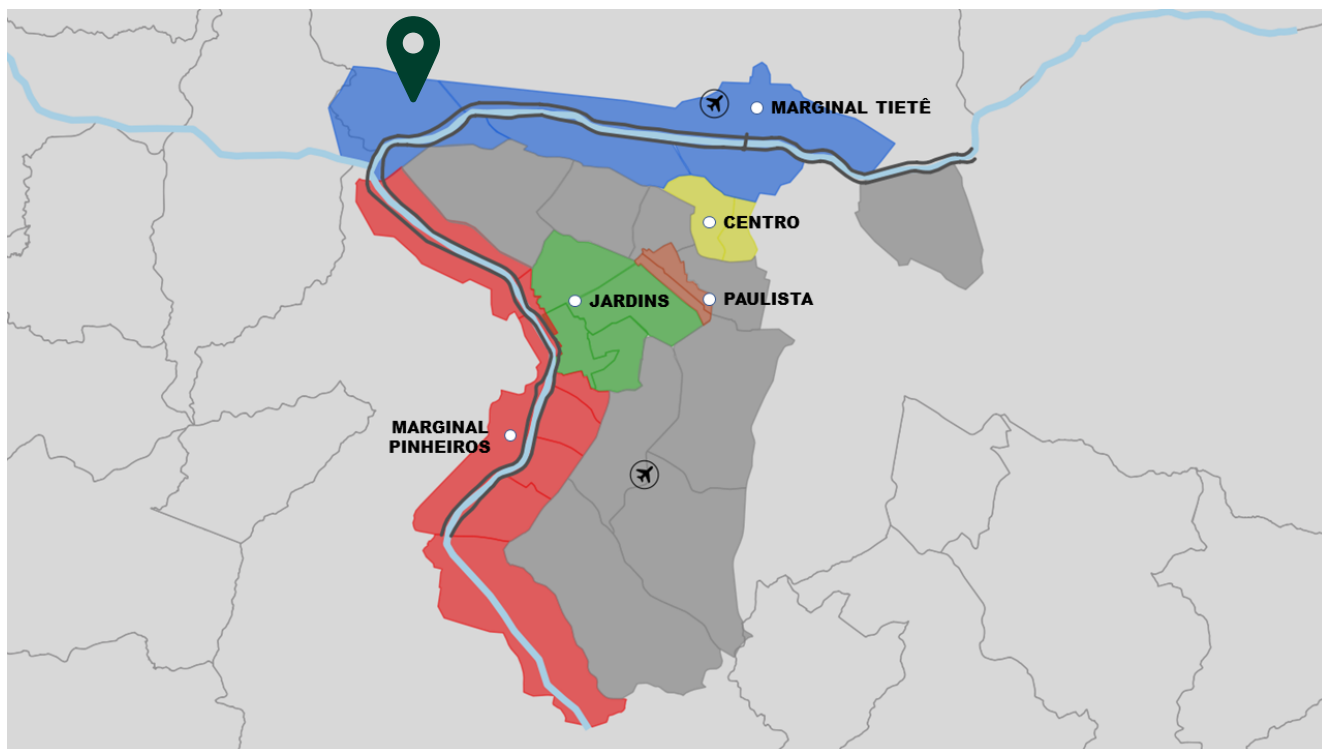


Figura 6 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico da região que abrange o imóvel em estudo.

2.2.1.1 Região Marginal Tietê



Figura 1 –Região da Barra Funda, São Paulo/SP – CBRE.

A Região Marginal Tietê concentra os edifícios de escritórios localizados ao longo da extensão da avenida de mesmo nome e imediações, abrangendo em maior relevância os bairros da Água Branca, Barra Funda, Perdizes, Vila Anastácio, Limão e Santana.

Assim como a Região Marginal Pinheiros, porém em menor escala, esta região desenvolveu-se em função da ampla disponibilidade de terrenos – antigos imóveis industriais – do fácil acesso aos principais anéis viários e rodovias que chegam a cidade, assim como a boa disponibilidade de infraestrutura urbana, comércio e serviços, como estações do Metrô e centros comerciais, e oferecendo condições mais atrativas em termos de custo de ocupação quando comparado as demais regiões da cidade.

A ocupação dos escritórios destas regiões é predominantemente formada por operações de *back-office*, *call centers*, centros de atendimento, além de pequenas e médias empresas e profissionais liberais (salas comerciais).

Destaca-se a sub-região da Barra Funda, a zona oeste de São Paulo, com boa malha de transporte urbano – com o terminal Barra Funda, que interliga o Metrô, ferrovias e ônibus municipais e intermunicipais – além de uma boa disponibilidade de comércio e serviços diversificados – com destaque para o Bourbon Shopping e o West Plaza Shopping.

Além disso, integra a Operação Urbana Consorciada Água Branca, que visa à requalificação urbana através da contrapartida financeira que permite regularização de imóveis, à reconstrução e reforma das existentes para sua adequação a novos usos, e cria condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico.

Entre os principais empreendimentos da Região Marginal Tietê, destaca-se o CEAB – Centro Empresarial Água Branca, Complexo e-Business, Time Jardim das Perdizes, além de edifícios monousuários e de menor porte, destinados a empresas de menor porte e profissionais liberais.

2.2.2 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

2.2.2.1 Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagos, na cidade de São Paulo.

2.2.2.2 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com Habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

2.2.2.3 Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e também da movimentação das empresas de um prédio para outro.

2.2.2.4 Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete a área total negociada no mercado (movimentação das empresas e ocupantes). A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

2.2.2.5 Taxa de Vacância

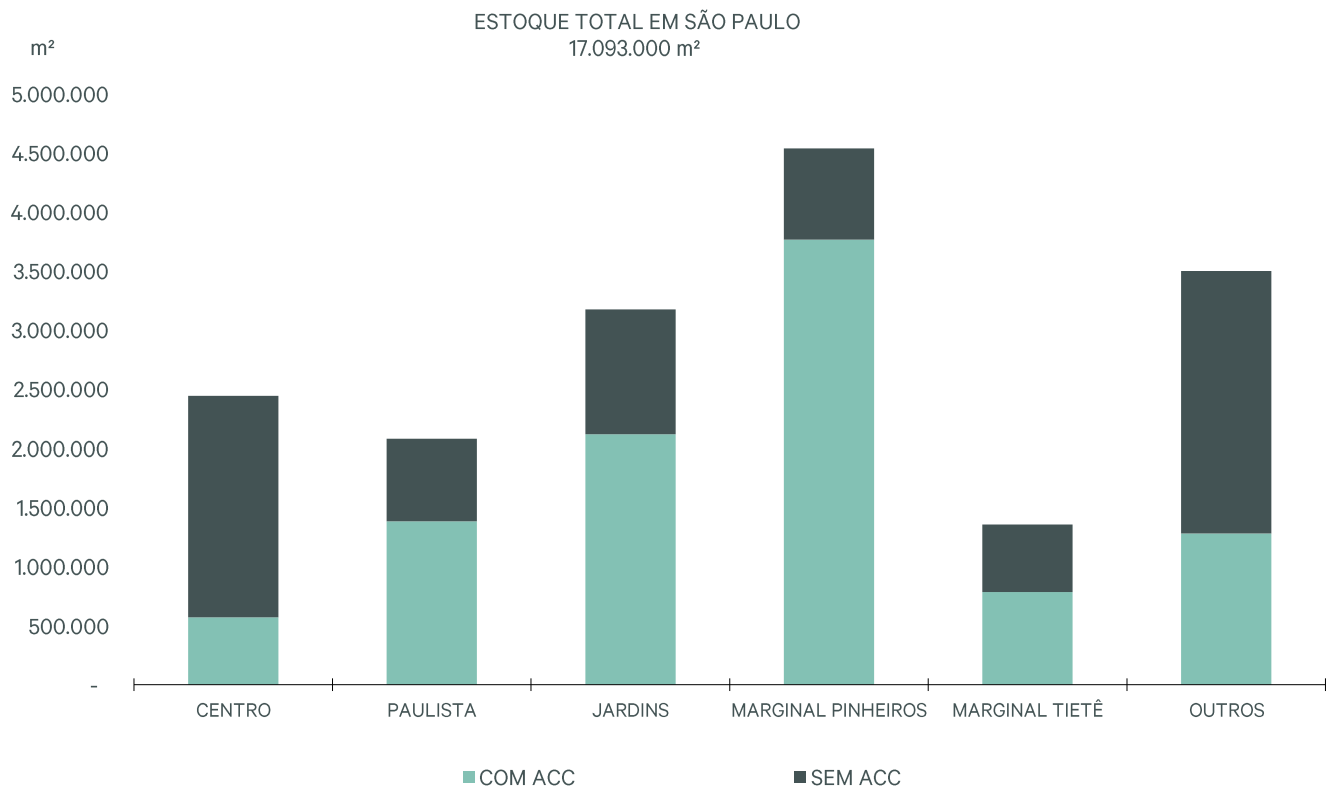
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

