

Relatório de Valoração

EDIFÍCIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA – CONJUNTO 132

Rua Olimpíadas, 205 – Vila Olímpia – São Paulo, SP

P.VAL.RJK.1050/24

Relatório elaborado pela CBRE Brasil – Valoração e Aconselhamento Geral exclusivamente para
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA
Representado pela sua administradora RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

03 de outubro 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

Análise do Imóvel..... 12

1.1 Características do Imóvel 13

1.2 Planejamento Urbano..... 18

1.3 Considerações Legais..... 21

1.4 Ocupação.....22

Condições de Mercado.....23

2.1 O Mercado de Escritórios de São Paulo 24

2.2 O Mercado de Investimento Imobiliário.....35

Análise de Valor.....41

3.1 Considerações de Valor.....42

3.2 Valoração.....47

Apêndices 48

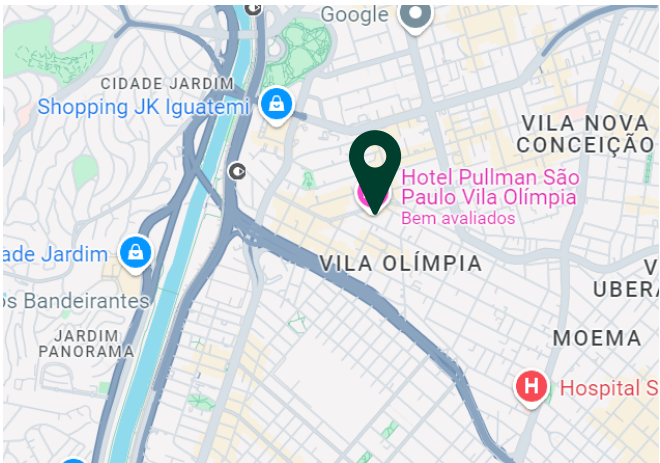
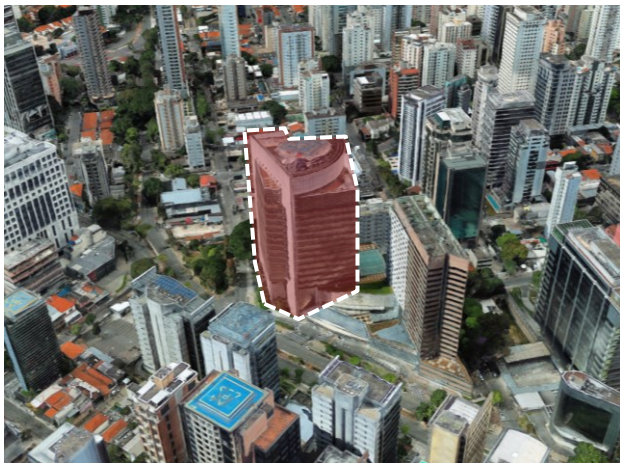
A. Fotografias.....49

B. Evidências de Mercado.....53

C. Fluxo de Caixa Projetado.....56

Sumário de Valoração

Sumário Executivo



Data do Relatório	03 de outubro 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. O Departamento de Valoração e Aconselhamento Geral analisa anualmente mais de 4 milhões de m² locáveis em escritórios, incluindo empreendimentos dos principais players do país.
Destinatário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA, representado pela sua administradora RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.
Objetivo	Determinar o valor de mercado.
Finalidade	Aquisição via FII.
Instrução	Conforme proposta P.VAL.RJK.1050/24 de 23/09/2024.
Objeto	Conjunto 132 do Edifício Continental Square Faria Lima.
Tipologia	Escritórios.
Localização	Rua Olímpíadas, 205 – Vila Olímpia – São Paulo, SP, Brasil.
Área Locável	562,85 m² BOMA.

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

- Conjunto 132, localizado no 13º pavimento, do Edifício Continental Square Faria Lima. A laje do edifício tem formato poligonal irregular, composta por 4 conjuntos e core lateral de serviços e circulação.
- Localização estratégica e corporativa na Vila Olímpia, com boa oferta de transportes urbanos públicos, proximidade às vias arteriais e com ótima disponibilidade de comércio e serviços, contando com diversos centro de compras em seu entorno imediato;
- Embora a sua idade construtiva superior a 20 anos, trata-se de um edifício com especificações técnicas e construtivas de alto padrão, boa imagem corporativa e relação de área locável competitiva ao mercado local. Está inserido em um complexo comercial multiuso de alto padrão, com hotéis, lojas e centro de convenções;
- O imóvel avaliando encontrava-se livre de ocupação na data base de valoração;
- A Região Marginal Pinheiros apresenta ampla disponibilidade de oferta de escritórios, principalmente ao novo estoque adicionado nos últimos anos. Contudo, o setor da Vila Olímpia apresenta boa liquidez para ocupação e menor disponibilidade de oferta – sobretudo com relação aos edifícios de melhor padrão construtivo, beneficiando-se da sua proximidade com a a região Jardins/JK-Faria Lima da cidade.

Condições de Valoração

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

Data de Valoração

30 de setembro de 2024;

Opinião de Valor

Valor de Mercado para 100% do Imóvel

R\$ 8.700.000 (OITO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS).

Bases de Valoração

Conformidade com as Normas de Avaliação

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

Valor de Mercado

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

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

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (o “RELATÓRIO”) foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. (“CBRE”) exclusivamente para FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA (“CLIENTE”), representado pela sua administradora RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA., de acordo com os termos da proposta P.VAL.RJK.1050/24 de 23 de setembro 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 dele. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não abrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, conseqüentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - a. Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - b. Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - c. Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de uma auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;
8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e

competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;

9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - a. Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - b. Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, nem em posteriores alterações ou adições ao objeto em estudo;
 - c. Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
 - d. imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
 - e. Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
 - f. imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
 - g. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

- h. Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- a. O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - b. Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. Em geral, projeções apresentam graus significativos de subjetividade e incertezas, sendo as premissas baseadas em expectativas futuras, as quais podem ser confirmadas ou não, tendo em vista que os eventos projetados podem não ocorrer devido a uma série de fatores econômicos e operacionais exógenos. Dessa forma, não há garantias de que quaisquer premissas, estimativas, projeções, resultados ou conclusões apresentadas no presente relatório de avaliação serão efetivamente observadas e/ou verificadas, no todo ou em parte. Os números observados no futuro podem ser diferentes e as diferenças podem ser significativas. Essas possibilidades não são um viés ou defeito do processo de avaliação e são reconhecidas como parte de sua natureza. Portanto, a CBRE não é responsável e não pode ser responsabilizada por quaisquer diferenças entre os resultados da avaliação e os resultados observados a posteriori;
24. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
25. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
27. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.
28. A vistoria foi realizada em 1º de outubro de 2024.

Disposições Finais

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE, o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA e RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA. 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 a nossa opinião a ser expressa.

Conflito de Interesses

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

Autorização de Uso do Relatório

Apenas os listados abaixo podem fazer uso e se basear neste relatório exclusivamente para a finalidade neste estipulada e nenhuma responsabilidade será aceita para com qualquer outra parte pelo todo ou parte do conteúdo do relatório:

- (i) Destinatário listado nesse relatório; e
- (ii) Outras partes que tenham previamente recebido consentimento escrito da CBRE para tal no formato de uma carta de autorização;

Publicação

Fica o cliente (FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA) desde já autorizado a publicar este relatório na íntegra e disponibilizá-lo à CVM e ao mercado 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

Relatório de Valoração

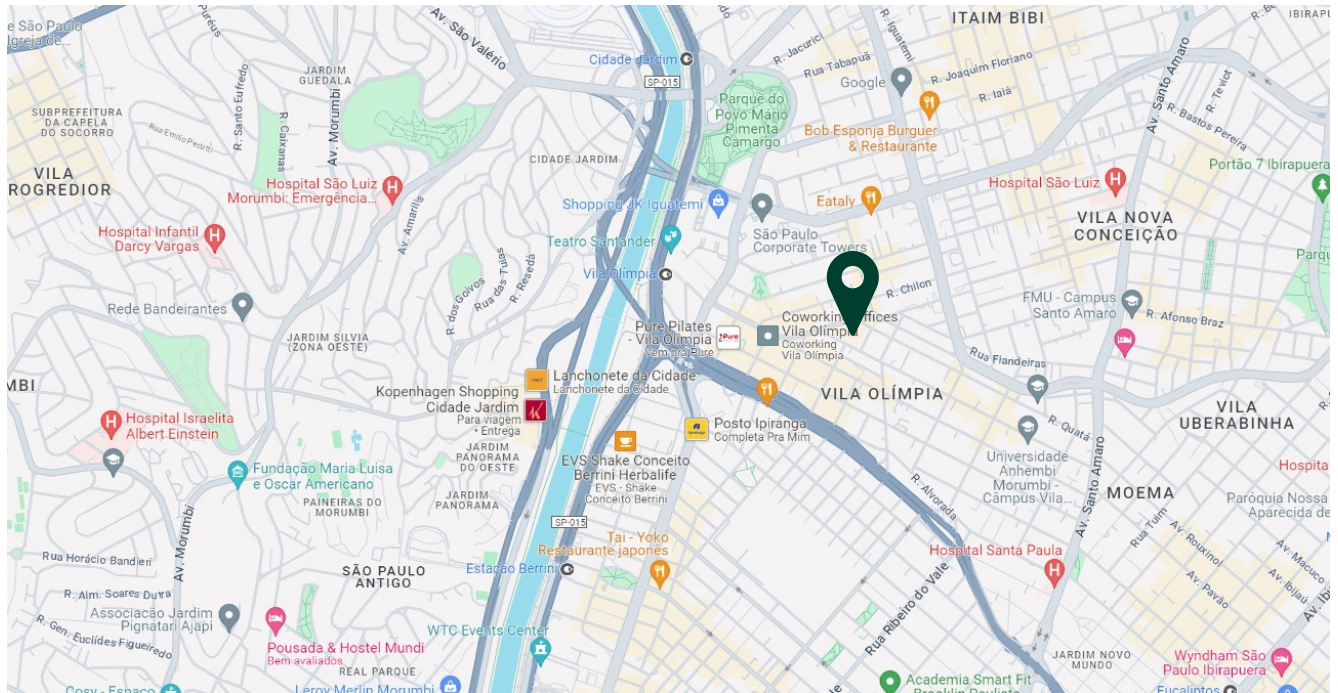
1

Análise do Imóvel

1.1 Características do Imóvel

1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua Olimpíadas, 205, no bairro Vila Olímpia, município e estado de São Paulo.



