

Relatório de Valoração

BTLG Guarulhos

Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 400, Guarulhos – SP
P.VAL.GGR.441/24_v3

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para
TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

15 de maio de 2024

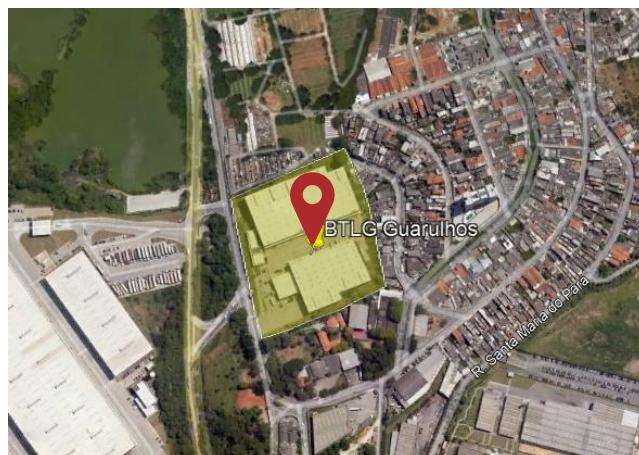


Sumário

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.....	20
1.3 Considerações Legais.....	21
1.4 Ocupação.....	22
2. Condições de Mercado	23
2.1 O Mercado de Industrial Parks de SP	24
2.2 Pesquisa de Mercado.....	29
2.3 Mercado de Investimento Imobiliário.....	30
3. Análise de Valor	35
3.1 Considerações de Valor.....	36
3.2 Valoração.....	39
Apêndices	40
A. Fotografias.....	41
B. Evidências de Mercado.....	45
C. Fluxo de Caixa Descontado.....	47

Sumário de Valoração

Sumário Executivo



Data do Relatório	15 de maio de 2024.
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	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA; Administrador: Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Objetivo	Determinar o valor de mercado para venda;
Finalidade	Aquisição via FII;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.GGR.441/24_v3 de 24/04/2024;
Objeto	BTLG Guarulhos;
Tipo	Logístico;
Localização	Rua Dona Catharina Maria de Jesus, 400 – Guarulhos, SP;
Descrição do Imóvel	Condomínio logístico composto por 2 galpões modulares divididos em 10 módulos;
Áreas	Terreno: 33.767,15 m²; Área Construída: 20.247,59 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">– Imóvel localizado em Guarulhos, uma das principais regiões do mercado logístico do estado de SP, com bons acessos rodoviários e próximo ao maior aeroporto do país;– As proximidades do imóvel encontram-se uma grande quantidade de galpões industriais e logísticos com boa infraestrutura;– O imóvel possui, de modo geral, bom estado de conservação e boa especificação técnica;– Imóvel encontra-se 100% locado, sendo os contratos de locação em sua maioria com término entre 2027 e 2028.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel na situação em se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	Não realizamos avaliação anterior deste imóvel para este destinatário.
Data de Valoração	13 de maio de 2024.
Opinião de Valor	Valor de Mercado para Venda R\$ 85.000.000,00 (Oitenta e Cinco Milhões de 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 – 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 TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“CLIENTE”), de acordo com os termos da proposta P.VAL.GGR.441/24_v3, de 24 de abril de 2024, 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 08 de maio de 2024.

Disposições Finais

Independência	<p>Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 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 a 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;(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 acidental de informações incorretas. Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimentos.</p>

Publicação

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.

Nosso relatório será elaborado tomando-se todo o cuidado na coleta, manuseio e divulgação das informações. Desta forma, a CBRE não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas.

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:

Beatriz Figueiredo de Souza
Consultora

T: + 55 11 2110 9180

E: beatriz.souza@cbre.com

DocuSigned by:
ODEMIR J R VIANNA
03F32F05C648415...
5/16/2024

Relatório de Valoração

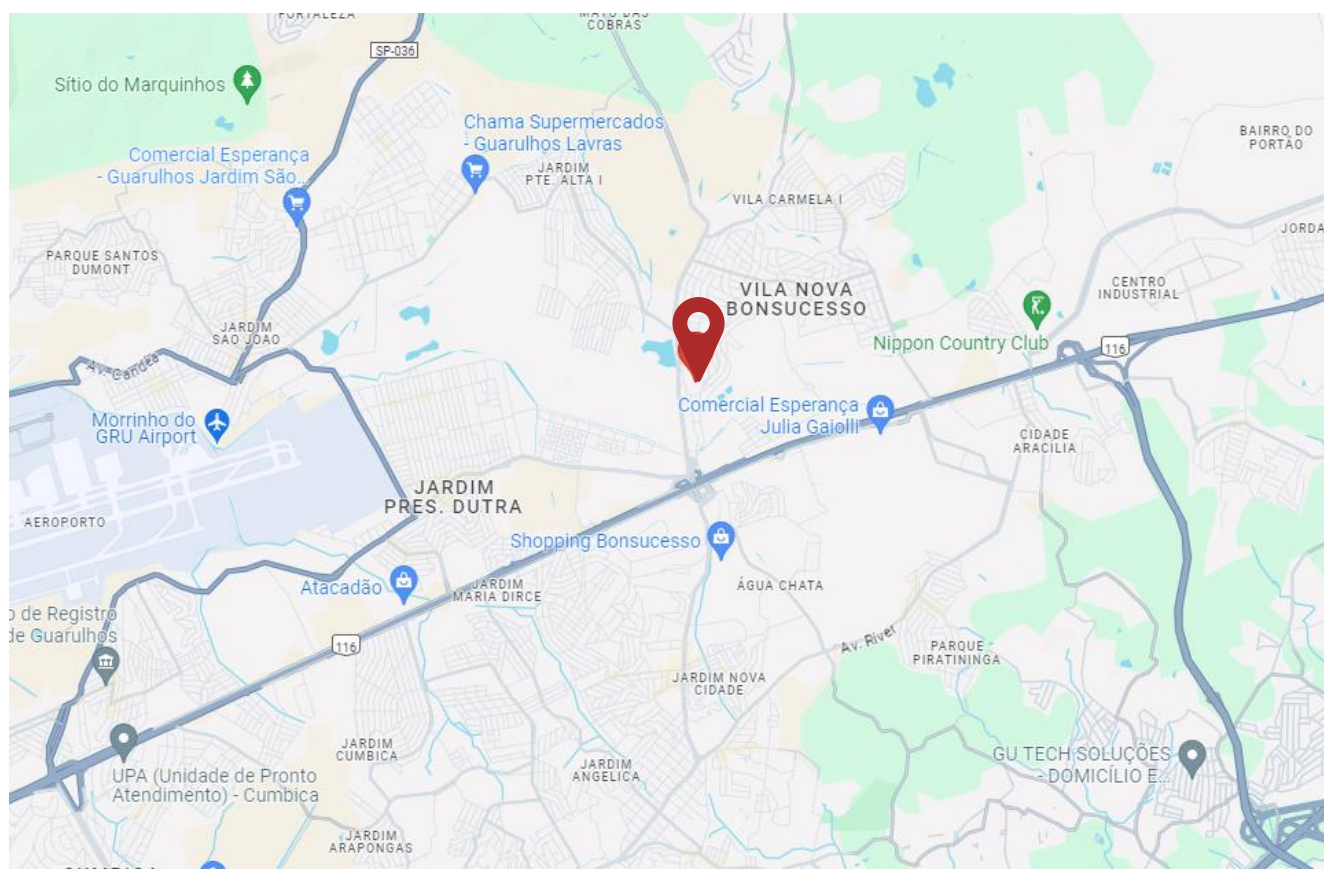
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua Dona Catharina Maria de Jesus, nº 400, no bairro Bonsucesso, município de Guarulhos, estado de São Paulo.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região leste do município, na quadra delimitada pelas ruas Dona Catharina Maria de Jesus, Lagoa Seca e Benedita Lídia Santoni de Azevedo.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 1,0 km da Rodovia Presidente Dutra;
- 3,5 km do Aeroporto Internacional de São Paulo / Guarulhos (Aeroporto Governador André Franco Montoro);
- 6,3 km do Rodoanel Mário Covas;
- 6,4 km da Rodovia Ayrton Senna;
- 15,0 km do centro de Guarulhos;