2.2.3 Estoque Total

2.2.3.1 Visão Geral

Ao término do primeiro trimestre de 2025, São Paulo possuía um estoque total de escritórios com cerca de 17,1 milhões de metros quadrados de área útil¹ distribuídos em mais de 2.700 edifícios. Mais da metade deste estoque (9,9 milhões de m² ou 58% do total) têm sistema de ar-condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico e a tabela seguir ilustram o estoque total de São Paulo por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar-condicionado central.

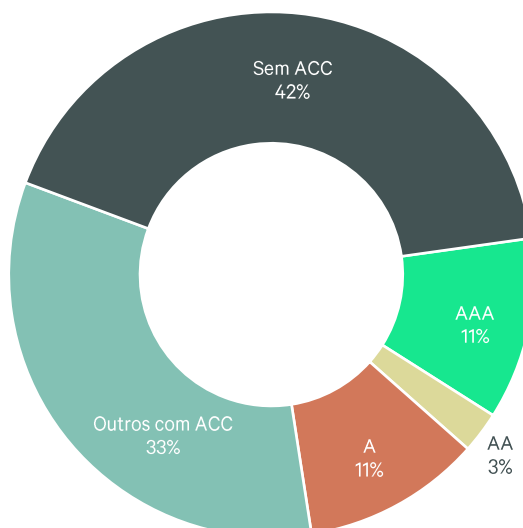


Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar-condicionado central na região Marginal Pinheiros, a qual somada às regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 73% dos edifícios com ar-condicionado central da cidade.

Com relação à qualidade dos edifícios, o gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque total quanto a sua classificação qualitativa:

¹ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

ESTOQUE TOTAL EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS
NA CIDADE DE SÃO PAULO VOLUME TOTAL 17.093.000 m²



Observa-se que os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA¹) correspondem a 25% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 4,27 milhões de m² os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios de escritórios na cidade.

2.2.3.2 Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar-condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Com lajes com área útil acima de 250 m²;

Ao final do 1T25, a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 9,35 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em cerca de 930 edifícios.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório de São Paulo:

¹ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar-condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

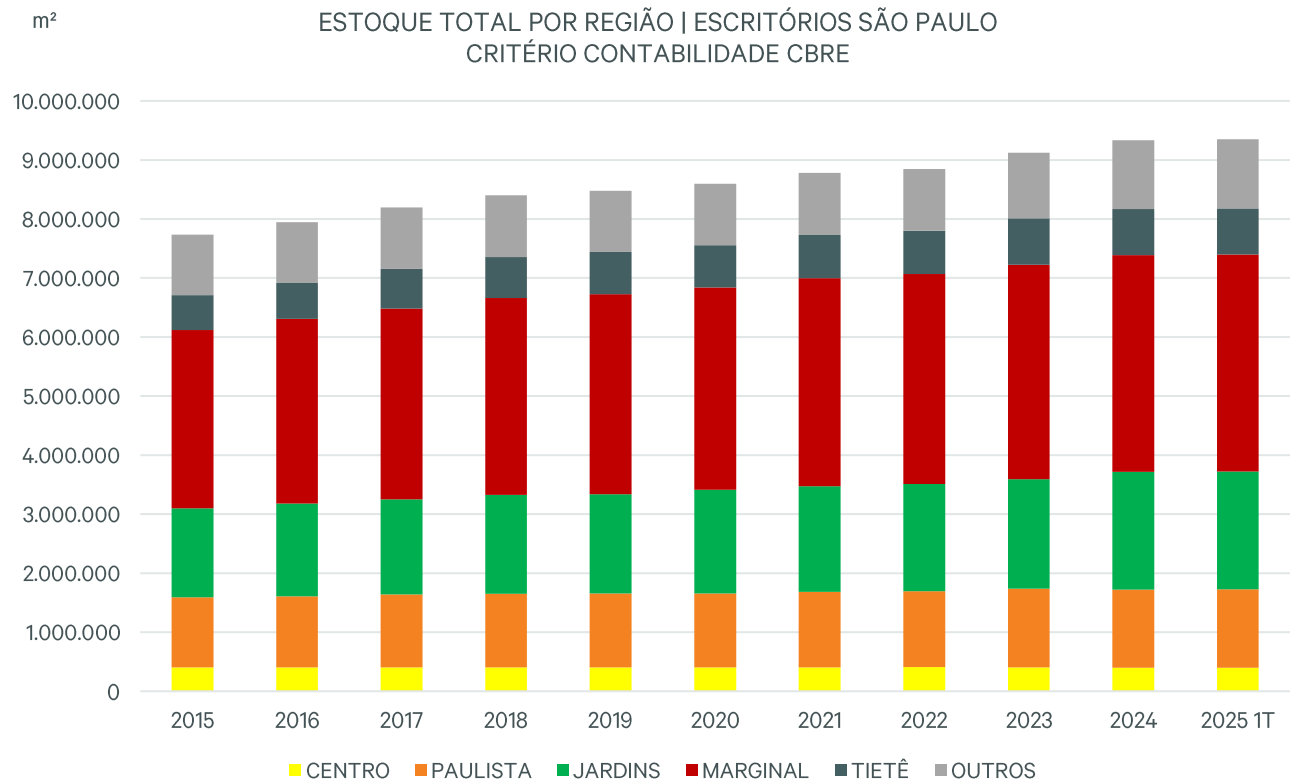
Estoque Monitorado Total de Escritórios - Município de São Paulo - 1T25

REGIÃO	ESTOQUE TOTAL (M² DE ÁREA ÚTIL)	PARTICIPAÇÃO NO MERCADO
Centro	398.632	4%
Paulista	1.326.852	14%
Jardins	1.994.565	21%
Marginal	3.680.662	39%
Tietê	780.136	8%
Outros	1.168.725	13%
Total	9.349.572	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 74,9% (cerca de 7,00 milhões de m² de área útil) estavam concentrados nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal Pinheiros (PJM).

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos dez anos.



