

Relatório de Valoração

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO E INDUSTRIAL - CLIS SALTO

Rodovia SP-73 – km 37,1

Salto, SP

P.VAL.VMF.271/24_v3

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

31 de março de 2024



Sumário

Sumário de Valoração..... 2

Sumário Executivo.....3

Bases de Valoração.....5

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade6

Condições e Limitações.....7

Disposições Finais.....10

Relatório de Valoração..... 11

1. Análise do Imóvel..... 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano..... 19

1.3 Considerações Legais..... 21

1.4 Ocupação.....22

2. Condições de Mercado23

2.1 Economia Local 24

2.2 O Mercado de Industrial Parks25

2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário..... 31

2.4 Rentabilidades Praticadas.....36

3. Análise de Valor39

3.1 Considerações de Valor.....40

3.2 Valoração.....43

Apêndices 44

A. Fotografias.....45

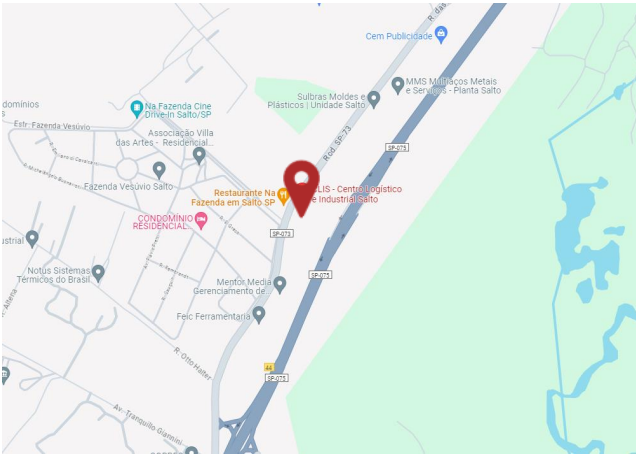
B. Evidências de Mercado.....49

C. Memorial de Cálculo – Capitalização Direta.....51

D. Memorial de Cálculo – Fluxo de Caixa Descontado.....53

Sumário de Valoração

Sumário Executivo



Data do Relatório	31 de março de 2024;
Avaliadora	A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (CBRE) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ser uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e no mundo, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte, Curitiba e Recife;
Destinatário	HEDGE INVESTMENTS;
Objetivo	Determinar o Valor de Mercado;
Finalidade	Venda;
Instrução	Conforme proposta de serviços P.VAL.VMF.271/24_v3 de 15/03/2024;
Objeto	Centro de Distribuição;
Tipo	Logístico;
Localização	Rodovia SP 73, km 37,1 - Salto, SP;
Áreas	Terreno: 57.358,03 m²; Construída: 31.400,00 m²;
Titulação	Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado;

Considerações de Valor	– O imóvel está situado nas proximidades do Aeroporto de Viracopos, com entorno de baixa densidade e usos diversos, tais como residencial o predominante, além de rural e industrial; – O imóvel possui especificações técnicas construtivas medianas e encontra-se com 100% de ocupação; – Os contratos de locação vigentes possuem término variando entre 2024 e 2028; – A oferta de galpões para locação atualmente no município pode ser considerada alta se comparada a outras regiões do estado, tendo ofertas de diversos portes de áreas e diferentes especificações e localizações.
Condições de Valoração	Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.
Data de Valoração Anterior	31 de dezembro de 2023.
Data de Valoração	31 de março de 2024.
Opinião de Valor	Valor de Mercado R\$ 53.000.000,00 (Cinquenta e Três Milhões de Reais).

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

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

Valor de Mercado

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

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

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para o **HEDGE INVESTMENTS** (“CLIENTE”), de acordo com os termos da proposta P.VAL.VMF.271/24_v3 de 15 de março 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. O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - d. 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;

- e. O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - f. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - g. 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 14 de setembro de 2023.

Disposições Finais

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a CONTRATANTE não afeta a independência e a objetividade de nosso trabalho;

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no objeto de análise desta proposta e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução deste estudo estão condicionados à nossa opinião a ser expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Publicação

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

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

Fica o cliente (HEDGE LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM¹ para atender aos requisitos da instrução CVM 472/08.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

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

Para e em nome de:

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Responsável pelo Trabalho:

Victor Mandarano Ferreira
Engenheiro Civil
Consultor

T: + 55 11 2110 9180

E: victor.ferreira@cbre.com

¹ Comissão de Valores Mobiliários

Relatório de Valoração

1

Análise do Imóvel

- 36,9 km do centro de Campinas, SP;
- 111 km do centro de São Paulo, SP;
- 118 km do Aeroporto de Congonhas, SP;
- 130 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos, SP;
- 194 km do Porto de Santos.



Planta de Situação

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado nas proximidades da Rodovia Santos Dumont (SP-075), próximo ao condomínio residencial Fazenda Vesúvio e ao Depósito das Lojas Cem, cuja origem do grupo é no município de Salto.

O entorno do imóvel é predominantemente residencial com a presença de diversos condomínios residenciais e algumas indústrias e empreendimentos logísticos de pequeno e médio porte.

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

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

A SP-073, que dá acesso imediato ao imóvel, possui duas pistas de rolamento com sentido duplo e com passeios para pedestres nos dois lados, com largura total em torno de 15 metros.

1.1.5 Comunicações

O acesso ao imóvel é feito pela Rodovia SP-073 que é paralela a Rodovia Santos Dumont (SP-075). Trata-se de uma via larga e pavimentada, com fácil acesso a carretas de grande porte. Tal rodovia se conecta a outras importantes rodovias do estado de São Paulo, tais como a Rodovia Anhanguera e a Rodovia dos Bandeirantes.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade.

Em relação ao transporte aéreo, conforme supracitado, o Aeroporto Internacional de Campinas (Viracopos) está localizado próximo ao imóvel objeto desta avaliação, a 24 quilômetros. Já o Aeroporto Internacional de Guarulhos dista cerca de 130 quilômetros ao leste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais, sendo o principal aeroporto do país.

1.1.6 Descrição

Trata-se de um imóvel logístico composto por três galpões com áreas de armazenagem e de apoio, atualmente destinados à vários ocupantes de diversos segmentos.

Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular com topografia plana e superfície seca, que encerra uma área de 57.358,03 m², conforme informações recebidas do CLIENTE.

Construções

O imóvel é constituído por três galpões de uso logístico atualmente ocupado por diversos locatários, composto por módulos de armazenagem, mezanino, vestiários, copa e áreas de apoio.



Vista Geral Do Empreendimento

Características Construtivas

Os três galpões possuem configuração retangular, com pé direito livre de 12 metros e piso de alta resistência com capacidade de 6 TON / m².

O condomínio logístico foi construído em 2016 em estrutura de aço e paredes em alvenaria e foram identificadas divisórias internas nos galpões, já que se trata de galpões modulares.

A seguir, apresentamos as características construtivas das principais construções.

ACABAMENTOS			
Local	Piso	Paredes	Teto
Armazenagem / Galpão	Concreto armado com alta resistência	Alvenaria	Telha metálica
Sanitários/Vestiários	Cerâmica	Cerâmica	Telha metálica
Administrativo	Cerâmica	Cerâmica/Pintura	Forro em PVC

Instalações e Equipamentos

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS	
Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:	Reservatório localizado na área exterior com reserva de incêndio e bombas de pressurização. Redes de hidrantes e sprinklers.
Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:	O imóvel conta com transformadores e medidores; O imóvel também conta com geradores com tanques de combustíveis acoplados.
Circulação Vertical:	Escadas internas em estrutura metálica ligando a área de piso do galpão ao mezanino; Escadas externas em concreto ligando a área administrativa à área externa;
Sistema de Segurança Predial:	Controle de acesso com portaria blindada e torniquete; Sistema de monitoramento com CFTV.
Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:	Estacionamento Self-Parking. Vagas de veículos de passeio nas áreas externa e interna do condomínio e vagas de caminhões na área interna do condomínio.

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. Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

DESCRIÇÃO	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²)
Bloco 100	6.060
Bloco 200	7.908
Bloco 300	17.432
Total	31.400

Fonte: Quadro de áreas fornecido pelo cliente.

1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel apresenta bom estado de conservação, entre boa e regular². As construções apresentam idade aparente em torno de 10 anos.

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

² A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

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 algum³.