- 28 km do centro de São Paulo;
- 115 km do Porto de Santos.
- 50 km do Aeroporto Internacional de São Paulo (Guarulhos/SP).



PLANTA DE SITUAÇÃO

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado na região do bairro do Bonsucesso, onde a prestação de serviços do setor terciário e industrial é predominante.

A região tem boa localização geográfica localizando-se a Norte das Rodovias Presidente Dutra (SP-060 ou BR-116) e Ayrton Senna e a Leste do Rodoanel Mario Covas (SP-021). O bairro de Pimentas localiza-se próximo à região de Cumbica, onde há o reconhecido polo industrial de Guarulhos, no sentido São Paulo - interior da Rodovia Presidente Dutra (SP-060 ou BR-116).

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 Rua Dona Catharina Maria de Jesus possui duas pistas de rolamento com sentido duplo e com passeios para pedestres de ambos os lados, com largura total em torno de 16,00 metros.

1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui frente para a Rua Dona Catharina Maria de Jesus, a qual se liga a importantes vias da região, como a Rodovia Presidente Dutra e a Estrada Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira.

Além disso, o imóvel está próximo à Rodovia Ayrton Senna, a qual se torna a via expressa Marginal Tietê chegando nas proximidades de São Paulo, fazendo ligação com 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 rodovias Fernão Dias, Presidente Castelo Branco e sistema Anchieta-Imigrantes.

Por estar o imóvel localizado próximo ao futuro trecho do Rodoanel Mário Covas, 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 principalmente nas avenidas Paschoal Thomeu e Papa João Paulo I.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos, está localizado a cerca de 3,5 quilômetros a oeste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais. Já o Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 42 quilômetros a sudoeste, 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 plana e superfície seca, que encerra uma área de terreno de 33.767,15 m².

DIMENSÕES

Frente: 190,00 m para a Rua Dona Catharina Maria de Jesus;

Fundos: 210,00 m com propriedades limítrofes;

Laterais: 160,00 m de cada lado para propriedades limítrofes.

1.1.6.2 Construções

Trata-se de um condomínio logístico de galpões modulares composto por 2 blocos.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

Composição Física e Uso Atual

O imóvel é constituído por dois galpões divididos em 10 módulos, além de áreas administrativas e de apoio. Os módulos têm a seguinte composição:

- Térreo: área de galpão e sanitários;
- Mezanino: área de escritórios, sanitários e copa;
- Administrativo: escritórios, salas de reunião, refeitório, copas e sanitários;
- Apoio: guarita, apoio ao motorista, depósito e casa de bombas.

Os módulos possuem configuração retangular, com pé direito de 12 metros, piso de alta resistência e cobertura com isolamento térmico.

Características Construtivas

Os edifícios possuem estrutura de concreto armado, fachadas em texturas com rolo e caixilharias de alumínio.

Acabamentos

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

LOCAL	PISO	PAREDES	TETO
Galpões	Concreto armado com alta resistência (6 TF/m ²)	Cerâmica e pintura com tinta acrílica	Forro em gesso acartonado
Administrativo	Porcelanato	Pintura em tinta acrílica	Forro em gesso acartonado
Apoio	Cerâmica	Cerâmica e Pastilha	Forro em gesso acartonado

1.1.6.3 Vagas de Garagem

De acordo com as plantas enviadas pelo cliente, o imóvel conta com vagas de veículos de passeio nos módulos, além de um estacionamento interno para funcionários e externo para visitantes.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

1.1.7 Quadro de Áreas

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

Para efeito deste trabalho, consideramos a área locável de 20.247,59 m², conforme indicados no Habite-se e no rent-roll fornecidos pelo cliente.

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais, e idade aparente de cerca de 8 anos.

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

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 nenhum.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Destaca-se a Lei Municipal nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Guarulhos e dá outras providências.

Segundo esta lei, o imóvel enquadra-se em uma **ZUD4, Zona de Uso Diversificado – 4**, caracterizada por áreas mais afastadas do centro histórico da cidade, inseridas nas Macrozonas de Dinamização, de Amortecimento e Urbanização Controlada e de Reestruturação Urbana e Ambiental, onde se pretende estimular a instalação de usos diversificados compatíveis com o uso residencial, permitindo-se média alta densidade construtiva mediante contrapartida financeira do Solo Criado que deverá ser utilizado para melhorar a infraestrutura urbana e social daquelas regiões.

LEI Nº 7.888 DE JANEIRO DE 2021	
Zoneamento:	ZUD-4
Coefficiente de Aproveitamento Básico:	2,0
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	3,5
Taxa de Ocupação Máxima:	70%
Recuo mínimo frontal (h > 3,5 m) (m):	5,0
Usos permitidos:	Residencial, Comercial e Industrial

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos, SP.

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.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, onde constam as informações a seguir.:

MATRÍCULA					
Nº Matrícula	Endereço de Localização	Órgão Emissor	Proprietário	Área Terreno (m²)	Data da Certidão
120.719	RUA DONA CATHARINA MARIA DE JESUS	1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS	BTG PACTUAL LOGÍSTICA FII	33.767,15	23/02/2024

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

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 cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2024, onde constam as informações a seguir.

IPTU - 2024					
Inscrição cadastral	Endereço de Localização	Órgão Emissor	Proprietário	Valor Imposto (R\$)	
092.75.53.0001.00.000	RUA DONA CATHARINA MARIA DE JESUS, 418, BONSUCESSO	PREFEITURA DE GUARULHOS	GRP GP23 EMPREENDIMENTOS SA	R\$ 318.981,52	

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos, SP.

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

De acordo com as informações recebidas pelo cliente e vistoria realizada no local, o imóvel encontra-se 100% ocupado, mediante contratos típicos de locação.

As informações do(s) contrato(s) de aluguel foram fornecidas pelo cliente 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.