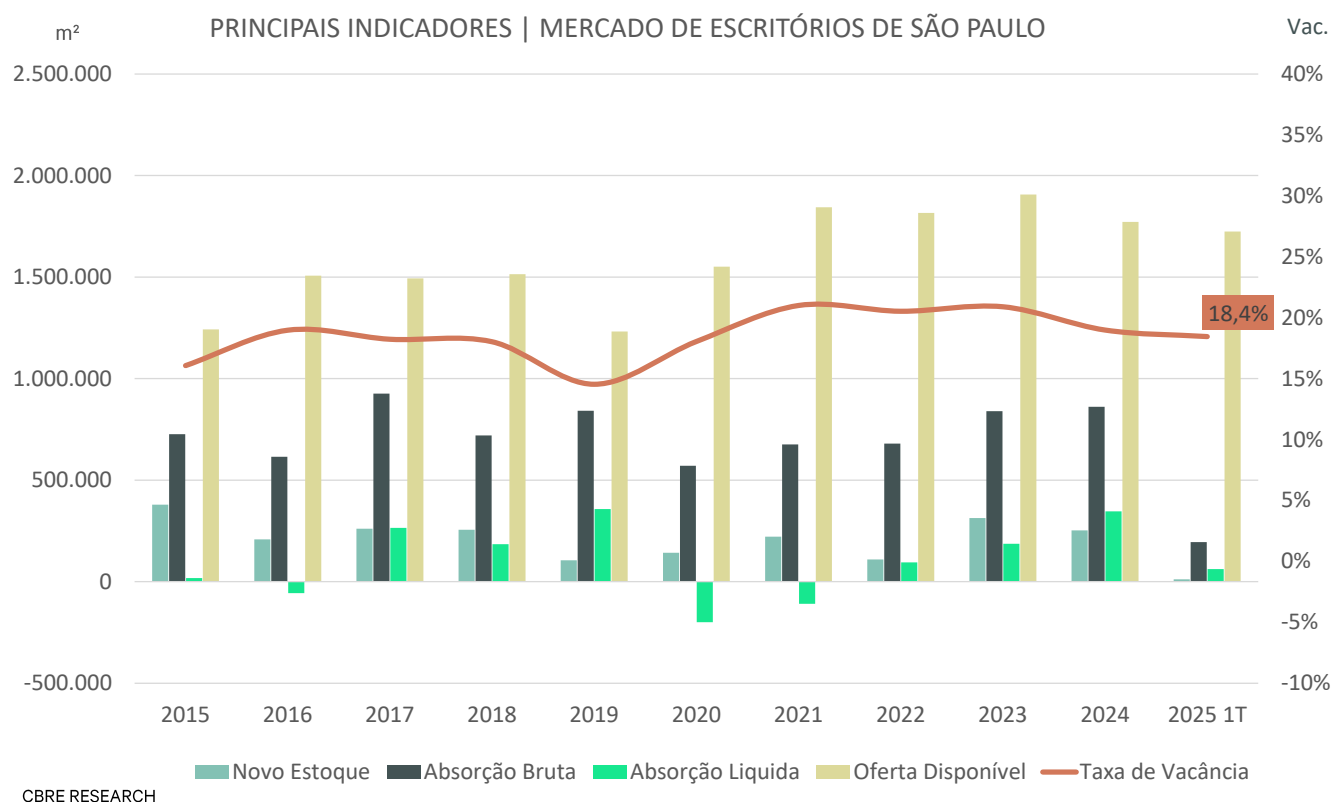
CBRE

Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 21% nos últimos 10 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal Pinheiros – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com um crescimento de 22% de seu estoque (ou cerca de 660 mil de metros quadrados) ao término do trimestre, resultando em 39% do estoque total monitorado pela CBRE.

2.2.4 Oferta Disponível e Demanda Existente

2.2.4.1 Análise do Mercado Geral – São Paulo

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados nos últimos anos na cidade de São Paulo:



A intensa movimentação das empresas pode ser evidenciada pelos níveis elevados de absorção bruta registrados (superiores a 600.000 m² anuais), enquanto a absorção líquida histórica acompanhou o cenário macroeconômico brasileiro, assim como os efeitos decorrentes da pandemia nos anos de 2020 e 2021.

Ao longo do período analisado, destacam-se as movimentações de empresas de grande porte nacionais e multinacionais em busca de espaços mais eficientes, consolidando suas operações em um efeito chamado *flight to quality*, onde a oferta de espaços de alto padrão trazem oportunidades para os ocupantes.

Mais recentemente, observou-se trimestres consecutivos de absorção líquida positiva após os impactos da pandemia de COVID-19, com grande destaque para a Região Jardins da cidade. Especificamente no segmento de edifícios de melhor qualidade, as ocupações das empresas envolvem o planejamento estratégico de longo prazo e investimentos consideráveis por parte de ambos ocupantes e proprietários, normalmente resultando em contratos de longo prazo, garantias, multas rescisórias e *write offs*.

Este movimento tem se mantido intenso ao longo dos últimos trimestres, porém equiparado as relevantes entregas de novos edifícios, concentradas na Região Marginal Pinheiros, resultando na taxa de vacância de 18,4% ao término do 1T25.

A absorção bruta iniciou o ano forte no 1T 2025, registrando um aumento de 23,1% em comparação com o 1T 2024. A localização, mais do que a qualidade, foi o principal impulsionador da velocidade de locação, com edifícios de escritórios Classe A/A+ representando 51% e a localização estratégica atraindo 75% da absorção bruta no 1T 2025

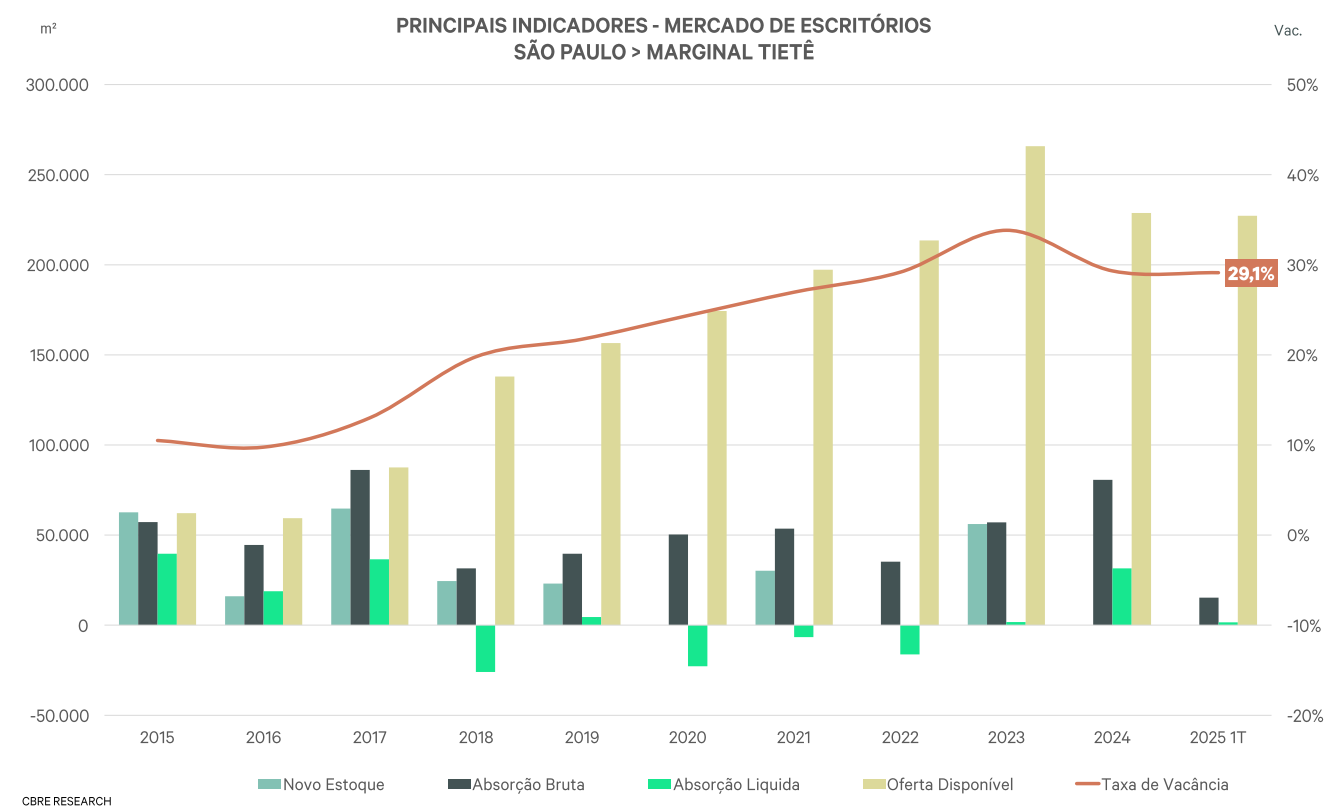
A absorção líquida também apresentou um desempenho robusto, superando o resultado do 1T 2024 em 20%. Devido a alguns atrasos na documentação que afetaram o novo estoque, a taxa de vacância recuou 0,6 pontos percentuais em uma base trimestral. Este resultado foi impulsionado por expansões ou realocações de empresas na Marginal, que representaram 63% das maiores locações (aquelas acima de 1.000 metros quadrados) no 1T 2025.