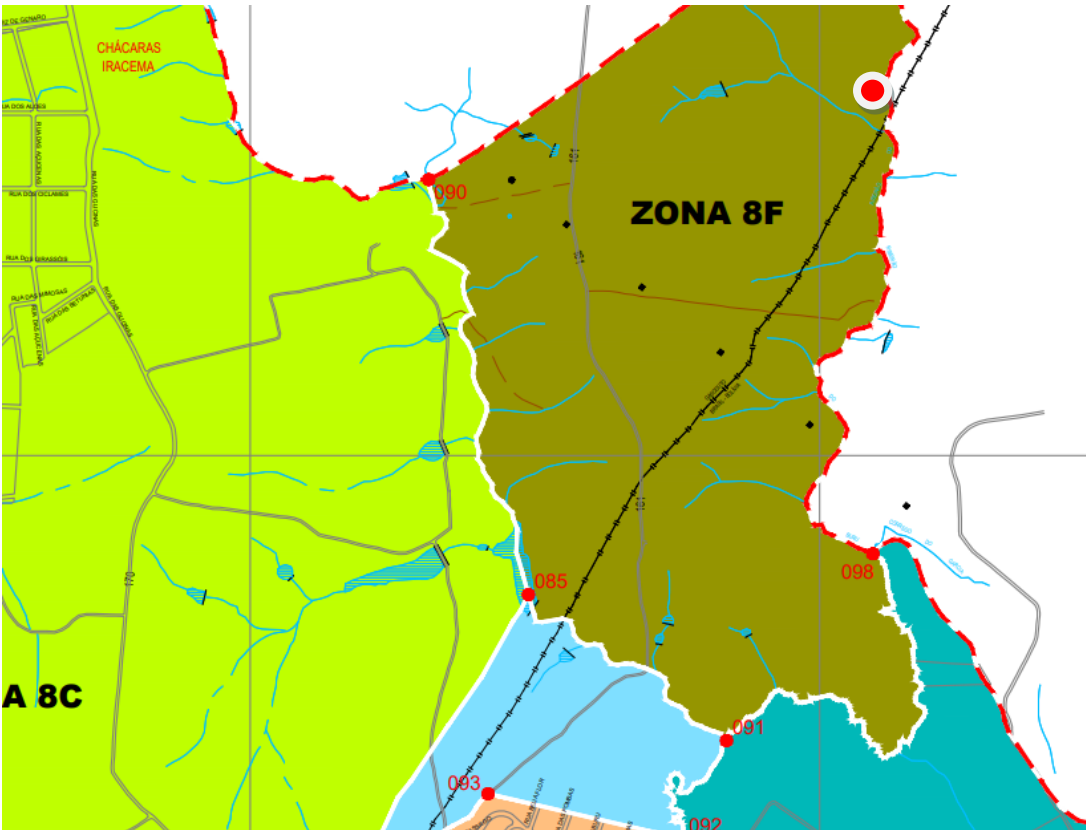
³ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

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

Destaca-se a Lei nº 3.694 de 17 de outubro de 2017 que institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, estabelece regras de ordenamento das áreas para atividades humanas e econômicas e revoga as Leis nº 674/1971, 1.153/1986, 2.210/2000, 2.401/2002 e 3.444/2015 e dá outras providências. Nesta lei, o imóvel objeto desta avaliação está situado na Macrozona 8F, conforme ilustra o mapa abaixo:



Fonte: Mapa de Macrozoneamento vigente do Município de Salto, SP

Deste modo, apresentamos abaixo a tabela resumo dos parâmetros urbanísticos para tal imóvel:

Lei nº 3.694 de 17 de outubro de 2017.	
Usos Permitidos:	Mistos, residenciais, comerciais e industriais.
Coefficiente de Aproveitamento:	Menor ou igual a 2,0x
Taxa de Ocupação:	Menor ou igual a 80%
Gabarito de altura máxima:	4 pavimentos (exceto edificações educacionais e institucionais)

Fonte: Lei de Zoneamento vigente do Município de Salto, SP

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

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, cujos principais detalhes estão descritos na tabela a seguir:

TITULAÇÃO	
Registro nº:	53.912
Origem:	Registro de Imóveis - Comarca de Salto-SP
Data de Emissão:	07/07/2022
Proprietário:	Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário
Área de Terreno (m²):	57.538,03
Construção Averbada (m²):	30.506,55

Fonte: Cópia da matrícula fornecida pelo cliente.

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

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

1.3.2 Dispêndios

Recebemos os dados do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2023, contemplando as informações a seguir.

IPTU – ANO 2023	
Cadastro do Imóvel:	01.09.0087.0015.0001
Contribuinte:	HEDGE INVESTMENTES DISTRIBUIDORA DE T E V MOB LTDA
Área Construída (m²):	57.358,03
Área de Terreno (m²):	30.506,55
Valor Venal Total (R\$):	38.436.601,37
Valor do Imposto (R\$):	288.274,51

Fonte: Boletos de IPTU 2023 fornecidos pelo cliente.

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 do cliente e checado na inspeção do imóvel in loco, o objeto desta avaliação encontra-se com ocupação de 100,00%, conforme demonstra o quadro resumo abaixo (data base mar/24):

LOCATÁRIO	MÓDULO	ABL TOTAL (M²)	ÁREA LOCADA (M²)	DATA DE INÍCIO	DATA DE TÉRMINO	ALUGUEL ATUAL (R\$)	ALUGUEL ATUAL (R\$/M²)
TOTAL		31.400	31.400			R\$ 403.428,60	R\$ 12,85

Fonte: Rent Roll fornecido pelo cliente.

2

Condições de Mercado

2.1 Economia Local

O município de Salto localiza-se na região metropolitana de Sorocaba e é uma cidade cortada pelo rio Tietê. Possui mais de 324 anos de história e deve seu nome ao Salto do rio Tietê.

A cidade de Salto possui cerca de 134 mil habitantes estimados no ano de 2022, de acordo com IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e uma densidade demográfica de 1.009 habitantes por km².

Salto é limítrofe de Itu, Indaiatuba e Porto Feliz e possui um PIB (Produto Interno Bruto) per capita da ordem de R\$ 65,2 mil por habitante de acordo com o Instituto supracitado.

De acordo com o Censo de 2010 do IBGE (analisado a cada 10 anos), Salto possui um IDH-M (Índice de Desenvolvimento Humano - Municipal) atingindo uma pontuação de 0,780.

Do ponto de vista da economia do município, destaca-se o setor de serviços com mais de 60% do PIB, seguido pela indústria, com 29% da produção de riquezas do município.



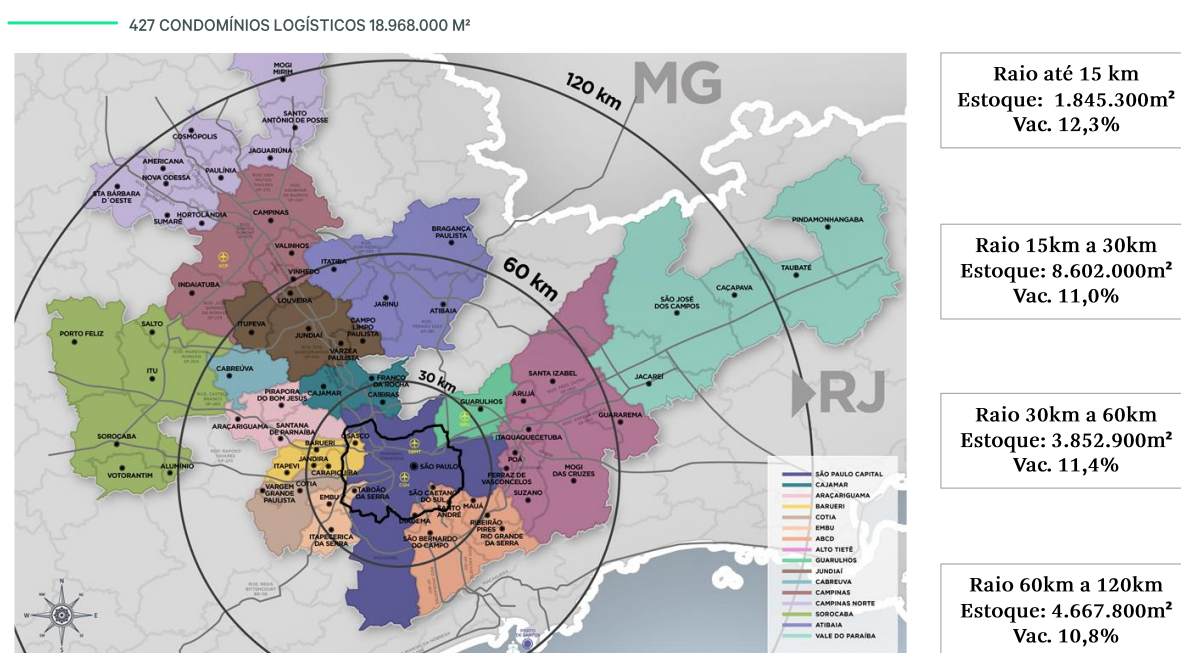
Vista Geral De Salto (Fonte: Prefeitura da Estância Turística de Salto)

2.2 O Mercado de Industrial Parks

2.2.1 Estoque de Industrial Parks no Estado de São Paulo

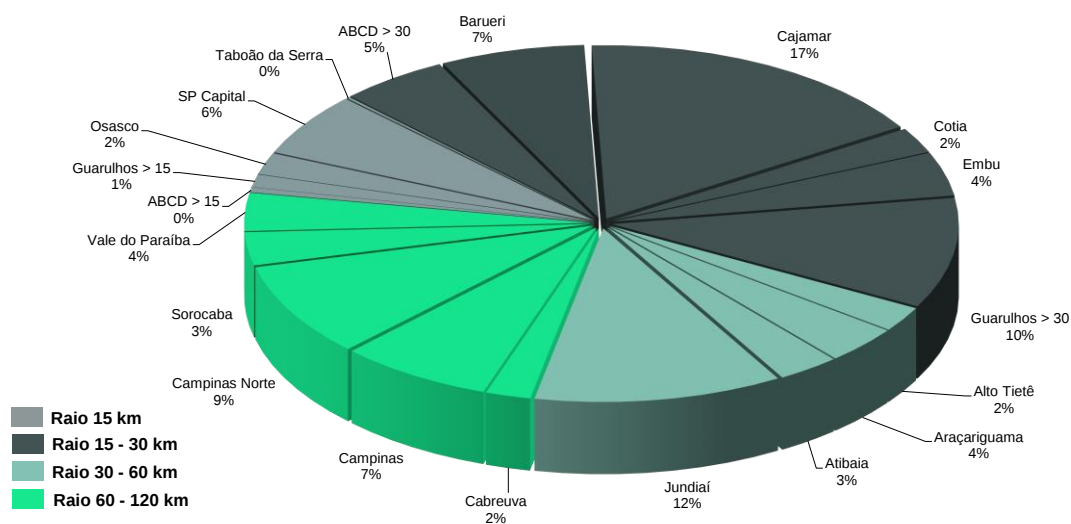
Ao analisar o estoque total do mercado de industrial parks no Estado de São Paulo, composto por mais de 18,5 milhões de metros quadrados divididos em 427 condomínios logísticos, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.