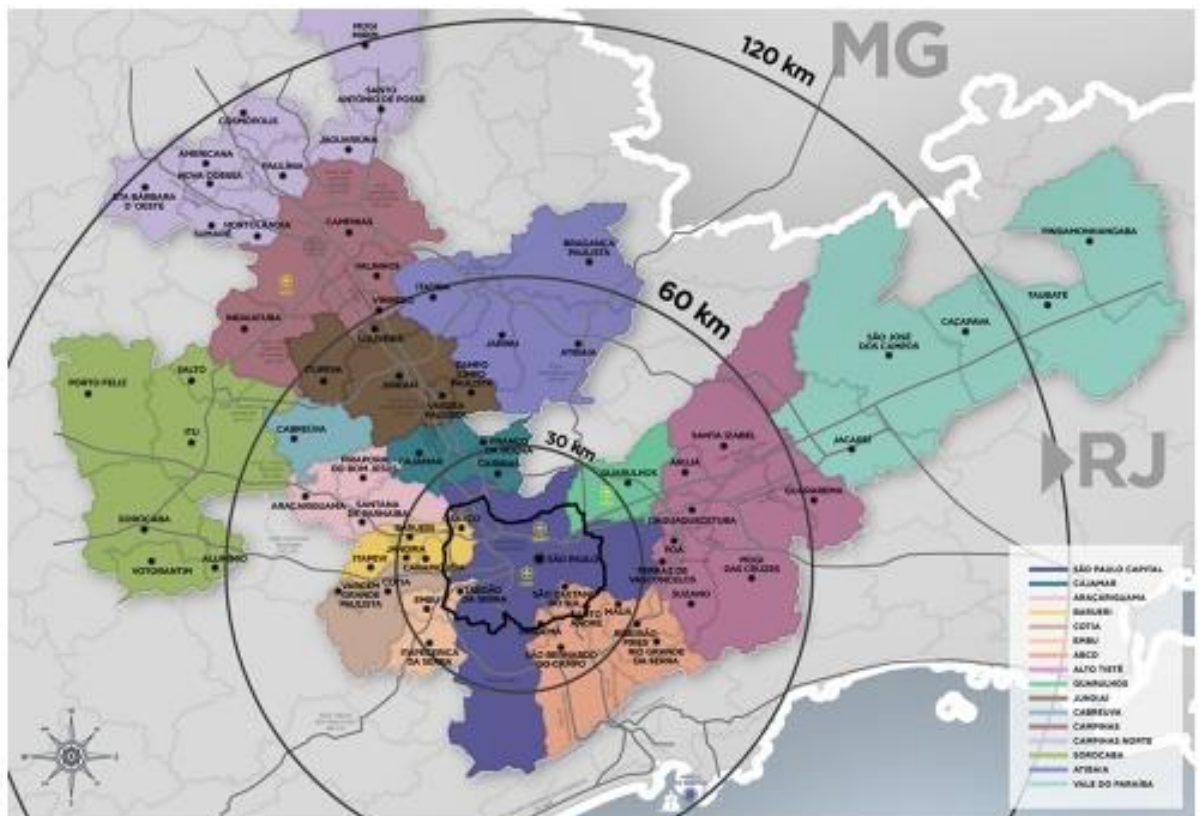
2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado de Industrial Parks de SP

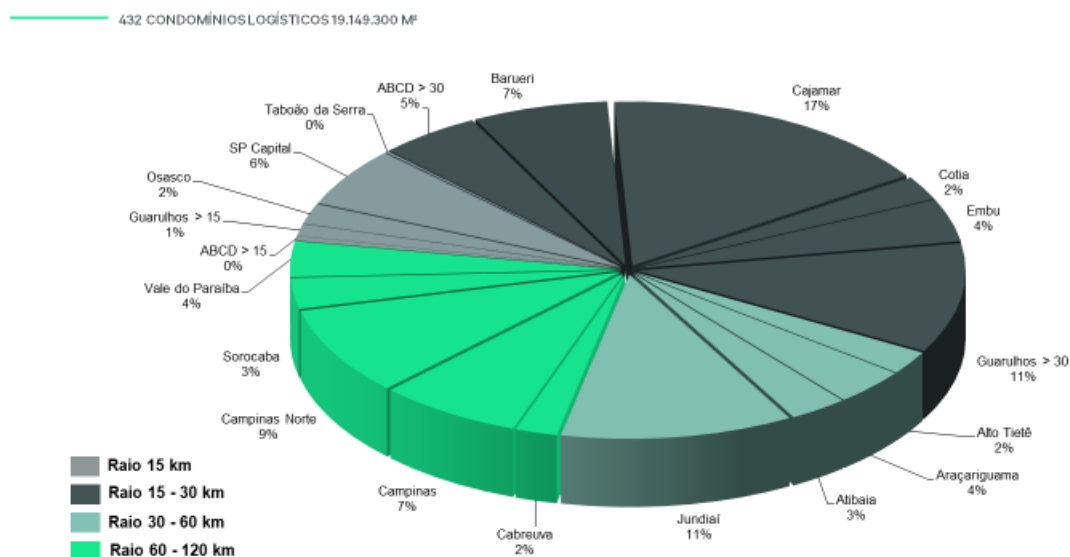
2.1.1 Regiões e Estoque Total

Ao analisar o estoque total do mercado de industrial parks no Estado de São Paulo, composto por mais de 19 milhões de metros quadrados divididos em 432 condomínios logísticos, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.



Confidential & Proprietary © 2024 CBRE, Inc.

DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - SÃO PAULO



Confidencial & Proprietary © 2024 CBRE, Inc.

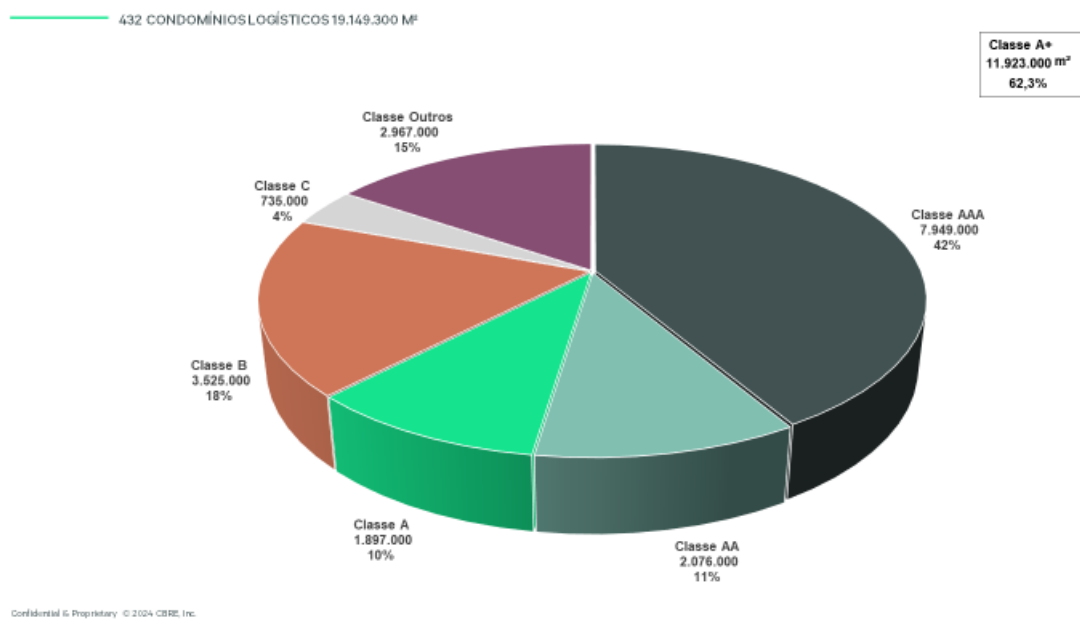
ATUALIZAÇÃO 1T 2024

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 14 milhões de metros quadrados estão localizados no raio de até 60 quilômetros.

