

Avaliação de Imóveis

Relatório de Avaliação

Cidade Jardim Corporate Center – Continental Tower

Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi – São Paulo/SP

Newmark Job Nº: 006-2025-106

Preparado para:

Hedge JHSF Capital Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada

01 de novembro de 2025



NEWMARK



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

São Paulo, 01 de novembro de 2025

A/C
HEDGE JHSF CAPITAL PRIME OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Avaliação do imóvel localizado na Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi – São Paulo/SP
NMRK Job N°: 006-2025-106

Prezado,

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory preparou a avaliação de valor de mercado para compra/venda da referida propriedade conforme apresentado neste Relatório.

Os objetos desta avaliação são 25 conjuntos no Cidade Jardim Corporate Center – Continental Tower, com área privativa de 21.610,25 m² e área BOMA de 23.758,97 m² localizado na Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi – São Paulo/SP.

Com base nas análises contidas neste relatório, premissas e condições limitantes expressas no relatório, a opinião de valor para o objeto estudado é de:

Conclusão de Valor				
Premissas de Avaliação	Objetivo	Data da Avaliação	Valor Unitário (R\$/m ²)	Conclusão de Valor (R\$)
Valor de Mercado “as is”	Compra/Venda	01/11/2025	11.305,29	268.602.000,00

Premissas Extraordinárias e Condições Hipotéticas

A conclusão de valor está sujeita às seguintes premissas extraordinárias, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma premissa extraordinária é uma informação incerta, que para efeito de análise do valor, é considerada como fato. Se a premissa for em algum momento revelada como falsa, a Newmark se reserva no direito de revisar a conclusão de valor:

1. Nenhuma condição extraordinária foi considerada

A conclusão de valor foi baseada nas seguintes condições hipotéticas, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma condição hipotética é um cenário ao fato observado no momento da avaliação, mas que, para efeito de análise, foi considerada como real:

2. Nenhuma condição hipotética foi considerada

AValiação DE IMÓVEIS

Considerações Iniciais e Condições dos Serviços

Definições:

“Laudo de Avaliação”: Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas “considerações iniciais” e “condições dos serviços” se aplicam.

“Imóvel” objeto de avaliação.

“Avaliador” diz respeito aos avaliadores e colaboradores da NMRK.

“Contratante”: destinatário do Laudo de Avaliação.

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

Após análise preliminar do Imóvel, realizamos a sua vistoria física, a sua pesquisa no mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais, verbais ou documentais, recebidas da Contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

1. As informações contidas no Laudo ou sobre a qual ele se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto ao Contratante e a terceiros em geral. O Contratante e/ou a administração do empreendimento também podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a NMRK não serão responsabilizados pela exatidão ou completude destas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos factuais. Qualquer preposto do Contratante que teve acesso à fase de desenvolvimento da avaliação e ao seu Laudo final é obrigado a levar ao conhecimento da NMRK eventuais imprecisões ou erros que tenha conhecimento ou que tenha uma mera suspeita;
2. Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade do Contratante não nos responsabilizando por informações fornecidas por terceiros, sob qualquer hipótese, bem como não nos responsabilizamos por quaisquer danos diretos e/ou indiretos ou perdas e lucros cessantes, resultantes da omissão de informações por parte da Contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação e relatório;
3. As especificações das áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas fisicamente pelo Avaliador. A vistoria física mencionada acima diz respeito somente a visita técnica para verificar as condições aparentes do Imóvel e não para a conferência de área, das áreas confrontantes, das condições do solo ou de questões estruturais, etc.
4. O objetivo deste trabalho não inclui auditoria jurídica nos documentos em geral, nas matrículas do Imóvel e nos registros do Imóvel e, muito menos, na idoneidade e/ou veracidade das informações ali contidas. Estes documentos quando fornecidos, servem somente de referência de localização e indicação de propriedade. Não há a participação de advogados na presente avaliação, somente de Avaliadores;

AValiação DE IMÓVEIS

5. Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos e/ou análises estruturais para as construções existentes no Imóvel e nem em suas fundações;
6. Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de laudos ambientais e nem de estudos e/ou análises sobre questões envolvendo o meio ambiente e contaminação do solo;
7. Da mesma forma, não realizamos testes e/ou aferição de quaisquer equipamentos e instalações existentes no Imóvel para verificar o seu bom funcionamento;
8. As condições estruturais das melhorias consideradas pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NMRK não assume qualquer responsabilidade pela solidez dos componentes estruturais do Imóvel ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
9. Não foram avaliadas benfeitorias, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no Imóvel;
10. Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes e não possuem interesses financeiros e/ou de qualquer natureza sobre os bens avaliados. Assim como os honorários estabelecidos não possuem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
11. Não é de responsabilidade da NMRK identificar ou corrigir eventuais erros, falhas e eventuais informações inverídicas sobre o imóvel aqui avaliado, englobando os seus aspectos estruturais, financeiros e/ou legais;
12. Para efeito de cálculo de valor, consideramos na análise que o Imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, judiciais e administrativos de qualquer natureza, incluindo de passivos ambientais, de ações possessórias, de desapropriações ou de melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado do Imóvel;
13. O Laudo foi elaborado com a premissa de que não existem vícios aparentes ou ocultos no Imóvel, nem em seu subsolo e nem em suas estruturas, que o Imóvel encontra-se em plena conformidade com a legislação imobiliária, ambiental e fiscal (a menos que a pendência seja apontada e relatada no Laudo) e que todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou poderão ser obtidas e renovadas para qualquer utilização do imóvel, levando em consideração a legislação municipal de zoneamento. Importante frisar que a NMRK não assume qualquer responsabilidade por qualquer vício aparente ou oculto e nem realiza estudos estruturais de engenharia para verificar a sua existência;
14. A NMRK não avalia e não possui conhecimento técnico específico para reconhecer a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das estruturas e/ou melhorias nas dependências do Imóvel. Se este for o caso, a NMRK recomenda que um especialista ambiental seja consultado;
15. Salvo se apontado expressamente no Laudo, a NMRK não recebeu relatório de análise do solo. No entanto, visualmente entendemos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente ou aquela que ainda será construída. Não foi observado visualmente e de forma superficial qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do Imóvel. O sistema de drenagem, visualmente e de forma superficial, parece estar adequada;