ESTOQUE POR RAIO – SÃO PAULO



DISTRIBUIÇÃO DO ESTOQUE - SÃO PAULO

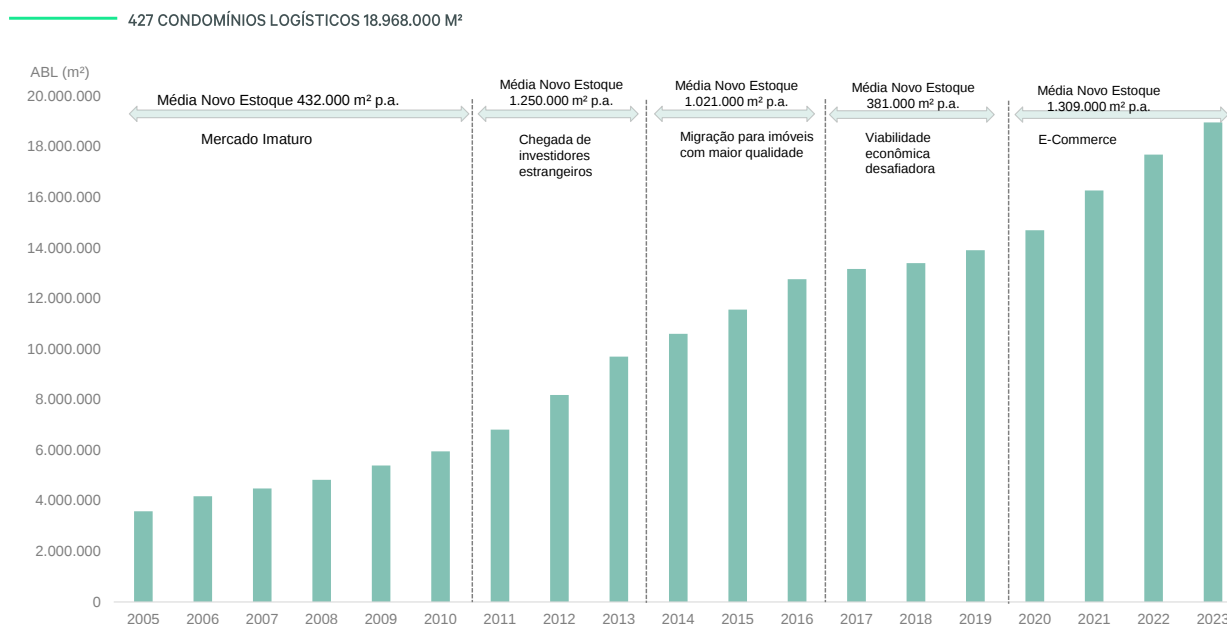
427 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 18.968.000 M²



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

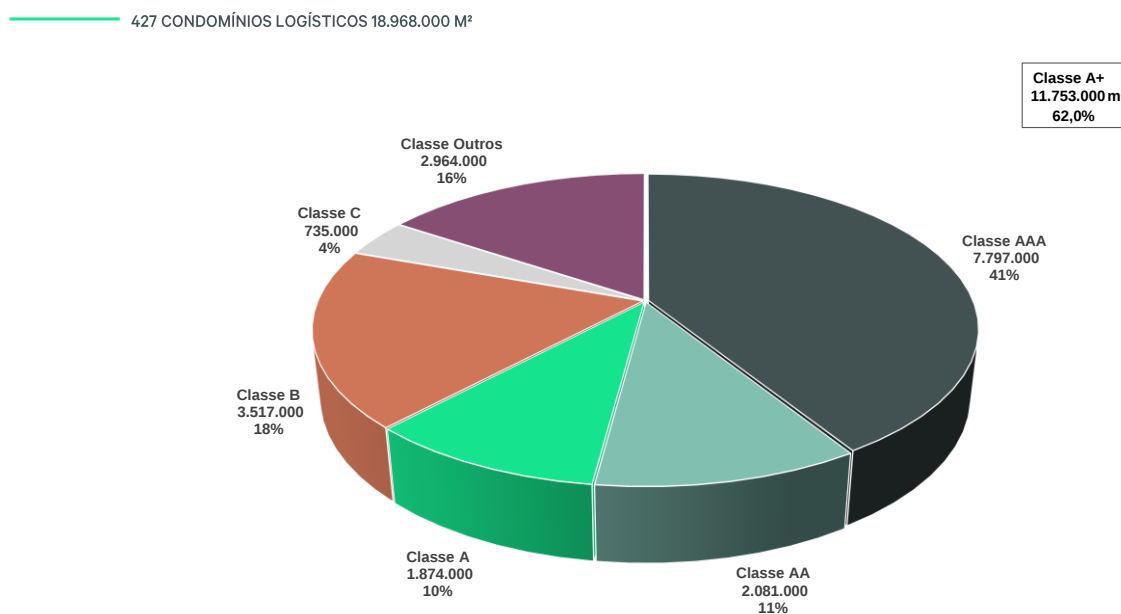
Abaixo apresentamos a evolução do estoque existente ao longo dos últimos anos, destacando-se a chegada dos *players* profissionais, a partir de 2011 e o advento do *e-commerce* nos últimos anos. Nota-se a evolução média anual de novo estoque entregue ano a ano após a profissionalização do setor logístico.

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE – SÃO PAULO



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

QUALIDADE DO ESTOQUE POR REGIÃO – SÃO PAULO



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

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

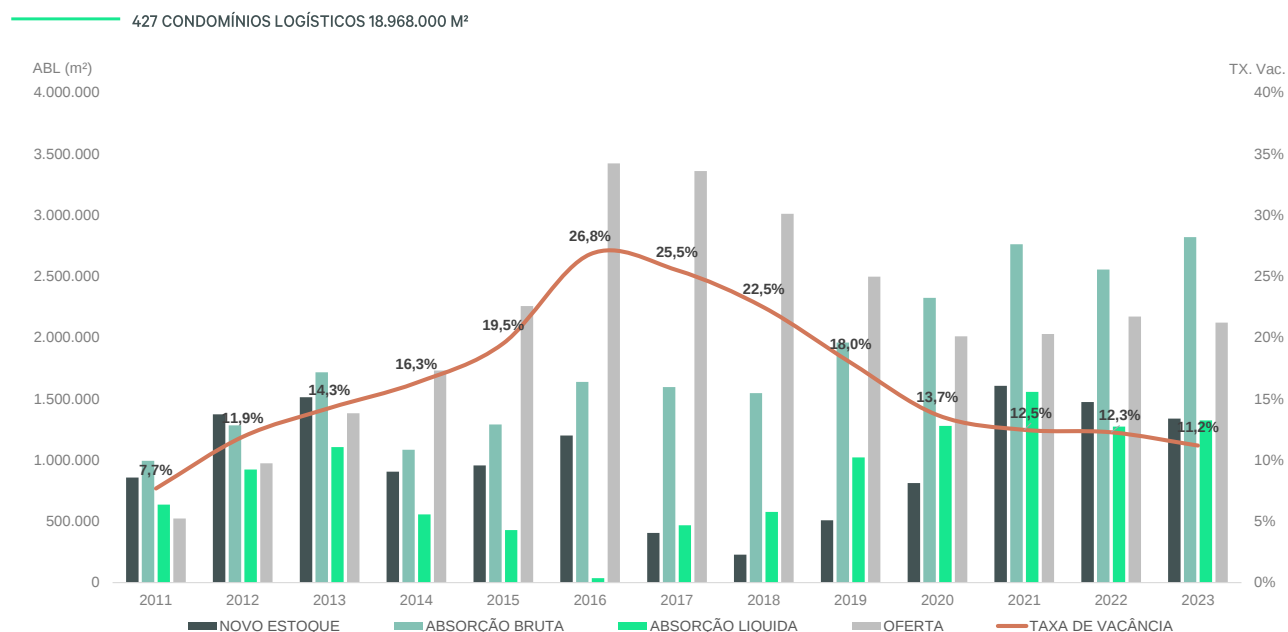
2.2.1.1 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de condomínios logísticos:

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES - SÃO PAULO



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

Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, a taxa de vacância atual na ordem de 11,2% encontra-se ligeiramente abaixo dos limites que tendem a trazer equilíbrio para o mercado, não favorecendo inquilinos tão pouco proprietários.

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

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

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

logística que é consequente deste crescimento do comércio eletrônico no varejo nestes últimos meses.

