

Relatório de Valoração

HGLG ITUPEVA – G200

Estrada Joaquim Bueno Neto, Rio Abaixo – Itupeva, SP
P.VAL.RJK.429/23

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário FII, representado por Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

06 de junho de 2023

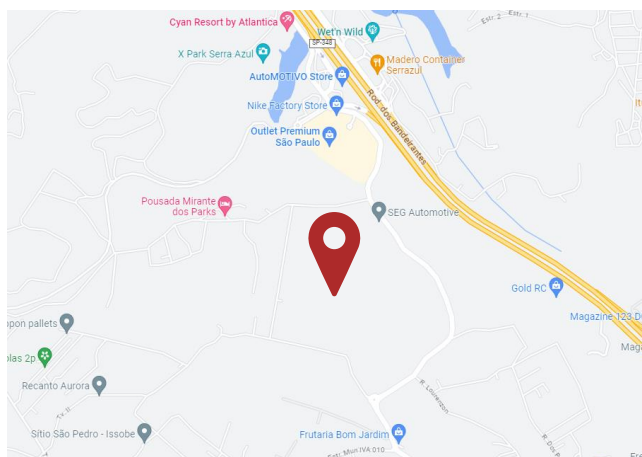


Sumário

Sumário de Valoração.....	2
Sumário Executivo.....	3
Bases de Valoração.....	5
Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade	6
Condições e Limitações.....	7
Disposições Finais.....	10
Relatório de Valoração.....	12
1. Análise do Imóvel.....	13
1.1 Características do Imóvel.....	14
1.2 Planejamento Urbano.....	21
1.3 Considerações Legais.....	22
1.4 Ocupação.....	23
2. Condições de Mercado	24
2.1 MERCADO DE INDUSTRIAL PARKS DE SÃO PAULO.....	25
2.2 Mercado de Investimento Imobiliário.....	31
3. Análise de Valor	37
3.1 Considerações de Valor.....	38
3.2 Valoração.....	41
Apêndices.....	42
A. Fotografias.....	43
B. Evidências de Mercado.....	47
C. Fluxo de Caixa Projetado.....	49

Sumário de Valoração

Sumário Executivo



Data do Relatório	06 de junho de 2023.
Avaliadora	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.
Destinatário	CSHG Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, CNPJ: 11.728.688/0001; Administrador: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., CNPJ: 61.809.182/0001-30;
Objetivo	Determinar o valor de mercado para venda;
Finalidade	Aquisição via FII;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK429/23 de 24 de abril de 2023;
Objeto	HGLG Itupeva – G200;
Tipo	Industrial/ Logístico;
Localização	Estrada Joaquim Bueno Neto, Rio Abaixo – Itupeva, SP
Áreas	Terreno: 234.284,09 m ² ; Construída: 89.976,04 m ² .

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">– Localização estratégica sob o ponto de vista industrial/ logístico, com boa acessibilidade e interligação as rodovias e aeroportos importantes do estado de São Paulo;– O entorno imediato também apresenta boa infraestrutura urbana e disponibilidade de comércio e serviços, com a predominância de uso industrial e logístico ao longo das rodovias e principais entroncamentos;– O imóvel apresenta alto padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade como amplo pé direito livre, piso de alta resistência, docas com niveladores, disponibilidade de vagas de estacionamento e amenidades;– O mercado industrial/logístico da Região de Jundiaí corresponde a um dos maiores estoques de empreendimentos do estado e apresenta elevada oferta de galpões para locação, incluindo os espaços mais novos e de alta qualidade, podendo favorecer inquilinos na busca de espaços de boa qualidade e que tende a restringir a elevação dos preços nos próximos anos;
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário;
Data de Valoração	30 de maio de 2023;
Opinião de Valor	Valor de Mercado R\$ 245.900.000,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Milhões e Novecentos Mil Reais).

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, com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária e está em atendimento às exigências das instruções nº 516/1 e nº 472/08 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários. 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 CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“CLIENTE”), de acordo com os termos da proposta P.VAL.RJK.429/23, de 24 de abril de 2023, 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 maio de 2023.

Disposições Finais

Independência	<p>Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.</p> <p>Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui 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;(ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;
Responsabilidade	<p>Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.</p>
Análises do Mercado	<p>Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório.</p>
Elaboração do Relatório	<p>Este relatório foi elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Entretanto, a CBRE não se responsabiliza pela publicação accidental de informações incorretas. Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.</p>

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular, declaração, prospecto e ofertas públicas de FII, nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

A publicação de parte deste relatório ou referência a ele não será permitida a menos que contenha referência suficiente às premissas especiais utilizadas e mencionadas neste relatório.

Fica o cliente (CSHG LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.

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

Responsável pelo Trabalho:

Bruno Hideki Yoshida Yamana
Engenheiro Civil
Consultor

T: + 55 11 2110 9180

E: bruno.yamana@cbre.com

Relatório de Valoração

1

Análise do Imóvel



Planta de Situação

1.1.2 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado na região norte do município de Itupeva, possuindo frente para a Estrada Joaquim Bueno Neto.

Ao longo do eixo viário, destaca-se a disponibilidade de comércio e serviços, com destaque para dois centros de compras e serviços – Outlet Premium São Paulo e Autoposto e Shopping SerrAzul – e o hotel Cyan Resort by Atlantica, localizados ao norte e com acesso direto a Rodovia dos Bandeirantes.

Em seu entorno imediato, observa-se a presença de um condomínio logístico denominado Goodman Itupeva, além de terrenos com baixa densidade ocupacional e áreas de preservação.

Contudo, a região de Itupeva-Jundiá possui predominante ocupação industrial e logístico ao longo de suas rodovias. No sentido sul, a estrada conecta-se a Rodovia Akzo Nobel, que possui empreendimentos industriais e logísticos de porte variado e possui fácil acesso a grandes empreendimentos industriais e logísticos da região de Jundiá-Itupeva, situados nas proximidades da Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli e do Trevo de Jundiá-Itupeva.

Ao se aproximar do centro urbano de Itupeva, a ocupação é majoritariamente comercial e residencial horizontal de padrão construtivo diversificado.

1.1.3 Melhoramentos Urbanos

O local é 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.

O galpão G200 possui portaria independente e seu acesso é realizado pela Estrada Joaquim Bueno Neto, que possui duas pistas de rolamento em pavimento asfáltico e com duplo sentido.



Acesso via Estrada Joaquim Bueno Neto

1.1.4 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui acesso à Estrada Joaquim Bueno Neto, a qual faz a ligação e permite fácil acesso as principais rodovias da região, como a Rodovia dos Bandeirantes, Anhanguera, Marechal Rondon e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli – permitindo o fácil acesso aos principais centros metropolitanos da região (Jundiaí e Campinas), à capital e às demais cidades do interior do estado.

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

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto de Internacional de Viracopos está localizado a menos de 30 quilômetros ao norte do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais.

1.1.5 Descrição

A propriedade em avaliação é caracterizada pelo Galpão G200 do Condomínio Logístico HGLG Itupeva.

1.1.5.1 Terreno

O imóvel ocupa terreno urbano com frente para a Estrada Joaquim Bueno Neto, formato irregular, topografia formada em platô e superfície seca, totalizando uma área de 234.284,09 m².