AValiação DE ImóVEIS

16. Salvo se apontado expressamente no Laudo, a NMRK não recebeu qualquer informação sobre servidões, invasões, ou restrições na posse ou propriedade do Imóvel.
17. Salvo se apontado expressamente no Laudo, a NMRK não recebeu qualquer informação sobre a existência de zonas de brejo, pântano ou manancial no Imóvel. Não faz parte do escopo deste trabalho realizar este tipo de levantamento. Se a Contratante achar conveniente deverá contratar os serviços de engenheiro especializado para determinada finalidade;
18. Salvo se apontado expressamente no Laudo, a NMRK não realizou inspeção no telhado e nem realizou inspeção em sistemas mecânicos presentes no Imóvel. Os Avaliadores não possuem capacidade técnica para realizar tais inspeções.
19. O valor do Imóvel indicado no Laudo está atualizado até a data de sua conclusão. A partir da data de sua conclusão se, no Imóvel, ocorrerem alterações estruturais e/ou o seu valor sofrer qualquer valorização ou desvalorização no mercado, será necessário que a Contratante solicite nova avaliação à NMRK, a qual lhe enviará nova proposta de trabalho.
20. A estimativa de lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, levou em consideração as informações de locação fornecidas pelo proprietário do Imóvel ou de terceiros. A NMRK não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas pelo proprietário e por terceiros e recomenda aconselhamento jurídico para a compreensão da legislação locatícia e dos direitos contratuais envolvidos.
21. As provisões de receitas e despesas futuras, quando existirem, representam mera estimativa e opinião do Avaliador. O Avaliador e a NMRK não garantem em nenhuma hipótese que a estimativa de resultado prevista no Laudo se concretize. Conforme já é sabido, o mercado imobiliário está em constante mudança e as previsões de receitas e despesas futuras podem não se concretizar por inúmeras variáveis.
22. Ressaltamos que os valores determinados no Laudo são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliações e, por esta razão, representam uma estimativa e não um valor exato, podendo sofrer variações conforme as condições de mercado;
23. Este Laudo é sigiloso, confidencial e somente poderá ser utilizado em sua totalidade, não sendo permitida a sua utilização de forma parcial, sob qualquer justificativa ou hipótese. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte dele não será permitida sem a prévia autorização por escrito da NMRK. A menos que indicado no contrato firmado entre a Contratante e NMRK, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá divulgar o Laudo em sua totalidade, citando sempre a fonte das informações, sob pena de arcar com as penalidades cíveis e criminais impostas pelo Código Penal e pela Lei de Direitos Autorais;
24. A NMRK considera que com a entrega deste Laudo, os serviços objeto do contrato encontram-se totalmente concluídos, nada mais sendo devido por ela à Contratante;
25. Se, com a aprovação prévia da NMRK, o Laudo for disponibilizado a terceiros para fins de negociação do Imóvel, em hipótese alguma ele deverá ser considerado como vinculante ao negócio, mas tão somente, dentre muitas outras, como mais um elemento de convicção;

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

26. Ao utilizar este Laudo, a Contratante, seus colaboradores e quaisquer terceiros, que a ele tiverem acesso por qualquer razão, aceitam e reconhecem a vincular ao seu todas as “considerações iniciais”, “informações dos serviços” bem como as “condições hipotéticas e extraordinárias” nele contidas.

DocuSigned by:

Caroline Hara

E1C73A2B47074FE...

Caroline Hara

Consultora de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

caroline.hara@nmrkbrasil.com.br

DocuSigned by:

Amália Guimarães

4C41E51978CE4B0...

Amália Guimarães

Head de Avaliações Imóveis

t. 5511-2737-3130

amalia.guimaraes@nmrkbrasil.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Sumário Executivo

PARTE I

Nome da Propriedade	Cidade Jardim Corporate Center - Continental Tower - 14º ao 27º andar		
Endereço	Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Tipo de Propriedade	Comercial		
Área Privativa (m²)	21.610,25		
Área BOMA (m²)	23.758,97		
Área para Cálculos	23.758,97	m²	
Data da Construção	01/10/2012		
Uso do Imóvel	Comercial		
Data da Avaliação	01/11/2025		
Objetivo da Avaliação	Compra e venda		
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda			
Capitalização da Renda (Fluxo de Caixa)	268.601.781,00	R\$	11.305,28 (R\$/m²)
Conclusão de Valor de Mercado Para Compra e Venda (R\$)	268.602.000,00	R\$	11.305,29 (R\$/m²)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Premissas do Fluxo de Caixa

Nome do Empreendimento	Cidade Jardim Corporate Center - Continental Tower - 14º ao 27º andar
Endereço	Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi
Classe	AA
Tipo/descrição do empreendimento	Comercial

Fluxo de caixa

		Premissas
Início do fluxo de caixa		nov, 2025
Período de análise		10 anos 0 meses
Fim do fluxo de caixa		outubro, 2035
Ocupação do imóvel - contratos	%	92%
Vacância contratos	%	8%
Inadimplência	%	0,00%
Taxa de desconto	%	9,00%
Cap rate	%	8,50%
Inflação	%	0%
Vacância estabilizada	%	0%
Comissão na perpetuidade	%	2,00%

Despesas

Condomínio	BRL/m² mês	32,73
IPTU	BRL	15,22
FRA	% da Receita	1,0%

Crescimento

Data de início		Não considerado
Receita	% ao ano	Não considerado
Despesas	% ao ano	Não considerado

Novo Locatário (Espaços vagos)

Período de Contrato	anos	5 anos
Velocidade de absorção	meses	6,00 meses
Vacância	meses	6,00 meses
Carência	meses	3,00 meses
Comissão de locação	meses	1,00

ÍNDICE

Considerações Iniciais e Condições dos Serviços	3
Sumário Executivo	7
Propriedade Avaliada	7
Introdução	11
Avaliação	12
Cenário Político-Econômico	13
Mercado de Escritórios de Alto Padrão.....	16
Descrição da Propriedade.....	22
Descrição da Construção	25
Documentação.....	27
Metodologias de Avaliação	28
Avaliação	31
Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa.....	32
Especificação da Avaliação.....	34
Conclusão de Valor	35
Premissas e Disclaimers	36
Anexo A	38