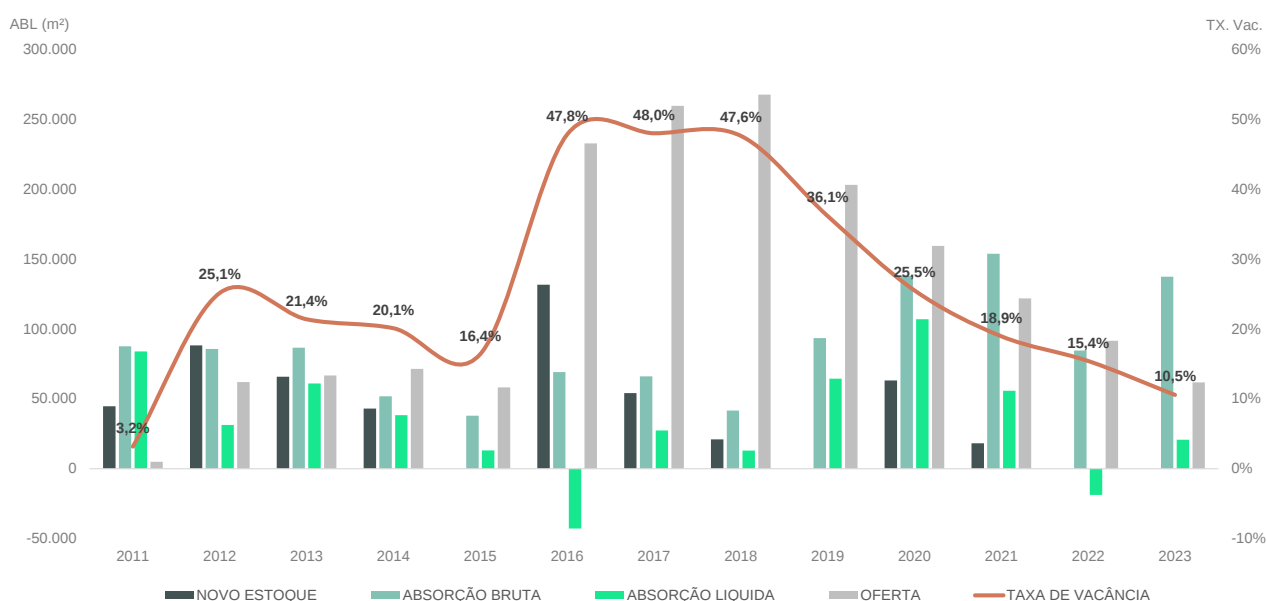
2.2.2 O Mercado Específico - Sorocaba

Para efeito de mapeamento de mercado logístico, a cidade de Salto compõe o mercado da região de Sorocaba.

A seguir estão os principais indicadores do mercado da região:

PRINCIPAIS INDICADORES SOROCABA

19 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 585.000 M²



A notável queda na taxa de vacância, desde 2017, se dá em virtude da movimentação de mercado (discretas absorções bruta e líquida ano a ano) além da ausência de novo estoque em alguns períodos. Atualmente o índice de 14,2% de percentual de áreas vagas ainda é considerado alto e favorece inquilinos da região em negociações por espaços para locação.

A região teve recorde histórico de absorção bruta em 2021, alcançando 150.000 m² absorvidos em um ano com poucas entregas, possivelmente com as movimentações do setor logístico em decorrência da pandemia.

No ano de 2022, em que se viu uma absorção bruta expressiva, de 84.000 m², se comparada a outros anos, teve uma absorção líquida negativa próxima de -20.000 m². Em 2023, a absorção bruta continuou alta, em torno de 137.000 m² e a absorção líquida positiva com 20.000 m² absorvidos, o que contribuiu para a continuidade da redução da vacância de 15,4% para 10,5%.

2.2.3 Valores Praticados

Locação de Industrial Parks

O levantamento de galpões para locação teve como foco os *industrial parks* localizados na região de Sorocaba, Indaiatuba, e Campinas, devido à proximidade com essas regiões.

Neste sentido, a pesquisa conduzida no mercado local da região revelou 16 elementos comparativos, sendo 13 ofertas abertas ao mercado com áreas locáveis que variam entre 1.819 m² a 37.759 m² com preços pedidos entre R\$ 11/m² e R\$ 25/m² por mês. Com relação às transações de locação, a pesquisa revelou 3 evidências com metragens de 5.636 m² a 30.867 m² e valores transacionados de R\$ 12/m² a R\$ 18/m².

No geral, as evidências encontradas apresentam boas características construtivas e especificações técnicas de qualidade. Apesar disso, os imóveis possuem localização e características diferenciadas, o que faz com que os seus valores apresentem discrepância.

As evidências de mercado encontradas estão anexadas no Apêndice B deste relatório.

2.3 O Mercado de Investimento Imobiliário

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

2.3.1 Investidores Nacionais

2.3.1.1 Property Companies

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

Tais empresas apresentam estratégias variadas de investimento, tais como: aquisições para investimento (imóveis alugados), aquisições de edifícios inteiros com a finalidade de 31ferta31-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, 31ferta-los ao mercado de locação e/ou venda, além de desenvolvimento/incorporação nos formatos built-to-suit ou especulativo.

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

Principais empresas do mercado imobiliário por segmento

INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Assaí, Grupo Big e Carrefour.
Escritórios:	Partage, BR Properties, São Carlos e Barzel.
Logístico:	GLP e Prologis.
Shopping Centers:	Aliansce Sonae + brMalls, Iguatemi Empresa de Shopping Centers, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe Shopping Centers.
Híbridos:	CCP, Hines, Partage, Savoy, Brookfield, VBI e HSI.

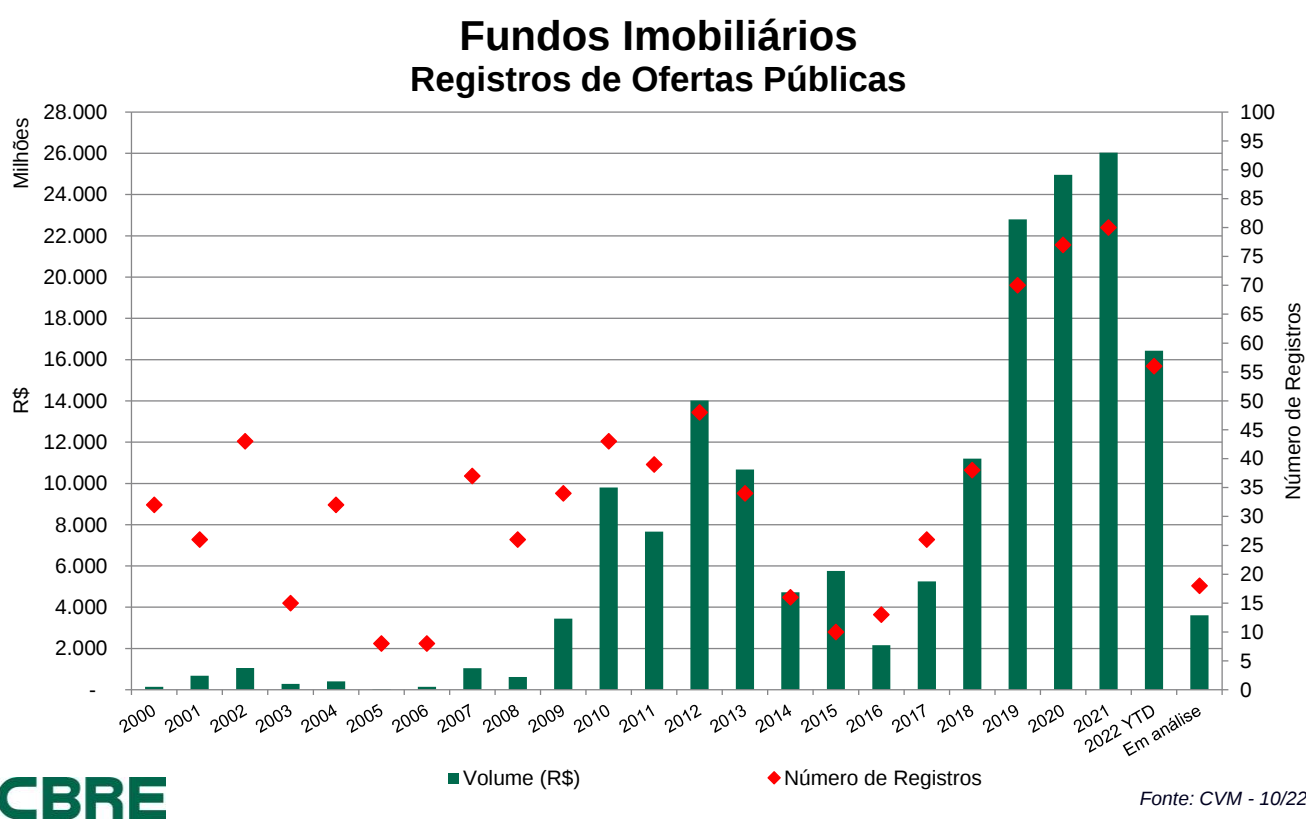
2.3.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

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



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.

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.