A longo prazo, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na cidade de São Paulo. Esta perspectiva aliada a recuperação dos indicadores de absorção líquida e dos indicadores macroeconômicos, já se observa maior resiliência e aumento de preços de locação praticados nas melhores regiões da cidade.

2.2.4.2 Análise da Região do Imóvel

2.2.4.2.1 Marginal Tietê

A tabela e o gráfico a seguir mostram a situação da região no 1T25 e a sua evolução nos últimos anos:



Ao término do último trimestre analisado, Região Marginal Tietê apresentava a maior taxa de vacância da cidade, com os edifícios com andares acima 801 m² representavam cerca de 45% da oferta disponível para locação.

Nos últimos anos, a região recebeu empreendimentos de grande porte e boa qualidade, como Time Jardins das Perdizes, LED Corporate Barra Funda e o Brasília Square – novo estoque este em descompasso a demanda existente, corroborado pelas devoluções decorrentes dos efeitos da pandemia e consequente requalificação das ocupações das empresas entre 2020 e 2022.

Em 2023 e 2024, foi possível observar o aumento da absorção bruta com manutenção da movimentação das empresas acima da média histórica de 50.000 m² anuais.

Embora a elevada taxa de vacância, é importante mencionar que se trata de um mercado pequeno comparado as principais regiões da cidade, no qual demandas e entregas pontuais impactam significativamente os indicadores de mercado.

2.2.5 Valores Praticados

As informações dos valores praticados para venda e locação com base nas evidências de mercado de locação e venda foram apuradas pela CBRE. A pedido da CONTRATANTE, tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

2.3.1 Investidores Nacionais

2.3.1.1 Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

Além das estratégias de investimento listados acima, as empresas também apresentam portfólios diversificados em termos do tipo de imóvel em que investem (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers). A seguir são listadas as principais empresas, conforme seus respectivos mercados imobiliários:

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Híbridos:	São Carlos, SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield e HSI.

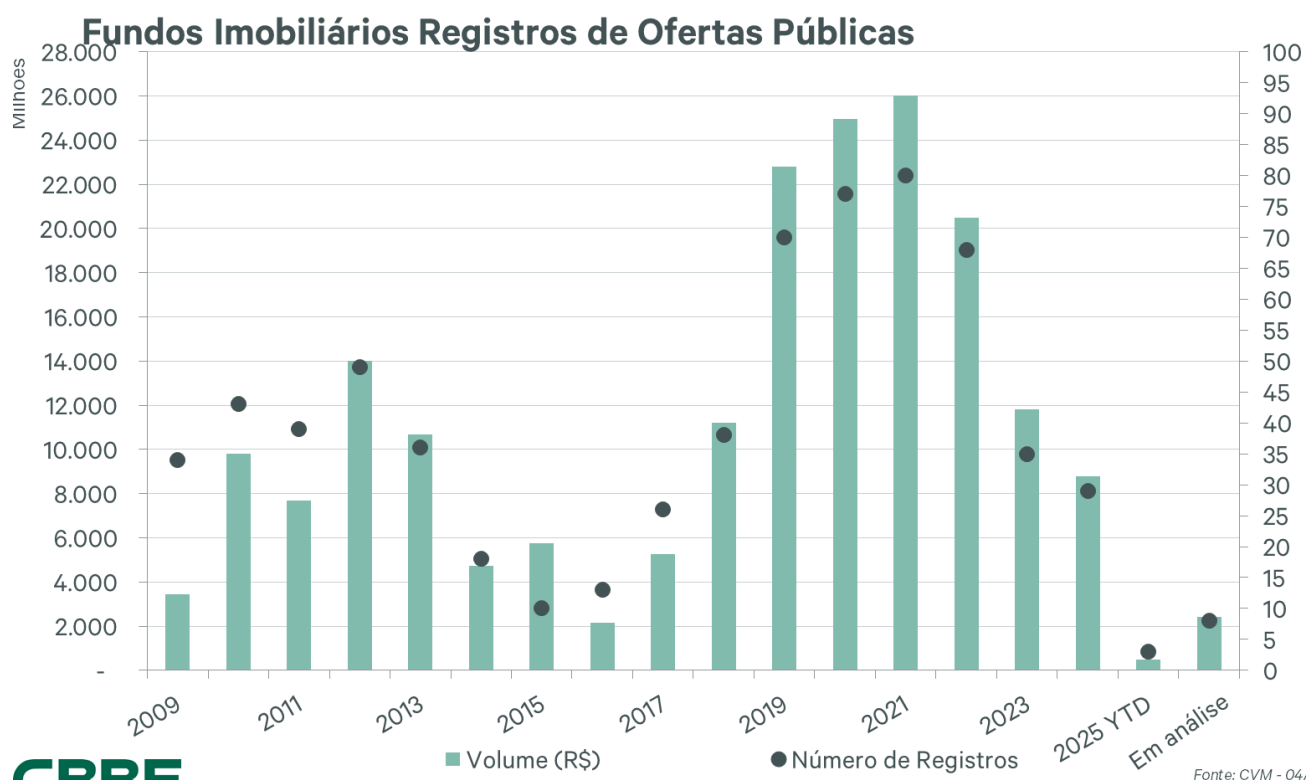
2.3.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



CBRE

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,8 bilhões e R\$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,7 bilhões e R\$ 4,7 bilhões, respectivamente.

O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 70 a 80 registros totalizando R\$ 22,8 bilhões a R\$ 26 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 68 registros que totalizaram R\$ 20,5 bilhões. Já de 2023 em diante o número de registros apresentou uma queda mais relevante, com 35 e 29 registros que totalizaram R\$ 11,8 bilhões e R\$ 8,8 bilhões nos anos de 2023 e 2024, respectivamente.

Em 2025, até o momento foram registradas 3 ofertas que totalizam 500 milhões, além de existirem 7 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 2,4 bilhões.