Documentação da Propriedade.....38

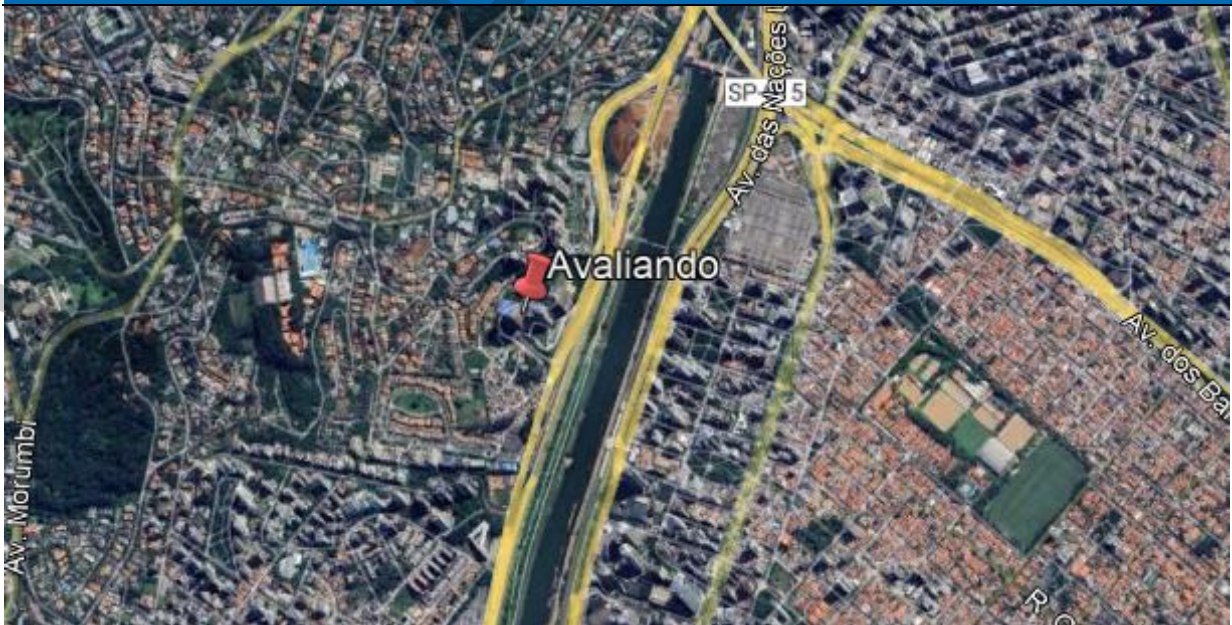
VIA DIGITAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Propriedade Avaliada



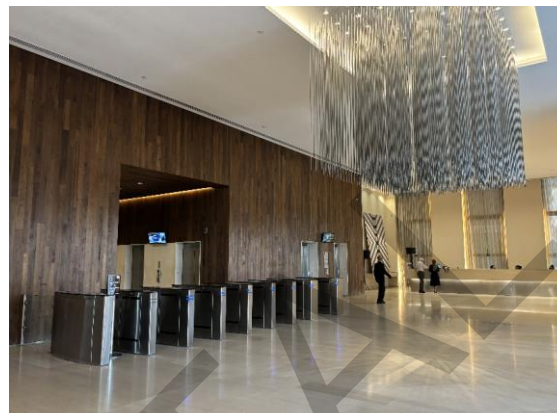
Vista Aérea



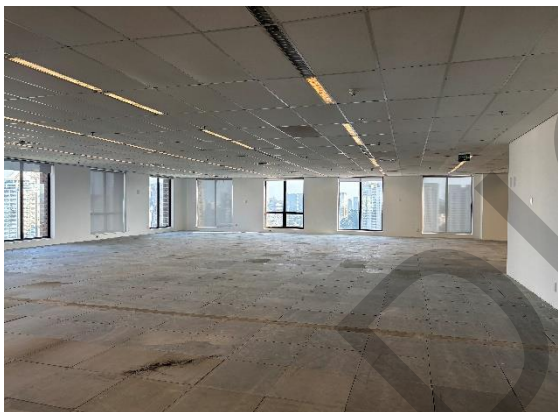
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Fachada



Recepção



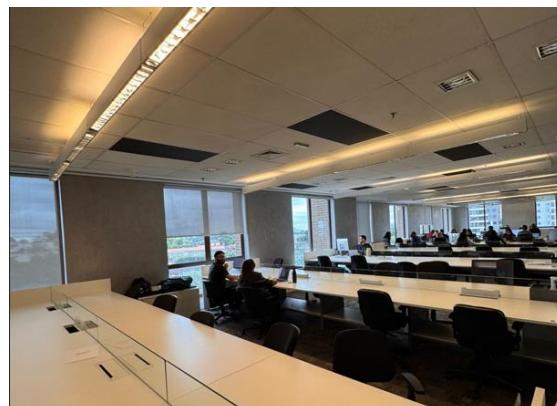
Pavimento Tipo



Pavimento Tipo



15º andar

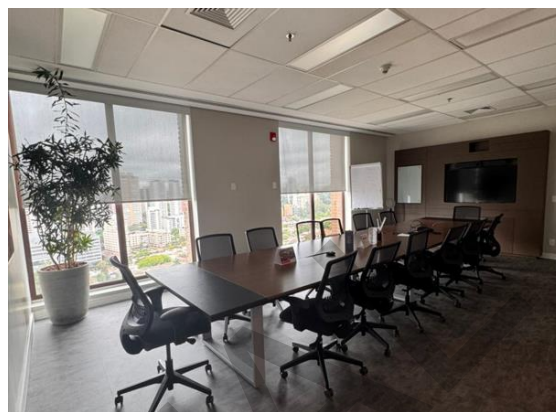


15º andar

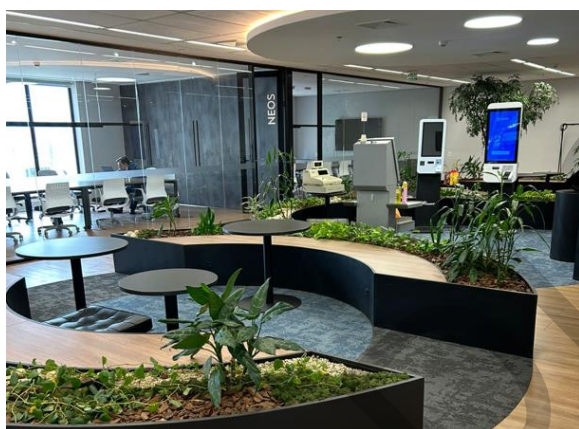
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