O mercado de Guarulhos, onde o imóvel avaliando se situa, ocupa a 2ª posição em volume de estoque em m², atrás apenas de Cajamar.

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.

QUALIDADE DO ESTOQUE POR REGIÃO - SÃO PAULO



Pode-se dizer que os imóveis de maior qualidade estão classificados nas 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



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 11% encontra-se ligeiramente 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, até aquele momento. 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, o mercado apresentou um novo recorde do ponto de vista da absorção bruta, alcançando 2,8 milhões de metros quadrados absorvidos, levando a taxa de vacância para o patamar mínimo histórico de 10,9%, no 1º tri de 2024.

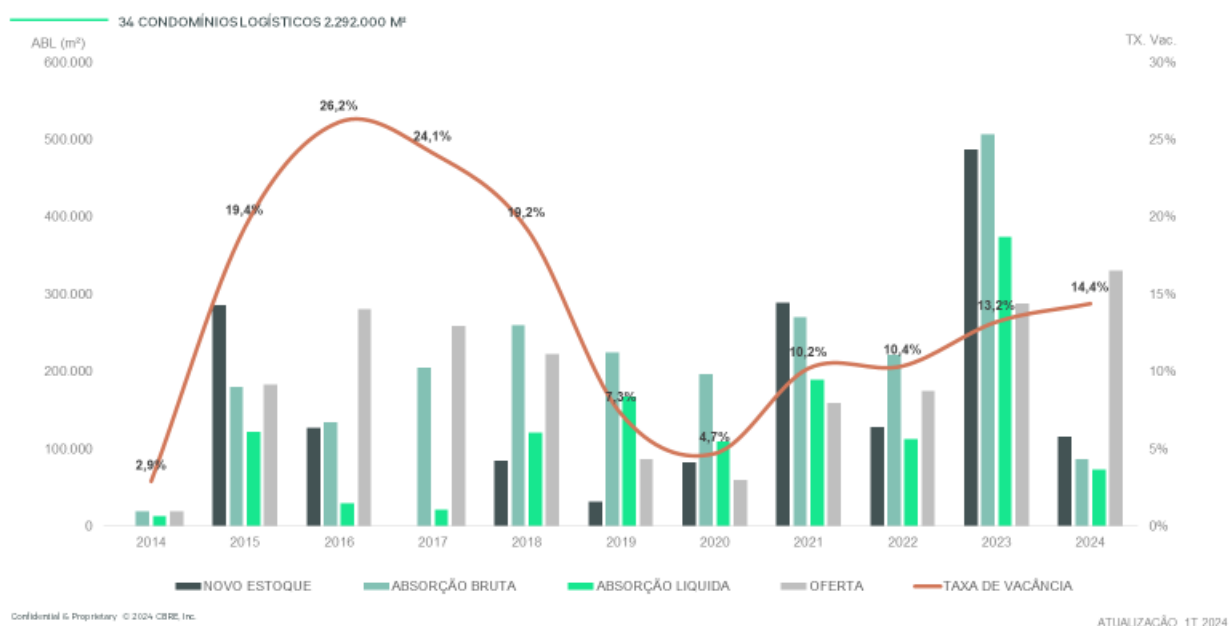
Entendemos que a movimentação de mercado, se mostrou resiliente e crescente nos últimos anos, também reflexo de movimentações do tipo *flight to quality*, em que as empresas ocupantes buscam espaços de melhor qualidade, mais eficientes e mais bem localizadas em geral oferecidas por novos empreendimentos 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.

2.1.2 Mercado Específico | Região Guarulhos

Ao analisarmos o mercado de Industrial Parks do Estado de São Paulo, é possível identificar que o estoque total de Guarulhos representa cerca de 11% do estoque total do estado, sendo o segundo maior setor. Ao término do 1º trimestre de 2024, a região possuía ao todo 34 Industrial Parks monitorados, com ABL total de 2.292.000 m².

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

PRINCIPAIS INDICADORES GUARULHOS



O ano de 2023 foi um ano com resultados expressivos para o mercado dessa região, com aproximadamente 487 mil metros quadrados de novo estoque entregues, 507 mil metros quadrados de absorção bruta e 374 mil metros quadrados de absorção líquida. Devido ao alto volume de estoque entregue, a taxa de vacância aumentou para 14,4% no 1º tri de 2024, porém com considerável potencial de absorção.

Trata-se de um mercado tradicionalmente industrial que recebeu um relevante estoque de empreendimentos logísticos de alta qualidade nos últimos 4 anos. Trata-se de um mercado com ampla diversidade de produtos do segmento e alta atratividade devido à sua proximidade de São Paulo e ao aeroporto de Guarulhos, bom acesso à rodovias, contando com empreendimentos de alto padrão e players importantes do segmento.

2.2 Pesquisa de Mercado

2.2.1 Galpões para Locação

Foi realizada pesquisa de galpões para locação em Industrial Parks na região de Guarulhos, onde foi possível identificar preços pedidos na faixa entre R\$ 22/m² e R\$ 45/m² por mês. Além disso, foram identificadas cinco transações recentes com preços entre R\$ 26/m² e R\$ 31/m² por mês. Essa elasticidade de valor é justificada pelas diferenças de qualidade, especificações e microlocalização.

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

2.3 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:

INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO

Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Big e Carrefour.
Escritórios:	BR Properties, São Carlos e Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