Planta de Localização - Fonte: Google Maps

1.1.2 Situação

O imóvel está situado na quadra delimitada pelas ruas Olimpíadas, Quatá, Caetano Veloso e Casa do Ator, vizinho e com acesso simultâneo ao hotel Grand Mercure.

Como referência, o imóvel está a cerca de:

- 300 m do Shopping Vila Olímpia;
- 500 m da Avenida Brigadeiro Faria Lima;
- 800 m da estação Vila Olímpia da linha 9 – Esmeralda da CPTM;
- 950 m do Shopping JK Iguatemi;
- 1,0 km da Marginal Pinheiros (Avenida das Nações Unidas);
- 4,9 km do Aeroporto de Congonhas;
- 34 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.



Planta de Situação - Fonte: Google Earth



Imagem Aérea da Região

1.1.3 Ocupação Circunvizinha

Em termos de vizinhança, o imóvel está situado em um dos polos de negócios de São Paulo, onde estão sediadas grandes empresas nacionais e multinacionais, localizadas principalmente nas avenidas Brigadeiro Faria Lima, das Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e Rua Funchal.

A região é também bem provida de infraestrutura de comércio e serviços, com hotéis, bancos, restaurantes, shopping centers (Shopping Vila Olímpia e Shopping Center Iguatemi JK).

1.1.4 Melhoramentos Urbanos

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

A Rua Olimpíadas possui seis pistas de rolamento, sendo três para cada sentido, canteiro central e passeio para pedestres de ambos os lados.

1.1.5 Comunicações

O edifício possui uma entrada pela Rua Olimpíadas, um dos principais eixos de tráfego da Vila Olímpia, marcado pelo comercio em seu entorno e o acesso ao Shopping Vila Olímpia.

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é muito bem servido por linhas de ônibus que ligam o local ao centro da cidade e a outros bairros. A estação Vila Olímpia da CPTM está a 800 metros do imóvel. A Avenida Marginal Pinheiros, situada a 1 km do edifício, permite o acesso às principais rodovias que partem da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 20 minutos, em condições normais de tráfego. Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, que opera com voos nacionais e internacionais, localiza-se a cerca de 35 km da propriedade.

1.1.6 Descrição

A unidade objeto de avaliação corresponde ao conjunto 132 do Edifício Continental Square, localizado no 13º pavimento.

1.1.6.1 Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia e superfície seca, que encerra uma área de terreno em torno de 8.556 m².

Dimensões Aproximadas	
Frente:	140 m para Rua Olimpíadas;
Fundos:	107 m para Rua Caetano Velasco;

Laterais:

137 m para Rua Casa do Ator;
45 m para Rua Quatá.

Fonte: Medições aproximadas em Google Earth, set/24.

1.1.6.2 Construções

A seguir apresentamos as principais características, acabamentos, especificações técnicas e composição dos andares.

Imóvel em Estudo e Composição dos Andares

Edifício	
Nome do Edifício	Edifício Continental Square Faria Lima
Término da Construção	2004
Padrão Construtivo	Alto Padrão (Luxo)
Quantidade de Pavimentos	15 Pavimentos
Descrição das Construções	A unidade faz parte da torre comercial do complexo multiuso Continental Square Faria Lima, também composto por uma torre hoteleira da rede Pullman/Grand Mercure, centro de convenções, restaurantes, lojas e academia.
Sustentabilidade	LEED Gold
Unidades em Estudo	Conjunto 132 (13º andar)
Composição dos Andares	
Pavimento	Ambientes
Subsolos (4 níveis)	Estacionamento, áreas técnicas e depósitos
Térreo	Concierge e hall do elevador
Mezaninos:	Centro de convenções e lojas
Andares tipo	Área de escritórios
17º e 18º andar:	Barrilete, a casa de máquinas, heliponto e sala VIP.

Fonte: Vistoria ao imóvel e informações disponibilizadas pelo cliente.

Características Construtivas, Acabamentos e Especificações Técnicas Gerais

Características Construtivas			
Fundações	Fundação profunda de concreto		
Superestrutura	Estrutura de Concreto Armado		
Fechamentos	Alvenaria com Pele de Vidro		
Cobertura	Laje Impermeabilizada		
Pé direito Livre	2,70 m		
Piso Elevado	Sim, de cerca de 15 cm		
Acabamentos			
Ambiente	Teto	Piso	Parede
Lobby/ Recepção	Gesso com Iluminação Embutida	Porcelanato / Granito	Pintura Látex
Escritórios	Forro de Gesso Modular	Piso Elevado	Pintura Látex

Subsolos	Estrutura Aparente	Pintura Epóxi	Pintura Látex
Sanitários	Gesso com Iluminação Embutida	Porcelanato	Pintura Látex

Instalações e Equipamentos

Circulação Vertical	10 elevadores sociais da marca Atlas-Schindler com capacidade para 16 pessoas cada, sendo 5 para atendimento da zona baixa (térreo ao 8º andar) e 5 para zona alta (9º ao 16º andares) com sistema de antecipação de chamada, 1 elevador de serviço e 5 elevadores que atendem os subsolos.
Sistema de Ar-Condicionado	Sistema de ar-condicionado central VAV.
Combate ao Incêndio	Escadas de incêndio com portas corta-fogo, alarme interno de incêndio, detectores de calor e de fumaça e sprinklers, além de hidrantes e extintores.
Energia Elétrica	Gerador para suporte de emergência de cargas essenciais da área comum.
Segurança Predial e Telecom	Condomínio com funcionamento 24h, com controle de acesso de pessoas e veículos através de cartões magnéticos e CFTV.
Área Operacional e Amenities	Estacionamento com valet, central de correspondência, heliponto, além de serviços de hotel disponíveis no mesmo condomínio.
Vagas de Estacionamento	A unidade em estudo dispõe de 15 vagas de estacionamento, o que representa uma relação de vagas por área locável aproximada de 1:38, o que pode ser considerado competitivo para o mercado de escritórios, uma vez que o padrão atual exigido é uma relação de cerca de 1:30 a 1:50.

Estado de Conservação e Idade Aparente

Estado de Conservação	Regular
Idade Real	20 Anos
Idade Aparente	15 a 20 Anos

Fonte: Vistoria ao imóvel e informações disponibilizadas pelo cliente.

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

1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de pavimentos que nos foram fornecidas pelo cliente. Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

PAVIMENTO/ UNIDADE	Área Privativa (m²)	Área Locável (m² BOMA)
132	477,48	562,85
TOTAL	477,48	562,85

Fonte: Matrícula fornecida pelo cliente e medição CBRE.

1.1.8 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum.

1.2 Planejamento Urbano

1.2.1 Enquadramento

As principais legislações incidentes atualmente no imóvel são as seguintes:

- Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações, que preveem a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários;
- Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas emendas, que dispõe sobre o parcelamento de terrenos urbanos;
- Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências;
- Lei Municipal nº 15.893, de 07 de novembro de 2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009;
- Plano Diretor Estratégico – PDE, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014;
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Zoneamento), Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016;
- Código de Obras – Lei Municipal nº 16.642, de 9 de maio de 2017;
- Projeto de Lei Executivo nº 397, de 7 de agosto de 2018, que altera disposições da Lei nº 15.893/2013;
- Decreto nº 55.392, de 12 de agosto de 2014, que regulamenta a Lei nº 15.893/2013, que estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos;
- Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 e estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

De acordo com o Zoneamento, o imóvel encontra-se em área urbana, na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Macroárea de Urbanização Consolidada, em uma Zona Mista (ZM).

As ZM são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Além disso, o imóvel em questão encontra-se no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL), setor 3c-Faria Lima. Esta operação urbana permite o aumento da construção para um coeficiente de aproveitamento de 4,0, ou a alteração dos parâmetros de utilização e urbanização, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira pela aquisição de direitos de construção. Este, por sua vez, corresponde ao Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), título emitido pela Prefeitura de São Paulo-PMSP.

1.2.2 Parcelamento do Solo

As principais leis federais que tratam do parcelamento do solo atualmente, no sentido amplo, são a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e a 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre a construção de condomínios e empreendimentos imobiliários e o parcelamento, uso e ocupação do solo respectivamente.

Mesmo com características distintas, elas tratam de temas como o fracionamento de um imóvel, seja por meio de parcelamento (desmembramento ou loteamento), ou seja, por meio da criação de um condomínio.

Contudo, além das regras gerais nelas estabelecidas, no Município de São Paulo, o parcelamento do solo é regido pelas determinações do Zoneamento (Lei 16.402/16).