1.1.5.2 Construções

O Galpão G200 é caracterizado por um galpão em nave única e blocos construtivos de apoio. O imóvel é novo e atualmente encontra-se vago.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por um galpão com ampla área de armazenagem, áreas administrativas e de apoio, além de pátios para manobra de caminhões e vagas de estacionamento. O imóvel possui a seguinte composição dos principais ambientes:

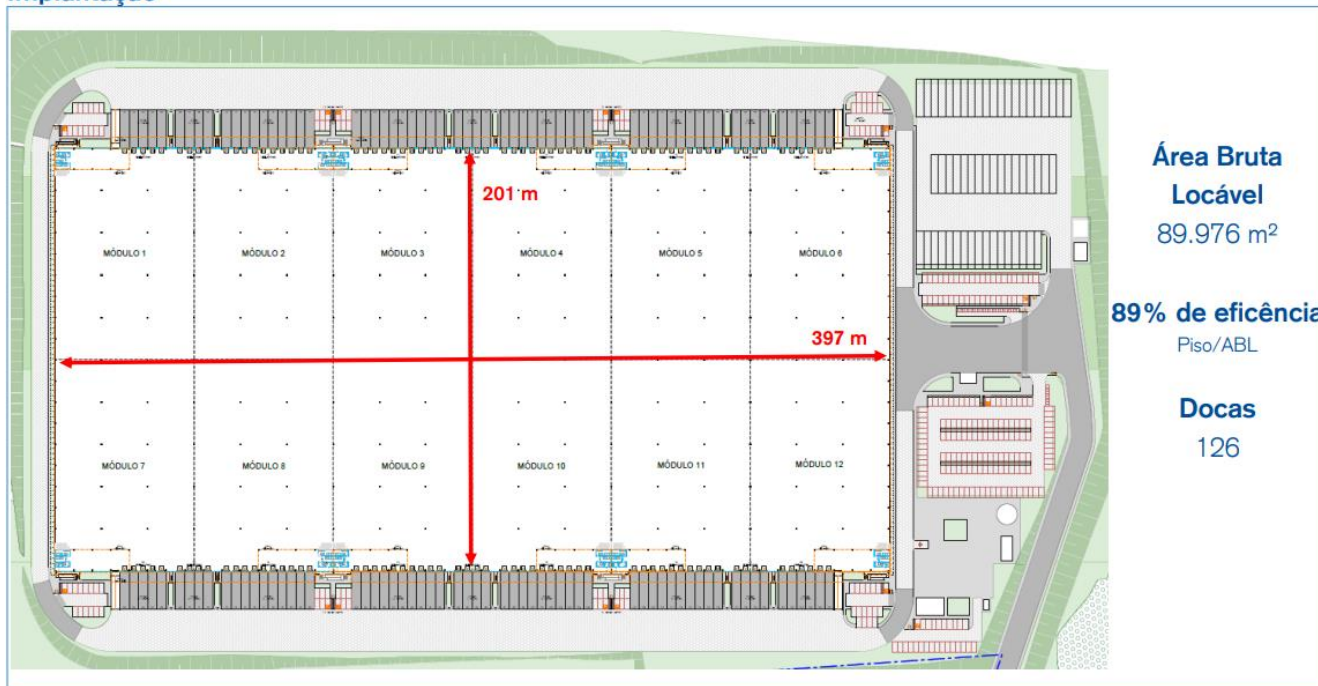
- Galpão: área de armazenagem, docas, mezanino, recepção, marquises, sanitários e vagas de estacionamento;
- Bloco de serviços: administrativo/ salas de reunião, refeitório/restaurante e sanitários;
- Apoio: portaria, caixa d'água, depósitos, cabine primária, sala do gerador, apoio para motoristas, ETE etc.

Características Construtivas

O galpão possui estrutura em concreto pré-moldado e vedos parcialmente em concreto pré-moldado e parcialmente em estrutura metálica. A cobertura é de estrutura em aço galvanizado, com isolamento térmico em *face-felt*, contando também com sistema de ventilação natural através de lanternim de alta capacidade.

O galpão possui pé direito livre de 12 metros, carga de piso de 6 ton/m², boa relação entre área de armazenagem e área total. O galpão possui amplo porte e formato retangular, permitindo a subdivisão em até 12 módulos em formatos retangulares a partir de 7.250 m², conforme ilustrado na figura a seguir com a implantação do empreendimento:

Implantação



Fonte: Relatório Gerencial HGLG Itupeva

Instalações e Equipamentos

Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Abastecimento de água feito pela concessionária local;
- Reservatórios/Torre d'água;
- Sistema de sprinklers e hidrantes em toda a área de armazenagem, abastecidos por reservatório específico e sistema de bombas;
- Sistema de detectores de fumaça, iluminação de emergência e alarme de incêndio.

Sistema de Segurança Predial

- Controle de acesso com portaria e catracas automatizadas;
- Operação e funcionamento 24h/dia;
- Sistema de monitoramento central com CFTV.

Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica

- Gerador de energia para áreas comuns;

Outras Instalações de Apoio

- Bloco de serviços com espaço para administrativo, refeitório/restaurante, sanitários, ambulatório e áreas de convivência;
- Área de descanso para motoristas;
- Estacionamento para veículos e carretas;
- Estacionamento Self-Parking para visitantes;
- Estação de tratamento de efluentes (ETE).

1.1.6 Quadro de Áreas

Conforme instruído, nós confiamos nas áreas fornecidas pela contratante e apresentadas no quadro a seguir:

Descrição	Área Construída (m²)
Módulo 01	7.291,44
Módulo 02	7.324,38
Módulo 03	7.324,38
Módulo 04	7.324,38
Módulo 05	7.324,38
Módulo 06	7.269,44
Módulo 07	7.291,44
Módulo 08	7.324,38
Módulo 09	7.324,38
Módulo 10	7.324,38
Módulo 11	7.324,38
Módulo 12	7.269,44
Vestiário	219,30
Restaurante	823,42
Apoio	255,90
Portaria	535,56
Apoio Motoristas	56,61
PAF (Posto de Apoio Fiscal)	55,63
Guarita	4,00
Cabine de Medição	20,00
Reservatório	78,54
Casa de Bombas	64,18
Abrigo de Gás	11,77
Utilidades	108,60
E.T.E	25,73
TOTAL	89.976,04

1.1.7 Estado de Conservação e Idade Aparente

Trata-se de um imóvel novo, recentemente entregue.

As fotografias do imóvel estão no Apêndice A do presente relatório.

1.1.8 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 nenhum.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Recebemos uma cópia da Certidão de Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo - Prefeitura Municipal de Itupeva referente ao imóvel em estudo.

Destacam-se as Leis Complementares nº 153/2007 (alterada pela Lei nº 330/2012) e nº 313/2012 (alterada pela Lei Complementar nº 331/2012).

Segundo estas leis, o imóvel está situado no Setor SDC (Setor de Desenvolvimento Controlado), com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo SDC – Lotes Industriais (MQ/ESQ)	
Lote Mínimo:	1.500,00/ 1.800,00 (m²)
	Frente: 10,00 m
Recuos Mínimos:	Fundos: 5,00 m
	Lateral: 3,00 m (2 lados)
Coefficiente de Aproveitamento:	Básico: 1,50
	Máximo: 2,00 (mediante pagamento de contrapartida financeira)
Taxa de Ocupação:	63%
Taxa de Permeabilidade:	20%
Frente Mínima:	30,00 m
Profundidade Mínima:	40,00 m
Altura máxima (m):	20,00 m

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.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Não recebemos a cópia da certidão de matrícula do imóvel.