16º andar



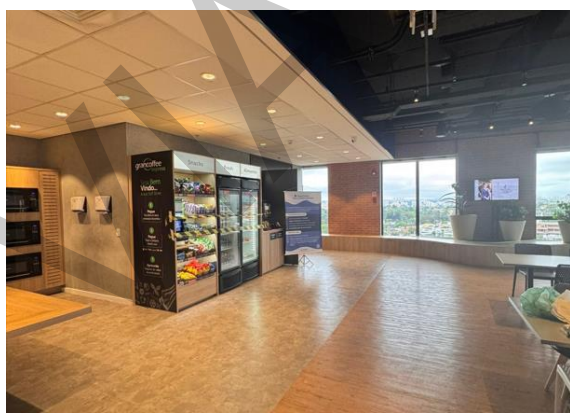
16º andar



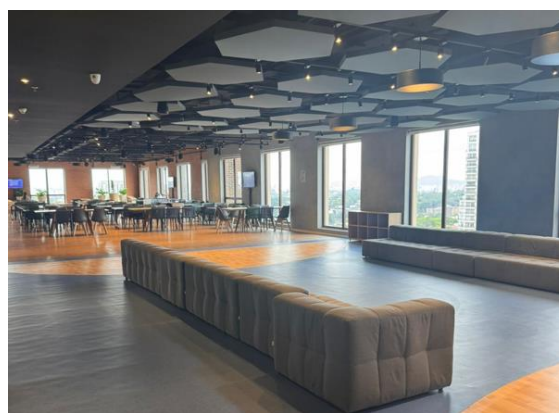
18º andar



18º andar



22º andar



22º andar

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Sala de Espera Heliponto



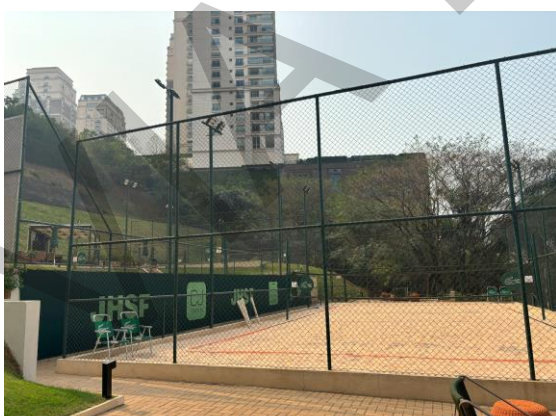
Heliponto



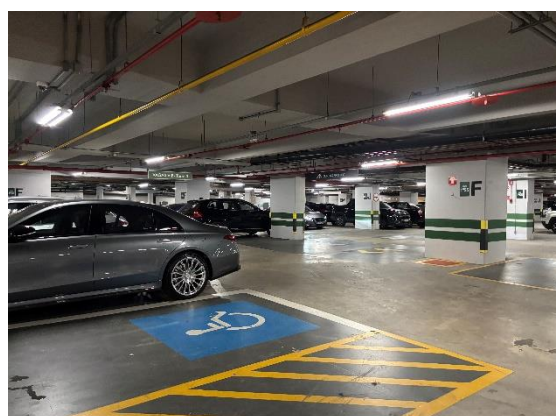
Café



Restaurante



Quadra de Beach Tennis



Estacionamento

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Introdução

Objeto da Avaliação

Os objetos desta avaliação são 25 conjuntos no Cidade Jardim Corporate Center – Continental Tower, com área privativa de 21.610,25 m² e área BOMA de 23.758,97 m² localizado na Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi – São Paulo/SP.

Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado para compra/venda da propriedade em estudo, na data desta avaliação, 01 de novembro de 2025. A data do relatório é 01 de novembro de 2025.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem a finalidade de determinar o valor de mercado para:

- Transação.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação

Esta avaliação é apresentada em formato de relatório, que tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotadas para este trabalho atendem o preceito da ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor.

Definição de Valor de Mercado

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntária e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- um proprietário disposto a efetuar a transação;
- que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações significativas entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- não existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com “especial” interesse na propriedade em questão.

Conceito de Venda: transferir a propriedade de algo para outra pessoa mediante o pagamento de um preço estipulado.

Conceito de Locação: consiste num contrato celebrado entre duas partes, o Locador (empresa de Leasing) e o Locatário (cliente), em que aquele cede a este último, por um prazo determinado, a disponibilização temporária de um bem, móvel ou imóvel, mediante o pagamento de um montante periódico (renda).

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Cenário Político-Econômico

Ambiente econômico no 3º trimestre: sinais de resiliência global e desaceleração interna

O ambiente externo segue desafiador, marcado por tensões geopolíticas e pela redefinição das políticas comerciais globais, ainda cercadas de incertezas. Apesar de avanços em acordos e da implementação de tarifas setoriais nos EUA, o clima de cautela persiste, refletindo em maior volatilidade nas expectativas de inflação. Nos Estados Unidos, as projeções se elevaram no curto prazo, enquanto em outras economias avançadas houve recuo, em parte devido ao impacto da menor atividade comercial.

A zona do euro apresenta ritmo de crescimento moderado e a China registra sinais de desaceleração em alguns setores, o que reforça a tendência de enfraquecimento gradual da economia global. Ainda assim, a atividade mundial manteve resiliência até o segundo trimestre.

No cenário interno, a atividade econômica perdeu fôlego conforme esperado. O PIB cresceu 0,4% no 2º trimestre, após alta de 1,3% no trimestre anterior, influenciado por menor dinamismo na agropecuária, indústria e serviços.

O consumo das famílias também desacelerou, com queda no comércio varejista e avanço mais moderado nos serviços. O setor externo registrou arrefecimento nas exportações e retração das importações.

Já o mercado de trabalho segue aquecido: a taxa de desemprego atingiu mínima histórico de 5,7%. A inflação acumulada em 12 meses teve um leve recuo de 5,32% em maio para 5,13% em agosto, mas permanece acima da meta. O Banco Central projeta inflação de 4,8% em 2025 e 4,3% em 2026, revisando o crescimento do PIB de 2,1% para 2,0%.

Em sua última reunião, o Copom manteve a Selic em 15,0% ao ano, reforçando o compromisso com a convergência inflacionária. Para o câmbio, a projeção é de R\$ 5,40/US\$ no fechamento de 2025.

Varejo

De acordo com a PMC - Pesquisa Mensal de Comércio - mais recente do IBGE, o varejo brasileiro mostrou sinais de retomada leve após meses de estabilidade ou recuo. Em agosto de 2025, o volume de vendas do comércio varejista cresceu 0,2% em relação a julho, na série com ajuste sazonal — interrompendo uma sequência de quatro meses de variações negativas.

Na comparação interanual (agosto/2024 → agosto/2025), o crescimento foi de 0,4%. No acumulado do ano e em 12 meses, o desempenho permanece moderado, reforçando um cenário de moderação do varejo frente a patamares mais altos registrados anteriormente.

Ainda assim, o crescimento registrado é fraco e indica que o setor perde velocidade em consequência do enfraquecimento da demanda, inflação persistente e orçamentos familiares apertados.

Entretanto, de acordo com o Índice do Varejo Stone (IVS) em divulgação recente (13/10/2025), as vendas do comércio brasileiro registraram queda de 0,5% no terceiro trimestre deste ano em relação ao terceiro trimestre de 2024. Em termos trimestrais, o recuo foi de 0,2%. Mesmo com o desempenho negativo no trimestre, setembro registrou alta de 0,5%,

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

revertendo a queda de 1,2% observada em agosto e sucedendo o avanço de 2,4% em julho. Na comparação com setembro de 2024, houve estabilidade.