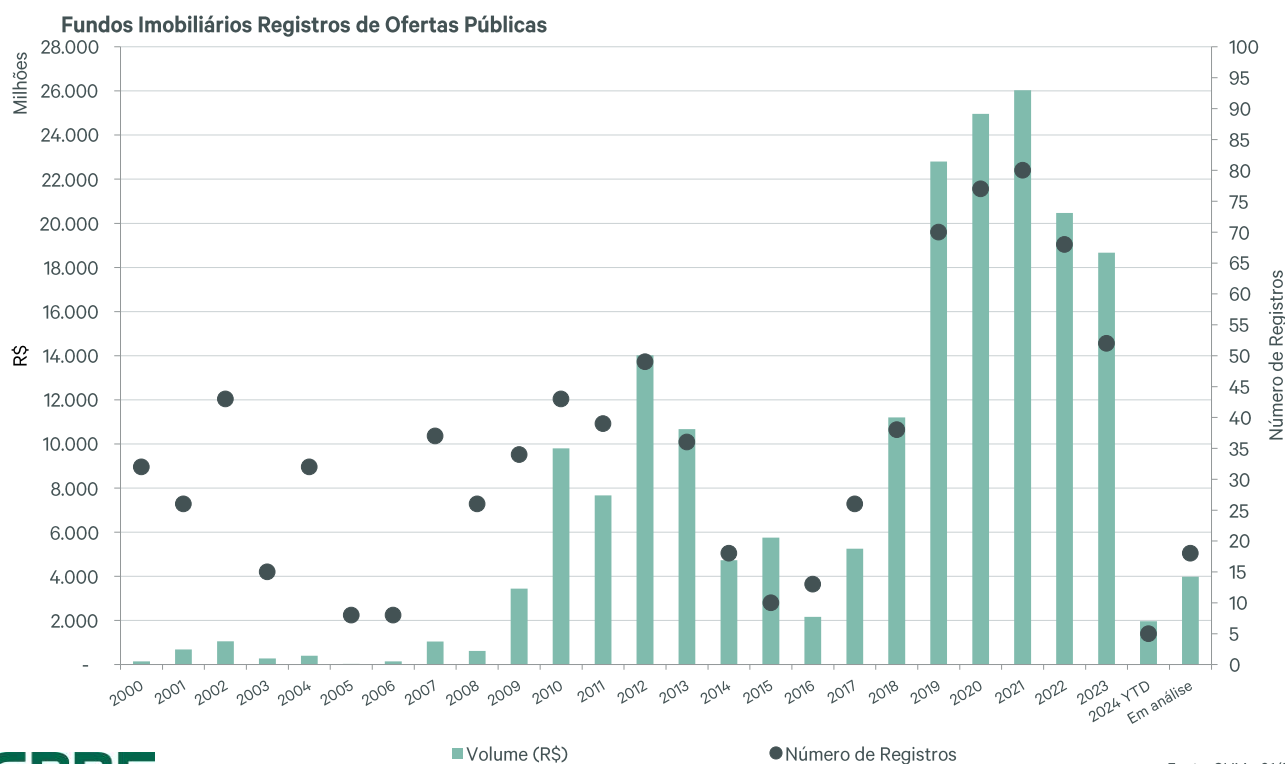
2.3.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

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\$ 9,5 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. Já em 2023 o número de registros foi de 52 registros que totalizaram R\$ 18,7 bilhões. Em 2024, até o momento foram registradas 5 ofertas que totalizam 2,0 Bilhões, além de existirem 14 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões.

2.3.1.3 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.

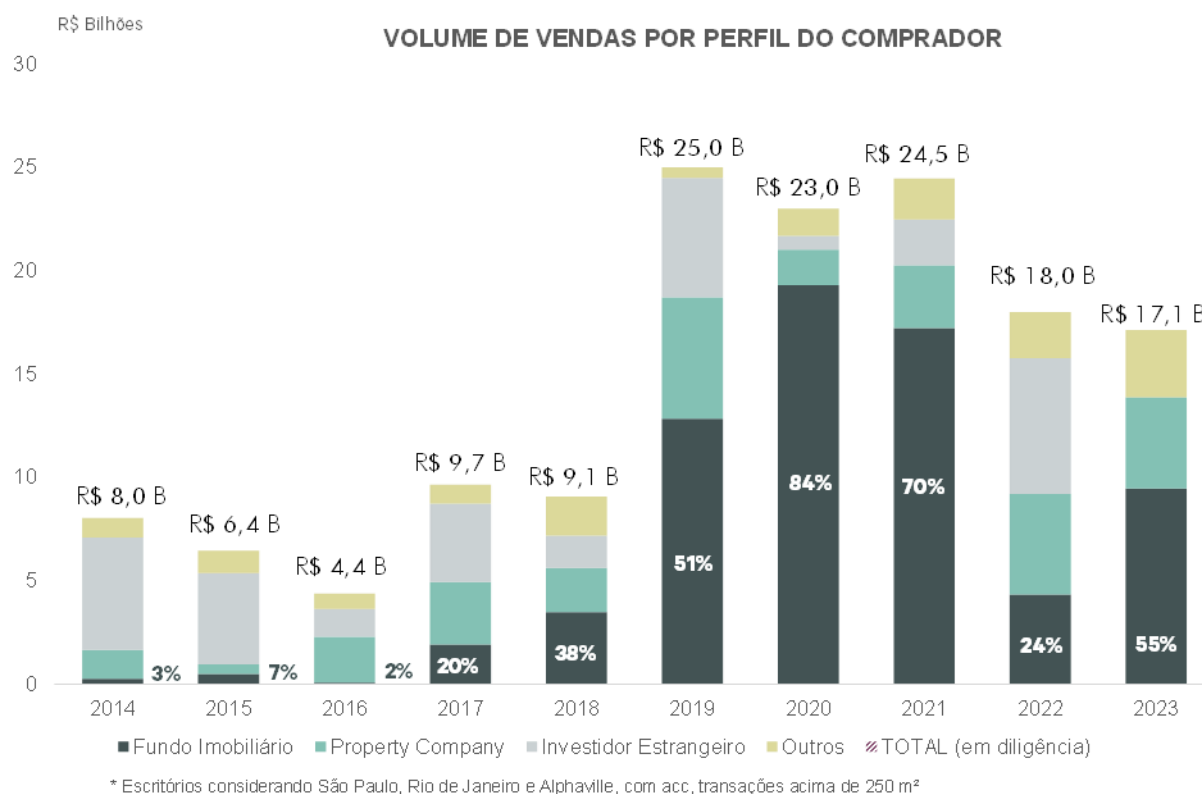
Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, além de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII), com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 Milhões e algumas 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.

