

# Relatório de Valoração

---

## CDD AMBEV – Feira de Santana

BR-324, Distrito de Humildes, Feira de Santana - BA  
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



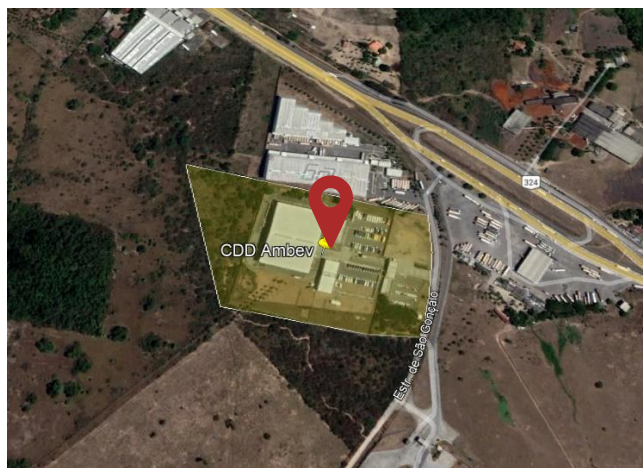
# Sumário

<b>Sumário de Valoração.....</b>	<b>2</b>
Sumário Executivo.....	3
Bases de Valoração.....	5
Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade .....	6
Condições e Limitações.....	7
Disposições Finais.....	10
<b>Relatório de Valoração.....</b>	<b>12</b>
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 Industrial- Logístico Brasil.....	24
2.2 Pesquisa de Mercado.....	30
2.3 Mercado de Investimento Imobiliário.....	31
3. Análise de Valor .....	36
3.1 Considerações de Valor.....	37
3.2 Valoração.....	43
<b>Apêndices .....</b>	<b>44</b>
A. Fotografias.....	45
B. Evidências de Mercado.....	48
C. Memorial de Cálculo – Custo de Reposição Depreciado .....	51
D. Fluxo de Caixa Descontado.....	54

---

# Sumário de Valoração

# Sumário Executivo



<b>Data do Relatório</b>	15 de maio de 2024.
<b>Avaliadora</b>	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.
<b>Destinatário</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TELLUS RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA; Administrador: Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Objetivo</b>	Determinar o valor de mercado para venda;
<b>Finalidade</b>	Aquisição via FII;
<b>Instrução</b>	Conforme proposta P.VAL.GGR.441/24_v3 de 24/04/2024;
<b>Objeto</b>	CDD Ambev- Feira de Santana;
<b>Tipo</b>	Logístico;
<b>Localização</b>	BR-324, Distrito de Humildes, Feira de Santana – BA;
<b>Descrição do Imóvel</b>	Imóvel logístico composto por 1 galpão de armazenamento, prédio de operações e áreas de apoio, construído no modelo BTS para a atual locatária, Ambev;
<b>Áreas</b>	Terreno: 75.000 m <sup>2</sup> ;

Área Construída: 11.295,25 m<sup>2</sup>;

**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**

- Localização privilegiada para atividades industriais de grande porte, posicionado na Estrada de São Gonçalo, a poucos metros da BR-324 (sentido Feira de Santana - Salvador);
- A região apresenta ocupação predominantemente rural e industrial;
- O imóvel ocupa terreno de grande porte, com topografia e formatação adequadas, porém com áreas verdes que impactam a sua eficiência;
- Imóvel com contrato atípico vigente até 2027 e valor de locação acima do mercado;
- As edificações possuem especificações adequadas às necessidades do atual ocupante, apresentando, de modo geral, bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

**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\$ 48.600.000,00** (Quarenta e Oito Milhões e Seiscentos 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 – 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 03 de maio de 2024.

# Disposições Finais

<b>Independência</b>	<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>
<b>Conflito de Interesses</b>	<p>Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.</p>
<b>Autorização de Uso do Relatório</b>	<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"><li>(i) Destinatário listado nesse relatório;</li><li>(ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;</li></ul>
<b>Responsabilidade</b>	<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>
<b>Análises do Mercado</b>	<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>
<b>Elaboração do Relatório</b>	<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

DocuSigned by:  
**ODEMIR J R VIANNA**  
03F32F05C648415...

5/16/2024

Responsável pelo Trabalho:

**Beatriz Figueiredo de Souza**  
Consultora

T: + 55 11 2110 9180

E: beatriz.souza@cbre.com

---

# Relatório de Valoração

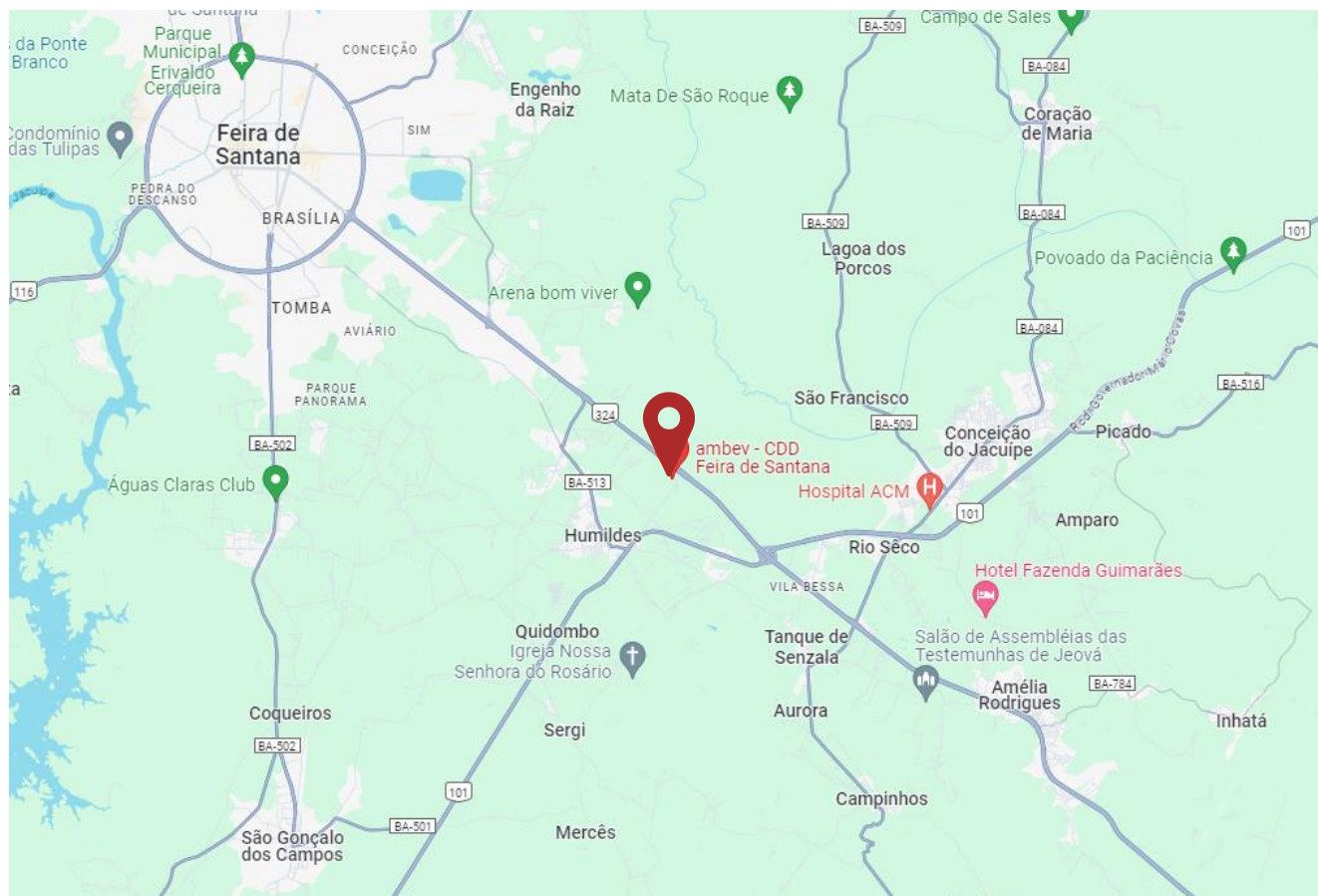
1

Análise do Imóvel

# 1.1 Características do Imóvel

## 1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na BR-324, Distrito de Humildes, Cidade de Feira de Santana, Estado da Bahia.



Planta de Localização

## 1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região sudeste do município, com acesso pela Estrada de São Gonçalo, a 200 metros da BR-324 (sentido Feira de Santana - Salvador).

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 4,60 km da BR-101;
- 23,10 km do Terminal Rodoviário de Feira de Santana;
- 28,20 km do Aeroporto de Feira de Santana – Gov. João Durval Carneiro;
- 25,60 km do Shopping Boulevard em Feira de Santana;
- 38,80 km da BR-116;

- 92,80 km do Aeroporto Internacional de Salvador - Luís Eduardo Magalhães;
- 101,00 km de Salvador.



PLANTA DE SITUAÇÃO

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está localizado na Estrada de São Gonçalo, a poucos metros da BR-324, no Distrito de Humildes, Município de Feira de Santana, Estado da Bahia. Como seu acesso asfaltado se dá pela BR-324 o seu endereço é comumente conhecido como BR-324, S/N, Humildes.

O entorno é caracterizado por imóveis industriais e logísticos, principalmente ao longo da rodovia, e por áreas rurais.

Entre o CDD da Ambev e a cidade de Feira de Santana existem dezenas de imóveis do mesmo perfil servindo às mais variadas empresas de logística e distribuição como, por exemplo, à rede de Supermercados Atacadão, a Pirelli Pneus, Mauricea Alimentos Nordeste, Rodobens Mercedes-Benz Caminhões e Vans, Bravo Caminhões e Ônibus, Fedex, Belgo Arames, Pepsico e muitas outras.

## 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 BR-324 possui 4 pistas de rolamento com sentido duplo (duas em cada direção), canteiro central e pista de acostamento em ambos os lados, com largura total em torno de 60,00 metros.