Na comparação entre setores sensíveis à renda e aquelas sensíveis ao crédito, ambos apresentaram retração em comparação ao trimestre anterior, de 1,9% para setores mais sensíveis à renda e de 0,5% para setores mais sensíveis ao crédito.

Comparando com o mesmo período de 2024, bens sensíveis à renda cresceram 0,3%, enquanto bens sensíveis ao crédito recuaram 1,1%. Entre os segmentos, cinco dos oito analisados registraram alta em setembro. As maiores altas mensais foram dos setores de Livros, Jornais, Revistas e Papelaria (6,4%), Material de Construção (4,2%) e Móveis e Eletrodomésticos (2,6%).

Já na comparação do trimestre com o trimestre anterior, apenas Produtos Farmacêuticos e Combustíveis e Lubrificantes tiveram alta, de 0,4% e 0,7%, respectivamente.

De acordo com a Associação Brasileira de Comércio Eletrônico (ABComm) o e-commerce brasileiro segue em ritmo acelerado e promete mais um ano de resultados expressivos. O setor faturou R\$ \$100,5 bilhões no 1º semestre de 2025 e espera-se que atinja R\$ 224,7 bilhões no final do ano, representando um aumento de quase R\$ 20 bilhões em um ano (~10%).

Com relação ao resultado dos shoppings, de acordo com o censo da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers) houve um crescimento de 1,5% no faturamento em 2023, atingindo R\$194,7 bilhões e superando o período pré-pandemia, que foi de R\$ 192,8 bilhões, em 2019. Em 2024, o faturamento do setor foi recorde, atingindo 198,4 bilhões em vendas, 1,9% acima de 2023. O fluxo de visitantes aumentou 2,9%, atingindo uma média mensal de 476 milhões de pessoas.

O ano de 2024 foi encerrado com 9 greenfields inaugurados no país, somando mais de 172 mil m² de ABL, demonstrando que há espaço para o crescimento do setor. Agora no total são 648 shopping centers em 249 cidades do país. Foi o ano com maior número de inaugurações desde a pandemia. Em alguns casos, o setor atraiu novos investidores que identificaram no mercado uma grande oportunidade de negócio; em outros, foram os primeiros investimentos realizados nos municípios onde estão localizados.

O Sudeste lidera o ranking com 329 ativos, sendo que somente a cidade de São Paulo, a mais populosa do Brasil – com 11,9 milhões de habitantes –, conta com 56 empreendimentos.

Para 2025 a previsão é de mais 17 shoppings totalizando 308.437 m² de ABL para 2025, além de algumas expansões em importantes shoppings de São Paulo.

A Abrasce também projeta estabilidade de crescimento para 2025, que deve ser de 1,6% acima de 2024, totalizando R\$ 201,6 bilhões.

A projeção de crescimento mais contida reflete cautela diante de desafios macroeconômicos como inflação, alta nas taxas de juros e restrições ao consumo. Mesmo assim, a capilaridade crescente do setor — com novos empreendimentos em municípios antes não servidos — e a transformação dos shoppings em espaços de serviços e convivência mantém o otimismo no segmento.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

No entanto, segmentos específicos, como o comércio eletrônico, continuam a apresentar perspectivas mais otimistas.

Indústria

De acordo com a Pesquisa Industrial Mensal pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em julho de 2025 a produção industrial variou a produção industrial variou $-0,2\%$ frente a junho, completando o 4º mês seguido sem crescimento, mas ainda acumulando $+1,0\%$ no ano e $+1,8\%$ em 12 meses. Na comparação interanual (julho de 2025 frente a julho de 2024), houve retração de $0,6\%$. O resultado reflete quedas em setores como derivados de petróleo, veículos automotores e produtos de metal, enquanto indústrias extrativas e alimentos registraram crescimento. A indústria mantém um ritmo moderado em 2025, pressionada por juros elevados, demanda doméstica fraca e incertezas fiscais. As projeções permanecem apontando para crescimento limitado no ano, entre $1,3\%$ e $2,1\%$, condicionado à trajetória da taxa de juros, ao ambiente de confiança e à retomada gradual dos investimentos.

Ainda que indústria e varejo apresentem sinais de desaceleração, o segmento condomínio de galpões industriais e logísticos manteve-se aquecido no trimestre, impulsionado pela demanda consistente e pela entrega de novos empreendimentos em diferentes regiões do país.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Mercado de Escritórios de Alto Padrão

SÃO PAULO

Situação Geral

A atividade de locação manteve-se aquecida no 3º trimestre, ainda que com leve desaceleração frente ao trimestre anterior.

Absorção Líquida

A absorção bruta ficou ligeiramente abaixo do registrado entre abril e junho, e o aumento pontual nas devoluções resultou em uma absorção líquida mais contida. No acumulado de 2025, entretanto, o desempenho segue positivo, com absorção líquida 18% superior e bruta 13% acima do mesmo período de 2024.

Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 3º trimestre.



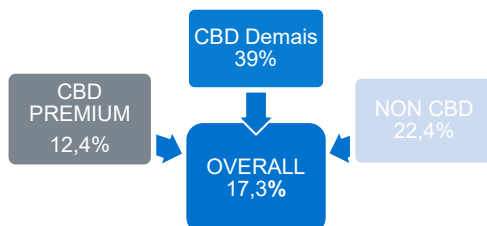
Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado - Newmark

Com exceção das regiões Berrini e JK, todas as regiões monitoradas registraram expansão no volume ocupado, com destaque para Chácara Santo Antônio, (14 mil m²), Marginal (13 mil m²) e Barra Funda (13 mil m²) de absorção líquida no trimestre.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Taxa de Vacância

A taxa de vacância recuou de 18,2% para 17,3%, reforçando o cenário de alta demanda.



Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado - Newmark

Novo Estoque e Estoque Futuro

A entrega de novos empreendimentos manteve-se moderada, somando 23 mil m² no trimestre, concentrados nas regiões de CBD premium. Houve revisão no cronograma de obras, reduzindo a previsão de 319 mil m² para 151 mil m² no ano, o que deve resultar em um total de 246 mil m² de novo estoque em 2025, em linha com a média histórica.