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 2020, onde constam as informações a seguir.

CADASTRO DO IMÓVEL	046.211.0045-9
Contribuinte:	LC REAL ESTATE I SA
Ano de construção:	N/I
Testada (m)	48,35
Área de terreno (m²):	234.284,09
Área construída (m²)	89.976,40
Valor venal Terreno (R\$):	3.253.053,33
Valor venal Construção (R\$):	11.074.970,81
Valor do imposto (R\$):	359.361,88

Fonte: Prefeitura do Município de Itupeva – Secretaria de Finanças

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

Em vistoria realizada ao local, constatou-se que o imóvel em estudo encontrava-se livre de ocupação.

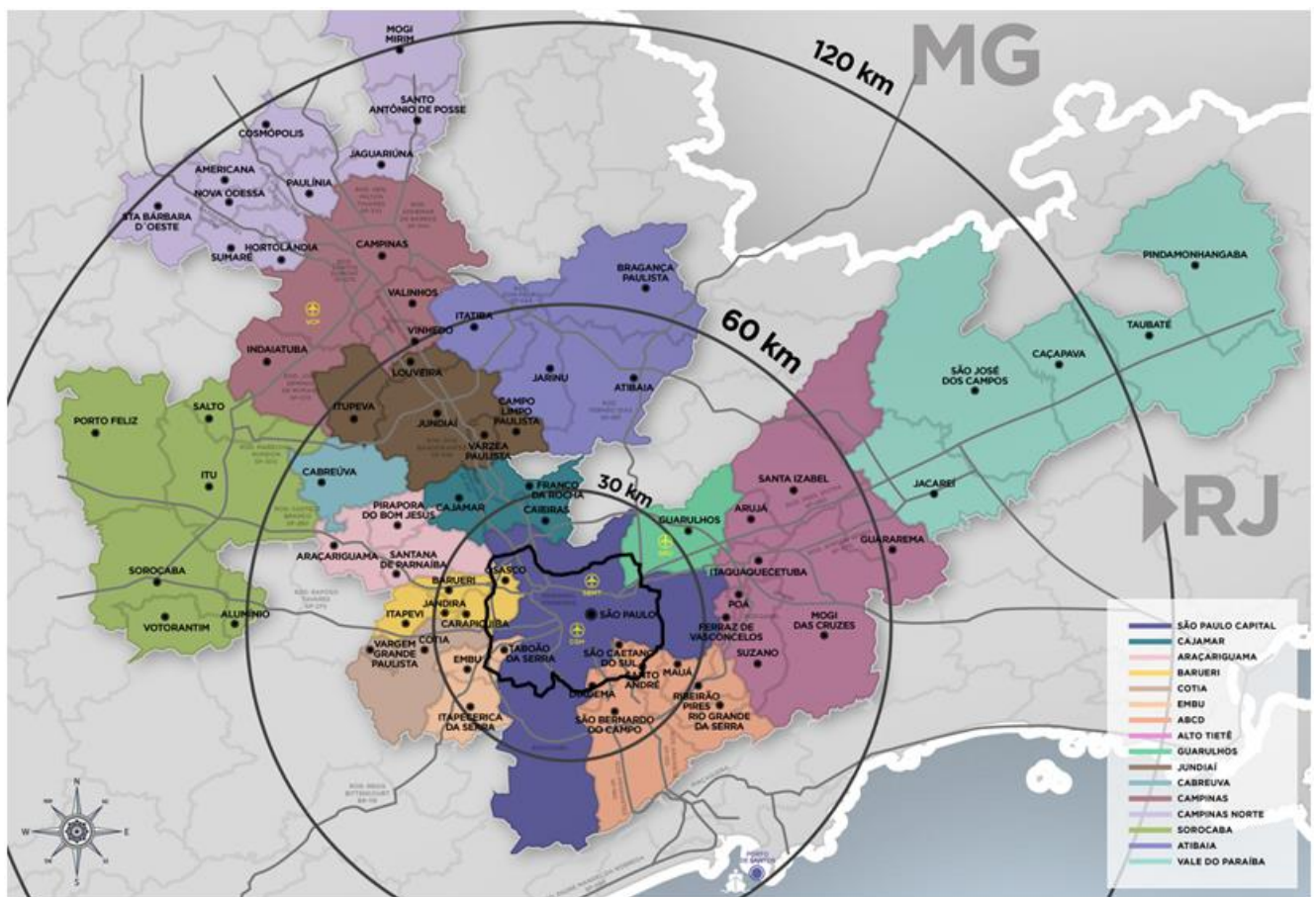
2

Condições de Mercado

2.1 MERCADO DE INDUSTRIAL PARKS DE SÃO PAULO

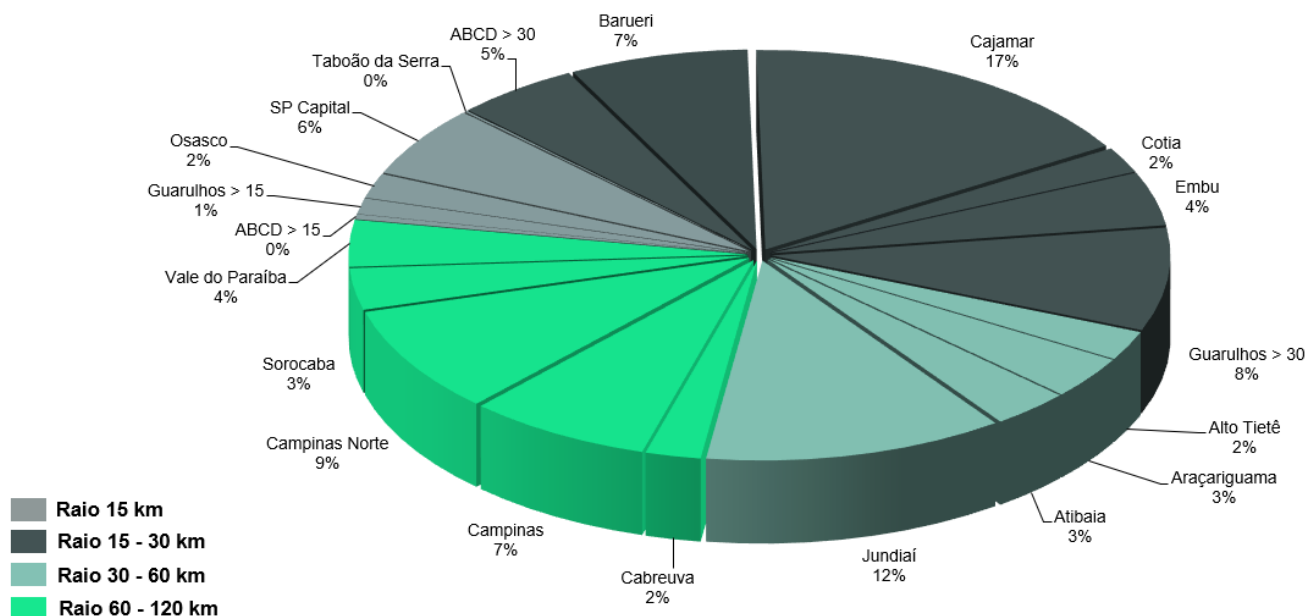
2.1.1 Regiões e Estoque Total

Ao analisar o estoque total de industrial parks do estado de São Paulo, composto por quase de 18 milhões de metros quadrados, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.



DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - SÃO PAULO

407 Condomínios Logísticos 17.642.100 m²



Fonte : CBRE

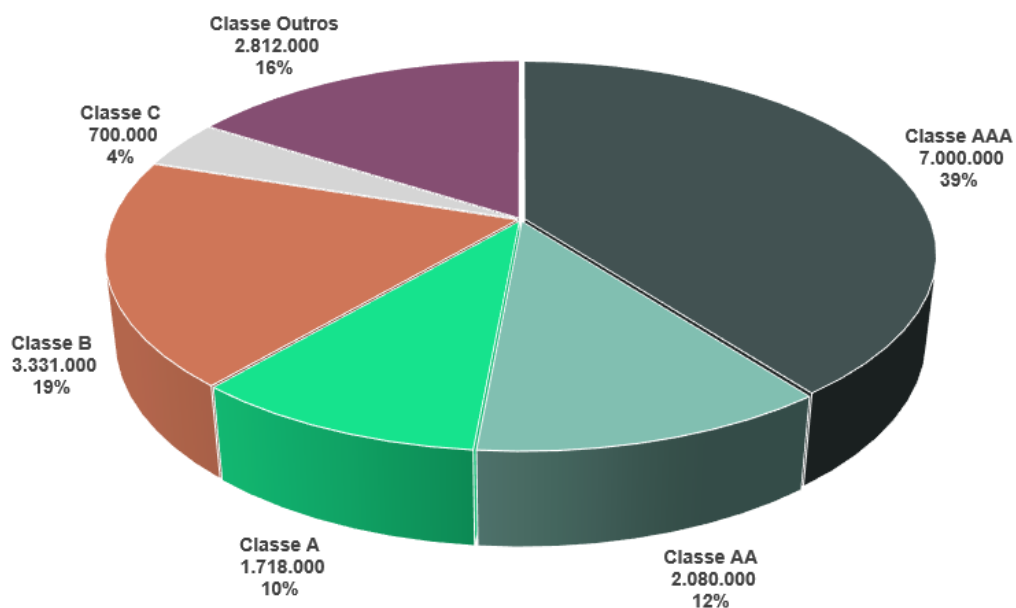
Em se tratando de imóveis logísticos, a distribuição do estoque no estado de São Paulo pode ser dividida em raios a partir da capital, sendo até 30 quilômetros, de 30 a 60 quilômetros e acima de 60 quilômetros. Mais de 13 milhões de metros quadrados estão localizados no raio de até 60 quilômetros.

A seguir apresentamos o volume do estoque total por qualidade no estado de São Paulo e, em seguida, os da região de Jundiaí, região onde situa-se o município de Itupeva e o imóvel objeto desta avaliação.

QUALIDADE DO ESTOQUE POR REGIÃO – SÃO PAULO

407 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 17.642.100 M²

Área do Gráfico



Fonte : CBRE

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, AA e AAA, sendo o maior volume representado pelos industrial parks Triple A (AAA).

2.1.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de industrial parks:

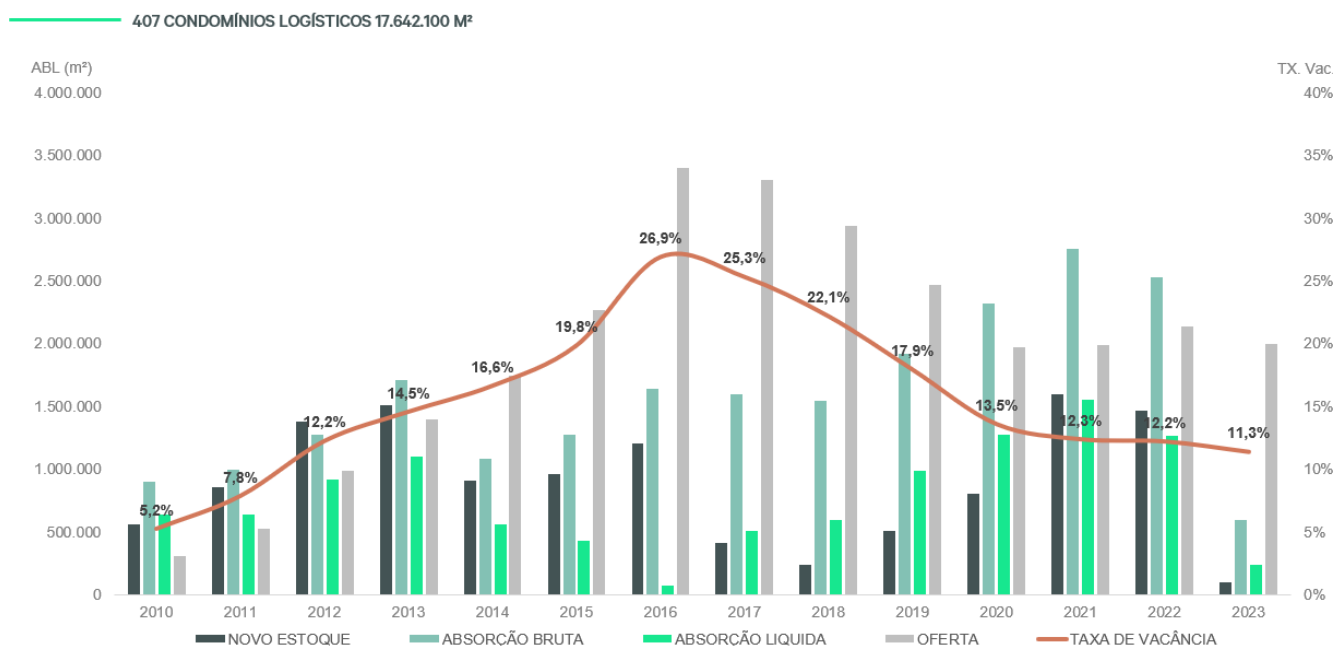
- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/armazenagem em industrial parks; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico 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.

A seguir, uma breve análise dos mercados analisados.

a. Mercado Geral | São Paulo

PRINCIPAIS INDICADORES SÃO PAULO



Fonte : CBRE

Em virtude do crescimento expressivo do novo estoque nos anos 2012 e 2013, sendo 1,3 milhão de m² e 1,5 milhão de m² entregues nesses anos, os anos posteriores 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, culminando em 26,9% em 2016.

O menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado neste ano de 2010 em que apenas 5,2% dos imóveis estavam disponíveis para locação. 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, podemos concluir que a vacância atual de mercado é equilibrada e favorável para o mercado.

Em 2021, tanto a absorção bruta como a líquida foram recordes para o período monitorado, com aproximadamente 2,7 milhões de m² e 1,5 milhão de m² respectivamente. A mesma tendência foi registrada em 2022, com números muito semelhantes ao ano anterior. Isso demonstra o aquecimento do mercado logístico em meio ao cenário pandêmico enfrentado naquele momento, com o aumento de demanda por imóveis logísticos, principalmente por parte das empresas de e-commerce.