## 1.1.5 Comunicações

O imóvel está localizado a aproximadamente 24,40 quilômetros do centro da Cidade de Feira de Santana, bastando seguir na Rodovia BR-324 para se chegar ao ponto central.

A BR-324 encontra o Contorno viário da Cidade de Feira de Santana e segue no sentido Norte até encontrar a Rodovia BR-116 Norte, depois de cruzar no meio do percurso com a BA-503, que interliga Feira de Santana à Coração de Maria.

A BR-116 Sentido Sul liga a Bahia ao Estado do Rio de Janeiro passando pela Cidade de Vitória da Conquista (BA) no caminho, uma dentre muitas cidades que serão cortadas pela rodovia.

Outra importante Rodovia que serve o imóvel, distando 4,60 quilômetros pela Estrada de São Gonçalo, encontramos a BR-101 no sentido Sul.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local não é servido por linhas de ônibus regulares.

Quanto ao transporte aéreo, o imóvel está a 28,20 quilômetros do Aeroporto de Feira de Santana – Governador João Durval Carneiro.

## 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 75.000 m<sup>2</sup>.

#### DIMENSÕES

Frente: 217 m para a Rua Dona Catharina Maria de Jesus;

Fundos: 211 m com propriedades limítrofes;

Laterais: 395 e 289 m nas laterais para propriedades limítrofes.

Segundo identificado na planta fornecida pelo cliente, e visualizado através de imagens de satélite, o terreno possui uma parcela significativa (em torno de 66%) de área verde, e portanto, não aproveitável para o uso industrial/logístico.

Apesar disso, algumas áreas aparentam já estar terraplanadas. Tendo isso em vista, para efeito deste estudo, consideramos como área verde, apenas aquela localizada nos fundos do imóvel, medindo aproximadamente 15.000 m<sup>2</sup>.

A esta área atribuímos um peso de 0,5, e demos peso 1,0 para o restante do terreno, o que encerrou uma área equivalente de terreno de 65.000 m<sup>2</sup>.

Veja abaixo a parcela do terreno considerada como área verde.



DELIMITAÇÃO DO TERRENO E ÁREA VERDE DESTACADA NA COR VERDE

### 1.1.6.2 Construções

Trata-se de um imóvel logístico composto por 1 galpão de armazenamento, prédio de operações e áreas de apoio, construído no modelo *Build to Suit* (BTS) para a atual locatária, a Ambev.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

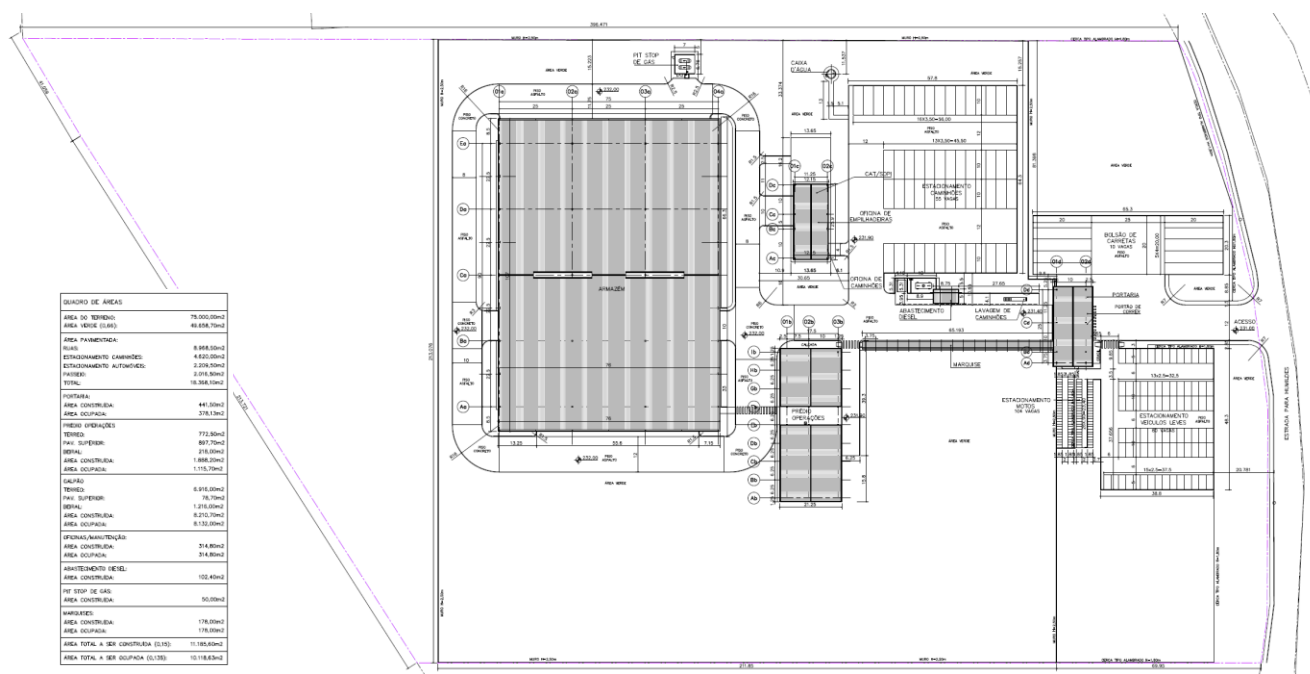
#### Composição Física e Uso Atual

- **Galpão:** composto de pavimento térreo com docas no nível do solo, as quais permitem o acesso dos caminhões no interior do galpão para carga e descarga, câmara fria, sanitário, depósito e escada de acesso ao pavimento superior com sala de controle, sanitário feminino e sanitário masculino;

- **Prédio de Operações:** composto de pavimento térreo com 03 vestiários masculinos, 02 salas de treinamento, copa, salas de escritório, sala de repouso, enfermaria, vestiário feminino, 02 sanitários, refeitório, copa, sala de reunião, recepção e escada de acesso ao pavimento superior; pavimento superior com sala administração, 03 salas de reunião, 03 salas vendas, 01 sala de serviços e CPD, 02 sanitários, 02 almoxarifados e auditório;
  - **Áreas de Apoio:** portaria, oficina e área de manutenção, abastecimento diesel, pit stop de gás, marquises e outras.
- O galpão possui estrutura de concreto armado, paredes em placas metálicas, cobertura em estrutura metálica.

### 1.1.6.3 Vagas de Garagem

De acordo com as plantas enviadas pelo cliente, o imóvel conta com 80 vagas de veículos leves mais 10 vagas para carretas na área externa, 55 vagas de caminhões e 104 vagas para motos na área interna.



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 11.295,25 m², conforme indicados no IPTU e no rent-roll fornecidos pelo cliente.

Essa área foi segregada respeitando as medições indicadas na planta, sendo:

## Construções

Descrição	Área Construída (m²)
Portaria	441,50
Prédio Operações	1.888,20
Galpão	8.210,70
Oficinas/Manutenção	314,80
Abastecimento Diesel	102,40
Pit Stop de Gás	50,00
Marquises	178,00
Outras	109,65
<b>Total</b>	<b>11.295,25</b>

### 1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta um estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples, e idade aparente de cerca de 15 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 Complementar nº 118 de dezembro de 2018 - Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo - LOUOS.

Segundo esta lei, o imóvel situa-se na **ZONA 09 – CIS BR324**, caracterizada por áreas com predominância industrial.

LEI Nº 118 DE DEZEMBRO DE 2018	
Zoneamento:	ZONA 09 – CIS BR324
Índice de Utilização (IU):	2,5
Índice de Ocupação (IO):	0,80
Usos Permitidos:	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar; Comercial; Institucional; Misto e Industrial.

Fonte: Prefeitura do Município de Feira de Santana, BA.

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)	Área Construída (m²)	Data da Certidão
55.148	RODOVIA BR-324, KM530, S/N	1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE FEIRA DE SANTANA - BA	TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	75.000,00	11.185,60	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 2023, onde constam as informações a seguir.

IPTU - 2023							
Inscrição cadastral	Endereço de Localização	Órgão Emissor	Proprietário	Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor Venal do Imóvel	Valor Imposto
232305-2	BR-324, KM53110, HUMILDES	PREFEITURA MUNICIPAL DE FEIRA E SANTANA	TORBEN 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	75.000,00	11.295,25	R\$ 16.490.149,76	R\$ 164.901,50

Fonte: Prefeitura do Município de Feira de Santana, BA.

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, no modelo monousuário pela empresa Ambev, mediante contrato de locação atípico.

As informações do contrato 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 Industrial- Logístico Brasil

### 2.1.1 Brasil – Galpões Isolados e Industrial Parks

As primeiras indústrias surgiram no Brasil no final do século 19 e início do século 20, com o desenvolvimento da economia cafeeira cujos lucros proporcionaram investimentos em outras atividades econômicas. Inicialmente, essa atividade representava uma baixa participação na economia nacional, uma vez que a economia agrícola era muito forte e muitos produtos industrializados eram importados para o país.

A recessão de 1929 demonstrou a fragilidade da economia brasileira e trouxe a necessidade de diversificação de sua produção econômica. A partir da década de 1930 teve início o processo de industrialização do Brasil. Ao longo dessa e das décadas subsequentes, inúmeras medidas políticas foram tomadas para impulsionar a aceleração da atividade industrial, ganhando maior dimensão na década de 1960 quando inúmeros investimentos em energia e transportes, aliados a medidas políticas, favoreceram o crescimento industrial, ao mesmo tempo que permitiram a chegada de multinacionais ao país no período denominado pelos historiadores como a fase de internacionalização da economia brasileira. Ao longo das décadas de 1980 e 1990 o Brasil passou a adotar políticas de competitividade e modernização dos processos industriais, época em que a participação no Produto Interno Bruto (PIB) da indústria era de cerca de 45%.