Para o imóvel em questão, os parâmetros de parcelamento do solo são os seguintes:

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

ZONA	FRENTE MÍNIMA (M)	ÁREA MÍNIMA (M²)	FRENTE MÁXIMA (M)	ÁREA MÁXIMA (M²)
ZM	5	125	150	20.000

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

1.2.3 Usos Permitidos

A ZM é uma zona com possibilidade de instalação de quase todos os usos, com exceção do uso residencial R2v-4, não residencial nRa-6 e dos industriais do tipo Ind-2.

Contudo, devem-se observar as condições de instalação a que se refere o Quadro 4a do Zoneamento, determinadas de acordo com a subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos. Tal quadro determina:

- O número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) ou por número de unidades habitacionais (UH);
- A necessidade de vestiário para usuários de bicicleta;
- As características dos espaços para carga e descarga;
- A determinação de área para embarque e desembarque de passageiros;
- A necessidade de largura mínima da via para acesso ao empreendimento.

Por fim, devem-se observar as determinações do decreto nº 57.521, de 2016, que regulamenta a aplicação de disposições da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, relativas à ocupação do solo e condições de instalação dos usos, e do decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016, que regulamenta o enquadramento de atividades não residenciais conforme categorias de uso, subcategorias de uso e os grupos de atividades previstos nos artigos 96 a 106 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016; estabelece procedimentos para a aplicação das disposições relativas ao uso do solo fixadas pela referida lei.

1.2.4 Ocupação do Solo

1.2.4.1 Parâmetros de Ocupação do Solo

De acordo com a LPUOS, o imóvel está caracterizado como ZM, com as seguintes características de uso, dimensionamento e ocupação previstas na legislação:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

ZONA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			T.O.	GABARITO	RECUOS MÍNIMOS	
	Mínimo	Básico	Máximo			Frete (1)	Fundos e Laterais (2)
ZM	0,3	1,0	2,0	0,70	28	5	3

Fonte: Prefeitura do Município de São Paulo

- NA = não se aplica;
- (1) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- (2) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

1.2.5 Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL)

A OUCFL permite a vinculação ao imóvel de potencial construtivo adicional acima do CA básico, até o limite estabelecido pelo CA máximo, ou alteração de usos e parâmetros urbanísticos, mediante o pagamento de um custo de outorga onerosa, na forma de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC. São títulos emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP em leilão público.

Para atingir o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0, deve-se pagar o custo do CEPAC relativo à diferença entre o máximo e o básico que, segundo o último leilão, chegou ao custo unitário de R\$ 17.600 por CEPAC.

Para o Setor Faria Lima 1 CEPAC equivale a 1,2 m² de área residencial computável adicional, ou 1,0 m² de área computável não residencial.

1.2.6 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de São Paulo não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

1.3 Considerações Legais

1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, sob o nº 164.108, registrada no 4º Oficial de Registros de Imóveis de São Paulo. Segundo a certidão emitida em 25 de junho de 2024, o imóvel é de propriedade do BANCO ABC BRASIL S/A.

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário. Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários, em 2024, na qual classificava como situação regular o imóvel com número de contribuinte 299.056.0054-8, até a data de 22/12/2024.

Não recebemos cópias da notificação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para o exercício de 2024. Contudo, nos foi informado pela CONTRATANTE que o valor mensal referente ao IPTU é de R\$ 10,45/m², enquanto as despesas de condomínio estavam em torno de R\$ 26,59/m² por mês.

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

Conforme constatado em vistoria ao imóvel e as informações disponibilizadas pela CONTRATANTE, o imóvel avaliando encontrava-se livre de ocupação na data de valoração.

2

Condições de Mercado

2.1 O Mercado de Escritórios de São Paulo

2.1.1 Histórico e Regiões

O mercado de escritórios de São Paulo é o maior e principal mercado do Brasil, é classificado pela CBRE em cinco principais regiões apresentadas a seguir:

Centro (CE);
Paulista (PA);
Jardins (JA);
Marginal Pinheiros (MP); e
Marginal Tietê (MT);

Além destes, os demais polos em desenvolvimento na Capital, são consolidados na região denominada Outros (Outras Regiões). O mapa a seguir identifica as principais regiões de escritório de São Paulo:

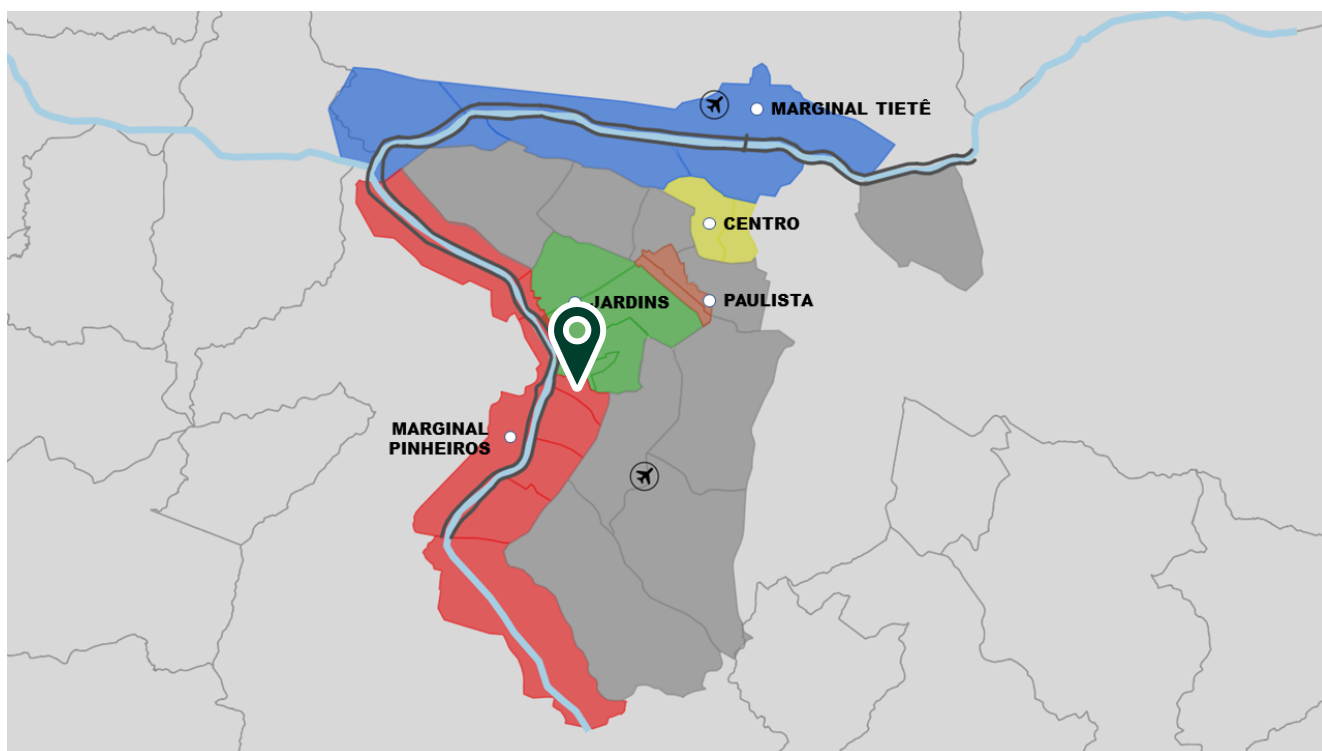


Figura 1 – As principais regiões de escritórios da RMSP

A seguir, um breve histórico da região que abrange o imóvel em estudo.

2.1.1.1 Região Marginal (Pinheiros)



Figura 5 – Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e Ponte Octávio Frias – CBRE.

A partir do início dos anos de 1980, a região da extensão da Marginal do Rio Pinheiros, que até então apresentava uma ocupação tipicamente industrial, com grandes áreas, permitiu o desenvolvimento de novos empreendimentos, resultado da escassez de terrenos incorporáveis e da elevação dos preços praticados nas regiões centrais da cidade como Jardins, Paulista e Centro.

Resultado deste processo, a Região Marginal representa atualmente o maior estoque da cidade em termos absolutos, composto por um estoque qualificado no que se refere as especificações técnicas, e que, consequentemente, abriga boa parte das empresas nacionais e multinacionais do país.

A sua extensão percorre a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), principal corredor de interligação as rodovias e bairros da cidade. Sequente ao processo de expansão do mercado de escritórios de São Paulo, os setores mais nobres correspondem aos setores Cidade Jardim, Vila Olímpia e Engenheiro Luis Carlos Berrini-Chucrí Zaidan.

Entre os principais endereços corporativos da cidade, destacam-se a própria Avenida das Nações Unidas e vicinais, e as avenidas Eng. Luis Carlos Berrini e Chucrí Zaidan.

Nos últimos anos, a região tem concentrado o novo estoque da cidade, expandindo-se nas direções sul e norte da Marginal Pinheiros no sentido das regiões menos consolidadas em termos de adensamento comercial e corporativo, como os setores Chácara Santo Antônio, João Dias-Jurubatuba e Jaguaré, sendo estas boas alternativas para ocupações alternativas mais econômicas as demais regiões da cidade.

É importante ressaltar que a quantidade de terrenos passíveis de novos empreendimentos ainda é suficiente para atender a demanda dos próximos anos, mas que exigirá importantes investimentos em infraestrutura, sendo algumas em andamento como a Linha Ouro da CPTM e as interligações viárias sob o Rio Pinheiros.

2.1.2 Principais Indicadores de Mercado

Apresentamos a seguir os principais indicadores utilizados para análise do mercado de escritórios.