Já no primeiro trimestre de 2023, pode-se observar que houve uma grande taxa de absorção bruta, tendendo a alcançar os altos valores de 2021 e 2022. Outro ponto a ser notado é a queda na taxa de vacância, que diferente dos últimos anos, o primeiro trimestre de 2023 vem apresentando taxas de absorção líquida maiores que as taxas de novo estoque.

b. Mercado Específico | Região Jundiaí-Itupeva

Ao analisarmos o mercado de Industrial Parks do Estado de São Paulo, é possível identificar que o estoque total de Jundiaí representa cerca de 12% do estoque total do estado, sendo o segundo maior setor – atrás apenas de Cajamar.

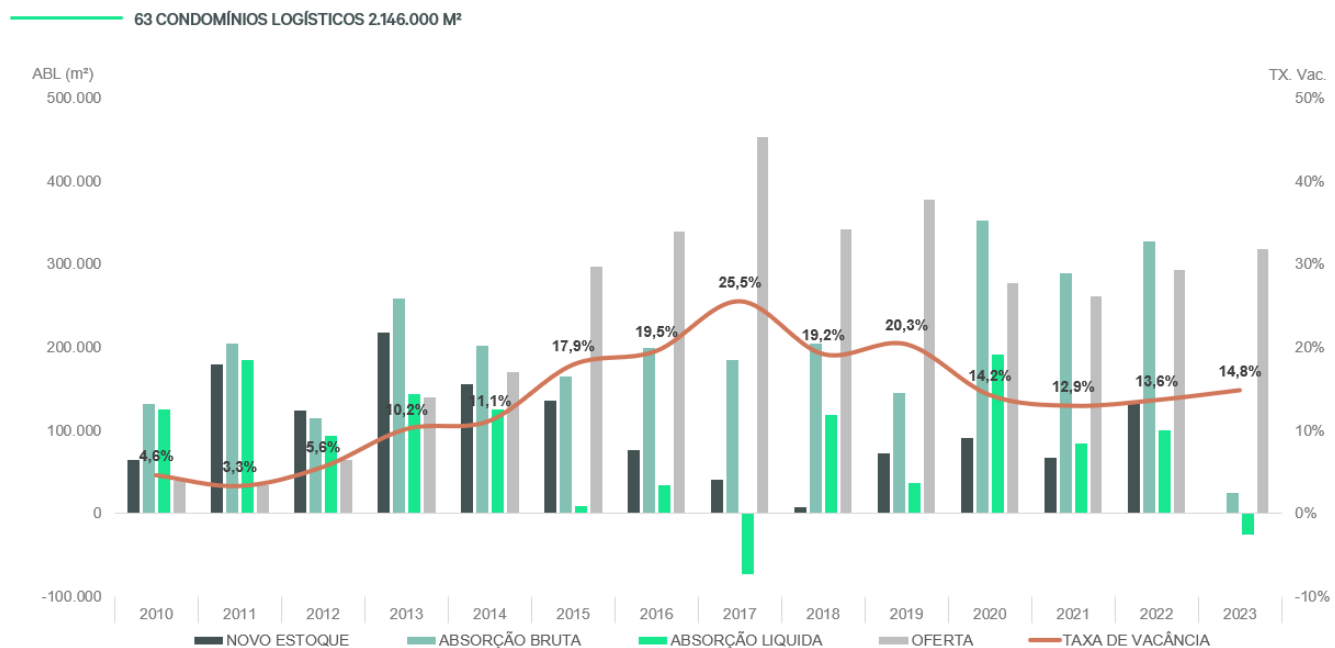
A Região Jundiaí abrange os municípios de Jundiaí, Itupeva, com empreendimentos industriais e logísticos situados principalmente ao longo das rodovias e distritos industriais, com destaque para as Rodovias dos Bandeirantes, Anhanguera, Marechal Rondon e Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli.

Trata-se de um mercado com ampla diversidade de produtos do segmento, contando com empreendimentos de alto padrão e players importantes do segmento: Prologis, Goodman, GLP, GR, entre outros.

Ao término do 1º trimestre de 2023, a região possuía ao todo 63 Industrial Parks monitorados, com ABL total de 2.148.000 m².

O gráfico a seguir apresenta a evolução dos principais indicadores de oferta e demanda do mercado local:

PRINCIPAIS INDICADORES JUNDIAÍ



Ao término do 1º trimestre de 2023, o mercado apresentou taxa de vacância em 14,8%, patamar estabilizado quando comparado aos índices registrados nos últimos 3 anos.

Trata-se de um mercado relativamente antigo que recebeu um relevante estoque de empreendimentos de alta qualidade no início da última década. Desde então, apresenta consistentes índices de absorção bruta, próximos aos 300.000 m² anuais – grande parte resultado de movimentações do tipo *flight to quality*, além de expansões de operações existentes e migração de empresas para a região.

2.1.3 Preços Praticados

A pesquisa realizada identificou galpões entre 5.022 m² e 89.976 m², com preços pedidos entre R\$ 15/m² e R\$ 22/m² por mês. Trata-se de espaços em condomínios industriais e logísticos de alto padrão localizados na região de Jundiaí.

Neste contexto, é importante observar que a ampla disponibilidade de espaços disponíveis na região tem levado a prática de descontos e carência para novas locações, visando maior atratividade para os inquilinos no que se refere a viabilidade para mudanças e realocações.

As evidências de mercado estão anexadas ao Apêndice B do presente relatório.

2.2 Mercado de Investimento Imobiliário

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

2.2.1 Investidores Nacionais

a. 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 empresas do mercado imobiliário por segmento

Principais Empresas do Mercado Imobiliário por Segmento	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big e Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos e Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Center:	brMalls, Aliansce Sonae, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