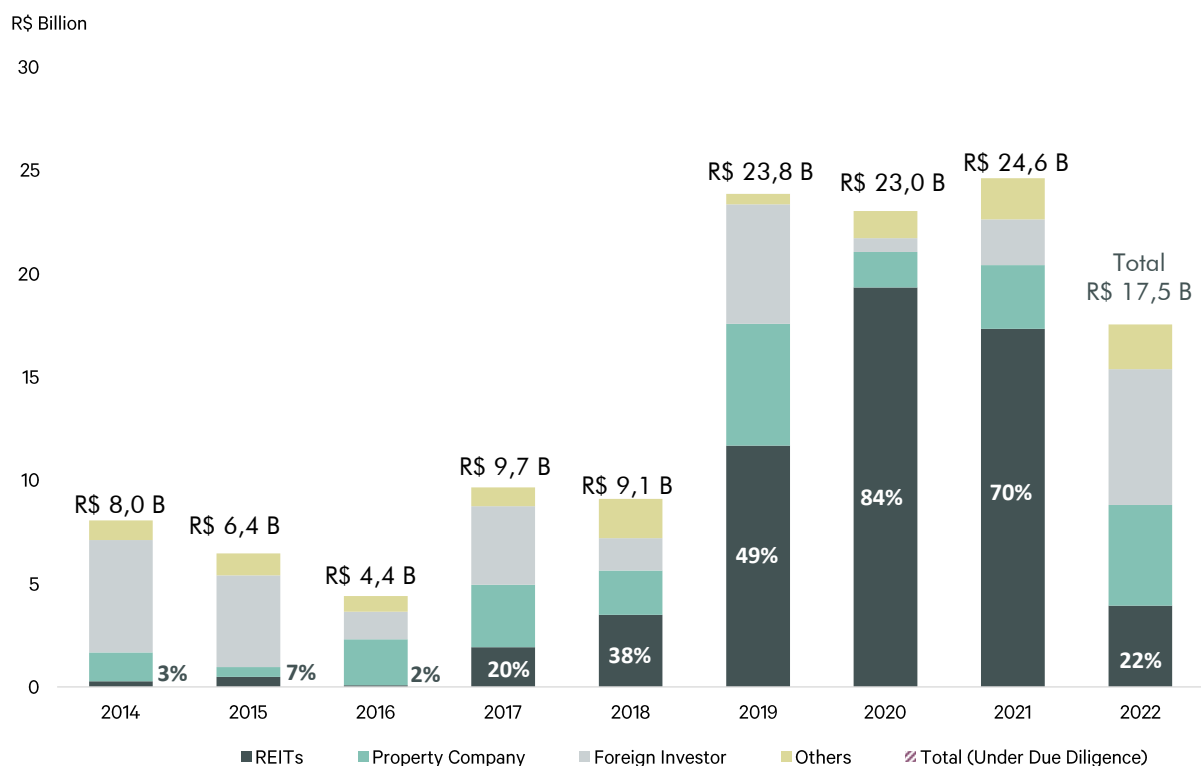
2.3.2 Investidores Estrangeiros

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.

Volume de Aquisições por Tipo de Investidor

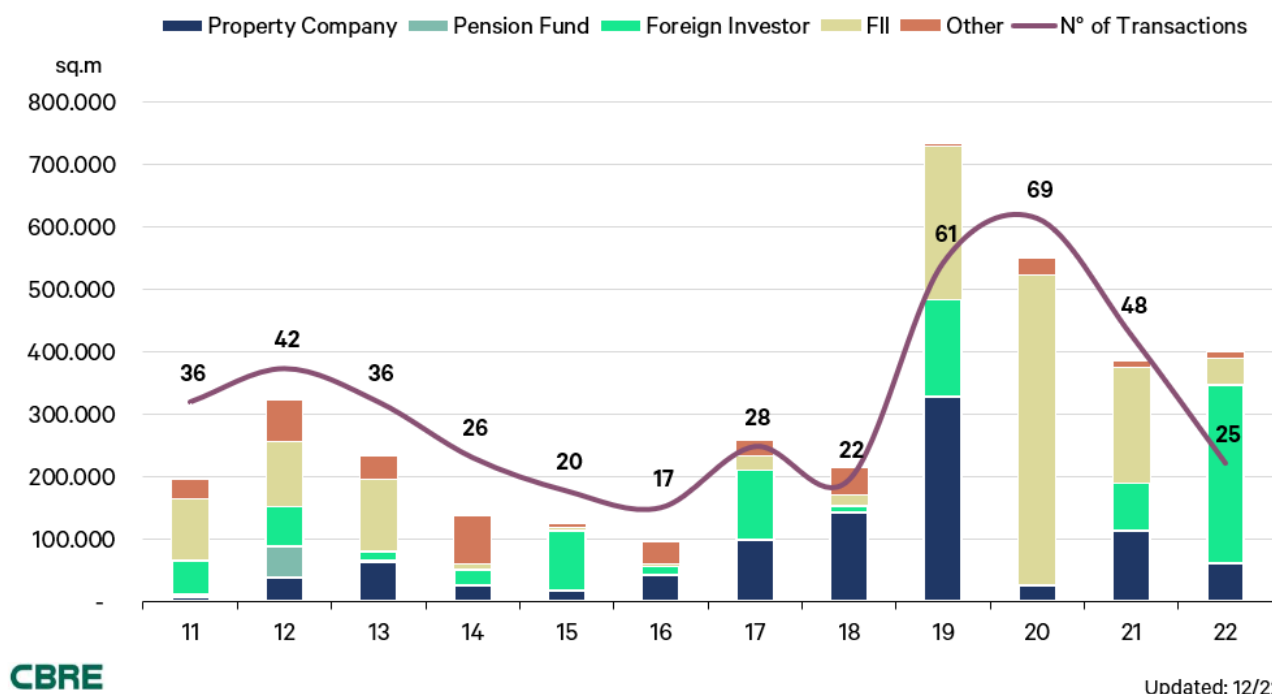


* Criteria for Office includes sale transactions in São Paulo, Rio de Janeiro and Alphaville for buildings with central air conditioning.

Updated: 12/22

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

São Paulo Office Market Acquisitions by Buyer



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

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

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário.

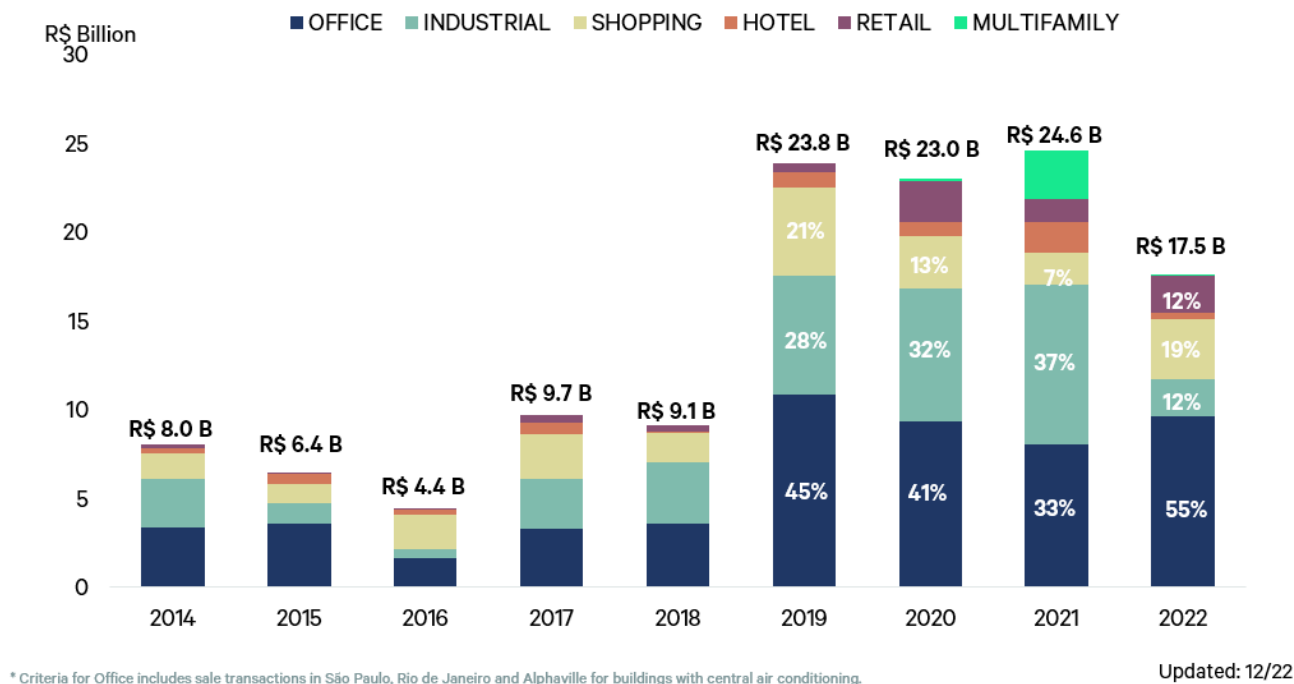
Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que o volume apresentado em 2022 se concentra em algumas poucas transações.