Atualmente a atividade industrial brasileira detém 20,4% do PIB do país, emprega mais de 9,7 milhões de trabalhadores e responde por cerca de 69,2% das exportações brasileiras, segundo o Perfil da Indústria Brasileira, de acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI).

Comparado aos países desenvolvidos, o processo de industrialização brasileiro ocorreu relativamente tarde e, portanto, recente. Esta atividade está diretamente relacionada ao empreendimento imobiliário que trataremos a seguir.

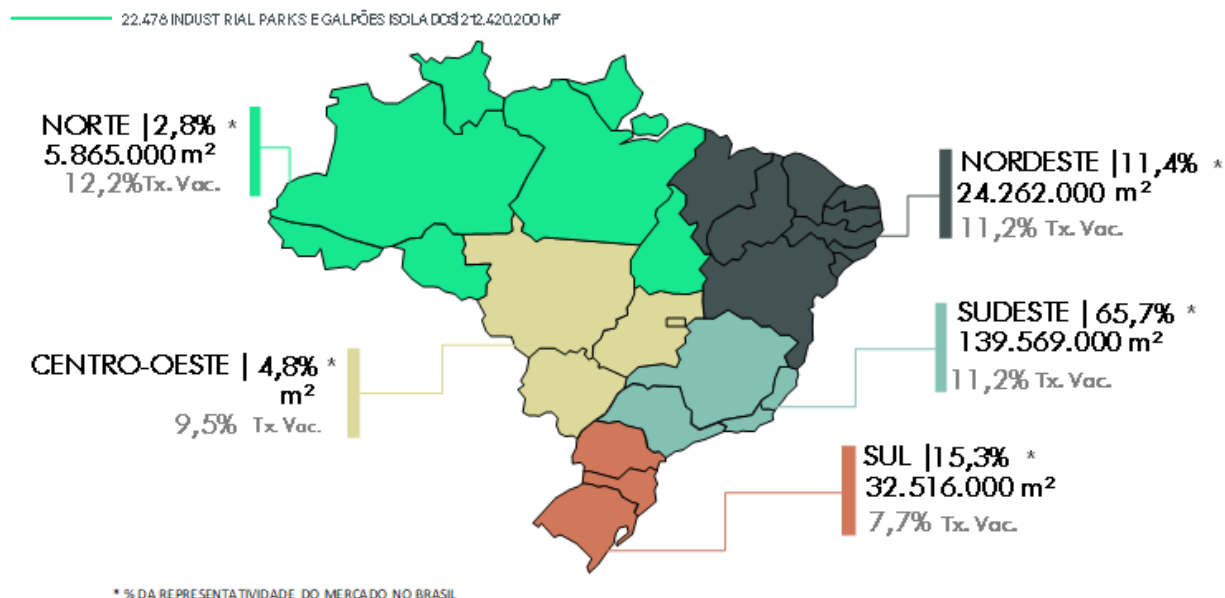
### 2.1.2 Distribuição de Estoque Total

O estoque total do mercado industrial logístico no Brasil é dividido em dois tipos de imóveis: galpões isolados e *industrial parks*, os quais são definidos a seguir.

- Galpão isolado: entende-se por galpões isolados os imóveis industriais ou de armazenamento localizados individualmente e geralmente ocupados por uma única empresa, não sendo parte de um condomínio;
- *Industrial Park*: os parques logísticos são centros de distribuição compostos por galpões modulares em formato de condomínio onde as despesas são rateadas e podem ser disponibilizadas para diversas empresas. Há *industrial parks* monousuários ou multiusuários.

O país possui um estoque total de mais de 212 milhões de metros quadrados de área construída, a maior parte (cerca de 81%) concentrada em galpões isolados.

## DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE – INDUSTRIAL PARKS E ISOLADOS



Confidential & Proprietary © 2023 CBRE, Inc.

Ao analisar sua distribuição geográfica, a maior concentração encontra-se nas regiões Sudeste e Sul do Brasil, regiões onde se iniciou o desenvolvimento industrial do país.

O Sudeste lidera a industrialização do Brasil, concentrando cerca da metade do PIB nacional e isso se reflete na participação da região de 66% no estoque nacional.

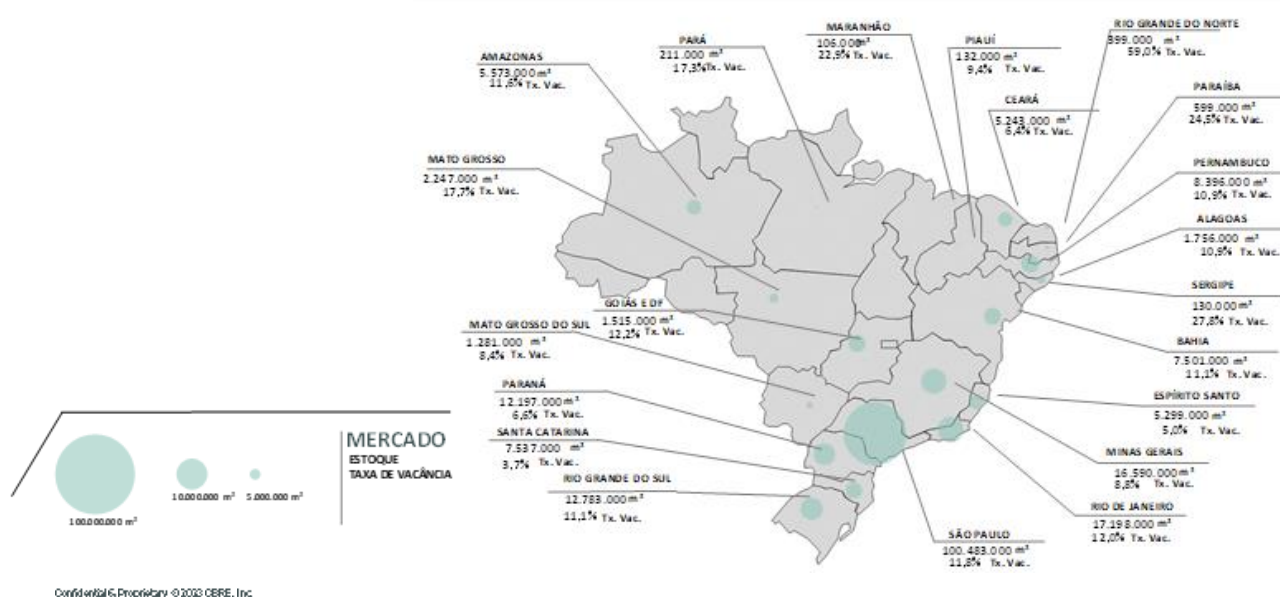
A região Sul representa, do ponto de vista econômico, o segundo maior pólo industrial do Brasil e responde por mais de 32 milhões de metros quadrados de área construída, o que representa 15% do estoque total acima.

Numerosos clusters industriais têm se deslocado para novas regiões em busca de incentivos fiscais, abundância de mão de obra e baixos custos de instalação. Atualmente, a região Nordeste possui mais de 23 milhões de metros quadrados de área construída e representa 11% de todo o estoque nacional.

Segue abaixo a distribuição do estoque de parques logísticos e galpões isolados por estado:

## DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE – INDUSTRIAL PARKS E ISOLADOS

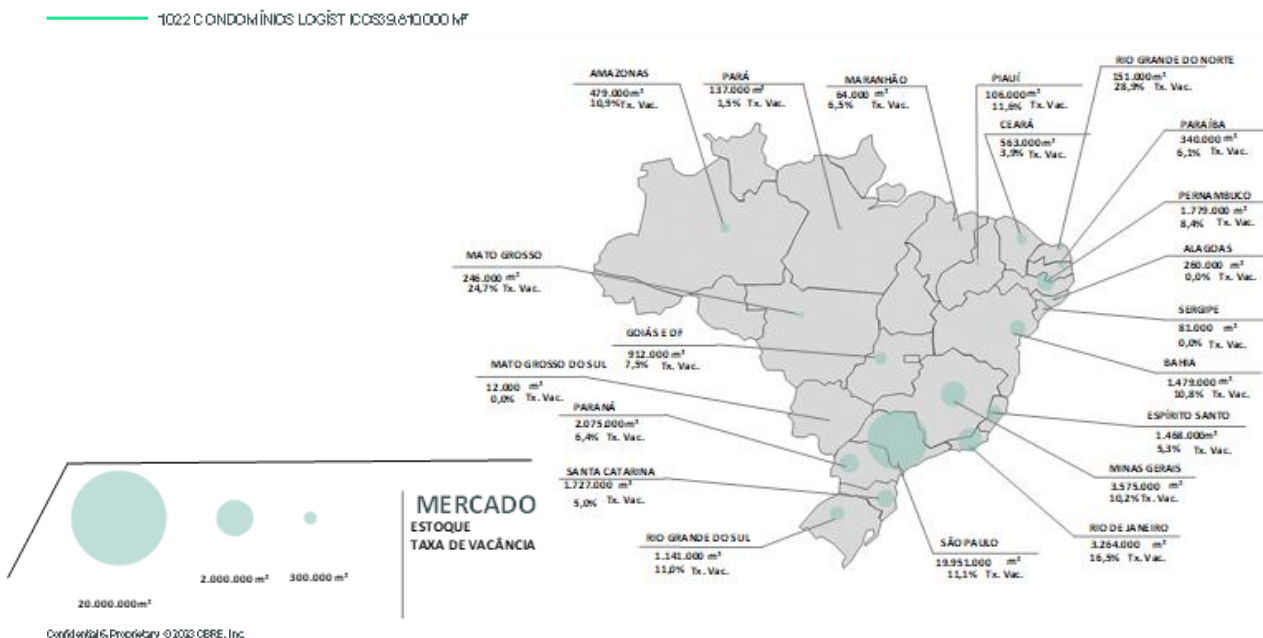
22.478 INDUSTRIAL PARKS E GALPÕES ISOLADOS 212.420.200 M<sup>2</sup>



Só o Estado de São Paulo possui mais de 100 milhões de metros quadrados, o que representa aproximadamente 48% de todo o estoque existente construído no país, demonstrando a importância do parque logístico-industrial na nossa produção nacional. Apesar do processo de migração de indústrias para outras regiões do Brasil, até o momento São Paulo ainda possui a maior concentração de indústrias e centros logísticos, tendo em vista ser o principal pólo consumidor do país, seguido pelo Rio de Janeiro, com mais de 17 milhões de metros quadrados e por Minas Gerais, o terceiro maior estado em estoque industrial, com mais de 16 milhões de metros quadrados. Além destes, pode-se destacar também os mercados do Rio Grande do Sul e Paraná, dentre outros estados do país.