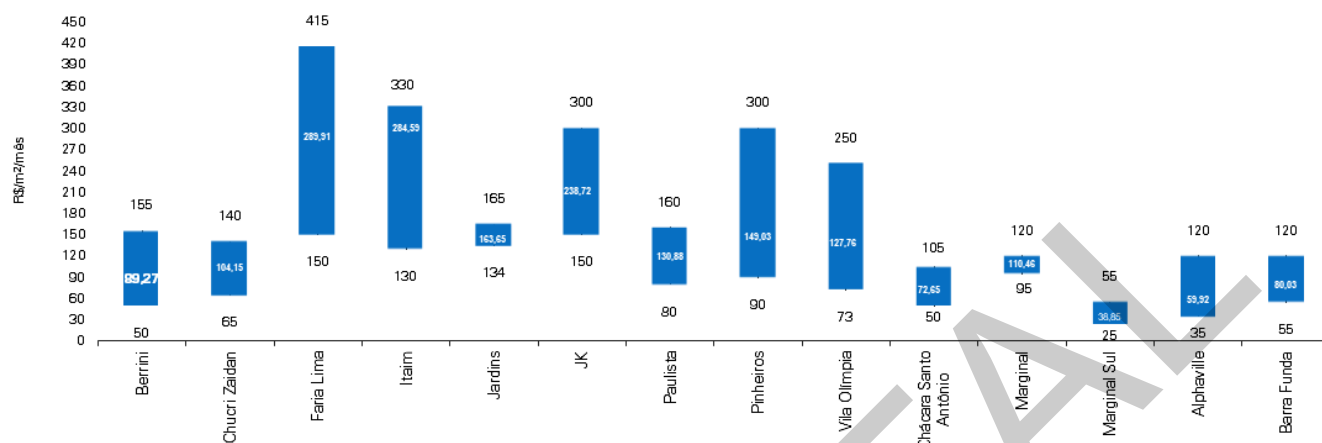


Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado - Newmark

Valores de Locação

A alta demanda por escritórios de alto padrão e a entrega de novos empreendimentos de alto padrão seguem trazendo valorização nos preços de locação. A média fechou o 3º trimestre em R\$ 114,2/m²/mês, 1,7% acima do trimestre anterior. Em termos anuais, a alta foi de 7%.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



Fonte: Pesquisa e Inteligência de Mercado – Newmark

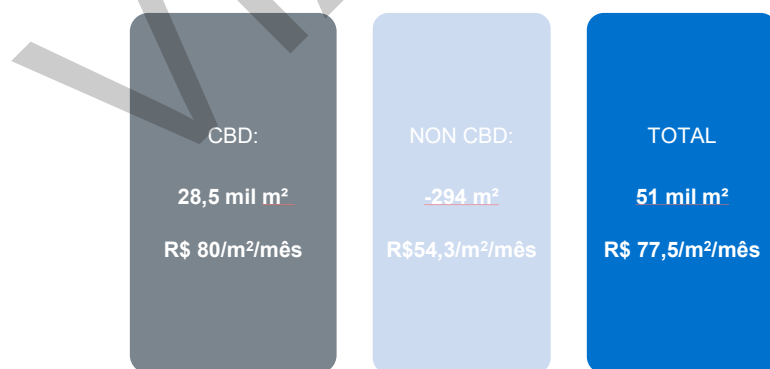
RIO DE JANEIRO

Situação Geral

A atividade de locação de edifícios corporativos de alto padrão no Rio de Janeiro neste ano se mantém lento, com leve melhora no desempenho neste trimestre.

Absorção Líquida

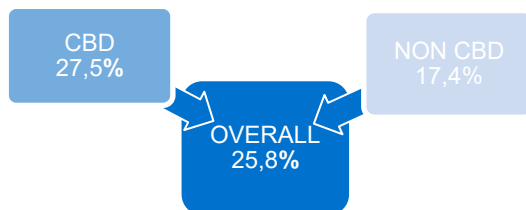
A atividade de locação ganhou fôlego neste trimestre, resultando em uma absorção bruta de 51 mil m² — a melhor do ano, e absorção líquida positiva de 28 mil m², apesar do volume de devoluções ter aumentado. Entretanto, no acumulado ano, os parâmetros de demanda estão abaixo de 2024, reforçando a falta de dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão no RJ.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

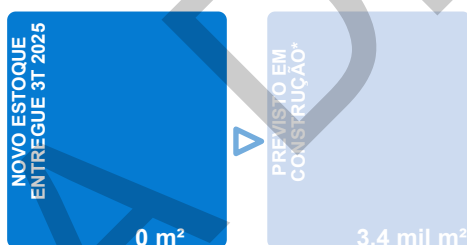
Taxa de Vacância

O aumento da atividade de locação resultou em uma queda trimestral de 1,3 p.p na taxa de vacância, que encerrou o trimestre em 25,8%.



Novo Estoque e Estoque Futuro

A maior parte dos edifícios em construção está com as obras paralisadas e previsão de entrega incerta, com exceção de um empreendimento de 3,4 mil m² no Leblon, previsto para o final de 2025. Com relação aos empreendimentos em fase de projeto, o volume previsto aumenta significativamente para cerca de 400 mil m², mas não há data para início de obras até o momento.



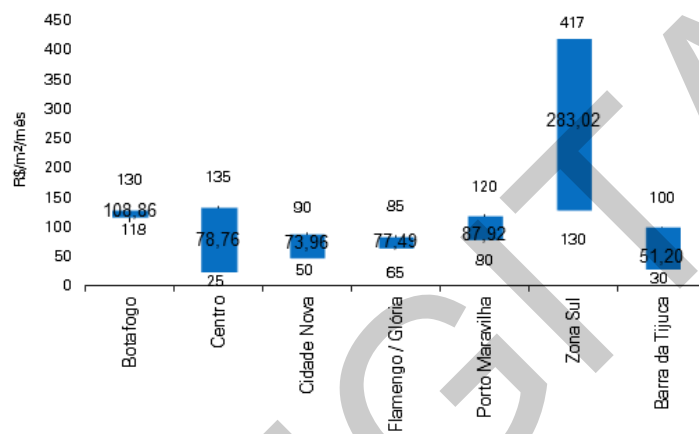
*obras foram iniciadas, sem data prevista para entrega.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Valores de Locação

Apesar do alto volume de oferta ainda pressionar o mercado, os preços pedidos de locação, que estão em declínio desde 2012, começam a dar sinais de alta. O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 77,5/m²/mês, 3% acima do 2º trimestre.

Nas principais regiões de escritórios (CBD), a média ficou um pouco acima, atingindo R\$ 80/m²/mês. A Zona Sul, Botafogo e Porto Maravilha continuam sendo os endereços mais valorizados para locação.



AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Segmento de Salas Comerciais

Para o segmento de salas comerciais – imóveis comerciais voltados à pequeno/médio inquilinos (ocupação de até 200 m²) – conforme o monitoramento do Índice FipeZAP+ houve um aumento nominal nos preços de venda de imóveis comerciais de 2,44% nos últimos 12 meses encerrados em agosto, variação inferior à dos preços de locação (+8,51%). Para fins comparativos, o IPCA/IBGE acumulou uma alta de 5,12% nos últimos 12 meses, superando a variação do IGP-M/FGV (+3,03%). Os preços de venda avançaram em quase todas as cidades monitoradas: Curitiba (+11,19%), Brasília (+7,80%), Niterói (+3,63%), Salvador (+5,41%), São Paulo (+2,59%), Florianópolis (+1,94%), Porto Alegre (+0,84%), Belo Horizonte (+0,70%), Campinas (+0,18%) e Rio de Janeiro (–0,61%). Já em locação, a alta nos preços em 12 meses foi mais generalizada: Niterói (+23,94%), Brasília (+21,15%), Campinas (+12,69%), Salvador (+11,53%), Curitiba (+11,12%), Florianópolis (+9,40%), São Paulo (+8,40%), Belo Horizonte (+6,87%), Rio de Janeiro (+6,06%) e Porto Alegre (+1,23%).

Em agosto de 2025, o valor médio salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi de R\$ 8.601/m², no caso de imóveis disponíveis para venda, e de R\$ 48,47/m², entre unidades comerciais destinadas à locação. Em termos de localização, os maiores preços médios de venda foram os seguintes: São Paulo (R\$ 10.378/m²), Curitiba (R\$ 8.811/m²), Florianópolis (R\$ 8.702/m²), Rio de Janeiro (R\$ 8.541/m²), Niterói (R\$ 7.926/m²), Brasília (R\$ 6.999/m²), Porto Alegre (R\$ 6.434/m²), Campinas (R\$ 6.392/m²), Belo Horizonte (R\$ 6.274/m²) e Salvador (R\$ 5.379/m²).

Já os valores médios de locação se distribuíram da seguinte forma em agosto de 2025: São Paulo (R\$ 57,80/m²), Florianópolis (R\$ 49,56/m²), Rio de Janeiro (R\$ 47,54/m²), Campinas (R\$ 46,19/m²), Salvador (R\$ 45,23/m²), Niterói (R\$ 45,21/m²), Brasília (R\$ 40,89/m²), Curitiba (R\$ 40,72/m²), Porto Alegre (R\$ 34,35/m²) e Belo Horizonte (R\$ 33,54/m²).

Com base nos valores médios de venda e locação monitorados pelo Índice Fipe Zap, é possível calcular a rentabilidade média para o investidor em imóveis com a finalidade de obter renda. Esse indicador tem como objetivo analisar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação às variadas alternativas de investimento.

Em agosto de 2025, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,99% ao ano, mantendo-se assim acima da rentabilidade projetada para locação residencial no período (5,94% a.a.). Contudo, ambas as taxas se mantiveram abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência do mercado. No que diz respeito às localidades monitoradas, as taxas de retorno do aluguel comercial foram as seguintes: Salvador (10,18% a.a.), Campinas (8,61% a.a.), Brasília (7,26% a.a.), São Paulo (6,99% a.a.), Niterói (6,80% a.a.), Florianópolis (6,80% a.a.), Rio de Janeiro (6,65% a.a.), Belo Horizonte (6,42% a.a.), Porto Alegre (6,39% a.a.) e Curitiba (5,77% a.a.).

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Descrição da Propriedade



Vista Aérea do Avaliando

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Quadro de Áreas

Seguindo a documentação fornecida, descrevemos a seguir as áreas da propriedade em estudo:

Informações adotadas para fins de cálculo			
	Área Adotada	Fonte	Observação
Área Privativa (m ²)	21.610,25	Matrícula	
Área BOMA (m ²)	23.758,97	Rent Roll	
Vagas de garagem (automóveis)	688,00	Matrícula	
Observações	A Newmark se coloca à disposição para revisar os cálculos, caso alguma inconsistência seja verificada e o cenário, modificado.		

ANÁLISE DO TERRENO

Formato e Dimensões

O terreno possui formato irregular, com testada de 621,0 m para a Avenida Magalhães de Castro, conforme documento IPTU e medição do Google Earth.

Topografia

A topografia do terreno é em geral plana.

Drenagem

Nenhum problema de drenagem foi observado ou comunicado durante a vistoria do imóvel. Esta avaliação assume que a drenagem de águas pluviais, tanto na propriedade, quanto nas vias adjacentes, é adequada.

Risco de Inundação

Não foram identificadas áreas com risco de inundação, no momento da vistoria.

Riscos Ambientais

Não nos foi fornecido relatório de avaliação ambiental para análise, e durante a vistoria, não foi observado nenhum sinal aparente de contaminação na propriedade ou entorno. De qualquer forma, questões ambientais estão além do escopo de trabalho e de nossa expertise. Assumimos, para efeito de análise, que a propriedade não foi afetada por questões ambientais limitantes.

Instabilidade do Solo

Não nos foi fornecido relatório de estudo geológico para análise. Com base na vistoria realizada no imóvel e observação sobre o desenvolvimento do entorno imediato, não identificamos problemas com instabilidade do solo. Entretanto, não somos especialistas nesta disciplina. Para efeito de análise, assumimos que o solo onde está a propriedade em estudo possui capacidade suficiente para sustentar as construções existentes.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Vias, Acessos e Largura

O quadro abaixo indica as condições da via de acesso a propriedade:

Vias, acessos e largura	
Nome da Via	Avenida Magalhães de Castro, 4800, Morumbi
Largura	+/- 15
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas de rolamento	mão única, 3 ou mais faixas de rolamento
Conservação	Boa
Intensidade de tráfego	Alta

Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

Melhoramentos Públicos	
Serviço	
Rede de Distribuição da Água	Sim
Captação de Águas Pluviais	Sim
Eletricidade	Sim
Telefonia	Sim
Coleta de Lixo	Sim
Correio	Sim
Gás encanado	Sim

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Descrição da Construção

Descrição da Construção

Nome da Propriedade	Cidade Jardim Corporate Center - Continental Tower - 14º ao 27º andar
Tipo da Propriedade	Escritório
Ocupação	Multi-usuário
Classificação	AA
Número de Edificações	3
Andares (incluindo subsolos)	27
Número de Vagas de Garagem	688,00
Área Privativa (m²)	21.610,25
Área BOMA (m²)	23.758,97
Estado de Conservação	c - regular
Ano de Construção Estimado	2012
Idade Estimada (anos)	13
Vida Útil (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	47

Características da Construtivas

Estrutura	Convencional (pilares e vigas de concreto)
Fachada	Granito com vidros reflexivos
Esquadrias	Alumínio
Cobertura	Laje Impermeabilizada

Acabamentos

Paredes Internas	Pintura, Cerâmica
Piso	Cerâmica, Carpete, Piso Elevado, Vinílico
Teto	Forro de gesso, Termo Acústico

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

ANÁLISE DAS CONSTRUÇÕES

Qualidade e Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Funcionalidade

As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificada nenhuma característica significativa de obsolescência funcional.