2.3.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

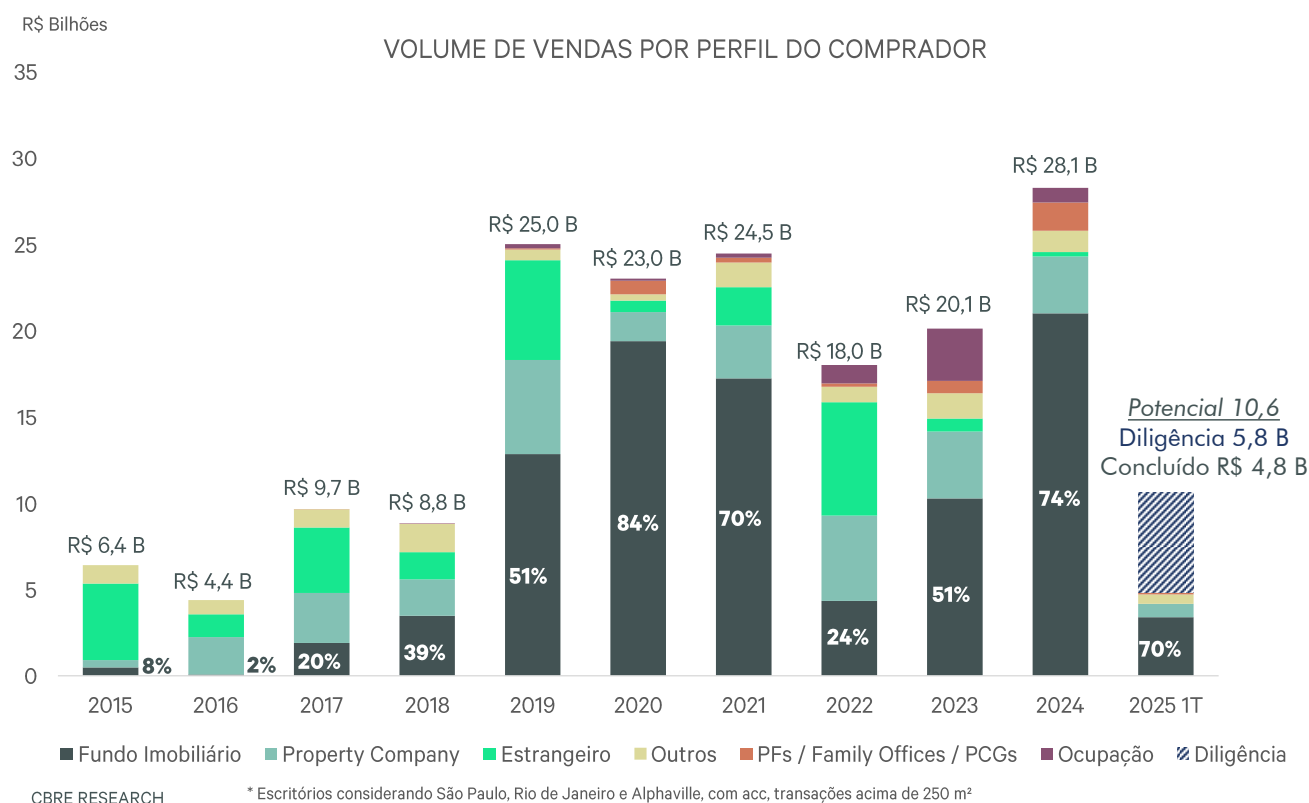
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

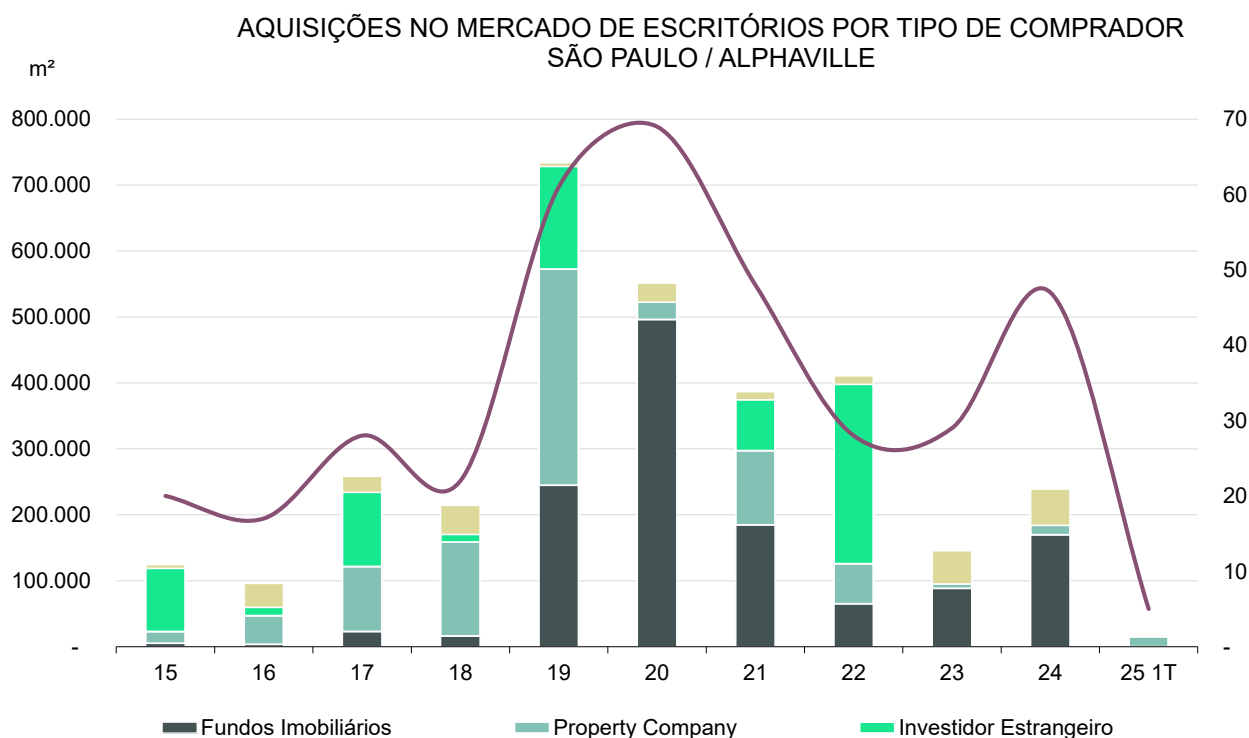
2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



CBRE

No período entre 2014 e 2018, período de menor atividade econômica no país, os investidores estrangeiros junto às property companies foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m² de escritórios em aquisições.

No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis aproveitando um cenário de mínima histórica na taxa básica de juros.

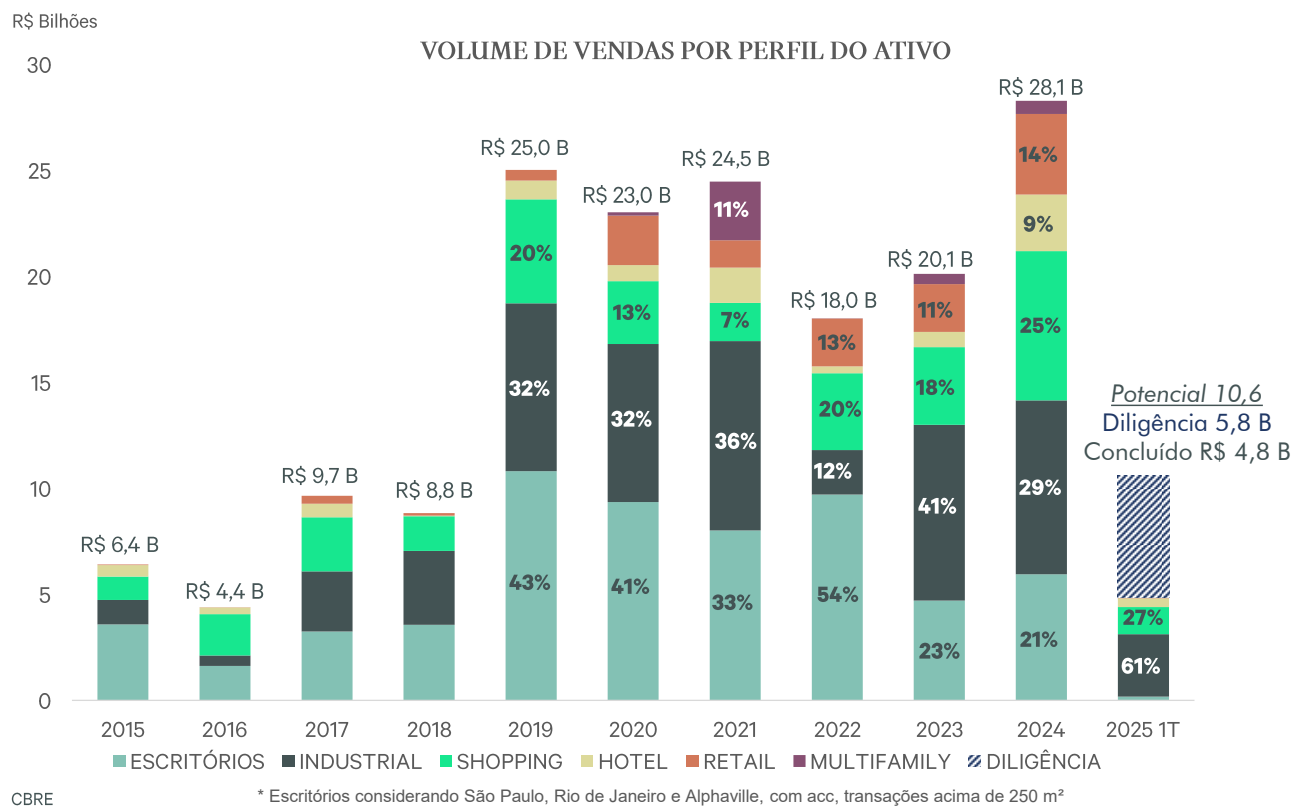
A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações.