Sabe-se que este montante se refere a soma das construções industriais distribuídas entre galpões isolados e *industrial parks*. Em se tratando apenas de *industrial parks*, temos:

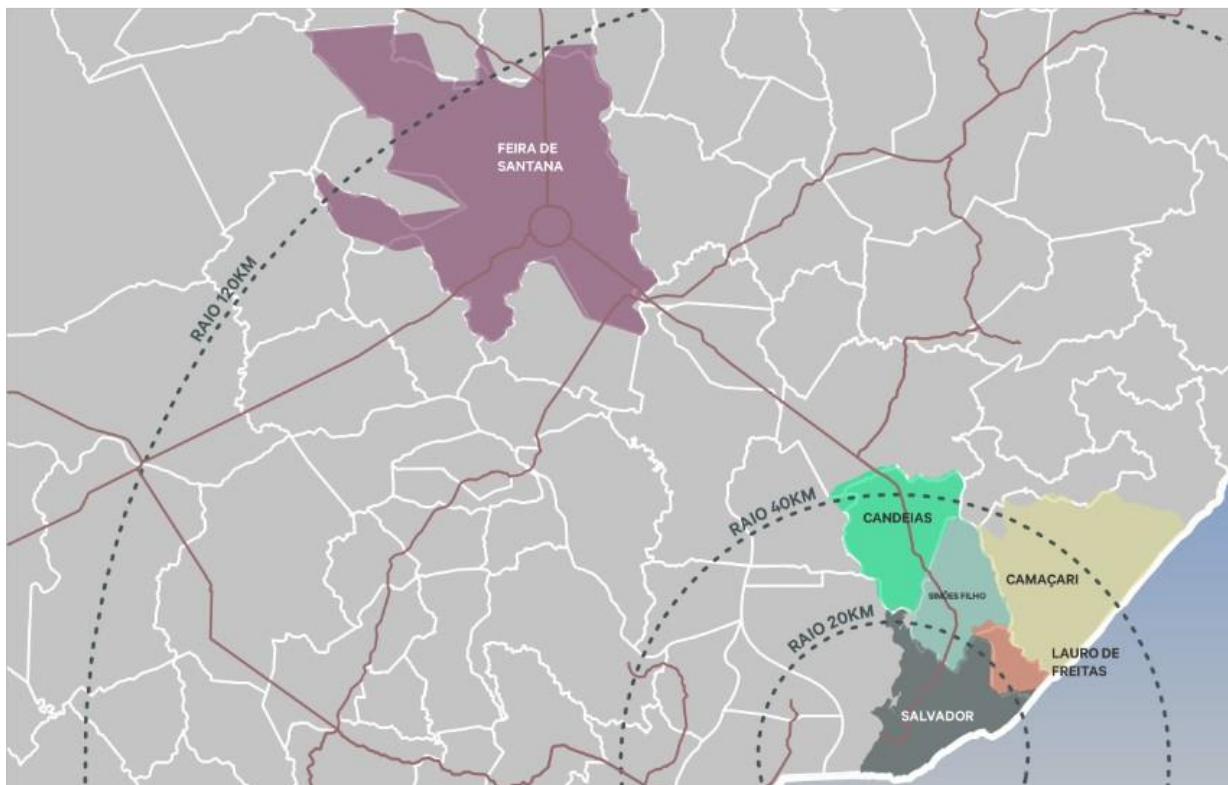
## DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE – INDUSTRIAL PARKS



Ao analisar o estoque total do mercado de *industrial parks*, o Estado de São Paulo permanece na 1ª posição, com 50% do estoque total, com quase 20 milhões de metros quadrados, e o Estado de Minas Gerais assume a 2ª posição, ultrapassando o Rio de Janeiro, ambos com um pouco mais de 3 milhões de metros quadrados de estoque.

### 2.1.3 Mercado Específico | Bahia e Feira de Santana

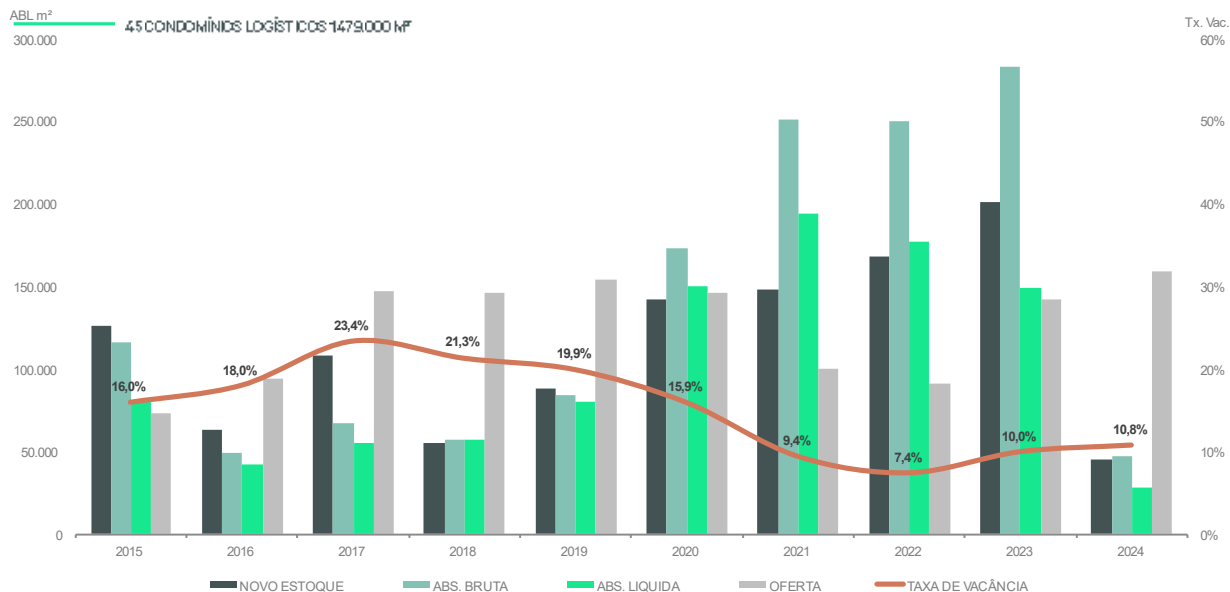
Ao analisarmos o estoque total do mercado de *industrial parks* no Estado da Bahia, composto por mais de 1,4 milhões de metros quadrados divididos em 45 condomínios logísticos, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.



Confidential & Proprietary ©2024 CBRE, Inc

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

### PRINCIPAIS INDICADORES BAHIA



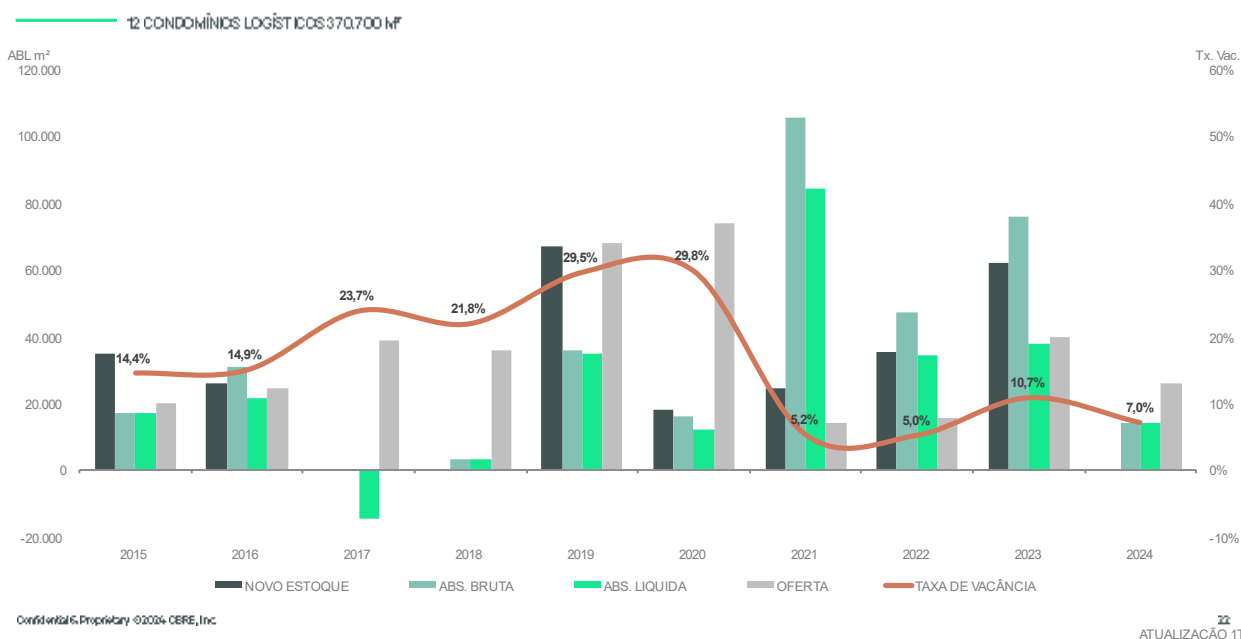
Confidential & Proprietary ©2024 CBRE, Inc

5 ATUALIZAÇÃO 1T 2024

Podemos verificar que principalmente a partir do ano de 2020, o mercado baiano vem apresentando elevados volumes de entrega de novo estoque, com pico no ano de 2023 de aproximadamente 200 mil metros quadrados entregues. Em contrapartida, a demanda também desempenhou bons resultados no período, registrando movimentação de 283 mil metros quadrados no ano passado de absorção bruta. Tal desempenho, impactou positivamente a taxa de vacância reduzindo-a para taxa mínima registrada de 7,4% em 2022. Atualmente, a taxa de vacância se encontra em 10,8%.