2.1.2.1 Estoque Total

O estoque total contabiliza a totalidade de espaços de escritórios disponíveis, sejam lajes corporativas ou salas comerciais, ocupadas ou vagos, na cidade de São Paulo.

2.1.2.2 Novo Estoque

Chamamos de novo estoque os novos empreendimentos entregues com Habite-se em cada período, assim como os empreendimentos que passaram por retrofit (modernização e/ou atualização de especificações) e foram novamente disponibilizados para ocupação.

2.1.2.3 Oferta Disponível

A oferta disponível corresponde ao total de espaços disponíveis para locação na cidade, seja de edifícios novos ou usados, sendo resultado do novo estoque ainda não ocupado e da movimentação das empresas de um prédio para outro.

2.1.2.4 Absorção

A CBRE classifica a absorção do mercado em dois tipos: absorção bruta e absorção líquida. A absorção bruta reflete a área total negociada no mercado (movimentação das empresas e ocupantes). A absorção líquida é a diferença entre o total absorvido e o devolvido para o mercado em um mesmo período, refletindo o deslocamento das empresas quanto a expansões, devoluções e novas ocupações.

2.1.2.5 Taxa de Vacância

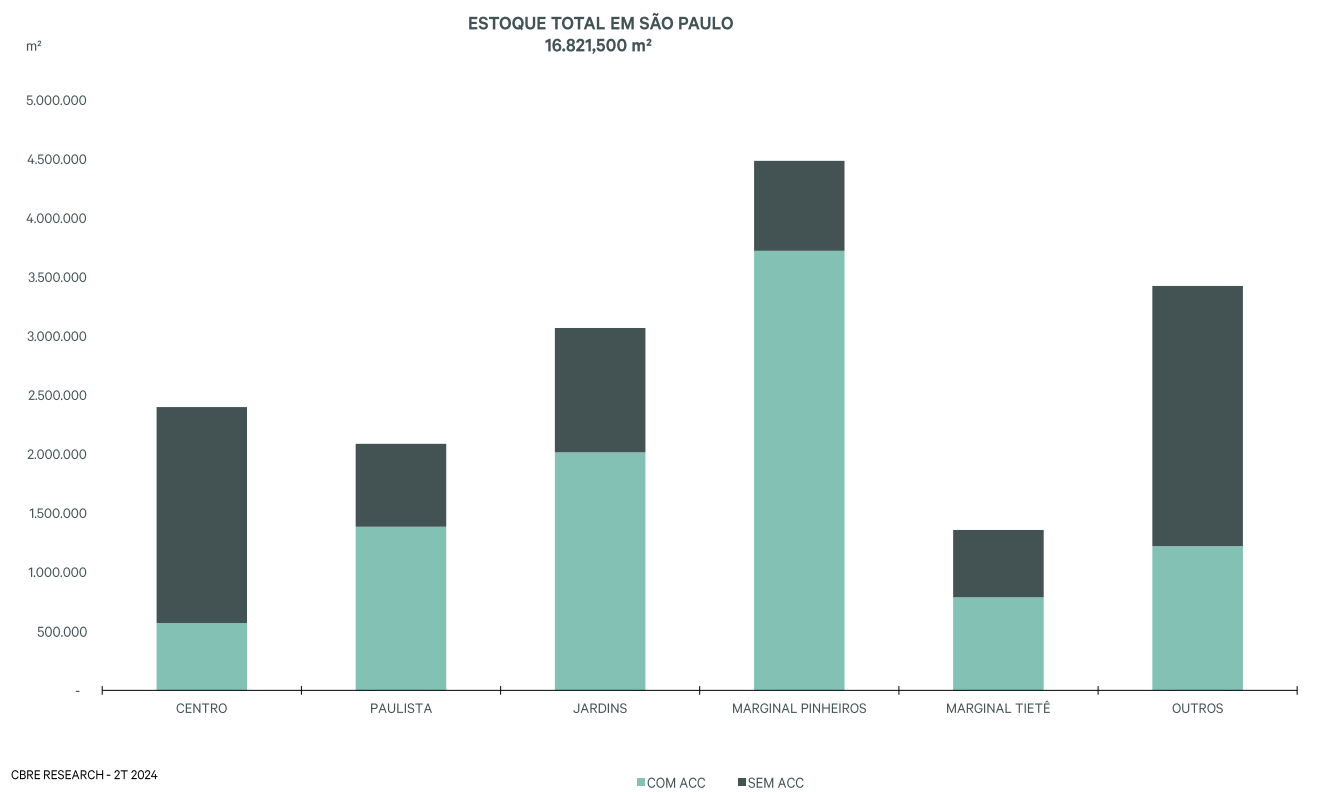
A taxa de vacância é a relação percentual entre a oferta disponível e o estoque total. Podemos classificar um mercado como equilibrado quando sua taxa de vacância está entre 10% e 15%. Taxas de vacância acima de 15% tendem a uma queda nos preços praticados e, opostamente, taxas abaixo de 10% pressionam a elevação dos preços pedidos pela escassez de produtos ofertados.

2.1.3 Estoque Total

2.1.3.1 Visão Geral

Ao término do segundo trimestre de 2024, São Paulo possuía um estoque total de escritórios com cerca de 16,8 milhões de metros quadrados de área útil¹ distribuídos em mais de 2.700 edifícios. Mais da metade deste estoque (9,7 milhões de m² ou 58% do total) têm sistema de ar-condicionado central (ACC), item de substancial investimento que diferencia a qualidade e a ocupação corporativa dos edifícios.

O gráfico a seguir ilustra o estoque total de São Paulo por região e quanto a disponibilidade de sistema de ar-condicionado central.

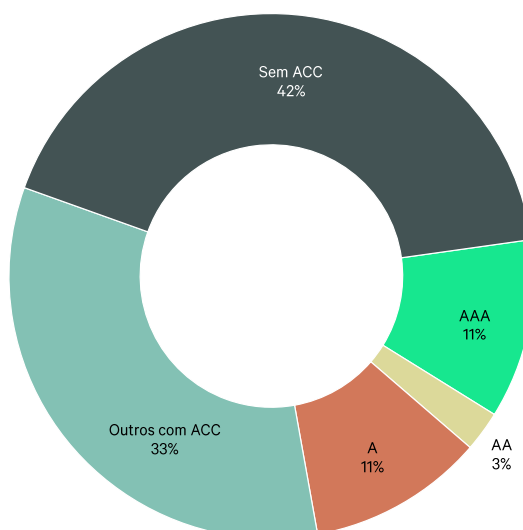


Observa-se a concentração da maior parte do estoque de edifícios com ar-condicionado central na região Marginal Pinheiros, a qual somada às regiões Paulista e Jardins, totalizam mais de 73% dos edifícios com ar-condicionado central da cidade.

Com relação à qualidade dos edifícios, o gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque total quanto a sua classificação qualitativa:

¹ Área útil: área de carpete, lobbies (quando o edifício for de um único ocupante), copa, sanitários e depósitos no subsolo.

ESTOQUE TOTAL EM EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS
NA CIDADE DE SÃO PAULO VOLUME TOTAL 16.821.500 m²



CBRE RESEARCH - 2T 2024

Observa-se que os edifícios de melhor qualidade (Classes A/AA/AAA¹) correspondem a 25% do estoque da cidade, ou seja, cerca de 4,2 milhões de m² os quais estão distribuídos em cerca de 200 edifícios de escritórios na cidade.

2.1.3.2 Estoque Monitorado CBRE

Tendo em vista a adoção de um critério que identifique um universo representativo de edifícios de perfil corporativo, a CBRE considera em suas análises o estoque monitorado de edifícios com as seguintes características:

- Construídos após o ano de 1965;
- Com sistema de ar-condicionado central (ACC);
- Com área útil total maior ou igual a 1.000 m²;
- Com lajes com área útil acima de 250 m²;

Ao final do 2T24, a cobertura de mercado correspondia a um estoque de 9,16 milhões de metros quadrados de área útil, distribuídos em cerca de 920 edifícios.

A tabela a seguir ilustra a distribuição deste estoque nas regiões de escritório de São Paulo:

¹ Os edifícios classe A são aqueles de alto padrão que possuem sistema de ar-condicionado central, pé-direito mínimo de 2,75 m, mínimo de uma vaga de garagem para cada 35 m² de área útil, gerador para 100% das áreas comuns, materiais e infraestrutura de alta qualidade, entre outras características diferenciadoras.