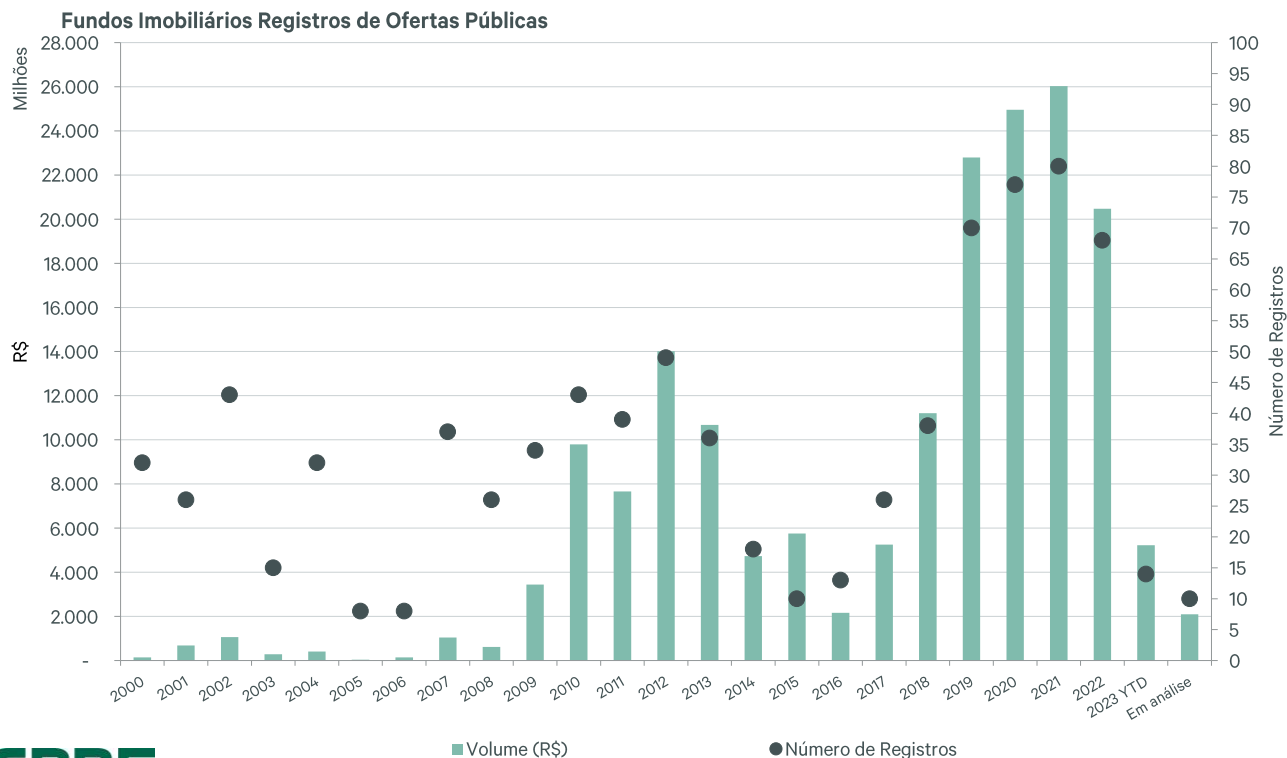
b. Fundos de Investimento Imobiliário

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\$ 9,5 bilhões e R\$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 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 67 a 76 registros totalizando R\$ 21,4 bilhões a R\$ 24,6 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 67 registros que totalizaram R\$ 20,5 bilhões. Em 2023, até o momento foram registradas 14 ofertas que totalizam 5,2 Bilhões, enquanto existem 9 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 2,1 bilhões.

c. Investidores Pessoa Física

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.

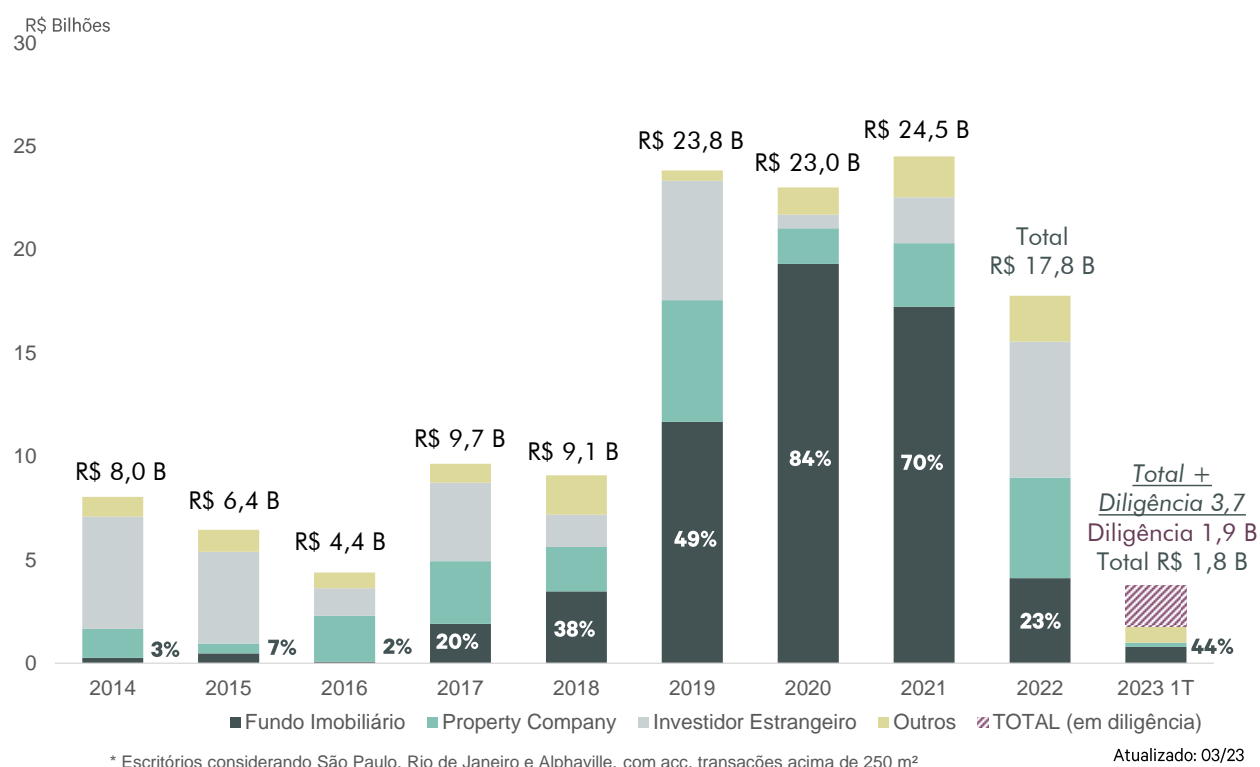
2.2.2 Investidores Estrangeiros

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.

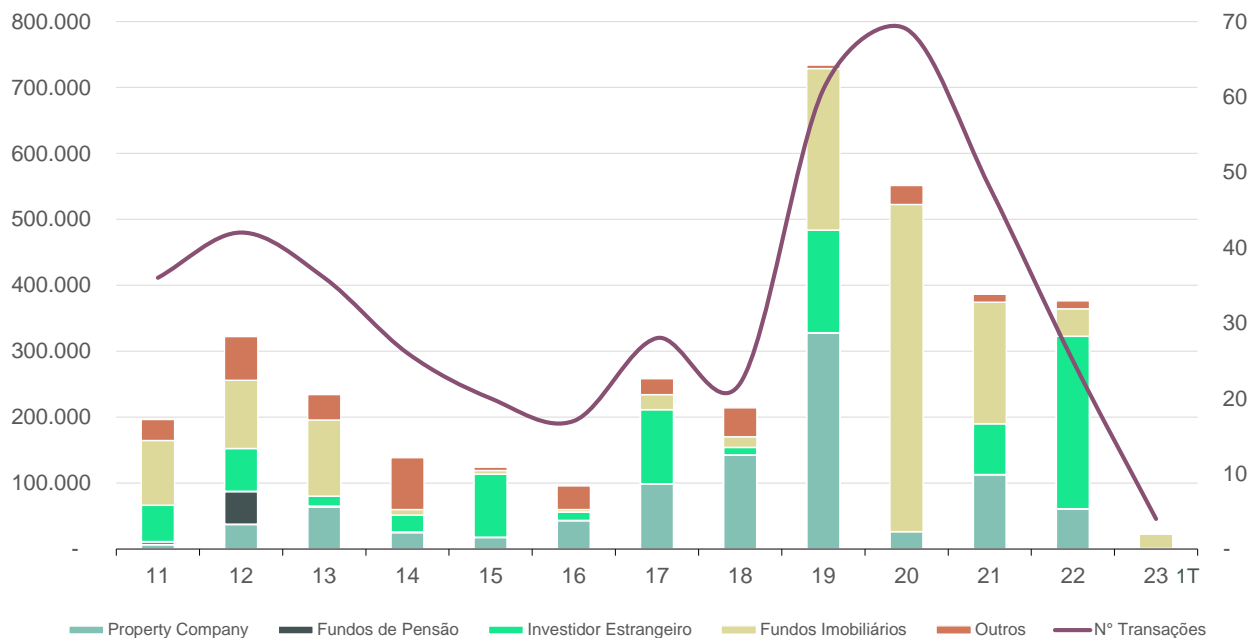
O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.