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

### PRINCIPAIS INDICADORES FEIRA DE SANTANA



O mercado específico de Feira de Santana possui 12 condomínios logísticos totalizando 370.700 metros quadrados de estoque total.

Podemos verificar que em 2021 houve um aumento expressivo na demanda com absorção bruta no patamar de 100 mil metros quadrados e absorção líquida de 84 mil metros quadrados, reduzindo a taxa de vacância de 30% para próximo de 5%, de 2020 para 2021.

Desde então, o mercado se manteve aquecido, com bons desempenhos dos indicadores. Em 2023, o mercado entregou 61 mil metros quadrados de novo estoque, o que resultou na elevação da taxa de vacância para 10,7%. Sem previsão de entrega de novo estoque nos próximos meses, o desempenho positivo da absorção até o 1º tri de 2024, levou a taxa de vacância para 7%.

## 2.2 Pesquisa de Mercado

### 2.2.1 Terreno para Venda

No sentido de levantar subsídios adequados para a determinação do valor pelo Método Evolutivo (em que analisamos o valor do terreno e das construções pelo custo de reposição depreciado), levantamos informações relativas à venda de terrenos situados na mesma região.

Foram analisados 8 elementos comparativos, todos referentes a imóveis em oferta.

Os terrenos analisados possuem áreas variando de 7.410 m<sup>2</sup> e 60.984 m<sup>2</sup>, sendo que em sua maioria possuem localização e infraestrutura pública semelhantes ao imóvel avaliando, concentradas nas regiões com perfil industrial.

Em se tratando de preços pedidos, a faixa de valores dos elementos comparativos varia de R\$ 133/m<sup>2</sup> até R\$ 500/m<sup>2</sup>.

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

### 2.2.2 Galpão para Locação

Em continuidade à pesquisa implementada, realizamos o levantamento das ofertas de galpões logísticos disponíveis para locação, onde foram identificadas 6 ofertas com áreas locáveis variando entre 1.208 e 10.080 m<sup>2</sup>.

A pesquisa de galpões para locação identificou ofertas com preços pedidos entre R\$ 15/m<sup>2</sup> e R\$ 23/m<sup>2</sup>.

Os comparativos identificados, de forma geral, apresentaram características inferiores ao imóvel avaliando no aspecto Especificação Técnica, o que foi equalizado nos pesos atribuídos na homogeneização da amostra.

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

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

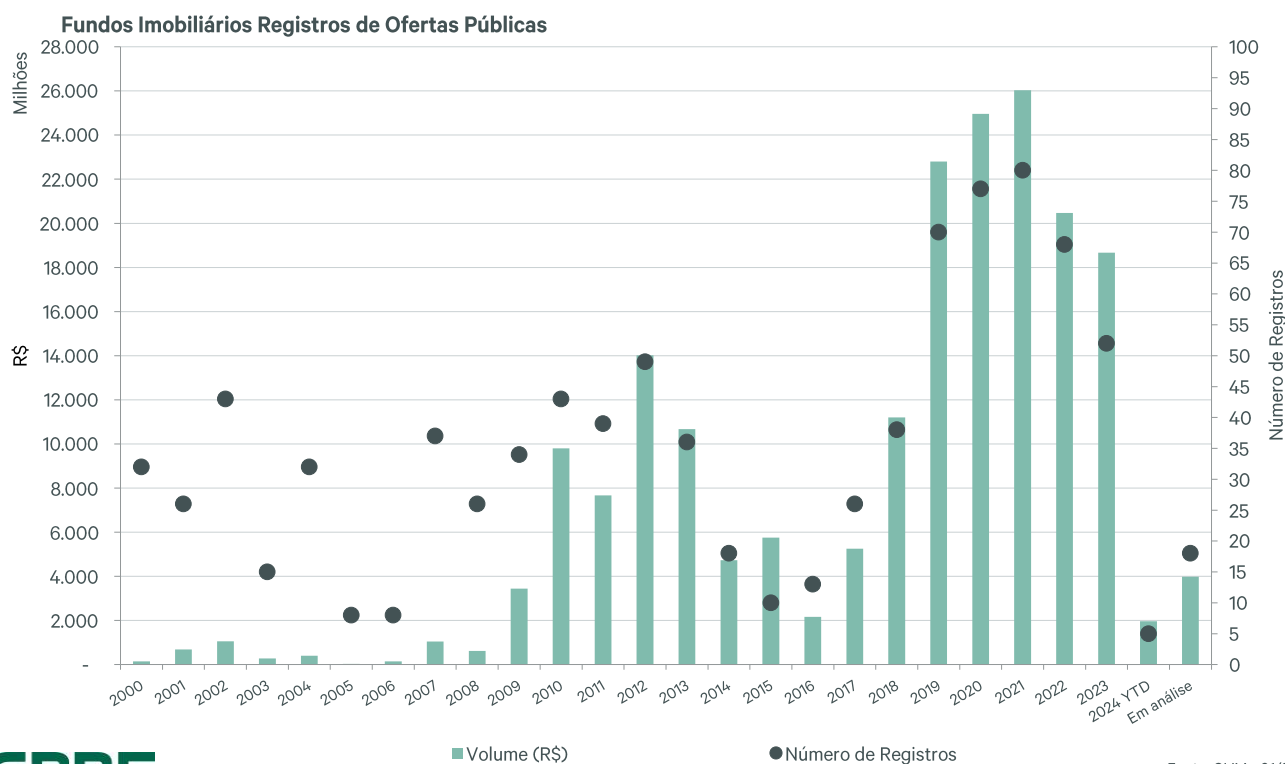
#### 2.3.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

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.

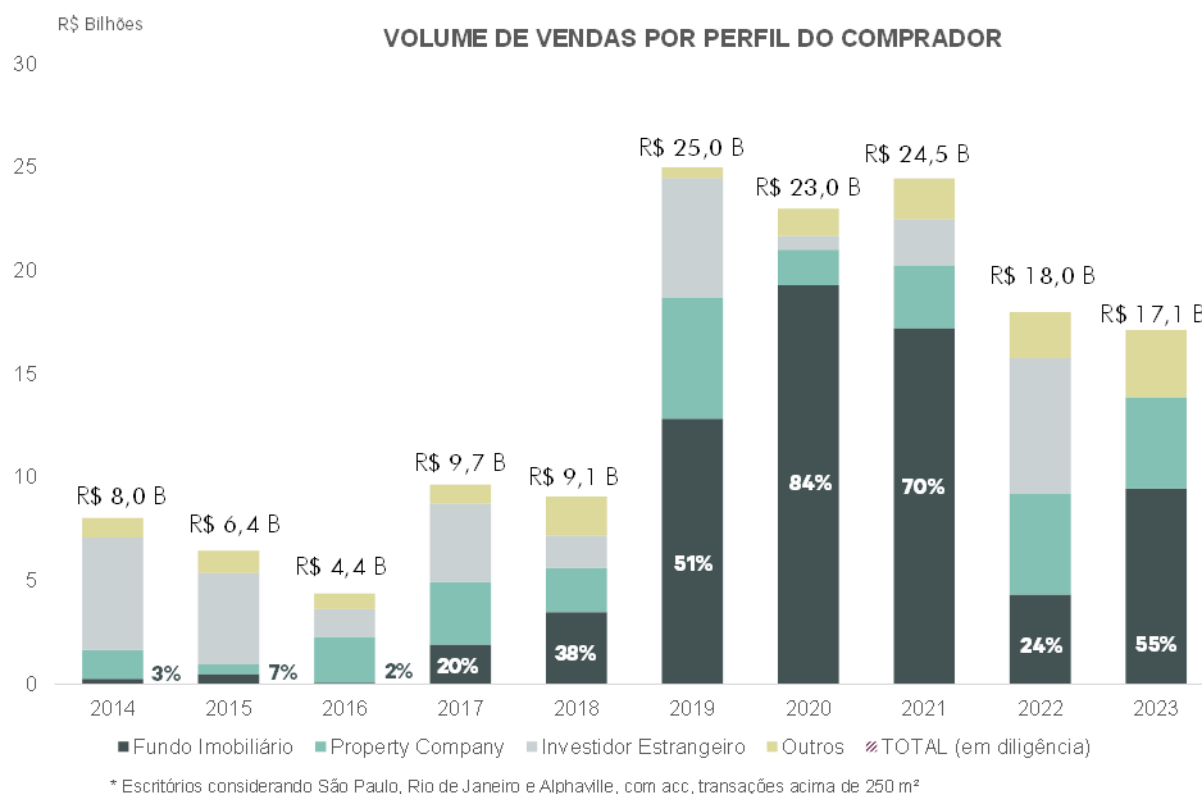
Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, além de cotas de fundos de investimento imobiliários (FII), com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 Milhões e algumas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