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

2.3.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliário

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

Sales Transactions by Real Estate



2.4 Rentabilidades Praticadas

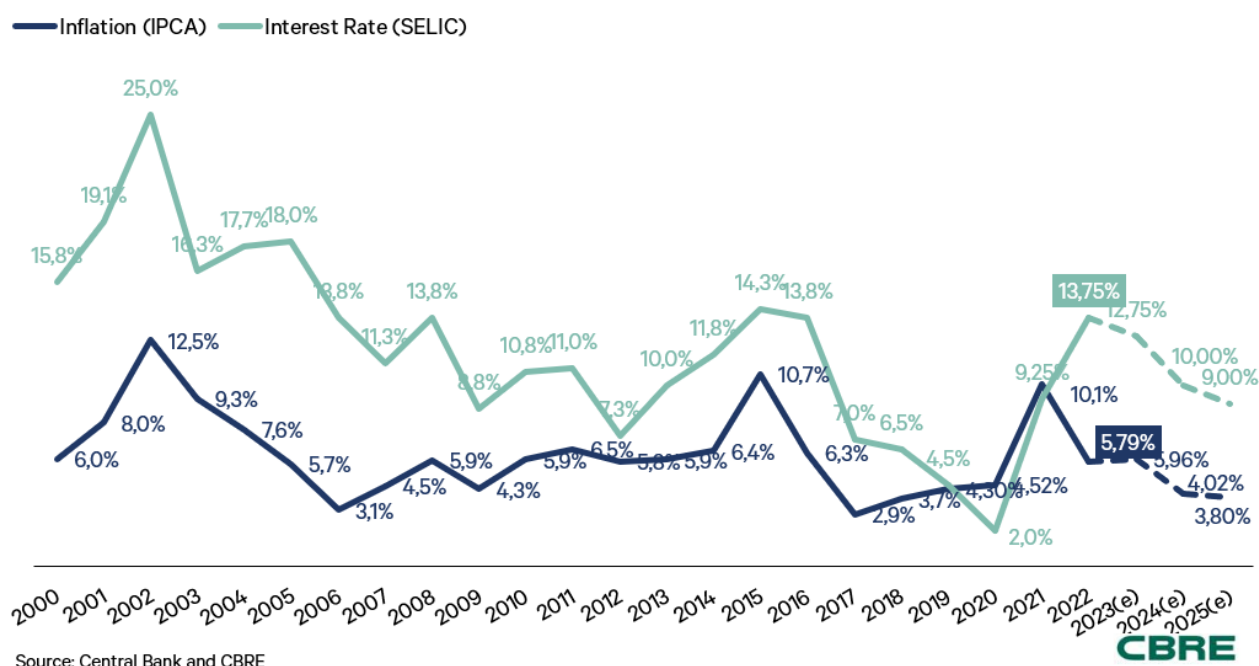
2.4.1 Expectativa de Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

A seguir, o gráfico comparativo histórico da taxa de juros e a inflação brasileira dos últimos 25 anos:

Interest Rate (Selic) vs. Inflation (IPCA Index)



Do gráfico, observa-se que 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.

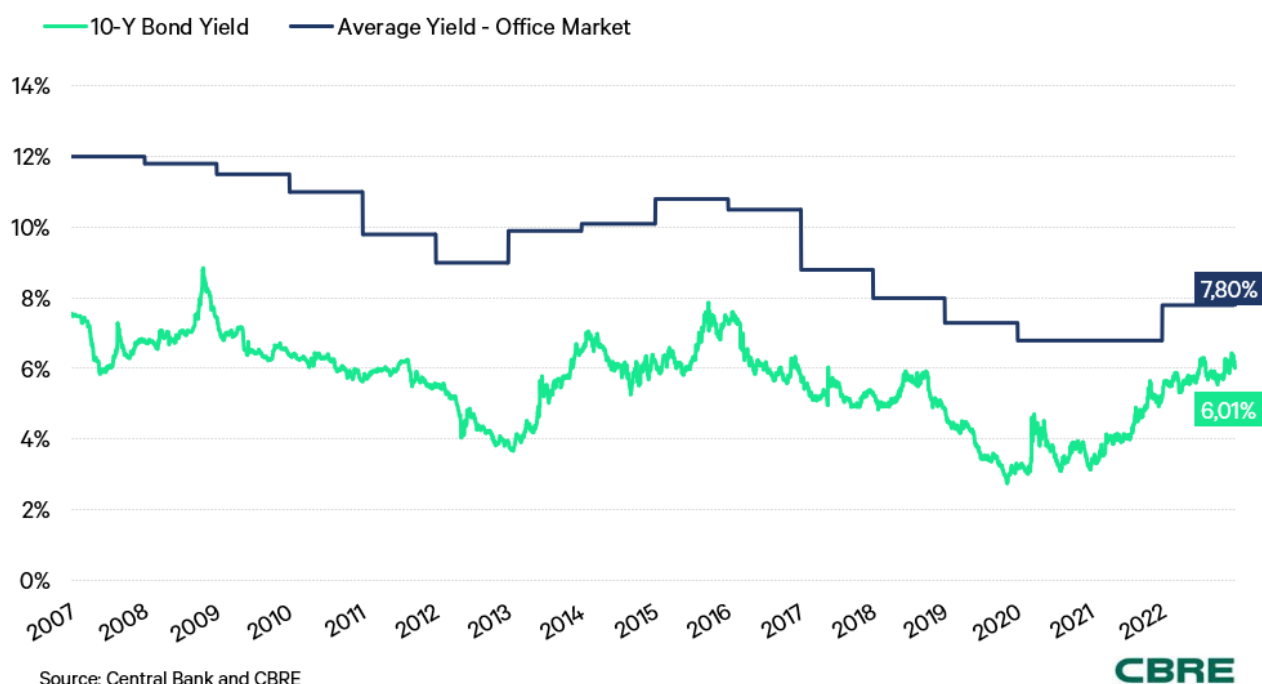
Dos últimos 10 anos, após um período de manutenção na taxa de juros em patamares de 14% a.a., o Banco Central iniciou a redução da Selic em outubro de 2016, até atingindo o patamar de 4,25% em fevereiro de 2020.

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, alcançando em agosto de 2020 o patamar mínimo histórico de 2,00%.

Frente a disparada da inflação em sequência. O BCB iniciou a elevação da Selic a partir de março de 2021 e atualmente encontra-se em 13,75% a.a.⁴, conforme ilustrado no gráfico anterior.

Com relação a investimentos de longo prazo, apresentamos no gráfico a seguir o comparativo histórico entre o título do tesouro nacional (NTN-B 10 anos) versus o comportamento da rentabilidade média praticada para escritórios de alto padrão em São Paulo (*Yields* ou *Cap Rates*), indicando a subida das rentabilidades praticadas por parte dos investidores imobiliários frente ao recente aumento da taxa de juros:

Brazil 10-years Bond Yield (IPCA+2035) vs. Prime Yields – São Paulo Office Market



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

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

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

⁴255ª Reunião do Copom de 22 de junho de 2023.

Transações de Investimento 2023 | Mercado Industrial-Logístico

#	Imóvel	Cidade	Tipo	Data	Cap. Rate Transação	Área Bruta Locável (m²)	R\$/ABL (R\$/m²)	Valor Transação (R\$)
1	R. APOLONIO, 39	Betim	Stand Alone	Q1 23	-	21.295,00	2.113,17	45.000.000
2	ROD. BANDEIRANTES, KM 68,	Louveira	Stand Alone	Q1 23	7.5%	99.279,00	3.013,02	299.130.000
3	AV. JUSCELINO K. DE OLIVEIRA, 154	Votorantim	Stand Alone	Q1 23	-	13.719,00	3.207,23	44.000.000
4	SPLICE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA	Votorantim	SAP	Q1 23	S/I	13.719,00	3.207,23	44.000.000
5	MAGAZINE LUIZA	Louveira	SAP	Q1 23	7.5%	99.279,00	3.013,02	299.130.000
6	JEFER PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA.	Betim	SAP	Q1 23	S/I	21.295,00	2.113,17	45.000.000
7	JUNDIAÍ BUSINESS PARK	Jundiaí	Industrial Park	Q2 23	8.3%	12.196,00	2.845,20	34.700.000
8	AV. MARGINAL DIREITA DO TIETÊ, 342	São Paulo	Stand Alone Properties	Q2 23	User	54.273,00	5.988,24	325.000.000
9	AV. CHARLES SHNNEIDER, 2222	Taubaté	Stand Alone Properties	Q2 23	-	134.003,00	783,56	105.000.000
10	AV. FERNÃO DIAS,	Lagoa Da Prata	Stand Alone Properties	Q2 23	-	35.128,00	1.423,37	50.000.000
11	LOG RECIFE	Cabo De Santo Agostinho	Industrial Park	Q2 23	8.2%	73.885,00	4.750,63	351.000.455
12	LOG FORTALEZA II	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	94.380,00	1.633,98	254.468.750
13	LOG FORTALEZA II (I)	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	12.919,00		
14	LOG FORTALEZA II (II)	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	33.247,00		
15	LOG FORTALEZA II (III)	Fortaleza	Industrial Park	Q2 23	8.5%	15.190,00		
16	LOG GRAVATAÍ	Gravataí	Industrial Park	Q2 23	8.5%	55.580,00	1.907,16	106.000.000
17	LOG GOIANIA II (LOG HIDROLÂNDIA)	Hidrolândia	Industrial Park	Q2 23	9.5%	47.928,00	2.673,43	128.132.299
18	HGLG ITUPEVA (I)	Itupeva	Industrial Park	Q2 23	S/I	8.465,00	2.141,80	18.130.344
19	JUNDIAÍ BUSINESS PARK	Jundiaí	Industrial Park	Q2 23	8.3%	12.196,00	2.845,20	34.700.000
20	TRX DUTRA	Rio De Janeiro	Industrial Park	Q2 23	S/I	17.244,00	2.120,50	36.565.935
21	GOLGI SÃO JOSÉ DOS PINHAIS(IMÓVEL CONFIDENCIAL)	São José Dos Pinhais	Industrial Park	Q2 23	7.86%	24.929,00	2.366,72	59.000.000
22	LAR PLÁSTICOS	Atibaia	Stand Alone	Q2 23	8.5%	26.566,00	1.148,08	30.500.000
23	CARREFOUR CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO	Osasco	Stand Alone	Q2 23	9.1%	373.896,00	1.672,20	1.079.998.596
24	CARREFOUR	Porto Alegre	Stand Alone	Q2 23	9.1%	45.282,00		
25	CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA.	Jaboatão Dos Guararapes	Stand Alone	Q2 23	9.1%	85.323,00		
26	CARREFOUR	Salvador	Stand Alone	Q2 23	9.1%	90.265,00		
27	ATACADÃO S.A. - CD	Jacarei	Stand Alone	Q2 23	9.1%	51.090,00	1.423,37	50.000.000
28	ALVOAR LACTEOS S/A (EMBARÉ INDUSTRIA ALIMENTÍCIA)	Lagoa Da Prata	Stand Alone	Q2 23	S/I	35.128,00		
29	AMBEV - SANTA LUZIA	Santa Luzia	Stand Alone	Q2 23	S/I	16.120,00		
30	JBS	São Paulo	Stand Alone	Q2 23	S/I	54.273,00		
31	FORD	Taubaté	Stand Alone	Q2 23	S/I	134.003,00	783,56	105.000.000
32	MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS	Duque De Caxias	Industrial Park	Q3 23	S/I	44.131,00	4.490,20	198.157.016
33	LUFT AGRO	Querência	Stand Alone	Q3 23	S/I	11.048,00	-	-
34	PANCROM - GRÁFICA	São Paulo	Stand Alone	Q3 23	S/I	17.008,00	2.910,40	49.500.000
35	DCB - DISTRIBUTION CENTER CASTELO BRANCO	Barueri	Industrial Park	Q3 23	8.6%*	90.484,02	4.086,08	1.378.237.120
36	DCC - DISTRIBUTION CENTER CAJAMAR	Cajamar	Industrial Park	Q3 23	8.6%*	102.708,28		
37	DCR - DISTRIBUTION CENTER RODOANEL (CL RODOANEL)	Embu	Industrial Park	Q3 23	8.5%*	77.587,20		
38	CLE EMBU	Embu	Industrial Park	Q3 23	8.7%*	66.521,25		
* Cap Rate Estimado						2.221.582,75	5.563.846.022	