VOLUME DE VENDAS POR PERFIL DO COMPRADOR



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

**AQUISIÇÕES NO MERCADO DE ESCRITÓRIOS POR TIPO DE COMPRADOR
SÃO PAULO / ALPHAVILLE**
m²



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 o volume apresentado em 2022 se concentra em algumas poucas transações.

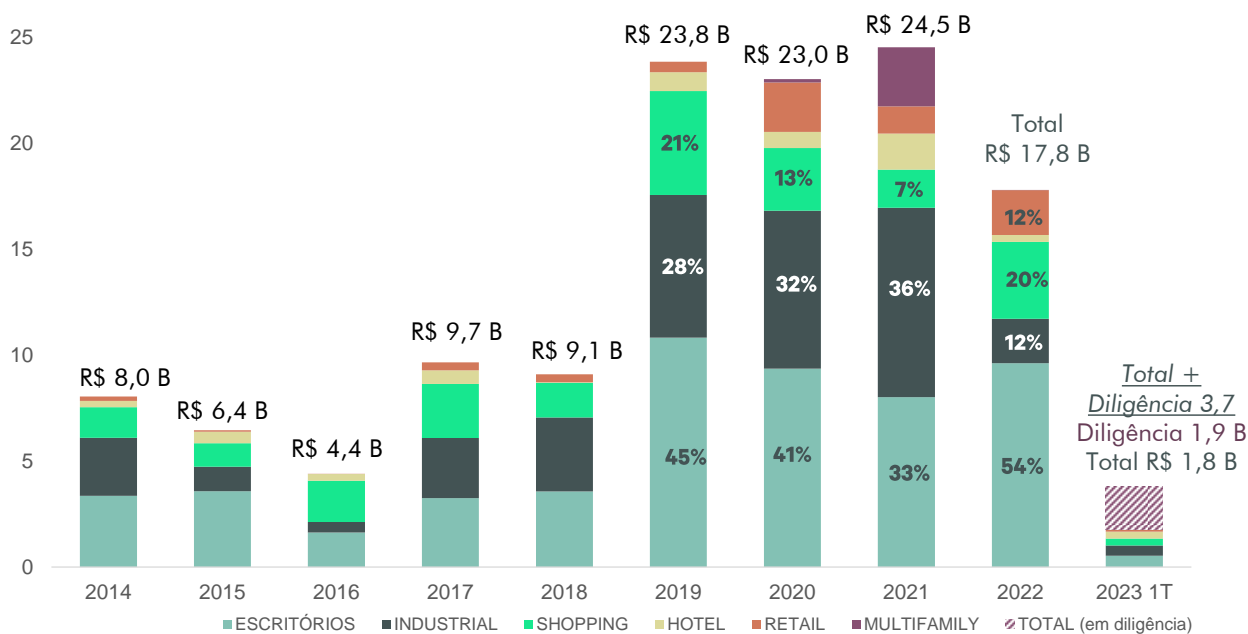
São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento.

2.2.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

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

VOLUME DE VENDAS POR PERFIL DO ATIVO

R\$ Bilhões
30



* Escritórios considerando São Paulo, Rio de Janeiro e Alphaville, com acc, transações acima de 250 m²

Atualizado: 03/23

2.2.4 Expectativa de 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 10 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.

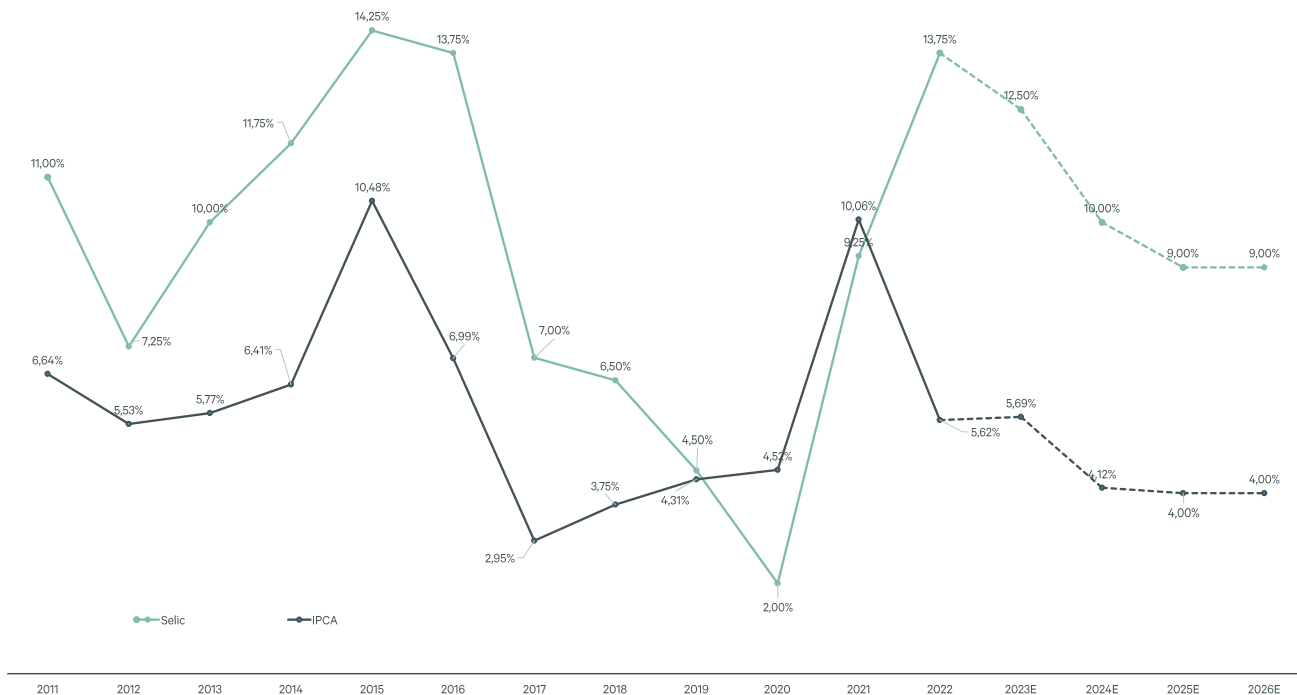
A partir de 2013 o Banco Central iniciou uma nova política de elevação da taxa básica de juros, principalmente devido a alteração do cenário macroeconômico, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic atingiu o patamar de 14,25% a.a.

Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia do COVID-19. Em agosto de 2020 a Selic atingiu seu patamar mínimo histórico de 2,00%.

A partir de março de 2021 o BCB iniciou a elevação da Selic e atualmente encontra-se em 13,75% a.a.¹, conforme ilustra o gráfico a seguir.