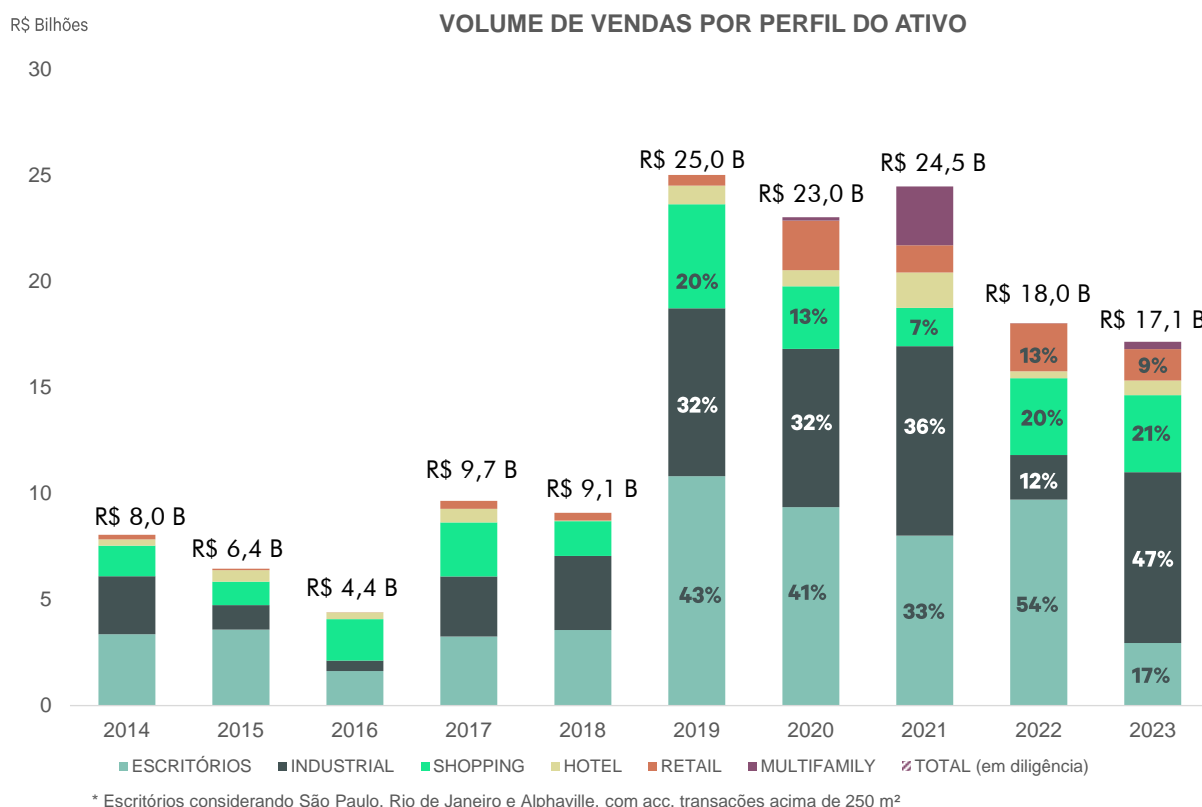
O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



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..

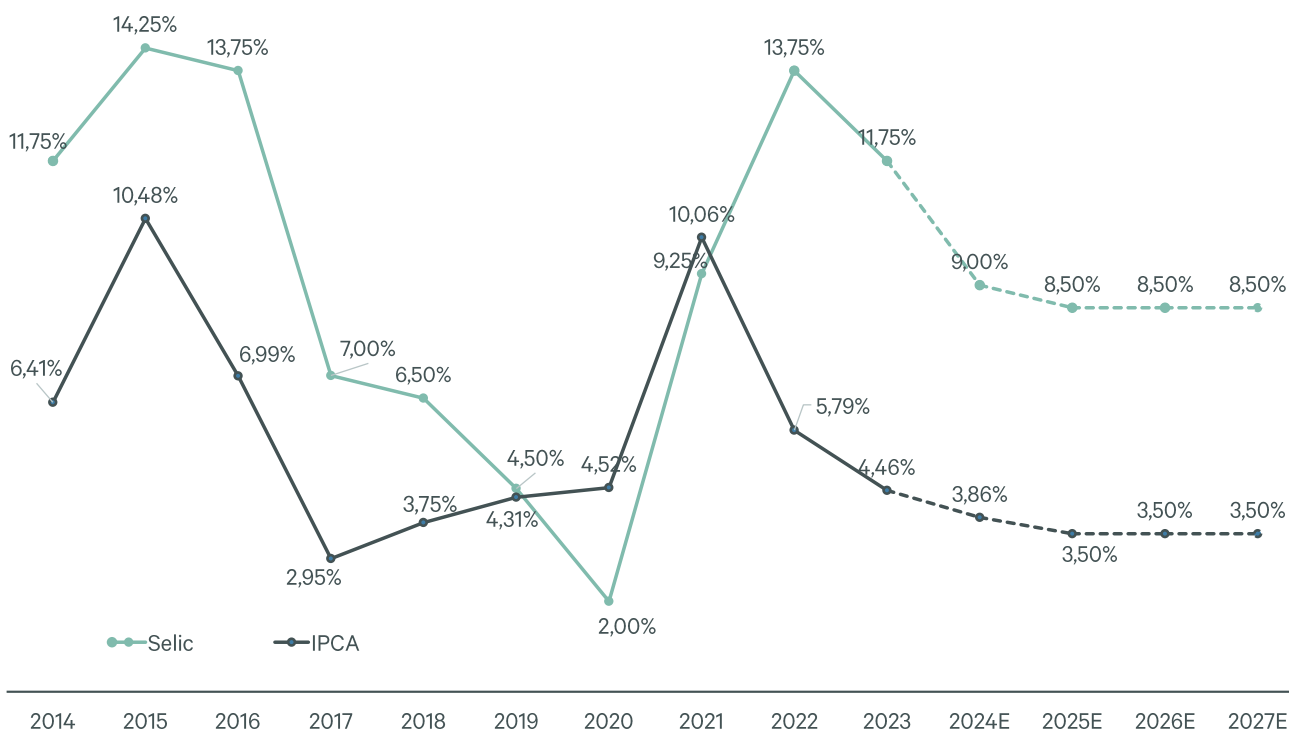
Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingir o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

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.<sup>1</sup>

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%

<sup>1</sup> 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

- Localização privilegiada para atividades industriais de grande porte, posicionado na Estrada de São Gonçalo, a poucos metros da BR-324 (sentido Feira de Santana - Salvador);
- A região apresenta ocupação predominantemente rural e industrial;
- O imóvel ocupa terreno de grande porte, com topografia e formatação adequadas, porém com áreas verdes que impactam a sua eficiência;
- Imóvel com contrato atípico vigente até 2027 e valor de locação acima do mercado;
- As edificações possuem especificações adequadas às necessidades do atual ocupante, apresentando, de modo geral, bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.

### 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 Evolutivo | Base Custo de Reposição do Imóvel

Como parâmetro inicial para a determinação da opinião de valor, foi calculado o custo total de reposição do imóvel, que não necessariamente representa o valor de mercado, pois este se baseia em fatores como a relação entre oferta e demanda.

O custo de reposição do imóvel avaliando é obtido pela conjugação de métodos que identificam o valor do terreno e o custo de reposição das benfeitorias devidamente depreciadas, conforme explicado a seguir.

##### 3.1.2.2.1 Valor do Terreno | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O valor do terreno foi auferido através do método comparativo direto de dados de mercado, onde o valor aplicável é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta e/ou transacionados recentemente no mercado.

Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator de Oferta: Com um desconto de 20% sobre os preços pedidos (ofertas), refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na relação oferta e demanda da região;
- Fator Localização: Equilibra as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns com melhor acesso à rodovias e proximidade da área urbana e serviços;
- Fator Frente: Pondera a diferença do acesso entre os imóveis, considerando os imóveis com acesso com características similares ou não com o avaliando;
- Fator Área: Pondera a diferença de porte entre os elementos comparativos.

Após a homogeneização dos elementos comparativos obtidos, considerando-se os fatores acima descritos, entendemos que o valor de venda unitário aplicável ao terreno avaliando encontra-se entre R\$ 220/m<sup>2</sup> a R\$ 269/m<sup>2</sup>.

Visto que o imóvel avaliando, como descrito na parte 1 do relatório, possui uma significativa área verde, aplicamos os valores unitários acima à área equivalente calculada de 67.500 m<sup>2</sup> e, obtivemos a seguinte faixa de valor:

#### **Valor do Terreno**

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

**R\$ 14.890.000 a R\$ 18.190.000**

As evidências de mercado e a sua homogeneização estão no Apêndice B do presente relatório.

#### **3.1.2.2.2 Custo de Reposição das Benfeitorias**

Para a definição do custo de reposição das benfeitorias, consideramos primeiramente o custo para se reproduzir novas benfeitorias semelhantes às existentes e, posteriormente, aplicamos fatores de depreciação a elas.

##### **Custo de Reposição Novo das Benfeitorias**

A partir do custo de construção e dos demais custos diretos e indiretos relacionados à obra, chegamos ao seguinte valor para a edificação nova:

##### **Custo de Reposição Novo**

**R\$ 25.772.801**

##### **Custo de Reposição Depreciado das Benfeitorias**

Aplicando-se o fator de depreciação ao custo de reposição novo, em função da idade aparente e do estado de conservação das construções (Método de Ross-Heidecke), obtivemos o seguinte valor:

##### **Custo de Reposição Depreciado Atual**

**R\$ 21.960.000**

### Custo de Reposição Total do Imóvel

Assim, o custo de reposição total do imóvel avaliando (terreno mais benfeitorias depreciadas) encontra-se na seguinte faixa de valor:

#### **Custo de Reposição Depreciado Total do Imóvel**

#### **Faixa de Valor Provável**

**R\$ 34.650.000 a R\$ 42.350.000**

O cálculo do custo de reposição está anexado no Apêndice C do presente relatório.

### 3.1.2.3 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.*

### 3.1.2.3.1 Aluguel de Mercado – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de locação aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Estas evidências de mercado foram então homogeneizadas através de ponderação dos seguintes fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor provável:

- Fator de Oferta: Com um desconto de até 10% sobre os preços pedidos (ofertas), refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na relação oferta e demanda da região;
- Fator Localização: Equilibra as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns com melhor acesso a vias e proximidade da área urbana e serviços;
- Fator Especificação: Pondera a diferença entre as características construtivas dos comparativos, levando em conta fatores como pé direito, carga de piso, docas, infraestrutura de fornecimento de energia, sistema de ar-condicionado, sistema de combate a incêndio etc.