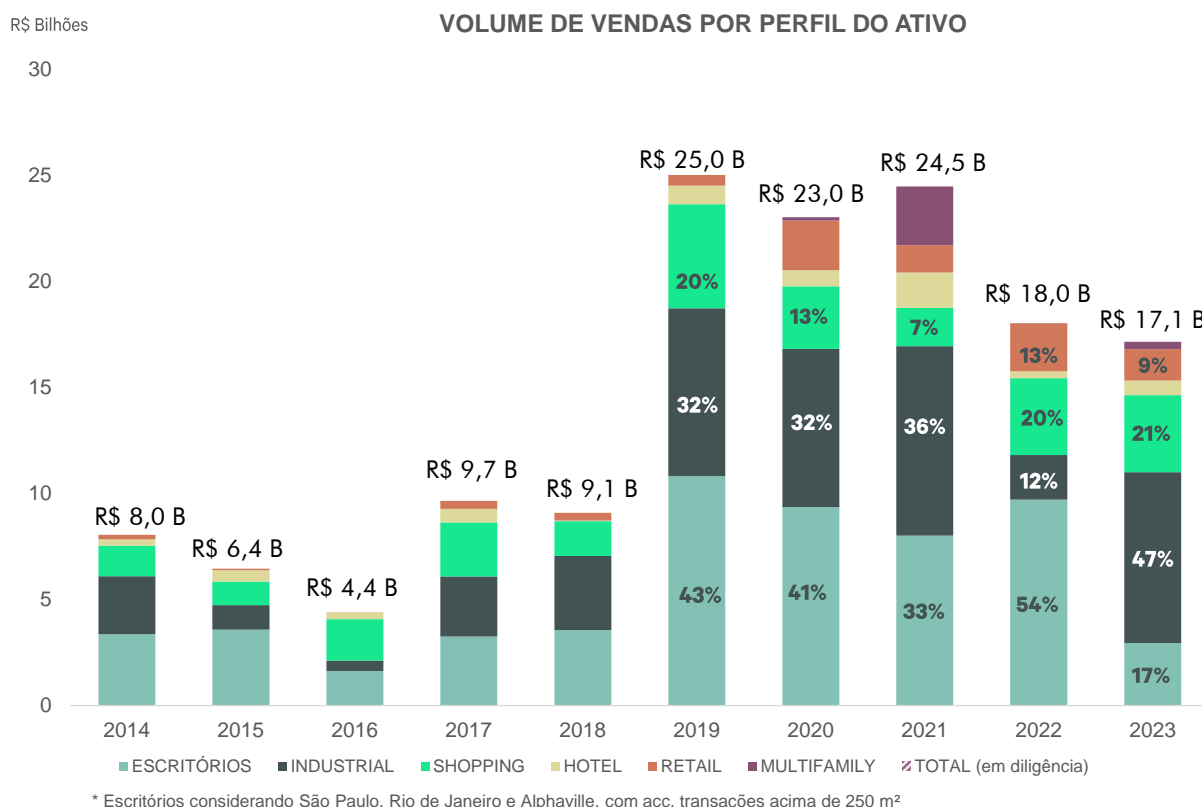
O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



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

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliário

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 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..

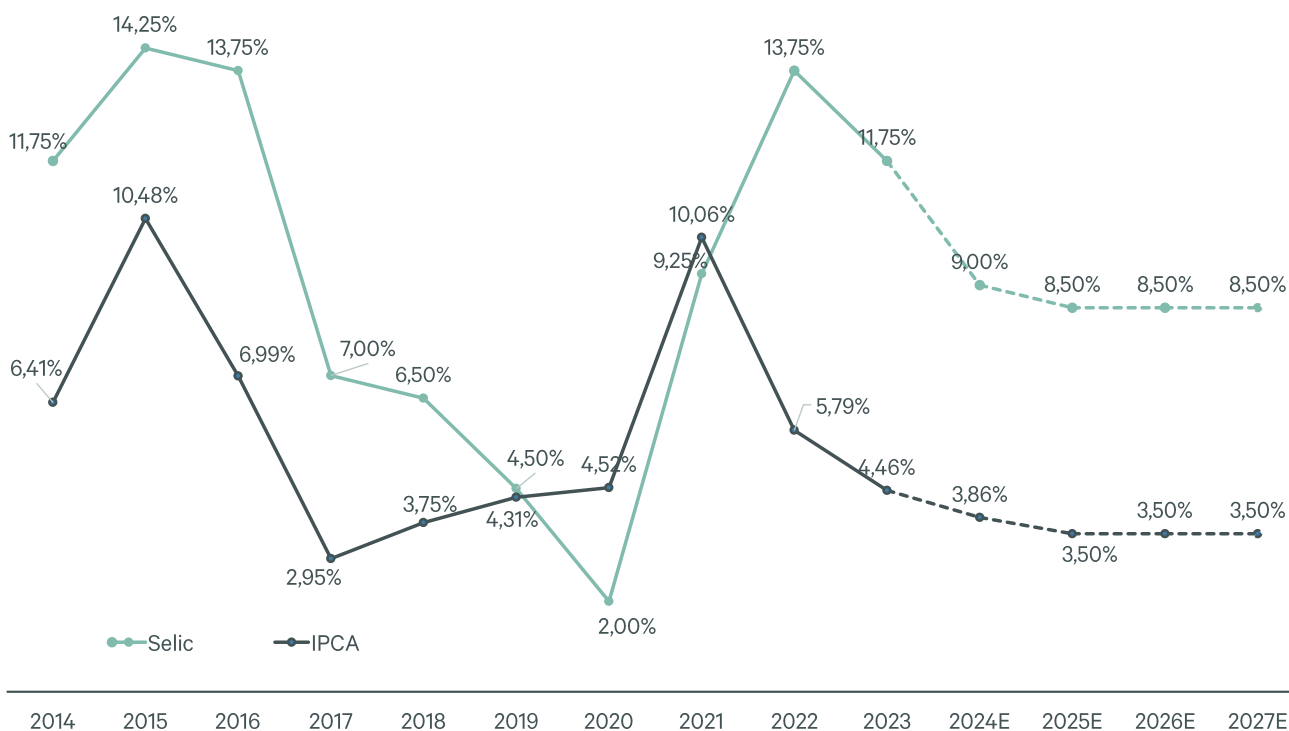
Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

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 atingindo o pico de 13,75% em agosto de 2022. Após um ano de manutenção, o BCB iniciou a redução, e atualmente a Selic encontra-se em 10,50% a.a.¹

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic nos últimos 10 anos:

Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



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%

¹ 262ª Reunião Copom de 08 de maio de 2024.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Imóvel localizado em Guarulhos, uma das principais regiões do mercado logístico do estado de SP, com bons acessos rodoviários e próximo ao maior aeroporto do país;
- As proximidades do imóvel encontram-se uma grande quantidade de galpões industriais e logísticos com boa infraestrutura;
- O imóvel possui, de modo geral, bom estado de conservação e boa especificação técnica;
- Imóvel encontra-se 100% locado, sendo os contratos de locação em sua maioria com término entre 2027 e 2028.

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 as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

Dependendo das características do imóvel e do mercado, utilizamos um ou mais métodos, apontados a seguir, para a determinação de valor de mercado.

3.1.2.2 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/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.

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

A seguir, as principais premissas utilizadas:

PREMISSAS DE VALOR | BASE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Início Fluxo:	Jun/24
Área Locável Total (m ²):	20.247,59 m ²
Área Ocupada (m ²):	20.247,59 m ²
Receita Potencial de Locação (R\$/m ² /mês):	R\$ 27,50/m ² por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	1,0% a.a.
Despesas Operacionais:	IPTU: R\$ 1,31/m ² por mês Condomínio: R\$ 5,47/m ² por mês
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	85%
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses
Carência - Novas Locações:	3 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	1,5% de receita de locação

Taxa de Desconto (Atratividade): 8,25 % ± 50 bps

Taxa de Capitalização (Ano 10): 7,75 % ± 50 bps

[1]

A receita potencial de locação foi estimada com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – as evidências de mercado e o memorial de cálculo são apresentados no Apêndice B deste relatório.