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



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

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de initial yields por tipo de imóvel:

TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Industrial e Logística	7,5% - 12,0%

¹254ª Reunião do Copom de 04 de maio de 2023.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização estratégica sob o ponto de vista industrial/ logístico, com boa acessibilidade e interligação as rodovias e aeroportos importantes do estado de São Paulo;
- O entorno imediato também apresenta boa infraestrutura urbana e disponibilidade de comércio e serviços, com a predominância de uso industrial e logístico ao longo das rodovias e principais entroncamentos;
- O imóvel apresenta alto padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade como amplo pé direito livre, piso de alta resistência, docas com niveladores, disponibilidade de vagas de estacionamento e amenidades;
- O mercado industrial/logístico da Região Jundiáí corresponde a um dos maiores estoques de empreendimentos do estado e apresenta elevada oferta de galpões para locação, incluindo os espaços mais novos e de alta qualidade, podendo favorecer inquilinos na busca de espaços de boa qualidade e que tende a restringir a elevação dos preços nos próximos anos.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia | Valor de Mercado

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foi utilizado o método que refletisse de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

a. Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, 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.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita líquida operacional do ano consecutivo.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente do fluxo de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista de um potencial comprador.

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.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

PREMISSAS DE VALOR | BASE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Mês de Início:	Maio/2023
Mês de Término:	Abril/2033
Área Locável Total:	89.976,04 m ²
Receita de Locação:	Sem receita contratada
Receita Potencial de Locação – Ano 1:	R\$ 20,00/m ² por mês
Crescimento Real da Receita Potencial de Locação:	1,00% a.a. a partir do Ano 1
Despesas Operacionais:	Condomínio: R\$4,00/mês – IPTU: R\$4,00/ano
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	80% Renovação / 20% Nova locação (6 meses)
Comissões de Locação/ Renovação:	1,50 Aluguel / 0,50 Aluguéis
Conservação e Manutenção:	1,50% da Receita de Locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	8,25% - 9,25% (a.a.)
Taxa de Capitalização (Ano 10):	7,50% - 8,50% (a.a.)

A tabela a seguir apresenta os resultados obtidos quanto ao Valor Presente Líquido (VPL) para os intervalos arbitrados para a taxa de desconto e taxa de capitalização da receita no Ano 10:

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

Capitalização 10º Ano	Taxa de Desconto		
	8,25%	8,75%	9,25%
7,50%	263.900.000	254.400.000	245.300.000
8,00%	254.900.000	245.900.000	237.200.000
8,50%	247.100.000	238.300.000	230.000.000

Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável

Base Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 230.000.000 a R\$ 263.900.000

A memória de cálculo com o fluxo de caixa projetado está anexada 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 30 de maio de 2023, estava em torno de **R\$ 245.900.000,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Milhões e Novecentos Mil Reais)**.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA FRONTAL



FACHADA FRONTAL



GUARITA



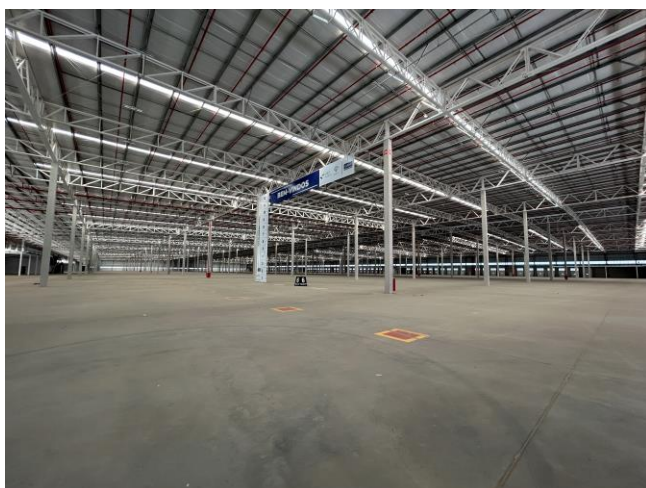
ESTACIONAMENTO



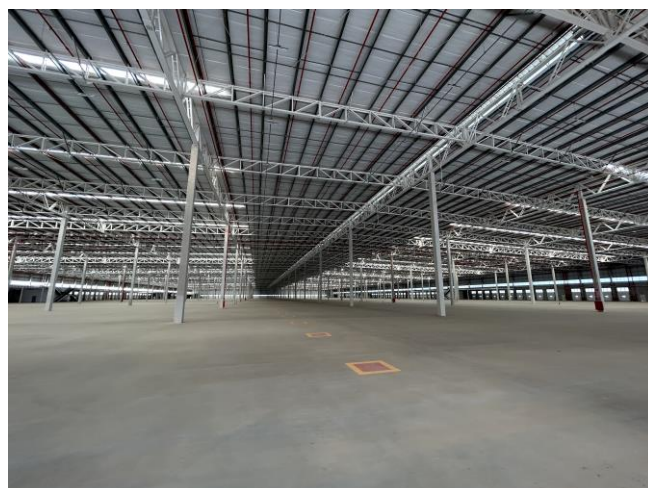
FACHADA LATERAL



ÁREA DE ARMAZENAGEM



ÁREA DE ARMAZENAGEM



ÁREA DE ARMAZENAGEM



ÁREA DE MEZANINO



ÁREA DE MEZANINO



ÁREA COMUM



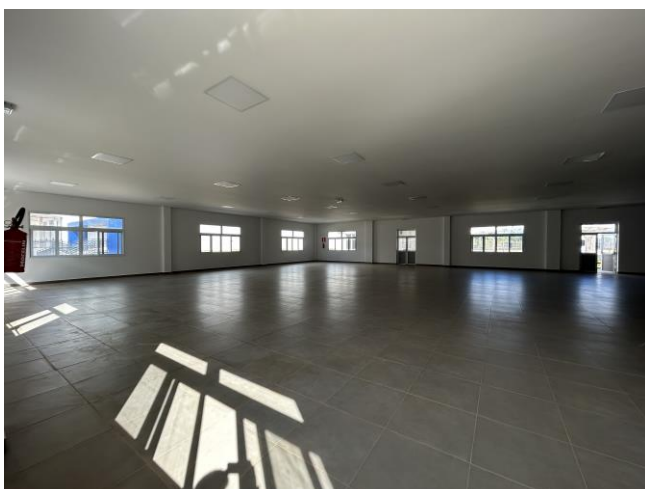
ÁREA COMUM



ADMINISTRAÇÃO



SANITÁRIOS



REFEITÓRIO



RESERVATÓRIO DE ÁGUA

B

Evidências de
Mercado

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel foi 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 dos seguintes fatores: (i) fator de oferta: desconto de até 10% nos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região; (ii) 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, infraestrutura de comércio e serviços; (iii) fator especificação: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como estado de conservação, idade construtiva, formato, leiaute construtivo e porte do galpão, pé direito livre, carga de piso, quantidade de docas, estacionamento, entre outras características construtivas e especificações técnicas.

As evidências de mercado utilizadas foram disponibilizadas e utilizadas como base para avaliação. 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.

C

Fluxo de Caixa
Projetado

Fluxo de Caixa Projetado

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.

Para mais informações

EDUARDO SILVA

Gerente

eduardo.silva@cbre.com

BRUNO HIDEKI YOSHIDA YAMANA

Consultor

bruno.yamana@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