Após a homogeneização dos elementos comparativos obtidos, considerando-se os fatores acima descritos, entendemos que o valor de aluguel unitário aplicável ao imóvel avaliando encontra-se entre R\$ 17/m<sup>2</sup> e R\$ 21/m<sup>2</sup> de área construída por mês.

Aplicando os valores unitários encontrados à área construída de 11.295,25 m<sup>2</sup>, obtemos a seguinte faixa de valor provável de aluguel mensal:

#### **Valor de Aluguel**

#### **Base Comparativos Diretos de Dados de Mercado**

**R\$ 193.100 a R\$ 236.100**

As evidências de mercado e a sua homogeneização estão no Apêndice B do presente relatório.

### 3.1.2.3.1 Aluguel de Mercado – Método Rentabilidade sobre o Custo do Investimento

Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias depreciadas), para então estimar qual seria o aluguel do imóvel com base em uma rentabilidade esperada, por um investidor, sobre o custo de investimento.

O custo de reposição do imóvel depreciado foi calculado no Método Evolutivo apresentado no item 3.1.2.2. acima, onde assumimos o valor médio de R\$ 38.500.000 da faixa de valor provável.

Tendo em vista o cenário econômico atual no Brasil e as transações no mercado imobiliário, entendemos que a rentabilidade mínima aceitável esperada por um proprietário, considerando os riscos envolvidos, estaria entre 9,5% e 10,5% ao ano.

Nesse sentido, foi feita uma análise de sensibilidade aplicando-se a taxa esperada de rentabilidade ao valor de venda definido utilizando a Custo de Reposição, conforme demonstrado abaixo:

R\$		Taxa de Rentabilidade (ao ano)		
		9,5%	10,00%	10,5%
Valor de Mercado   Base Custo de Reposição	38.500.000	R\$ 304.800	<b>R\$ 320.800</b>	R\$ 336.900
		R\$ 27/m <sup>2</sup>	<b>R\$ 28/m<sup>2</sup></b>	R\$ 29/m <sup>2</sup>

Desta forma, obtivemos a seguinte faixa de valor provável de aluguel mensal:

### Valor de Aluguel

#### Base Rentabilidade Sobre o Custo do Investimento

**R\$ 304.800 a R\$ 336.900**

### 3.1.2.3.2 Resultado Método da Renda | Base Fluxo de Caixa Descontado

Devido às especificidades e posicionamento do imóvel perante o mercado da região, entendemos que entre as duas metodologias aplicadas para definição do aluguel potencial de mercado, o resultado apurado pelo Método da Rentabilidade sobre o Custo do Investimento se mostrou mais condizente com a realidade do imóvel, e portanto, optamos por adotar o valor médio de aluguel mensal de R\$ 28/m<sup>2</sup> da faixa de valor apurada, como premissa no fluxo de caixa descontado.

A seguir, as principais premissas utilizadas:

PREMISSAS DE VALOR   BASE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	
Início Fluxo:	Jun/24
Área Locável Total (m <sup>2</sup> ):	11.295,25 m <sup>2</sup>
Área Ocupada (m <sup>2</sup> ):	11.295,25 m <sup>2</sup>
Receita Potencial de Locação (R\$/m <sup>2</sup> /mês):	R\$ 28,00/m <sup>2</sup> por mês
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação:	1,0% a.a.
Despesas Operacionais:	N/A
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	90%
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	4 meses
Carência - Novas Locações:	4 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): 8,75 % ± 50 bps

Taxa de Capitalização (Ano 10): 8,25 % ± 50 bps

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

TAXA DESCONTO	PERPETUIDADE		
	7,75%	8,25%	8,75%
8,25%	R\$51.700.000	R\$50.200.000	R\$48.900.000
<b>8,75%</b>	R\$50.000.000	<b>R\$48.600.000</b>	R\$47.400.000
9,25%	R\$48.400.000	R\$47.100.000	R\$45.900.000

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

**Valor de Venda para Investimento**

**Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado**

**R\$ 45.900.000 a R\$ 51.700.000**

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice D 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\$ 48.600.000,00 (Quarenta e Oito Milhões e Seiscentos Mil Reais)**.

---

# Apêndices

A

Fotografias

# Fotografias



PORTARIA - ENTRADA



PRÉDIO OPERAÇÕES



VIA INTERNA



VISTA EXTERNA GALPÃO



VISTA EXTERNA GALPÃO



VISTA INTERNA GALPÃO



VISTA INTERNA GALPÃO



PIT STOP DE GÁS



ESTACIONAMENTO



ESTAÇÃO DE RECARGA DE VEÍCULO ELÉTRICO

# B

Evidências de  
Mercado

# Evidências de Mercado – Terrenos para Venda

## CDD Ambev - RB/Tellus - Feira de Santana/BA - Homogeneização de Elementos Comparativos de Terrenos para Venda

Ref.	Logradouro	Bairro	Município	UF	Empresa	Data	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Preço à Vista (R\$)	Preço à Vista	Tipo	Fator Oferta	Fator Local	Fator Área	Fator Frente	R\$/m <sup>2</sup>
1	BR-324	DISTRITO DE SUBAÉ	FEIRA DE SANTANA	BA	VILLA ALMEIDA CORRETORES DE	mai/24	22.610	11.300.000	500	Oferta	0,80	0,85	0,86	0,90	<b>263</b>
2	BR-324	DISTRITO DE SUBAÉ	FEIRA DE SANTANA	BA	LIDERA IMOB	mai/24	56.000	15.080.000	269	Oferta	0,80	0,85	0,93	0,85	<b>145</b>
3	AV. NÓIDE CERQUEIRA	DISTRITO DE SUBAÉ	FEIRA DE SANTANA	BA	LIDERA IMOB	mai/24	11.524	5.070.560	440	Oferta	0,80	0,85	0,79	1,00	<b>237</b>
4	RUA MERCANTE, 874	DISTRITO DE SUBAÉ	FEIRA DE SANTANA	BA	DJAIR VENÍCIO DE BASTOS E SILVA	mai/24	40.000	5.300.000	133	Oferta	0,80	0,90	0,92	1,15	<b>101</b>
5	AVENIDA BANCO DO NORDESTE	DISTRITO DE SUBAÉ	FEIRA DE SANTANA	BA	ITAIGARA IMÓVEIS LTDA EPP	mai/24	21.286	3.200.000	150	Oferta	0,80	1,20	0,85	1,25	<b>154</b>
6	RUA NOSSA SENHORA DAS DORES	SANTA MÔNICA	FEIRA DE SANTANA	BA	NOBEL IMÓVEIS	mai/24	7.410	3.705.200	500	Oferta	0,80	0,75	0,75	1,10	<b>247</b>
7	BR-116	NOVO HORIZONTE	FEIRA DE SANTANA	BA	RODOBENS	mai/24	60.984	18.000.000	295	Oferta	0,80	1,10	0,95	0,90	<b>222</b>
8	AV. NÓIDE CERQUEIRA	SIM	FEIRA DE SANTANA	BA	LOPES MIRANDA	mai/24	10.000	3.500.000	350	Oferta	0,80	1,05	0,78	1,10	<b>251</b>
Média									330					<b>203</b>	

## CDD Ambev - RB/Tellus - Feira de Santana/BA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Homogeneização de Elementos Comparativos de Terrenos para Venda

<b>Média Aritimética Inicial</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup> de terreno)</b>	<b>203</b>	<b>Média Saneada Final</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup> de terreno)</b>	<b>244</b>
			Limite Inferior (-)	10%	220
			Limite Superior (+)	10%	269

### Premissas de Valor

<b>Valor Adotado</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup> de terreno)</b>	<b>245</b>	<b>Valor Médio</b>	<b>R\$ 16.540.000</b>	<b>R\$ 221 /m<sup>2</sup> de AT</b>
Área da Situação	(m <sup>2</sup> de área de terreno)	75.000,00	Limite Inferior	R\$ 14.890.000	R\$ 199 /m <sup>2</sup> de AT
Área Equivalente	(m <sup>2</sup> de área de terreno)	67.500,00	Limite Superior	R\$ 18.190.000	R\$ 243 /m <sup>2</sup> de AT

### Conclusão de Valor

# Evidências de Mercado – Galpões para Locação

## CDD Ambev - RB/Tellus - Feira de Santana/BA - Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

Nome do Galpão	Logradouro	Município	UF	Término da Construção	Empresa	Data	Área Construída	Tipo	Preço Pedido (R\$)	Preço Unitário	Oferta	Local.	Especif.	R\$/m <sup>2</sup>
1 CONDOMÍNIO SÓLIDA	BR 324 KM 529,	FEIRA DE SANTANA	BA	nov-15	CBRE Pesquisa	mar/24	1.208	Oferta	18.120	15	0,90	1,00	1,15	16
2 LOK I (I)	ESTR. DOS CAMUNDONGOS, 301	FEIRA DE SANTANA	BA	ago-19	CBRE Pesquisa	abr/24	4.896	Oferta	73.440	15	0,90	1,00	1,15	16
3 CONDOMÍNIO GRID FSA (II)	ROD. BR 324 KM 525,	FEIRA DE SANTANA	BA	jan-22	CBRE Pesquisa	mar/24	10.080	Oferta	231.840	23	0,90	1,00	1,05	22
4 CONDOMÍNIO GRID FSA (III)	ROD. BR 324 KM 525,	FEIRA DE SANTANA	BA	mar-23	CBRE Pesquisa	mar/24	7.320	Oferta	168.360	23	0,90	1,00	1,05	22
5 VAGO	TRAVESSA SUDENE	FEIRA DE SANTANA	BA	-	Venas Corretor	mai/24	3.288	Oferta	59.973	18	0,90	1,00	1,15	19
6 VAGO	BR-324	FEIRA DE SANTANA	BA	-	Jorge L. A. Lima	mai/24	2.448	Oferta	44.066	18	0,90	1,00	1,15	19
Média										19				19