A partir de 2024, as poucas transações concretizadas têm os fundos imobiliários como principais compradores.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

O gráfico a seguir apresenta o volume transacionado por segmento do mercado imobiliário:



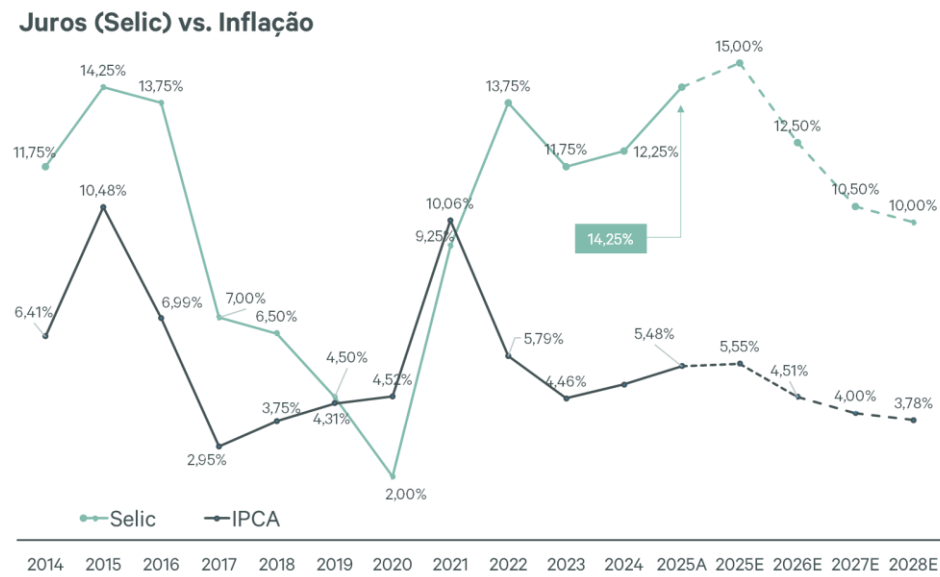
2.3.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

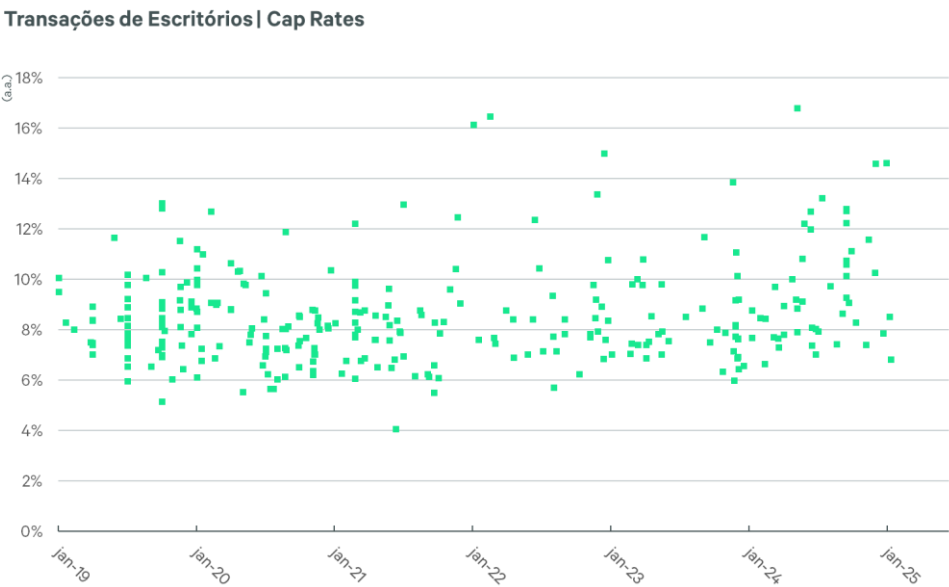
Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 14,25% a.a.¹, com perspectivas de aumento no curto prazo para patamar de 15,00% a.a. e perspectiva de atingir patamares de 10,00% no longo prazo. O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

¹ 269ª Reunião Copom de 19 de março de 2025.



Fonte: Banco Central do Brasil – BACEN e CBRE. Editado pela CBRE.

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:



TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Escritório Classe AAA	7,5% - 9,0%
Escritório Classe A	8,0% - 10,0%
Escritório Classe B/Outros	8,5% - 13,0%
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Trata-se de um complexo composto por três imóveis: o Centro de Distribuição, o Edifício Sede e o Edifício Anexo (composto pelos prédios Espaço de Convivência, Espaço Saúde e Berçário) distribuídos no mesmo terreno e com acessos distintos;
- O imóvel está inserido no Raio 15 km de São Paulo, região nobre e privilegiada para o mercado logístico, com acesso às principais rodovias que ligam a cidade de São Paulo à outras cidades e estados. Em relação ao mercado de escritórios, o imóvel localiza-se em região secundária e alternativa aos principais centros corporativos da cidade;
- Atualmente, o imóvel encontra-se 100% locado para a Natura, sendo que o Centro de Distribuição e o Edifício Sede são contratos de locação atípicos na modalidade *Built-to-suit* de longo prazo, enquanto o Edifício de Anexo encontra-se atrelado a um contrato típico de locação;
- As construções encontram-se em ótimas condições de conservação e manutenção, apresentam características construtivas e especificações técnicas no *estado da arte*, sendo bastante atualizadas perante o mercado de galpões logístico e de escritórios;
- A manutenção da taxa de juros em patamares elevados tem impactado na velocidade e na quantidade de transações dos segmentos analisados. Contudo, a perspectiva de redução aliada aos demais indicadores econômicos favoráveis contribuem para a retomada das negociações, sobretudo para imóveis de melhor qualidade técnica, ocupação e localização como o imóvel em estudo;
- Considerando o cenário atual e as características do imóvel, acreditamos que o imóvel, caso estivesse disponível para venda a data base de valoração, apresentaria média liquidez para investidores qualificados de grande porte, interessados na sua aquisição para investimento/renda, com baixa liquidez para pagamento a vista.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Em função das características do imóvel e do mercado, utilizamos os métodos apontados a seguir para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 Receita Potencial de Locação

3.1.2.2.1 Base Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel é definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação de fatores que dependem do tipo de imóvel avaliado.

A seguir, os fatores de homogeneização utilizados:

- **Fator de oferta:** este fator considera um desconto de 10% sobre os preços pedidos das ofertas encontradas em relação aos preços praticados (transações), refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na relação oferta e demanda da região;
- **Fator localização:** equilibrou as diferenças de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo algumas mais nobres do que outras quanto ao logradouro, acessibilidade viária e aos transportes públicos, disponibilidade de melhoramentos públicos, infraestrutura de comércio e serviços;
- **Fator especificação:** pondera a diferença de características construtivas e das especificações técnicas dos comparativos, considerando os fatores mais relevantes pelo mercado local, como:
 - Galpões logísticos: idade construtiva e o estado de conservação, acessibilidade, carga de piso, pé direito livre, qualidade dos acabamentos, quantidade de docas, serviços de apoio (amenities), certificações de sustentabilidade etc.
 - Escritórios: idade construtiva e o estado de conservação, o tamanho e o leiaute construtivo do pavimento tipo, sistema de ar-condicionado central e infraestrutura predial, vagas de garagem, piso elevado, qualidade dos acabamentos, serviços de apoio (amenities), certificações de sustentabilidade etc.