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

TAXA DESCONTO	PERPETUIDADE		
	7,25%	7,75%	8,25%
7,75%	R\$91.000.000	R\$88.000.000	R\$85.300.000
8,25%	R\$87.900.000	R\$85.000.000	R\$82.400.000
8,75%	R\$84.900.000	R\$82.100.000	R\$79.700.000

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 79.700.000 a R\$ 91.000.000

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi 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 venda do imóvel em questão, na data de 13 de maio de 2024, estava em torno de **R\$ 85.000.000,00 (Oitenta e Cinco Milhões de Reais)**.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



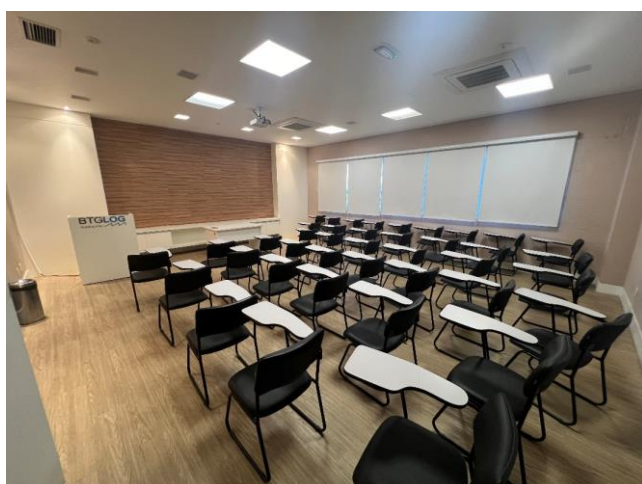
PORTARIA - ENTRADA



PRÉDIO ADMINISTRATIVO



RESTAURANTE FORA DE OPERAÇÃO



AUDITÓRIO



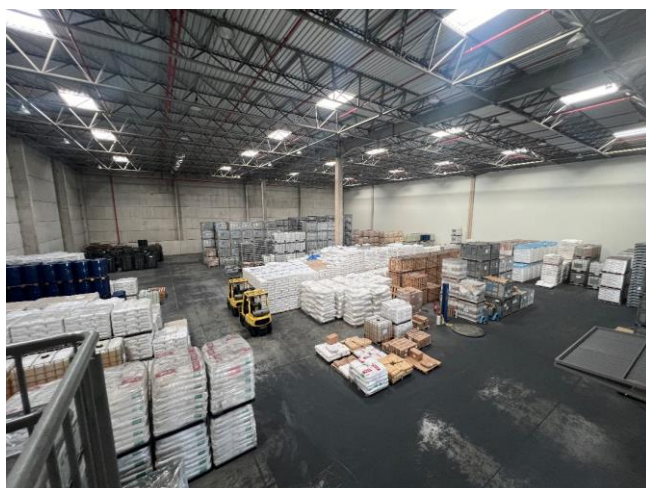
SALA DE REUNIÃO



VISTA GERAL GALPÕES



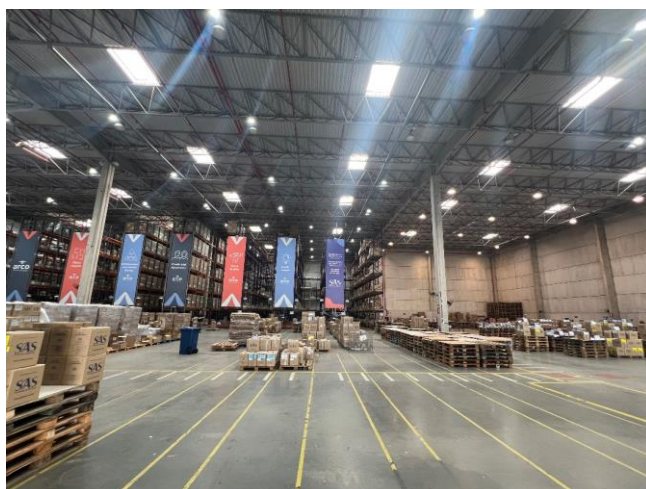
VISTA GERAL GALPÃO



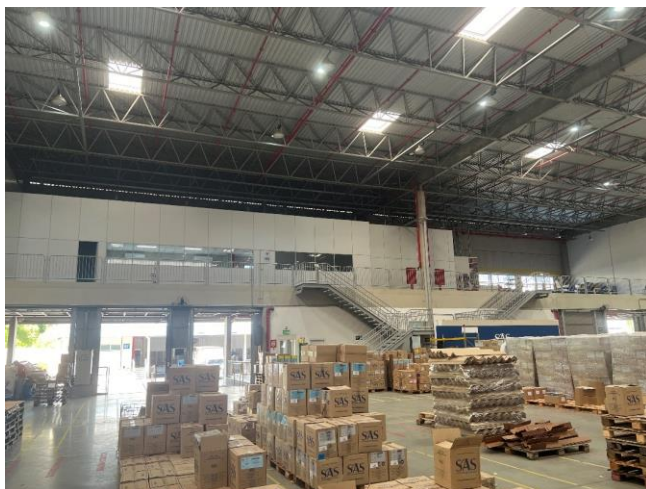
VISTA INTERNA GALPÃO



VISTA INTERNA GALPÃO



VISTA INTERNA GALPÃO



VISTA INTERNA GALPÃO



ÁREA ESCRITÓRIO - MEZANINO



DOCAS



SANITÁRIOS



ESTACIONAMENTO



VIA DE ACESSO AO IMÓVEL

B

Evidências de
Mercado

Evidências de Mercado

BTLG Guarulhos - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Ref.	Nome do Galpão	Logradouro	Município	UF	Término da Construção	Empresa	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m²
1	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS II (I)	AV. PAPA JOÃO PAULO I, 4200	Guarulhos	SP	ago-23	CBRE Pesquisa	dez/23	5.093	Transação	151.266	30	1,00	0,95	0,90	25
2	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS II	AV. PAPA JOÃO PAULO I, 4200	Guarulhos	SP	fev-23	CBRE Pesquisa	set/23	14.278	Transação	428.145	30	1,00	0,95	0,90	26
3	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS III	ROD. PRES. DUTRA,	Guarulhos	SP	mai-22	CBRE Pesquisa	jun/23	5.513	Transação	154.364	28	1,00	0,90	1,00	25
4	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS III (I)	ROD. PRES. DUTRA,	Guarulhos	SP	fev-23	CBRE Pesquisa	dez/23	3.975	Transação	123.225	31	1,00	0,90	1,00	28
5	URBAN HUB GUARULHOS	RODOVIA AYRTON SENNA (RUA ITATINGA) ESTRADA	Guarulhos	SP	set-21	CBRE Pesquisa	jun/23	3.518	Transação	91.477	26	1,00	1,05	1,05	29
6	CONDOMÍNIO BONSUCESSO	AV. AMÂNCIO GAIOLI, 1146	Guarulhos	SP	jan-00	CBRE Pesquisa	mar/24	18.498	Oferta	406.956	22	0,90	1,05	1,10	23
7	CLG - CENTRO LOGISTICO GUARULHOS	AV. CARMELA DUTRA, 180	Guarulhos	SP	jun-15	CBRE Pesquisa	mar/24	1.425	Oferta	41.325	29	0,90	0,95	1,05	26
8	AIRPORT TOWN II (AEROPORTO)	AV. MONTEIRO LOBATO, 4.550 KM 219 ROD. PRES	Guarulhos	SP	jan-05	CBRE Pesquisa	mar/24	2.250	Oferta	101.250	45	0,90	0,90	0,95	35
9	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS II (I)	AV. PAPA JOÃO PAULO I, 4200	Guarulhos	SP	ago-23	CBRE Pesquisa	mar/24	8.674	Oferta	286.242	33	0,90	0,95	0,90	25
10	BONSUCESSO LOG PARK (I)	AV. PASCHOAL THOMEU, 1141	Guarulhos	SP	out-16	CBRE Pesquisa	mar/24	5.680	Oferta	170.400	30	0,90	1,00	0,95	26
11	BONSUCESSO LOG PARK	AV. PASCHOAL THOMEU, 1179	Guarulhos	SP	out-16	CBRE Pesquisa	mar/24	12.266	Oferta	367.980	30	0,90	1,00	1,00	27
12	GLP GUARULHOS II (I)	EST. VELHA GUARULHOS SÃO MIGUEL, S/N 700	Guarulhos	SP	set-23	CBRE Pesquisa	mar/24	11.090	Oferta	399.240	36	0,90	0,95	0,90	28
13	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS III	ROD. PRES. DUTRA,	Guarulhos	SP	mai-22	CBRE Pesquisa	mar/24	27.143	Oferta	895.719	33	0,90	0,90	1,00	27
14	PARQUE LOGÍSTICO GUARULHOS III (I)	ROD. PRES. DUTRA,	Guarulhos	SP	fev-23	CBRE Pesquisa	mar/24	9.717	Oferta	320.661	33	0,90	0,90	1,00	27
15	CENTRO LOGISTICO GUARULHOS II	RUA DA LAGOA, 511	Guarulhos	SP	jan-24	CBRE Pesquisa	mar/24	61.572	Oferta	1.970.304	32	0,90	0,95	0,95	26
16	CLAS - CENTRO LOGISTICO AYRTON SENA	RUA ERVA ANDORINHA, 450	Guarulhos	SP	ago-08	CBRE Pesquisa	mar/24	10.239	Oferta	225.258	22	0,90	1,15	1,10	25
Média											31			27	

Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Média Aritimética Inicial (R\$/m² de área construída) **27**