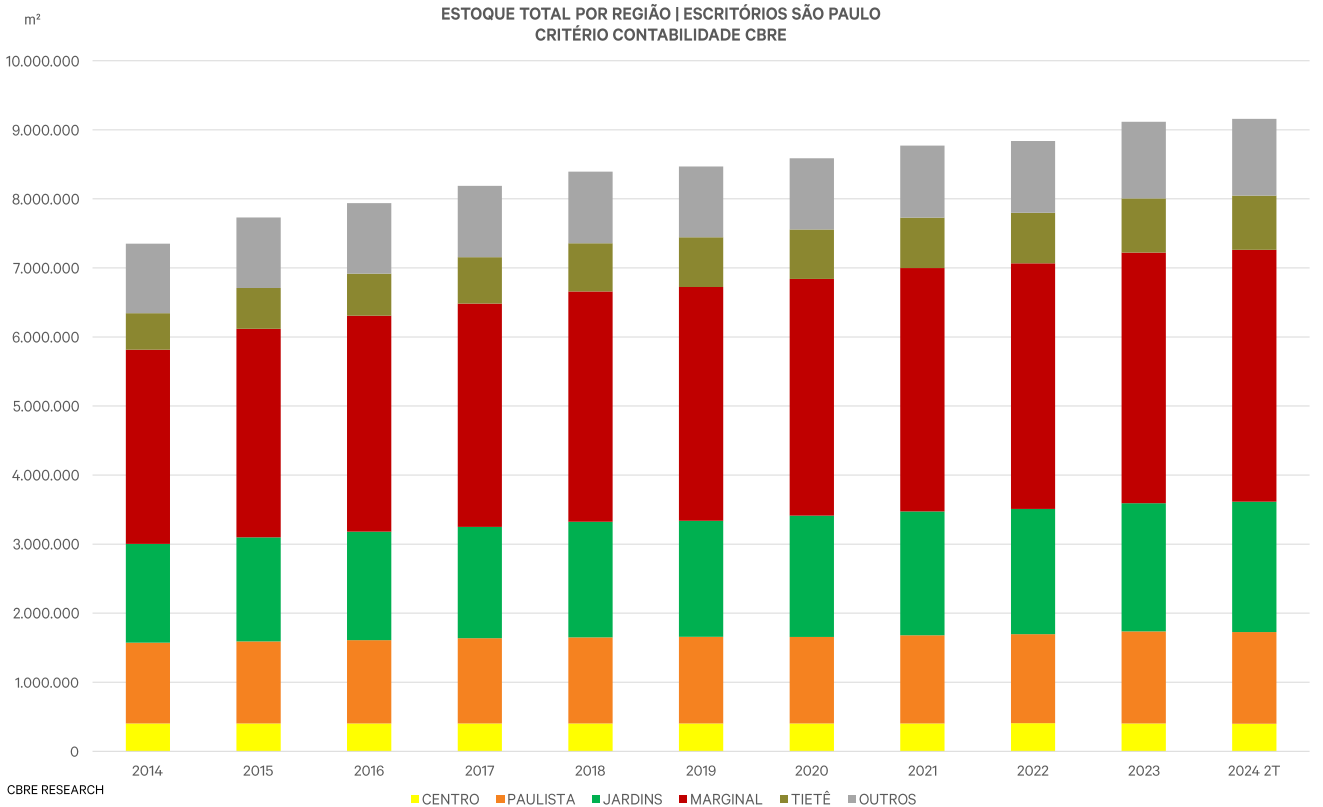
Estoque Monitorado Total de Escritórios - Município de São Paulo - 2T24

REGIÃO	ESTOQUE TOTAL (M² DE ÁREA ÚTIL)	PARTICIPAÇÃO NO MERCADO
Centro	398.632	4%
Paulista	1.328.564	15%
Jardins	1.886.772	21%
Marginal	3.648.578	40%
Tietê	785.674	9%
Outros	1.109.983	12%
Total	9.158.203	100%

Fonte: CBRE Pesquisa

Do quadro anterior, observa-se que 75% (cerca de 6,86 milhões de m² de área útil) estavam concentrados nas três principais regiões de escritórios da cidade: Paulista, Jardins e Marginal Pinheiros (PJM).

O gráfico a seguir apresenta a evolução do estoque total de São Paulo por região dos últimos dez anos.

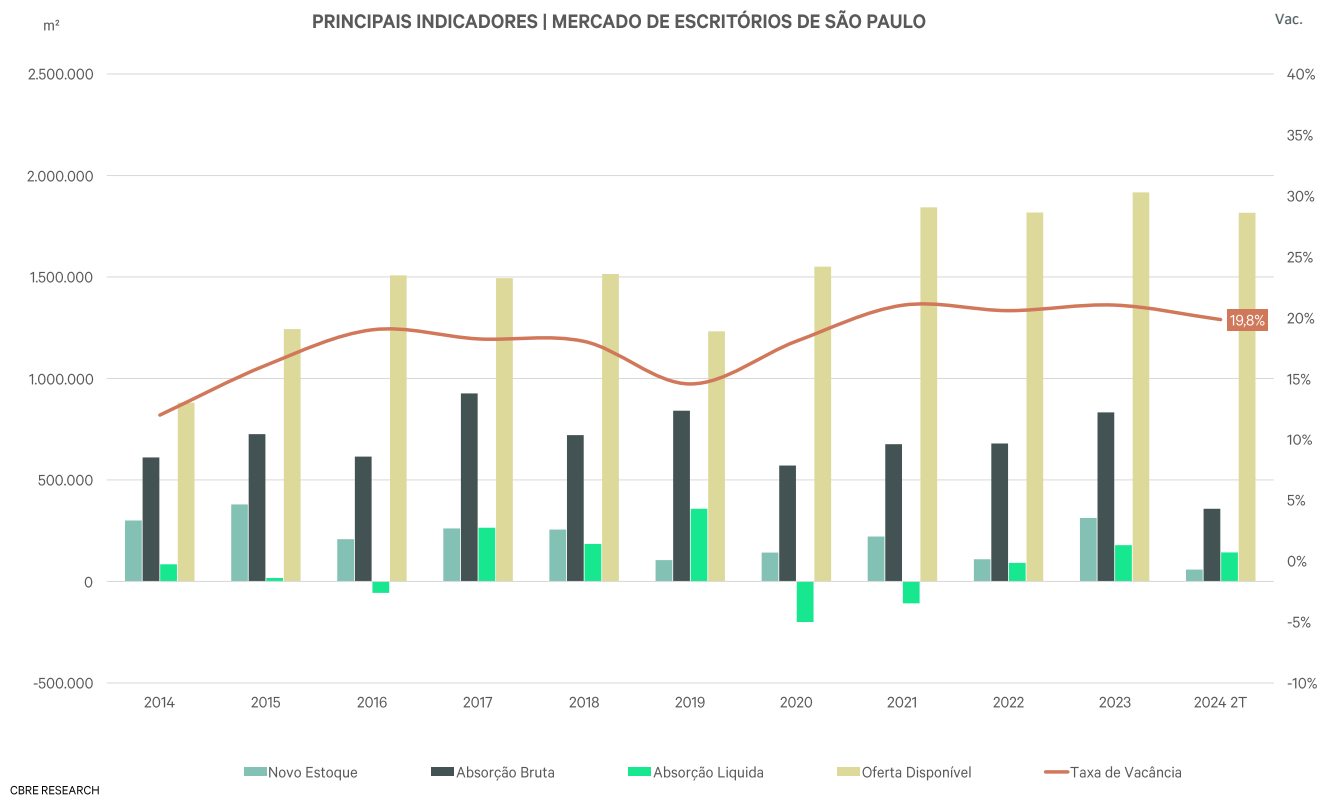


Observa-se o crescimento do estoque da cidade de São Paulo em cerca de 25% nos últimos 10 anos, sendo a maior contribuição vinda da Região Marginal Pinheiros – região de maior extensão territorial e vetor de crescimento do mercado de escritórios da cidade, com um crescimento de 30% de seu estoque (ou cerca de 800 mil de metros quadrados) ao término do trimestre, resultando em 40% do estoque total monitorado pela CBRE.

2.1.4 Oferta Disponível e Demanda Existente

2.1.4.1 Análise do Mercado Geral – São Paulo

O gráfico a seguir mostra o desempenho dos principais indicadores de mercado registrados nos últimos anos na cidade de São Paulo:



A intensa movimentação das empresas pode ser evidenciada pelos níveis elevados de absorção bruta registrados (superiores a 600.000 m² anuais), enquanto a absorção líquida histórica acompanhou o cenário macroeconômico brasileiro, assim como os efeitos decorrentes da pandemia nos anos de 2020 e 2021.

Ao longo do período analisado, destacam-se as movimentações de empresas de grande porte nacionais e multinacionais em busca de espaços mais eficientes, consolidando suas operações em um efeito chamado *flight to quality*, onde a oferta de espaços de alto padrão trazem oportunidades para os ocupantes.

Mais recentemente, observou-se trimestres consecutivos de absorção líquida positiva após os impactos da pandemia de COVID-19, com grande destaque para a Região Jardins da cidade. Especificamente no segmento de edifícios de melhor qualidade, as ocupações das empresas envolvem o planejamento estratégico de longo prazo e investimentos consideráveis por parte de ambos ocupantes e proprietários, normalmente resultando em contratos de longo prazo, garantias, multas rescisórias e *write offs*.

Este movimento tem se mantido intenso ao longo dos últimos trimestres, porém equiparado as relevantes entregas de novos edifícios, concentradas na Região Marginal Pinheiros, resultando na taxa de vacância de 19,8% ao término do 2T24.