Desta forma, apresentamos a seguir a composição da receita potencial de locação por bloco componente do imóvel em estudo, obtida a partir da homogeneização das respectivas evidências de mercado pelos fatores apresentados acima:

Composição da Receita Potencial de Locação | Base Comparativos Diretos

As informações da(s) evidência(s) de mercado de locação são baseadas em informações de mercado apuradas pela CBRE. A pedido da CONTRATANTE, tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

3.1.2.3 Valor de Venda

3.1.2.3.1 Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Pelas características contratuais específicas do imóvel, foi considerado o período de 16 anos para o fluxo de caixa projetado. E, para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 16º ano capitalizamos a receita prevista para o ano seguinte.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 16º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o *timing* de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

O cenário apresentado a seguir considera a venda do imóvel para um investidor levando em consideração os contratos vigentes e premissas de renovação.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	jun-24
Mês de Término:	*
Área Locável Total (m²):	64.936,24
Área Ocupada (m²):	64.936,24
Receita de Locação (Mês 1):	*
	*
Receita Potencial de Locação – Ano 1 [1]:	*
	*
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação [2]:	*
Outras Receitas:	-
	*
Despesas Operacionais [3]:	*
	*
Área Vaga Absorção:	-
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	*

	*
	*
Comissões de Locação/ Renovação:	*
Conservação e Manutenção:	*
Investimentos em Reforma/Retrofit:	N/A
Taxa de Desconto (Atratividade):	8,50 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	8,00 % ± 50 bps

* As premissas de valor utilizadas são baseadas nas informações contratuais recebidas, em benchmarks de mercado e em informações de mercado apuradas pela CBRE. A pedido da CONTRATANTE, tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

A tabela a seguir apresenta a análise de sensibilidade e os resultados obtidos quanto ao Valor Presente Líquido do fluxo de caixa descontado para os intervalos de taxas de desconto e de capitalização arbitrados:

Análise de Sensibilidade | Valor Presente Líquido (R\$)

Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização - Ano 10		
	7,50%	8,00%	8,50%
8,00%	R\$ 823.800.000	R\$ 809.300.000	R\$ 796.500.000
8,50%	R\$ 792.900.000	R\$ 779.400.000	R\$ 767.400.000
9,00%	R\$ 763.800.000	R\$ 751.200.000	R\$ 740.000.000

Valor de Venda

Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 740.000.000 a R\$ 823.800.000

O fluxo de caixa projetado está anexado no Apêndice C deste relatório.

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de maio de 2025, estava em torno de **R\$ 779.400.000,00 (Setecentos e Setenta e Nove Milhões e Quatrocentos Mil Reais)**.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA SEDE