Manutenções necessárias

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Conclusão sobre a Construções

No geral, a qualidade, condições e funcionalidade estão adequados para sua idade aparente e localização.

VIA DIGITAL

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Documentação

Matrícula | Registro

Matrícula	
Endereço	Avenida Magalhães de Castro, 4800
Área Privativa Total (m²)	21.610,25
Vagas de Garagem (automóveis)	688
Cartório	18º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca	São Paulo
Data da Certidão	05/04/2007

Matrícula nº	Conjunto nº	Pavimento	Área Privativa (m²)	Vagas de Garagem (automóveis)
212.289	141	14º	809,96	26
212.290	142	14º	866,52	27
212.291	151	15º	809,96	26
212.292	152	15º	866,52	27
212.293	161	16º	809,96	26
212.294	162	16º	866,52	27
212.295	171	17º	809,96	26
212.296	172	17º	866,52	27
212.298	182	18º	866,52	27
212.299	191	19º	809,96	26
212.300	192	19º	866,52	27
212.301	201	20º	809,96	26
212.302	202	20º	866,52	27
212.303	211	21º	1676,48	52
212.304	221	22º	829,45	26
212.305	222	22º	866,52	27
212.306	231	23º	829,45	26
212.307	232	23º	866,52	27
212.308	241	24º	829,45	26
212.309	242	24º	866,52	27
212.310	251	25º	785,6	26
212.311	252	25º	812,15	27
212.312	261	26º	785,6	26
212.314	271	27º	785,6	26
212.315	272	27º	751,51	27

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Metodologias de Avaliação

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

AValiação de Imóveis

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Especificação das avaliações

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

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

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

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Metodologia utilizada nesta avaliação

Com base nas características do avaliando, condições do mercado que atualmente está inserido e finalidade da avaliação foram aplicadas as metodologias elencadas na tabela a seguir.

Metodologia Utilizada		
Método	Aplicabilidade	Utilização no Relatório
Evolutivo	Não aplicável	Não utilizado
Comparativo	Aplicável	Não utilizado
Capitalização	Aplicável	Utilizado
Involutivo	Não aplicável	Não utilizado

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

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

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

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.
- No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:
- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Considerações sobre a Avaliação

Considerando a natureza do imóvel, a oferta de informações disponíveis no mercado para as análises das variáveis relevantes ao processo e dentro de padrões aceitáveis de precisão e fundamentação previstos em norma, para esta avaliação a formação de valor se deu pelo **“Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado”**.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**Capitalização da Renda – Fluxo de Caixa**

O Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

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

O modelo de analisado considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeções de 10 anos. A seguir indicamos as premissas utilizadas para os dois cenários deste estudo:

PREMISSAS GERAIS	
Área Locável (m ²)	23.758,97
Área Argus	23.758,97 m ²
Início do Fluxo de Caixa	nov, 2025
Período de Análise (anos)	10 anos 0 meses
Termino da Análise	outubro, 2035
Taxa de Desconto	9,00%
Taxa de Capitalização	8,50%
Comissão na Perpetuidade (% \$ venda)	2,00%
Crescimento Real (%)	0,00%
Inflação (%)	0%
Vacância Estabilizada	0,00%

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS**Resultados**

Os resultados apresentados abaixo, representam a análise e utilização de premissas estáticas e temporais. Para nossa conclusão observamos as informações obtidas pela documentação fornecida pelo cliente, análise dos cenários do mercado atual, projeções futuras e evidências de mercado, conforme apresentado nos itens anteriores.

RESULTADOS

Área Locável (m ²)	23.758,97
VPL (R\$)	268.601.781,00
VPL (R\$/m ²)	11.305,28
Taxa de Desconto	9,00%
Taxa de Capitalização	8,50%

Sensibilidade

A fim de observar variações de cenários, estudamos a sensibilidade do modelo, variando a taxa de desconto e o cap rate utilizadas no modelo apresentado. Essa variação representa os cenários otimista, realista e conservador, conforme demonstramos a seguir:

Value Matrix

Tx. Desc.	Cap Rate				
	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%
8,00%	304.005.764,00 12.795,41	294.691.195,00 12.403,37	286.472.458,00 12.057,44	279.166.914,00 11.749,96	272.630.374,00 11.474,84
8,50%	294.079.593,00 12.377,62	285.185.474,00 12.003,28	277.337.722,00 11.672,97	270.361.943,00 11.379,36	264.120.456,00 11.116,66
9,00%	284.591.336,00 11.978,27	276.096.885,00 11.620,74	268.601.781,00 11.305,28	261.939.466,00 11.024,87	255.978.448,00 10.773,97
9,50%	275.518.823,00 11.596,41	267.404.373,00 11.254,88	260.244.564,00 10.953,53	253.880.289,00 10.685,66	248.185.938,00 10.445,99
10,00%	266.841.122,00 11.231,17	259.088.057,00 10.904,85	252.247.117,00 10.616,92	246.166.281,00 10.360,98	240.725.533,00 10.131,99

AValiação DE IMÓVEIS

Especificação da Avaliação

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

Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T., o presente trabalho é classificado como:

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Locação

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

	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
			10

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

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

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

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

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

DESCRIÇÃO	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		<=30%	<=40%
Intervalo de confiança			<=50%
			12%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Conclusão de Valor

De acordo com os estudos efetuados, nas tendências do Mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data base de 01 de novembro de 2025.

Conclusão de Valor				
Premissas de Avaliação	Objetivo	Data da Avaliação	Valor Unitário (R\$/m ²)	Conclusão de Valor (R\$)
Valor de Mercado "as is"	Compra/Venda	01/11/2025	11.305,29	268.602.000,00

Relatório Final

DocuSigned by:

Caroline Hara

E1C73A2B47074FE...

Caroline Hara

Consultora de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

caroline.hara@nmrkbrasil.com.br

DocuSigned by:

Amália Guimarães

4C41E51978CE4B0...

Amália Guimarães

Head de Avaliações de Imóveis

t. 5511-2737-3130

amalia.guimaraes@nmrkbrasil.com.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Premissas e Disclaimers

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

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"NMRK" diz respeito a Newmark Brasil empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito aos colaboradores da NMRK que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

1. As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a NMRK não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da NMRK eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "in loco" pelo Avaliador;
3. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NMRK não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
7. Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
8. A determinação de valor é fundamentada apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
9. Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
10. Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, NMRK. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NMRK, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;

AValiação DE IMÓVEIS

12. O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia o valor contido neste Laudo;
13. O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A NMRK recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a NMRK não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
16. Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A NMRK recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões no valor;
17. Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
18. Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
19. Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
20. Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
21. Se, com a aprovação prévia da NMRK, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A NMRK ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
22. Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Anexo A

Documentação da Propriedade

VIA DIGITAL