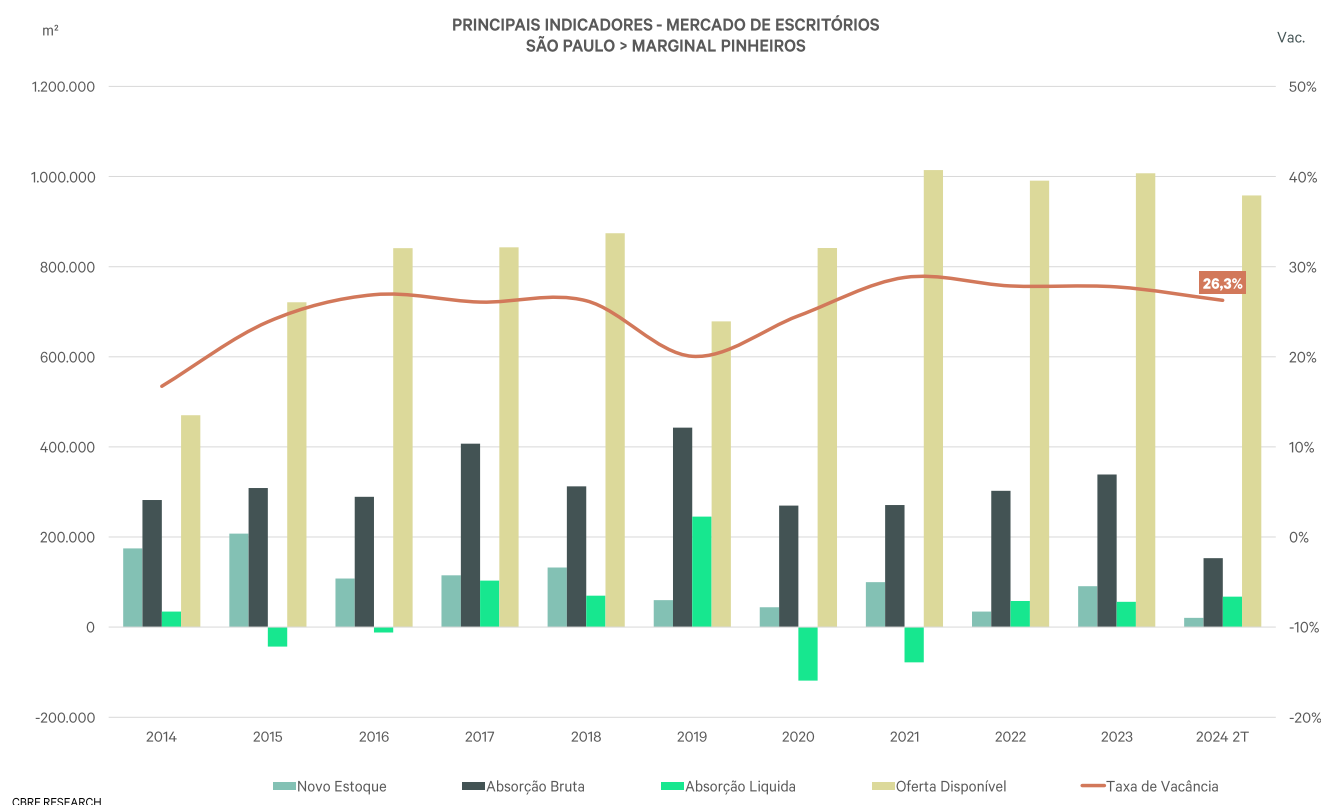
A absorção bruta de escritórios registrou notável alta de 34,4% no 2T24 em comparação com o trimestre anterior. Além disso, o segundo trimestre permaneceu com absorção líquida positiva, agora em aproximadamente 95 mil m², ou quase o dobro do resultado de 1T24.

Em 2024, o movimento do “flight-to-quality” continuou sendo um importante indutor da velocidade de locação com a maior absorção bruta trimestral em 2 anos para imóveis classe A/A+. Embora a frequência em escritórios tenha permanecido nos mesmos patamares de 2023, os edifícios com pelo menos 90% de retorno presencial atingiram uma máxima histórica, de 54% dos edifícios monitorados. Com muitos atrasos na documentação impactando as entregas, a taxa de vacância registrou a maior queda trimestral dos últimos quatro anos.

A longo prazo, não há perspectivas de um novo estoque na mesma proporção que ocorreu entre 2011 e 2015 na cidade de São Paulo. Esta perspectiva aliada a recuperação dos indicadores de absorção líquida e dos indicadores macroeconômicos, já se observa maior resiliência e aumento de preços de locação praticados nas melhores regiões da cidade.

2.1.4.1.1 Marginal Pinheiros

O gráfico a seguir mostra a situação da região no 2T24 e a sua evolução nos últimos anos:



Ao término do último trimestre analisado, a Região Marginal apresentava taxa de vacância superior à média da cidade, com destaque para os edifícios de maior porte e melhor qualidade da cidade, os quais representam mais de 70% do estoque da região (lajes acima de 801 m² úteis), no que se refere ao universo de edifícios analisados pela CBRE.

Nos últimos anos, a região concentrou as entregas de novos edifícios na cidade, sobretudo ao longo da Avenida Marginal Pinheiros nas sub-regiões de Pinheiros, Chácara Santo Antônio e Chucri-Zaidan. Por outro lado, a escassez de grandes áreas para incorporação em sub-regiões como a Vila Olímpia, contribui para o novo estoque restrito.

Sob o ponto de vista da demanda existente, a região corresponde a maior absorção bruta da cidade anual – superior a 250.000 m² anuais, em média – com a retomada da absorção líquida em 2022 e 2023, impactada sob os efeitos da pandemia nos anos anteriores. Para os próximos anos, a perspectiva é de que a Região Marginal Pinheiros continue abrigando os novos empreendimentos da cidade, conforme a disponibilidade de terrenos em sua extensão, aliado a consolidação como o maior e principal eixo corporativo da cidade.

Nos próximos anos, a região continuará sendo a principal concentração e polo de desenvolvimento de escritórios da cidade, inclusive com o lançamento de novos edifícios previstos para os próximos anos, atualmente concentrada nos edifícios Esther Towers, além do futuro empreendimento denominado Complexo Alto das Nações.

É importante observar que a entrega de novos empreendimentos está concentrada ao norte e ao sul da Região Marginal, correspondente as sub-regiões de Pinheiros, Cidade Universitária, Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio, por exemplo. E que, neste cenário, sub-regiões como a Vila Olímpia – onde o imóvel avaliando está inserido – apresentam taxas de vacância significativamente inferiores as demais, principalmente decorrente da proximidade com a Região Jardins, do seu adensamento, da qualidade dos edifícios e dos níveis de demanda qualificada.

Como referência, a sub-região Vila Olímpia apresentava taxa de vacância inferior a 20% ao término do 2T24, ou seja, cerca de 10 p.p, abaixo da Região Marginal Pinheiros e cerca de 10 p.p. acima da Região Jardins, a qual faz divisa.

2.1.5 Valores Praticados

2.1.5.1 Locação

A pesquisa realizada pela CBRE nos últimos 18 meses identificou evidências de mercado para locação com área locável entre 432 m² e 8.729 m².

Os preços pedidos situaram-se entre R\$ 95/m² e R\$ 180/m² por mês e as transações com preços transacionados entre R\$ 90/m² e R\$ 144/m² por mês. No edifício Continental Square, observamos uma transação de R\$ 115/m² e duas ofertas de R\$ 95/m² e R\$ 115/m² por mês.

A amplitude nos preços se deve principalmente à sua localização, especificações técnicas dos edifícios, negociações e taxa de vacância atuais dos edifícios. Edifícios com alta taxa de vacância tipicamente possuem preços pedidos menores, enquanto revisionais em edifícios com alta taxa de ocupação tendem a possuir preços praticados maiores.

Entre as práticas mais comuns para locação dos escritórios, observou-se descontos pontuais de aluguel para novas ocupações, com carências entre 3 e 12 meses de aluguel, descontos de até R\$ 15/m² por mês nos primeiros anos, e a prática da entrega dos edifícios com piso elevado, forro modular, dutos e luminárias.

As evidências de mercado são apresentadas no Apêndice B do presente relatório.

2.1.5.2 Venda

A pesquisa realizada pela CBRE identificou evidências de mercado recentes para venda – ofertas e transações – com área locável entre 200 m² e 13.200 m². Os preços praticados situaram-se entre R\$ 11.607/m² e R\$ 21.714/m².

A disparidade entre os preços se deve principalmente à sua localização, características e especificações técnicas dos edifícios, tipicidade da negociação e a taxa de vacância dos edifícios. Entre os principais compradores, destacam-se investidores do segmento e usuários.

Frente ao cenário de taxa de juros elevadas nos últimos anos, a quantidade de transações tem se reduzido, estando principalmente concentrado em imóveis alugados e em regiões primárias da cidade. Neste sentido, observamos poucas transações no período e é possível notar processos de venda especiais, envolvendo operações do tipo *Sale and Leaseback*, venda para usuários finais e para redesenvolvimento (incorporadores).

As evidências de mercado são apresentadas no Apêndice B do presente relatório.

Transação de Escritórios | São Paulo | 2024

As informações da(s) transação(ões) de venda são baseadas em informações de mercado apuradas pelo departamento de pesquisa da CBRE. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

2.2 O Mercado de Investimento Imobiliário

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

2.2.1 Investidores Nacionais

2.2.1.1 Property Companies

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

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

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

PRINCIPAIS INVESTIDORES POR SEGMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO	
Varejo:	Grupo Pão de Açúcar, Grupo Carrefour, Grupo Mateus e Assaí.
Escritórios:	São Carlos.
Logístico:	GLP, Prologis e Log Commercial Properties.
Shopping Centers:	Allos, Iguatemi, Multiplan, General Shopping, JCPM e Ancar Ivanhoe.
Híbridos:	SYN, Barzel, Partage, Savoy, Brookfield, HBR Realty, VBI e HSI.