Fonte: CBRE Pesquisa e consulta aos fatos relevantes de fundos imobiliários.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- O imóvel está situado nas proximidades do Aeroporto de Viracopos, com entorno de baixa densidade e usos diversos, tais como residencial o predominante, além de rural e industrial;
- O imóvel possui especificações técnicas construtivas medianas e encontra-se com 100,00% de ocupação;
- Os contratos de locação vigentes possuem término variando entre 2024 e 2028;
- A oferta de galpões para locação atualmente no município pode ser considerada alta se comparada a outras regiões do estado, tendo ofertas de diversos portes de áreas e diferentes especificações e localizações.

3.1.2 Raciocínio de Valor

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.

3.1.3 Valor de Mercado

3.1.3.1 Método da Renda – Base Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield ou Cap Rate) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de retorno coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Tendo em vista a totalidade dos contratos de locação vigentes de 31.400 m² e o aluguel médio mensal vigente, ou seja, R\$ 12,85/ m² de ABL, conforme apresentado no item 1.4, apresentamos os seguintes resultados apurados pela análise de sensibilidade cruzada variando o Cap Rate entre 8,75% e 9,75%:

Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda – Capitalização Direta (Receita Atual)

R\$ 49.650.000,00 a R\$ 55.330.000

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

3.1.3.2 Método da Renda – 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.

Realizamos um fluxo de caixa para a apurar o valor de venda com base no método da renda, utilizando as seguintes premissas:

PREMISSAS	
Área locável (m²):	31.400,00
Aluguel de Mercado (R\$/m²):	13,00
Carência Novas Locações:	6 meses
Crescimento do Aluguel Projetado (% a.a):	1º a partir do 5º ano até o fim do fluxo
Probabilidade de Renovação dos contratos:	85%
Comissões Novas Locações / Renovações:	1,5 / 0,5 aluguel
Despesas Não Reembolsáveis (Condomínio IPTU):	R\$ 1,50/m² R\$ 0,73/m²
Taxa de Desconto Fluxo:	9,00% a 10,00%
Cap. Rate (10º Ano):	8,25% a 9,25%

Os fluxos de caixa são então trazidos a valor presente a uma taxa de desconto adequada 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.

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

Valor de Mercado – Venda para Investimento

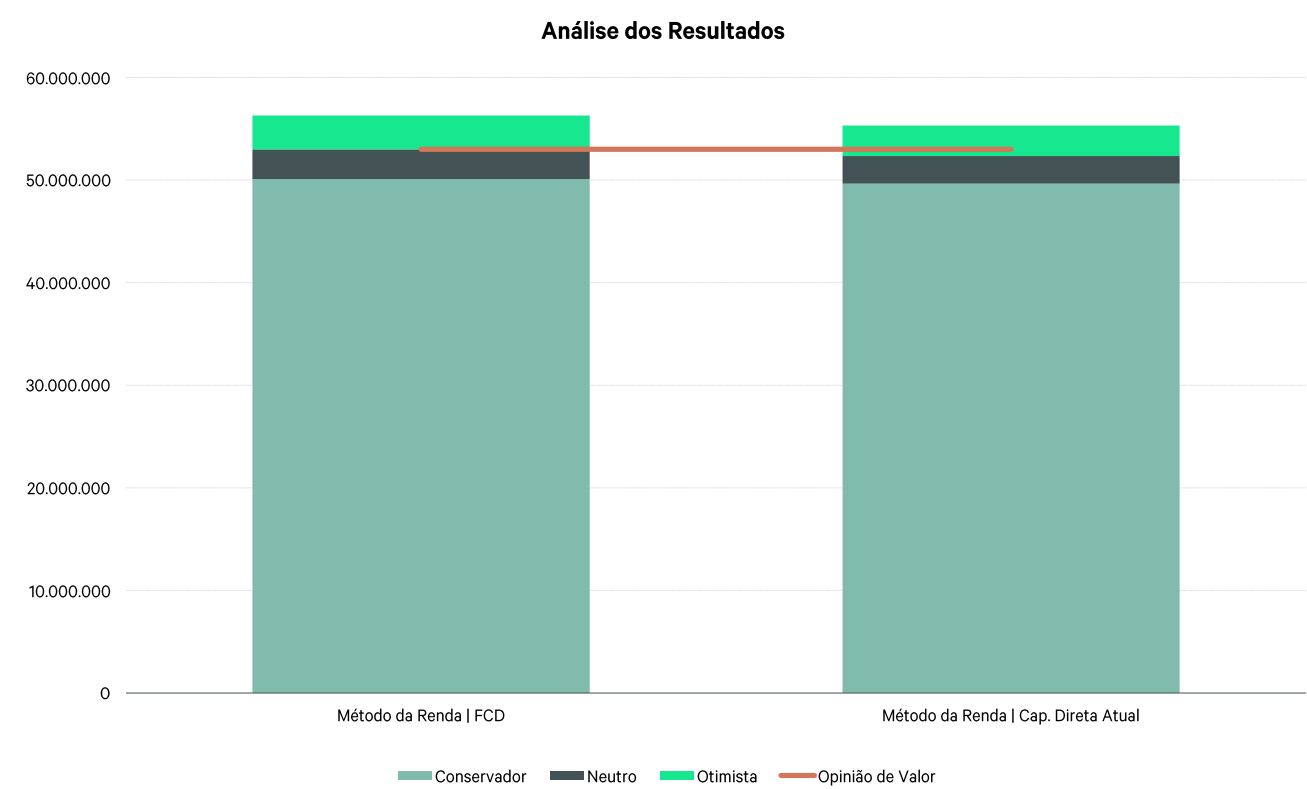
Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 50.100.000 a R\$ 56.300.000

A memória de cálculo de valoração e fluxo de caixa estão anexados ao Apêndice D do presente relatório.

3.1.4 Análise dos Resultados

O gráfico abaixo apresenta a análise dos resultados obtidos.



3.2 Valoração

Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de março de 2024, estava em torno de **R\$ 53.000.000,00 (Cinquenta e Três Milhões de Reais)**.

Análise Complementar – Valor Para Efeito de Seguro

De acordo com solicitação feita pelo cliente, foi estimado o valor referencial para efeito de seguro do imóvel.

A determinação do valor para efeitos de seguro normalmente é feita a partir do custo de reposição depreciado de edificações semelhantes ao imóvel em análise, excluindo-se o valor do terreno e das fundações correspondentes.