## CDD Ambev - RB/Tellus - Feira de Santana/BA

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

### Homogeneização dos Elementos Comparativos de Galpões para Locação

<b>Média Aritimética Inicial</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup> de área construída)</b>	<b>19</b>	<b>Média Saneada Final</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup> de área construída)</b>	<b>19</b>
			Limite Inferior (-)	10%	17
			Limite Superior (+)	10%	21

### Premissas de Valor

<b>Valor Adotado</b>	<b>(R\$/m<sup>2</sup> de área construída)</b>	<b>19</b>
Área da Situação	(m <sup>2</sup> de área construída)	11.295,25

### Conclusão de Valor

<b>Valor Médio</b>	<b>R\$ 214.600</b>	<b>R\$</b>	<b>19 /m<sup>2</sup> de AC</b>
Limite Inferior	R\$ 193.100	R\$	17 /m <sup>2</sup> de AC
Limite Superior	R\$ 236.100	R\$	21 /m <sup>2</sup> de AC

# C

Memorial de Cálculo  
- Custo de Reposição  
Depreciado

# Método Evolutivo – Custo De Reposição Depreciado

## Cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias

Método da Quantificação do Custo | Custos Unitários

### Cálculo do Custo de Reprodução das Benfeitorias

Custo Unitário Referencial	CUPE   Galpão de uso geral médio (9)	R\$	2.343,14	mar-24
----------------------------	--------------------------------------	-----	----------	--------

### Construções

Descrição	Área Construída (m²)	Peso	Custo Ponderado (R\$/m²)	Área Equivalente (m²)	Valor Total (R\$)
Portaria	441,50	0,75	1.757	331,13	775.872
Prédio Operações	1.888,20	0,75	1.757	1.416,15	3.318.238
Galpão	8.210,70	0,85	1.992	6.979,10	16.352.997
Oficinas/Manutenção	314,80	0,50	1.172	157,40	368.810
Abastecimento Diesel	102,40	0,30	703	30,72	71.981
Pit Stop de Gás	50,00	0,30	703	15,00	35.147
Marquises	178,00	0,30	703	53,40	125.124
Outras	109,65	0,30	703	32,89	77.078
<b>Total</b>	<b>11.295,25</b>		<b>1.870</b>		<b>21.125.246</b>

Custos Diretos Total	21.125.246
----------------------	------------

### Custos Indiretos

Descrição	Base	Coluna1	Valor Total (R\$)
Taxa de Administração (construtor)	10,0%		2.112.525
Projetos (arquitetura, paisagismo etc.)	2,0%		422.505
Contingências	10,0%		2.112.525
<b>Total</b>			<b>4.647.554</b>

### Custo de Reprodução das Benfeitorias

Custo de Reposição Novo	25.772.801
-------------------------	------------

### Cálculo da Depreciação do Imóvel

Depreciação do Imóvel - Método Hoss-Heidecke	
Vida Referencial "Lr"	80 anos
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Remanescente	65 anos
Valor Residual "R"	20%
Idade em % da vida referencial	19
Fator Obsolescência "K"	0,82
<b>Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação "Foc"</b>	<b>0,852</b>

### Custo de Reedição das Benfeitorias

Custo de Reposição Depreciado	21.960.000
-------------------------------	------------

## Resultados

Método da Quantificação do Custo | Custos Unitários

### Custo de Reposição Total

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$
Valor de Mercado do Terreno	16.540.000
Valor de Custo Total das Benfeitorias	21.960.000
<b>Total</b>	<b>38.500.000</b>

<b>CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL</b>	Conservador	34.650.000
	Neutro	38.500.000
	Otimista	42.350.000

D

Fluxo de Caixa  
Descontado

# Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

## Cash Flow

RB\_Tellus\_FeiradeSantana\_Mai24 (Amounts in BRL)

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 <u>mar-2025</u>	Year 2 <u>mar-2026</u>	Year 3 <u>mar-2027</u>	Year 4 <u>mar-2028</u>	Year 5 <u>mar-2029</u>	Year 6 <u>mar-2030</u>	Year 7 <u>mar-2031</u>	Year 8 <u>mar-2032</u>	Year 9 <u>mar-2033</u>	Year 10 <u>mar-2034</u>	Year 11 <u>mar-2035</u>	Total
<b>Rental Revenue</b>												
Potential Base Rent	4.689.788	4.735.872	4.735.872	4.185.426	3.910.202	3.910.202	3.989.191	4.028.686	4.082.670	4.109.662	4.109.662	46.487.234
Free Rent	0	0	0	-130.340	0	0	0	0	-136.989	0	0	-267.329
Scheduled Base Rent	4.689.788	4.735.872	4.735.872	4.055.086	3.910.202	3.910.202	3.989.191	4.028.686	3.945.681	4.109.662	4.109.662	46.219.905
<b>Total Rental Revenue</b>	<b>4.689.788</b>	<b>4.735.872</b>	<b>4.735.872</b>	<b>4.055.086</b>	<b>3.910.202</b>	<b>3.910.202</b>	<b>3.989.191</b>	<b>4.028.686</b>	<b>3.945.681</b>	<b>4.109.662</b>	<b>4.109.662</b>	<b>46.219.905</b>
<b>Other Tenant Revenue</b>												
Total Expense Recoveries	131.600	132.135	132.795	133.459	134.127	134.797	135.471	136.149	136.829	137.514	138.201	1.483.077
<b>Total Other Tenant Revenue</b>	<b>131.600</b>	<b>132.135</b>	<b>132.795</b>	<b>133.459</b>	<b>134.127</b>	<b>134.797</b>	<b>135.471</b>	<b>136.149</b>	<b>136.829</b>	<b>137.514</b>	<b>138.201</b>	<b>1.483.077</b>
<b>Total Tenant Revenue</b>	<b>4.821.388</b>	<b>4.868.007</b>	<b>4.868.668</b>	<b>4.188.545</b>	<b>4.044.329</b>	<b>4.045.000</b>	<b>4.124.662</b>	<b>4.164.834</b>	<b>4.082.511</b>	<b>4.247.176</b>	<b>4.247.863</b>	<b>47.702.983</b>
Potential Gross Revenue	4.821.388	4.868.007	4.868.668	4.188.545	4.044.329	4.045.000	4.124.662	4.164.834	4.082.511	4.247.176	4.247.863	47.702.983
Effective Gross Revenue	4.821.388	4.868.007	4.868.668	4.188.545	4.044.329	4.045.000	4.124.662	4.164.834	4.082.511	4.247.176	4.247.863	47.702.983
<b>Operating Expenses</b>												
IPTU	131.477	132.134	132.795	133.459	134.126	134.797	135.471	136.148	136.829	137.513	138.200	1.482.948
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>131.477</b>	<b>132.134</b>	<b>132.795</b>	<b>133.459</b>	<b>134.126</b>	<b>134.797</b>	<b>135.471</b>	<b>136.148</b>	<b>136.829</b>	<b>137.513</b>	<b>138.200</b>	<b>1.482.948</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>4.689.911</b>	<b>4.735.873</b>	<b>4.735.873</b>	<b>4.055.086</b>	<b>3.910.203</b>	<b>3.910.203</b>	<b>3.989.192</b>	<b>4.028.686</b>	<b>3.945.682</b>	<b>4.109.663</b>	<b>4.109.663</b>	<b>46.220.035</b>
<b>Leasing Costs</b>												
Leasing Commissions	0	0	0	195.510	0	0	0	0	205.483	0	0	400.993
<b>Total Leasing Costs</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>195.510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>205.483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400.993</b>
<b>Capital Expenditures</b>												
Conservacao e Manutencao	70.347	71.038	71.038	62.781	58.653	58.653	59.838	60.430	61.240	61.645	61.645	697.309
<b>Total Capital Expenditures</b>	<b>70.347</b>	<b>71.038</b>	<b>71.038</b>	<b>62.781</b>	<b>58.653</b>	<b>58.653</b>	<b>59.838</b>	<b>60.430</b>	<b>61.240</b>	<b>61.645</b>	<b>61.645</b>	<b>697.309</b>
<b>Total Leasing &amp; Capital Costs</b>	<b>70.347</b>	<b>71.038</b>	<b>71.038</b>	<b>258.292</b>	<b>58.653</b>	<b>58.653</b>	<b>59.838</b>	<b>60.430</b>	<b>266.723</b>	<b>61.645</b>	<b>61.645</b>	<b>1.098.302</b>
<b>Cash Flow Before Debt Service</b>	<b>4.619.564</b>	<b>4.664.835</b>	<b>4.664.835</b>	<b>3.796.795</b>	<b>3.851.550</b>	<b>3.851.550</b>	<b>3.929.354</b>	<b>3.968.256</b>	<b>3.678.959</b>	<b>4.048.018</b>	<b>4.048.018</b>	<b>45.121.733</b>
<b>Cash Flow Available for Distribution</b>	<b>4.619.564</b>	<b>4.664.835</b>	<b>4.664.835</b>	<b>3.796.795</b>	<b>3.851.550</b>	<b>3.851.550</b>	<b>3.929.354</b>	<b>3.968.256</b>	<b>3.678.959</b>	<b>4.048.018</b>	<b>4.048.018</b>	<b>45.121.733</b>

Para mais informações

**Victor Mandarano Ferreira**

Consultor

(11) 2110-9188

[victor.ferreira@cbre.com](mailto:victor.ferreira@cbre.com)

**Beatriz Figueiredo de Souza**

Consultora

(11) 2110-9188

[beatriz.souza@cbre.com](mailto:beatriz.souza@cbre.com)

**Gabriela Gregori Stocco, MRICS**

Gerente Senior

(11) 2110-9182

[gabriela.gregori@cbre.com](mailto: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