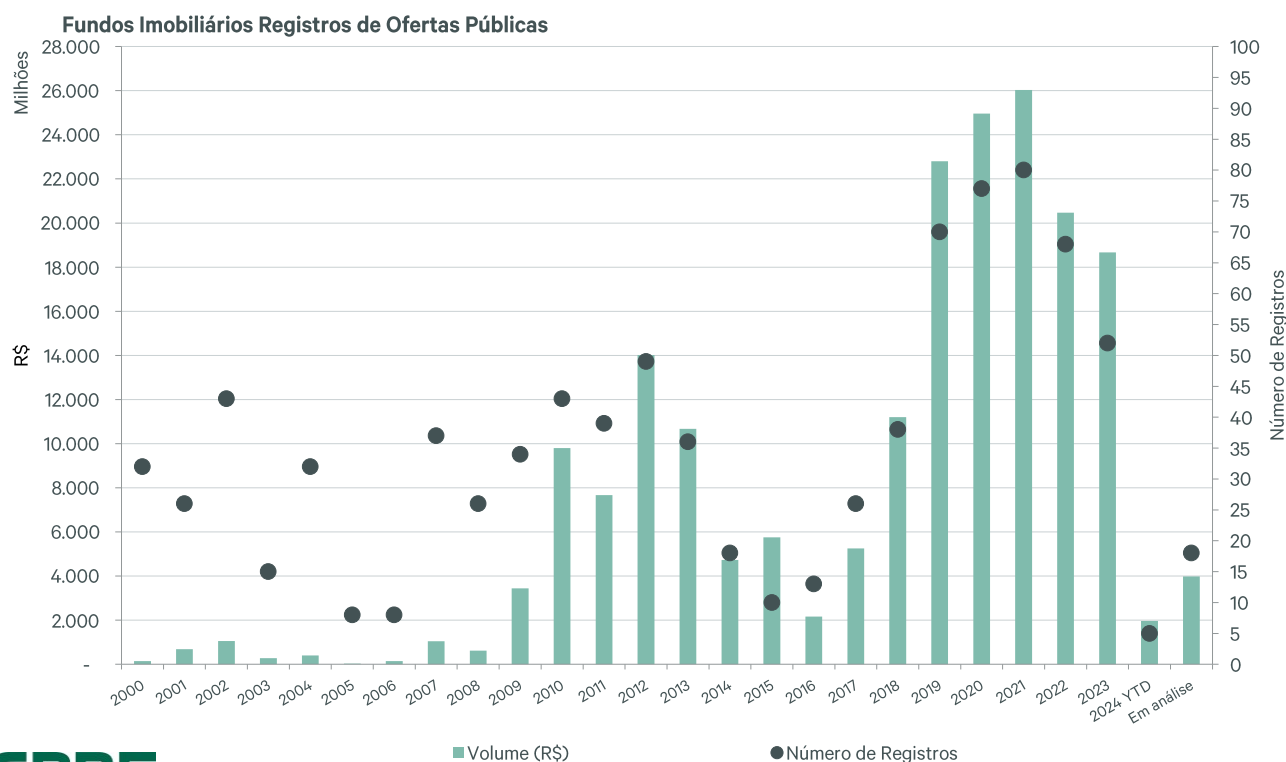
2.2.1.2 Fundos de Investimento Imobiliário

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

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

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

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



CBRE

O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 bilhões e R\$ 14 bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 bilhões e R\$ 4,7 bilhões, respectivamente. O ano de 2018 demonstrou uma forte retomada do registro de ofertas públicas, sendo que nos anos seguintes, de 2019 a 2021, os volumes de ofertas foram recordes, com 67 a 76 registros totalizando R\$ 21,4 bilhões a R\$ 24,6 bilhões. No ano de 2022 houve uma leve queda no número de registros para 67 registros que totalizaram R\$ 20,5 bilhões. Já em 2023 o número de registros foi de 52 registros que totalizaram R\$ 18,7 bilhões. Em 2024, até o momento foram registradas 5 ofertas que totalizam 2,0 Bilhões, além de existirem 14 ofertas em análise que totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões.

2.2.1.3 Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), permitiu maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket”

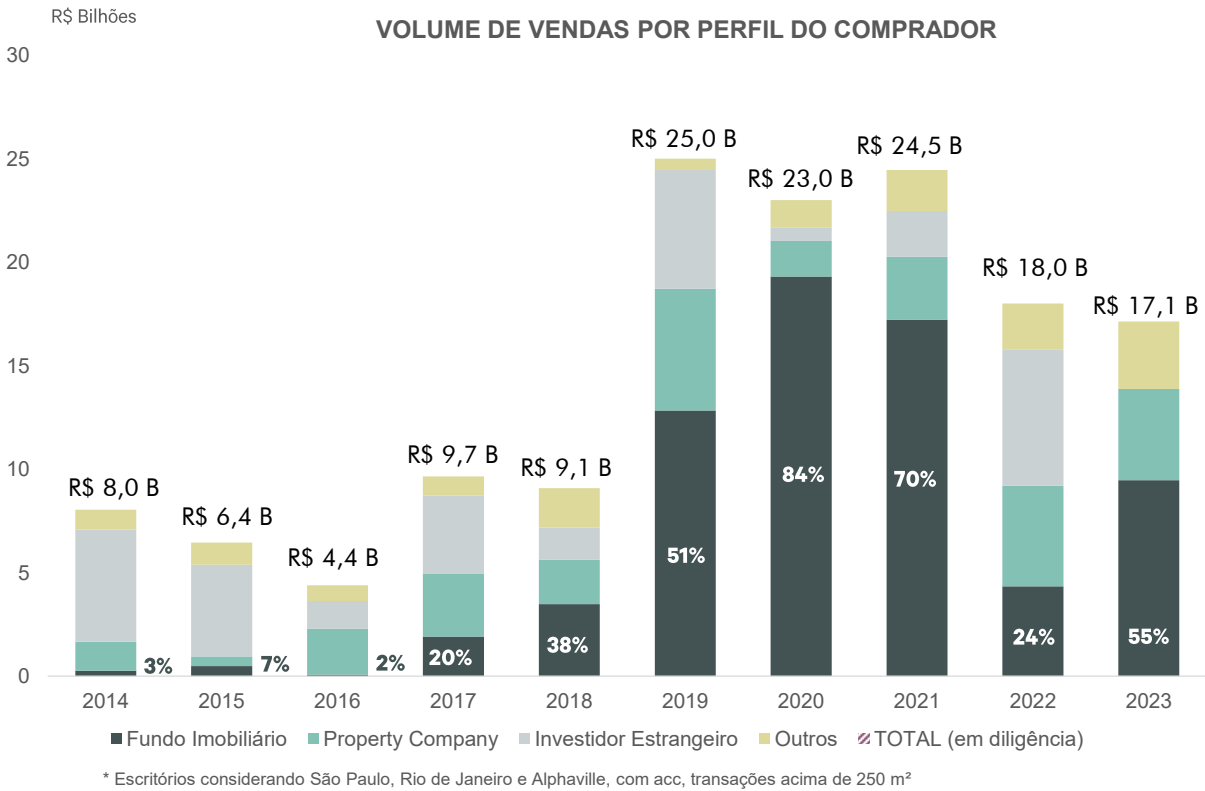
médio dos investidores. No entanto, com o aumento da taxa básica de juros (Selic), houve uma diminuição da demanda deste tipo de investidor que migrou para investimentos de renda fixa.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

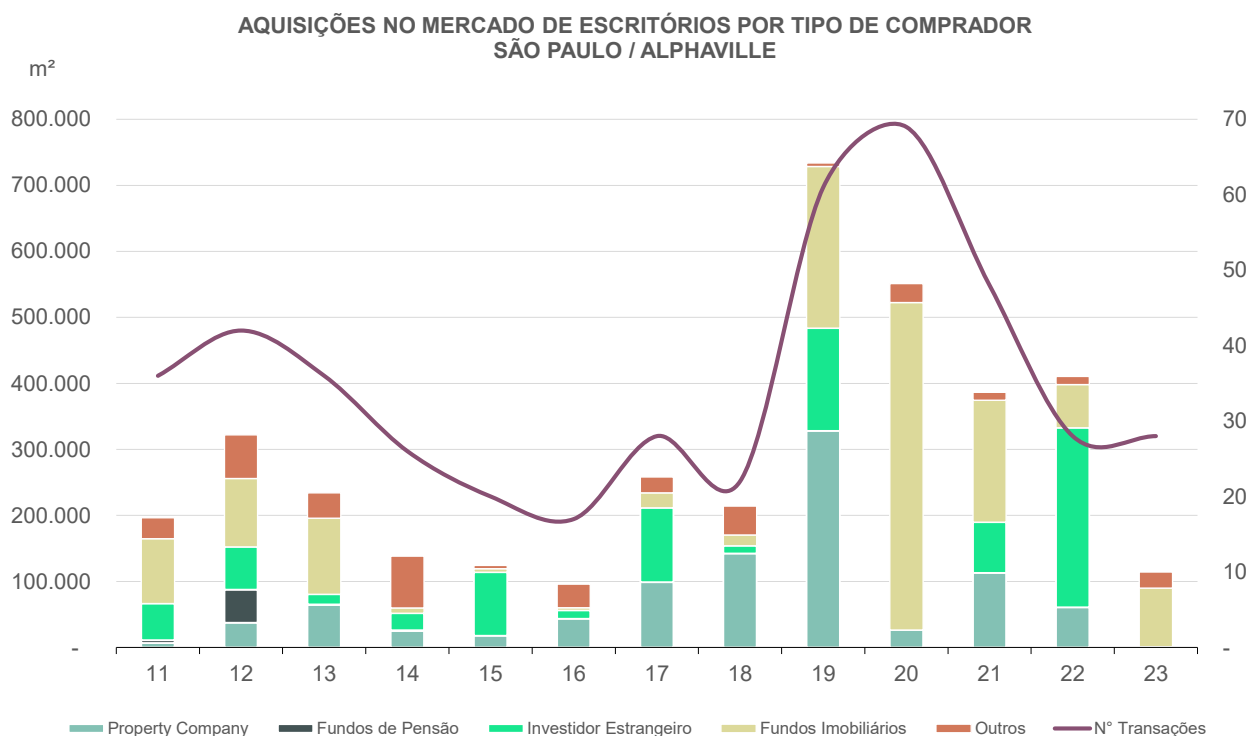
2.2.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra o volume de vendas por perfil do comprador nos mercados mais demandados do Brasil: São Paulo e Rio de Janeiro.