Média Saneada Final (R\$/m² de área construída) **27**

Limite Inferior (-) 10% 24

Limite Superior (+) 10% 29

Premissas de Valor

Valor Adotado (R\$/m² de área construída) **27**

Área da Situação (m² de área construída) 20.248

Conclusão de Valor

Valor Médio **R\$ 546.700** R\$ **27 /m² de AC**

Limite Inferior R\$ 492.000 R\$ 24 /m² de AC

Limite Superior R\$ 601.400 R\$ 30 /m² de AC

C

Fluxo de Caixa
Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Cash Flow

BTLG_Guarulhos_Mai24 (Amounts in BRL)

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 <u>mai-2025</u>	Year 2 <u>mai-2026</u>	Year 3 <u>mai-2027</u>	Year 4 <u>mai-2028</u>	Year 5 <u>mai-2029</u>	Year 6 <u>mai-2030</u>	Year 7 <u>mai-2031</u>	Year 8 <u>mai-2032</u>	Year 9 <u>mai-2033</u>	Year 10 <u>mai-2034</u>	Year 11 <u>mai-2035</u>	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	6.528.161	6.651.798	6.705.956	6.765.604	6.780.599	6.819.660	6.949.925	6.973.441	7.139.833	7.162.627	7.192.557	75.670.162
Absorption & Turnover Vacancy	-114.715	0	-285.852	-80.462	-30.764	-119.372	0	-306.553	-109.232	-55.686	-125.462	-1.228.097
Free Rent	-51.622	0	-131.254	-46.769	-23.842	-53.718	0	0	-188.483	-25.059	-56.458	-577.203
Scheduled Base Rent	6.361.825	6.651.798	6.288.850	6.638.373	6.725.993	6.646.570	6.949.925	6.666.887	6.842.119	7.081.883	7.010.637	73.864.862
Total Rental Revenue	6.361.825	6.651.798	6.288.850	6.638.373	6.725.993	6.646.570	6.949.925	6.666.887	6.842.119	7.081.883	7.010.637	73.864.862
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	1.619.062	1.647.344	1.577.566	1.627.897	1.639.982	1.619.062	1.647.344	1.576.145	1.622.225	1.634.665	1.619.062	17.830.354
Total Other Tenant Revenue	1.619.062	1.647.344	1.577.566	1.627.897	1.639.982	1.619.062	1.647.344	1.576.145	1.622.225	1.634.665	1.619.062	17.830.354
Total Tenant Revenue	7.980.887	8.299.142	7.866.417	8.266.270	8.365.975	8.265.632	8.597.269	8.243.032	8.464.344	8.716.549	8.629.699	91.695.215
Potential Gross Revenue	7.980.887	8.299.142	7.866.417	8.266.270	8.365.975	8.265.632	8.597.269	8.243.032	8.464.344	8.716.549	8.629.699	91.695.215
Effective Gross Revenue	7.980.887	8.299.142	7.866.417	8.266.270	8.365.975	8.265.632	8.597.269	8.243.032	8.464.344	8.716.549	8.629.699	91.695.215
Operating Expenses												
IPTU	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	318.292	3.501.213
Condominio	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	1.329.052	14.619.570
Total Operating Expenses	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	1.647.344	18.120.783
Net Operating Income	6.333.543	6.651.798	6.219.073	6.618.926	6.718.631	6.618.288	6.949.925	6.595.688	6.817.000	7.069.205	6.982.355	73.574.432
Leasing Costs												
Leasing Commissions	74.564	0	189.589	67.555	34.439	77.592	0	0	272.253	36.196	81.550	833.737
Total Leasing Costs	74.564	0	189.589	67.555	34.439	77.592	0	0	272.253	36.196	81.550	833.737
Capital Expenditures												
Conservacao e Manutencao	65.282	66.518	67.060	67.656	67.806	68.197	69.499	69.734	71.398	71.626	71.926	756.702
Total Capital Expenditures	65.282	66.518	67.060	67.656	67.806	68.197	69.499	69.734	71.398	71.626	71.926	756.702
Total Leasing & Capital Costs	139.846	66.518	256.648	135.211	102.245	145.789	69.499	69.734	343.651	107.822	153.476	1.590.439
Cash Flow Before Debt Service	6.193.697	6.585.280	5.962.424	6.483.716	6.616.386	6.472.499	6.880.426	6.525.954	6.473.349	6.961.383	6.828.879	71.983.993
Cash Flow Available for Distribution	6.193.697	6.585.280	5.962.424	6.483.716	6.616.386	6.472.499	6.880.426	6.525.954	6.473.349	6.961.383	6.828.879	71.983.993

Para mais informações

Victor Mandarano Ferreira

Consultor

(11) 2110-9188

victor.ferreira@cbre.com

Beatriz Figueiredo de Souza

Consultora

(11) 2110-9188

beatriz.souza@cbre.com

Gabriela Gregori Stocco, MRICS

Gerente Senior

(11) 2110-9182

gabriela.gregori@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