O Valor Referencial para Efeitos de Seguro é apresentado na tabela a seguir:

Valor Referencial para Efeitos de Seguro		
Valor Referencial para Efeito de Seguro	R\$ 29.572.200	(Vinte e Nove Milhões, Quinhentos e Setenta e Dois Mil e Duzentos Reais)

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



ACESSO



PORTARIA



ESTACIONAMENTO



VISÃO GALPÕES



VISTA EXTERNA - GALPÃO



VISTA EXTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA – RECEPÇÃO GALPÃO



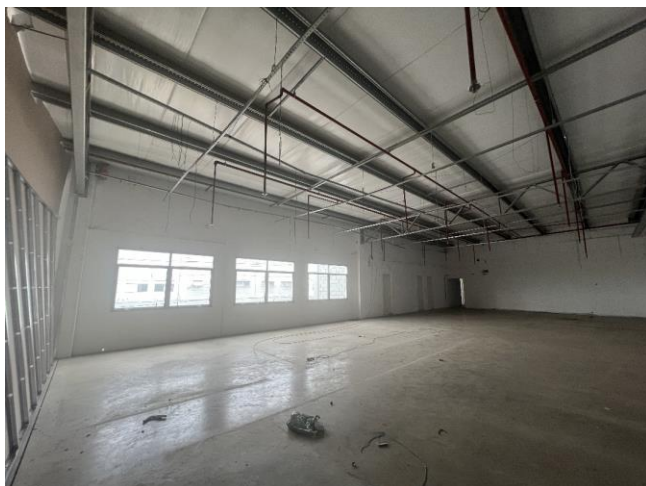
VISTA INTERNA - GALPÃO



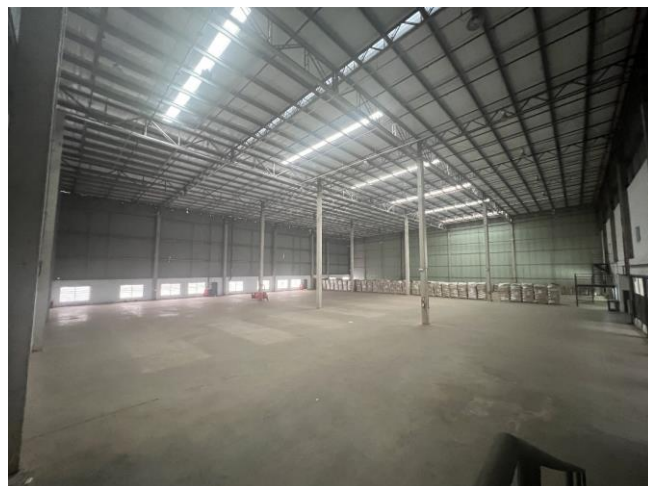
VISTA INTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA - GALPÃO



VISTA INTERNA - MEZANINO



VISTA INTERNA - GALPÃO



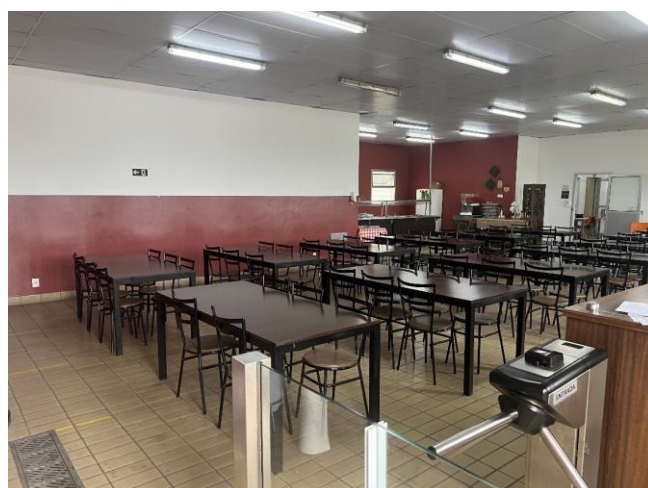
VISTA INTERNA - GALPÃO



AUDITÓRIO



ADMINISTRATIVO



RESTAURANTE

B

Evidências de
Mercado

Evidências de Mercado

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Por este método, a receita potencial de locação aplicável a um imóvel foi definida com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente. Tais evidências foram então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores: (i) fator de oferta: desconto de até 10% nos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região; (ii) fator localização: equilibrou as diferenças de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo algumas mais nobres do que outras quanto ao logradouro, acessibilidade viária e aos transportes públicos, infraestrutura de comércio e serviços; (iii) fator especificação: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como formato, leiaute construtivo e porte do galpão, pé direito livre, carga de piso, quantidade de docas, estacionamento, entre outras características construtivas e especificações técnicas.

As evidências de mercado utilizadas foram disponibilizadas e utilizadas como base para avaliação. Tais informações foram suprimidas deste relatório conforme previsto pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

C

Memorial de Cálculo – Capitalização Direta

Método da Renda – Capitalização Direta

Método da Renda – Base Capitalização Direta

Premissas Utilizadas | Capitalização Direta

Premissa	Valor
Área Locável	31,400.00 m²
Área Ocupada	31,400.00 m²
Aluguel Atual	12.85 R\$/mês
Aluguel Potencial	13.00 R\$/m²/mês
Receitas Diversas	R\$/mês
Taxa de Capitalização	9.25%
Risco Upside	

Análise de Sensibilidade | Capitalização Direta Receita Atual

Taxa de Capitalização (a.a.)	Receita Atual Anual	
	R\$	
		4,841,143
8.75%	R\$	55,330,000.00
9.25%	R\$	52,340,000.00
9.75%	R\$	49,650,000.00

D

Memorial de Cálculo – Fluxo de Caixa Descontado

Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

Hedge_CLIS_Mar24 (Amounts in USD)

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Total
For the Years Ending	mar-2025	mar-2026	mar-2027	mar-2028	mar-2029	mar-2030	mar-2031	mar-2032	mar-2033	mar-2034	mar-2035	
Rental Revenue												
Potential Base Rent	4.929.986	5.083.180	4.987.506	4.898.400	4.898.400	4.901.910	4.947.469	4.983.159	5.032.130	5.073.978	5.125.042	54.861.160
Absorption & Turnover Vacancy	-30.524	-186.238	-45.786	-62.738	-35.145	-30.829	-148.818	-47.173	-130.571	-63.616	-32.402	-813.840
Free Rent	-53.831	-131.297	-41.207	-112.928	-54.475	-27.746	-133.936	-42.456	-117.514	-57.254	-29.162	-801.807
Scheduled Base Rent	4.845.632	4.765.644	4.900.512	4.722.734	4.808.780	4.843.335	4.664.714	4.893.530	4.784.045	4.953.108	5.063.479	53.245.513
Total Rental Revenue	4.845.632	4.765.644	4.900.512	4.722.734	4.808.780	4.843.335	4.664.714	4.893.530	4.784.045	4.953.108	5.063.479	53.245.513
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	835.028	808.317	832.410	829.502	834.235	835.028	815.239	832.410	818.740	829.881	835.028	9.105.818
Total Other Tenant Revenue	835.028	808.317	832.410	829.502	834.235	835.028	815.239	832.410	818.740	829.881	835.028	9.105.818
Total Tenant Revenue	5.680.660	5.573.961	5.732.922	5.552.236	5.643.015	5.678.363	5.479.953	5.725.940	5.602.785	5.782.989	5.898.507	62.351.331
Potential Gross Revenue	5.680.660	5.573.961	5.732.922	5.552.236	5.643.015	5.678.363	5.479.953	5.725.940	5.602.785	5.782.989	5.898.507	62.351.331
Effective Gross Revenue	5.680.660	5.573.961	5.732.922	5.552.236	5.643.015	5.678.363	5.479.953	5.725.940	5.602.785	5.782.989	5.898.507	62.351.331
Operating Expenses												
IPTU	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	275.064	3.025.704
Condominio	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	565.200	6.217.200
Total Operating Expenses	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	840.264	9.242.904
Net Operating Income	4.840.396	4.733.697	4.892.658	4.711.972	4.802.751	4.838.099	4.639.689	4.885.676	4.762.521	4.942.725	5.058.243	53.108.427
Leasing Costs												
Leasing Commissions	19.841	94.826	29.761	81.559	39.343	20.039	96.732	30.663	84.871	41.350	21.061	560.046
Total Leasing Costs	19.841	94.826	29.761	81.559	39.343	20.039	96.732	30.663	84.871	41.350	21.061	560.046
Capital Expenditures												
FRA	72.606	71.005	73.390	70.680	72.041	72.571	69.595	73.285	71.438	74.141	75.874	796.626
Total Capital Expenditures	72.606	71.005	73.390	70.680	72.041	72.571	69.595	73.285	71.438	74.141	75.874	796.626
Total Leasing & Capital Costs	92.447	165.831	103.151	152.239	111.384	92.610	166.327	103.948	156.309	115.491	96.935	1.356.672
Cash Flow Before Debt Service	4.747.949	4.567.866	4.789.508	4.559.733	4.691.366	4.745.488	4.473.362	4.781.728	4.606.212	4.827.234	4.961.308	51.751.754
Cash Flow Available for Distribution	4.747.949	4.567.866	4.789.508	4.559.733	4.691.366	4.745.488	4.473.362	4.781.728	4.606.212	4.827.234	4.961.308	51.751.754

Para mais informações

Victor Mandarano Ferreira

Consultor

(11) 2110-9188

victor.ferreira@cbre.com

Beatriz Figueiredo de Souza

Consultora

(11) 2110-9188

beatriz.souza@cbre.com

Gabriela Gregori Stocco, MRICS

Gerente Senior

(11) 2110-9182

gabriela.gregori@cbre.com

CBRE BRASIL

DEPARTAMENTO DE VALORAÇÃO E ACONSELHAMENTO GERAL

Avenida das Nações Unidas, 14.171

Rochaverá, Crystal Tower – 27º andar

CEP 04794-000

São Paulo - SP

Creci J-02.569