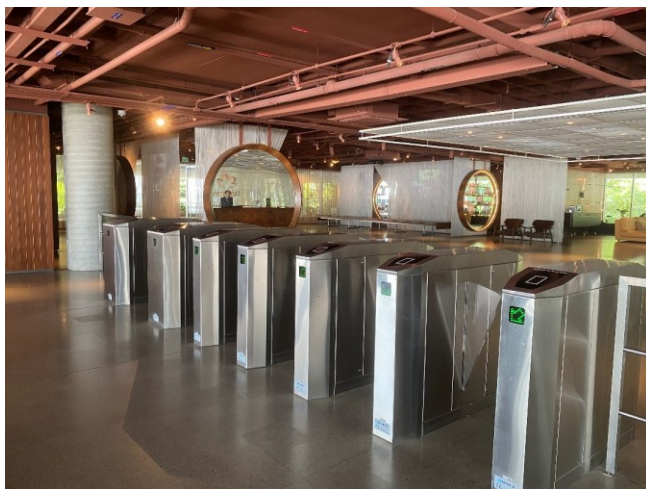
FACHADA SEDE



FACHADA SEDE



FACHADA SEDE



ACESSO



INTERIOR DO EDIFÍCIO



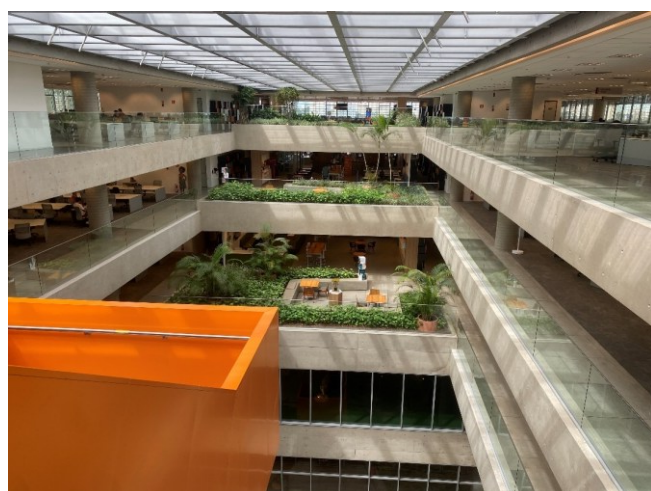
INTERIOR DO EDIFÍCIO



INTERIOR DO EDIFÍCIO



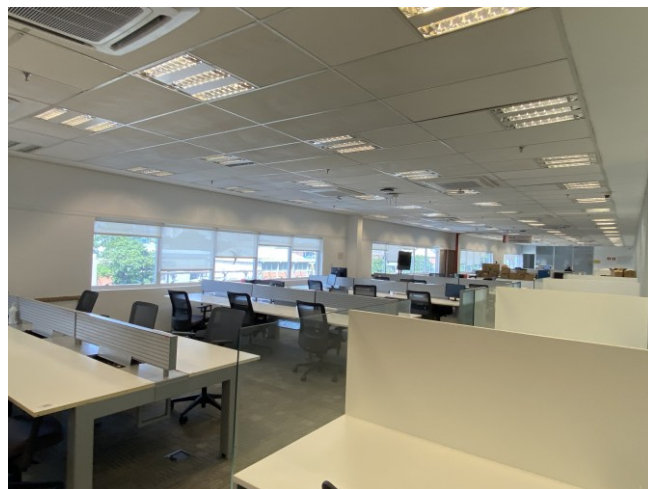
ACESSO



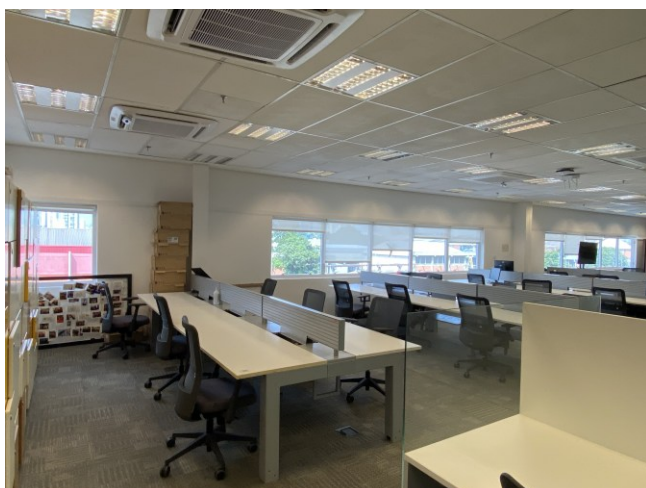
INTERIOR DO EDIFÍCIO



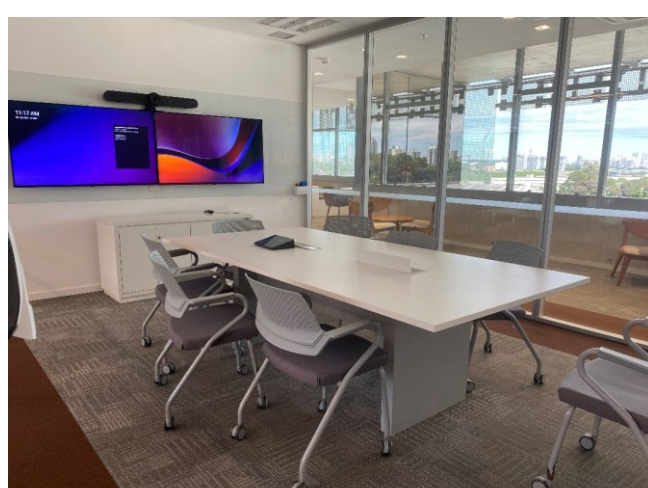
COPA



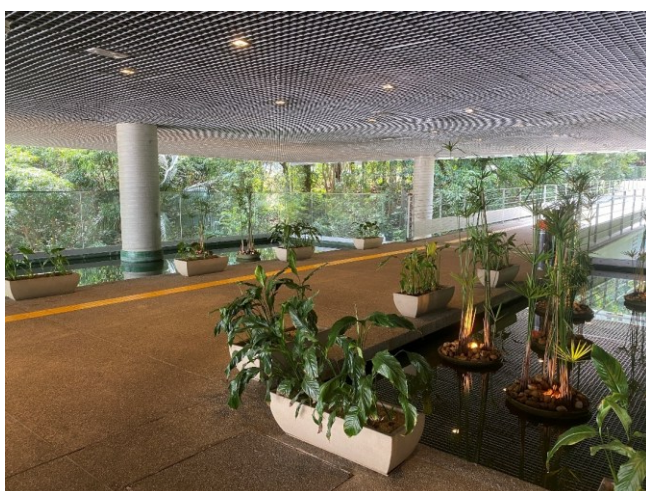
ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO



SALA DE REUNIÃO



ÁREA DE CONVIVÊNCIA



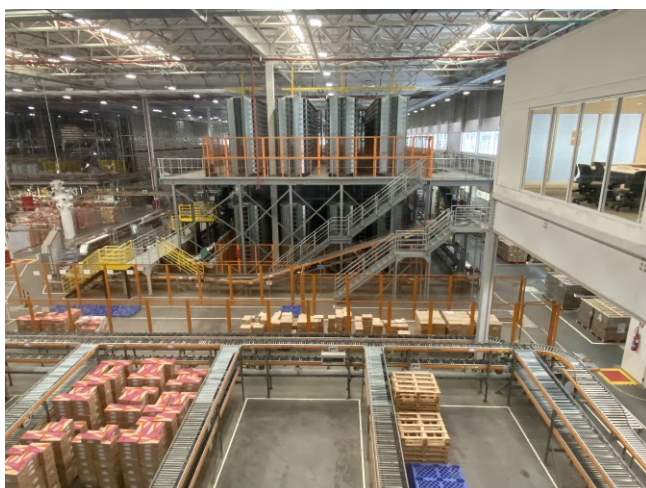
LOJA



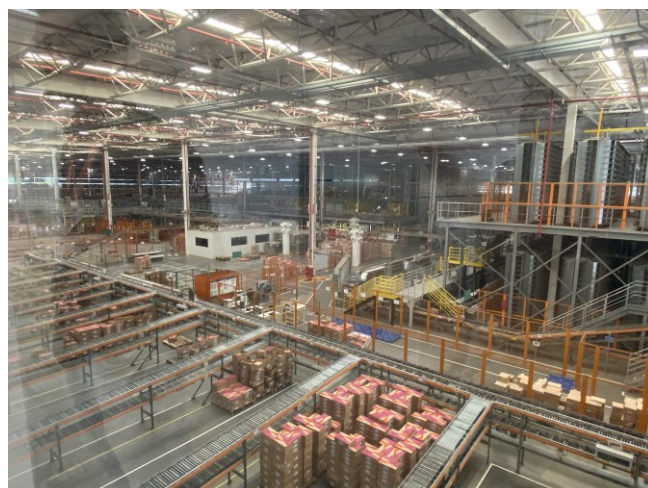
SANITÁRIO



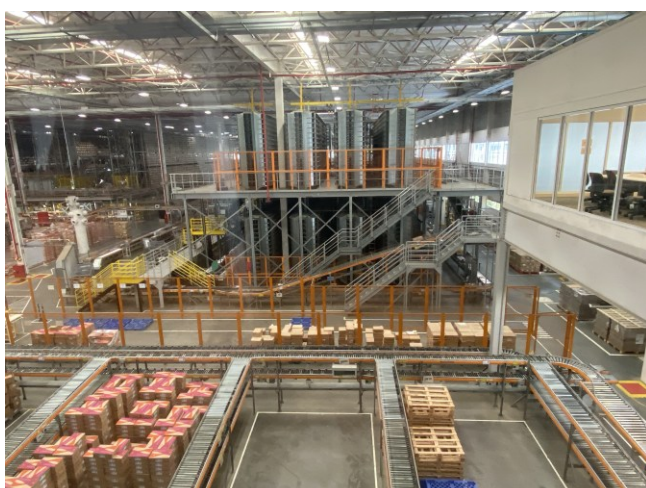
FACHADA CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO



CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO



EDIFÍCIO ANEXO



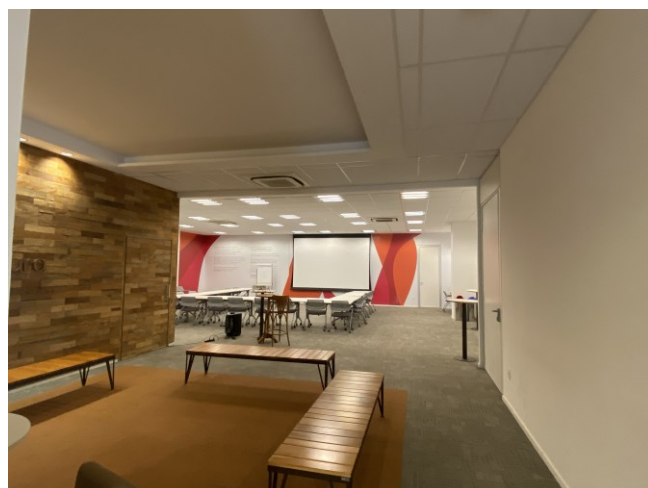
CENTRO MÉDICO



ACESSO DE VEÍCULOS



EDIFÍCIO ANEXO



EDIFÍCIO ANEXO



LOGRADOURO



LOGRADOURO

B

Evidências de
Mercado

Evidências de Mercado

As informações da(s) evidência(s) de mercado de locação são baseadas em informações de mercado apuradas pela CBRE. A pedido da CONTRATANTE, tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

C

Fluxo de Caixa
Projetado

Venda para Investimento

As informações presentes no fluxo de caixa são baseadas nas informações contratuais recebidas, em benchmarks de mercado e em informações de mercado apuradas pela CBRE. A pedido da CONTRATANTE, tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Para mais informações

AMANDA SANGALETTI AGOSTINHO

Consultora

amanda.agostinho@cbre.com

RAFAEL AVANCI VILLAS BÔAS

Consultor

rafael.boas@cbre.com

RICARDO JUN K. VALLILO, MRICS, RICS RV

Gerente

ricardo.vallilo@cbre.com

ODEMIR J. R. VIANNA, MRICS, RICS RV

Diretor

odemir.vianna@cbre.com

CBRE BRASIL

DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL

Avenida das Nações Unidas, 14.171

Rochaverá, Crystal Tower - 27º andar

CEP 04794-000

São Paulo - SP

Creci J-02.569