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



CBRE

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

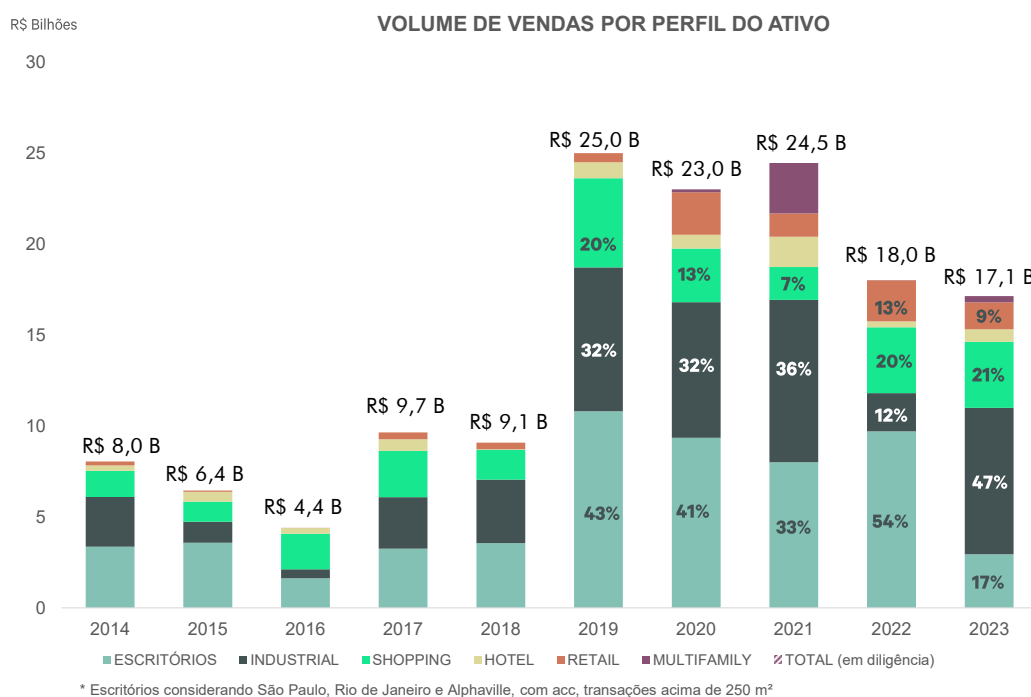
No entanto, com a melhora no cenário econômico, o ano de 2019 foi recorde em volume de transações, com quase 750.000 m² transacionados. Em 2020 e 2021, houve uma redução no volume de transações, porém com grande destaque para os fundos imobiliários, que se tornaram os principais compradores de imóveis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

A partir do novo ciclo de alta na taxa básica de juros, iniciado em março de 2021, houve uma mudança no perfil dos principais compradores do mercado imobiliário. Os fundos de investimento deram espaço aos investidores estrangeiros, porém é importante destacar que houve uma redução no número de transações, sendo que os volumes apresentados em 2022 e 2023 se concentram em algumas poucas transações, e, que tem os fundos imobiliários como principais compradores desde o ano passado.

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

2.2.3 Transações por Segmento do Mercado Imobiliários

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



2.2.4 Retorno Inicial (*Initial Yield*)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários. É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, oscilando entre tendências de alta e de queda, seja aumentando para controlar a inflação ou diminuindo para estimular o consumo e/ou combater o desemprego.

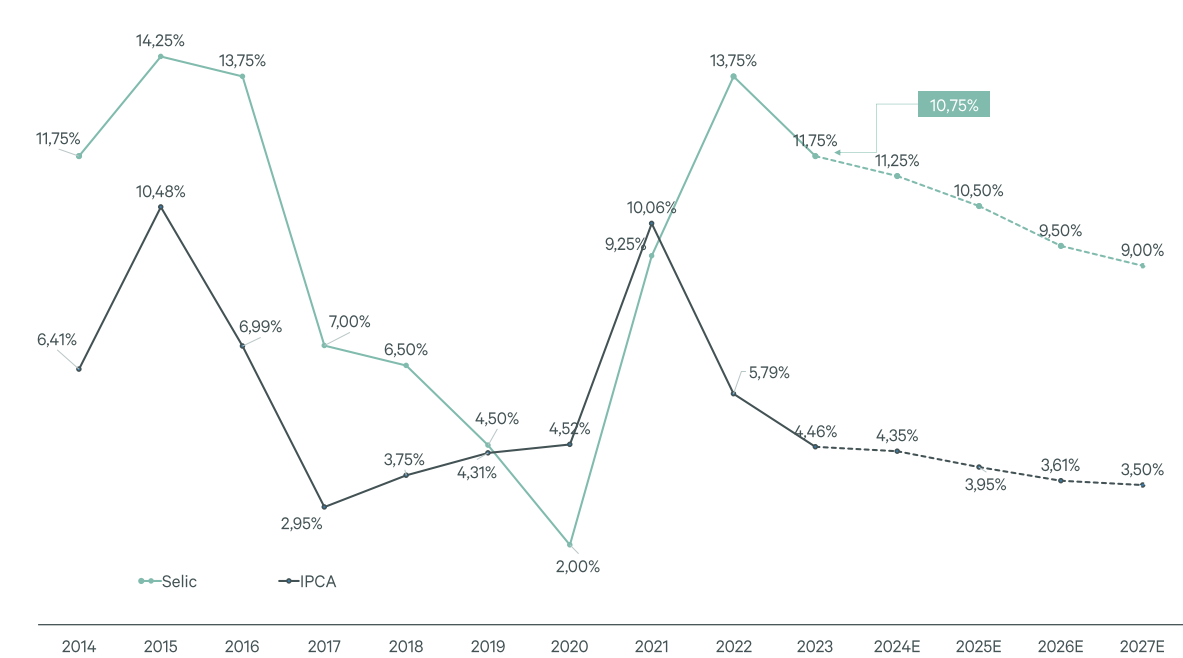
Com a declaração da Pandemia Global, promulgada em 11 de março de 2020 pela OMS (Organização Mundial da Saúde), o BCB manteve a tendência de redução da Selic, acompanhando os Bancos Centrais em diversos países do mundo, com o intuito de reduzir os possíveis impactos econômicos resultantes da Pandemia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

A partir de março de 2021, o BCB iniciou um novo ciclo de elevação da Selic, alcançando o pico de 14,25% a.a. em 2022, e, após um longo período de manutenção, o BCB iniciou um ciclo de cortes alinhados ao controle inflacionário. Na data de valoração, a SELIC encontrava-se em 10,75% a.a.¹, com perspectivas de redução para patamar de 9,00% a longo prazo.

O gráfico a seguir ilustra a evolução histórica da Taxa Selic e do IPCA (inflação anual) nos últimos anos:

¹ 265ª Reunião Copom de 18 de setembro de 2024.

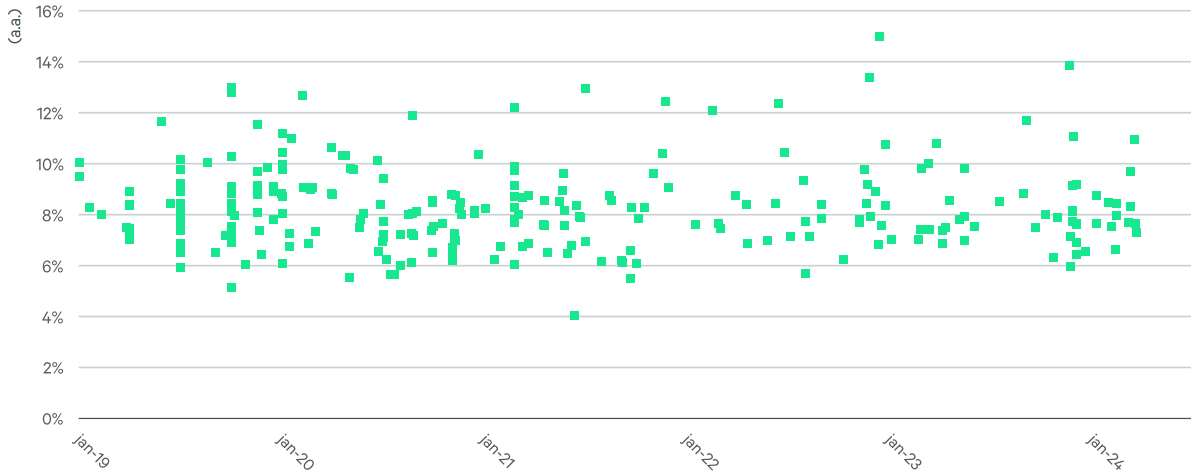
Juros (Selic) vs. Inflação (IPCA)



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

Como referência, o gráfico e a tabela a seguir apresentam os cap rates das transações e faixas de *initial yields* por tipo de escritório, respectivamente:

Transações de Escritórios | Cap Rates



TIPO DE IMÓVEL	INITIAL YIELD
Escritório Classe AAA	7,0% - 8,5%
Escritório Classe A	7,5% - 9,5%
Escritório Classe B/Outros	8,0% - 12,5%

Fonte: CBRE Brasil – Consulta aos players do mercado, fatos relevantes e informações públicas.

3

Análise de Valor

3.1 Considerações de Valor

3.1.1 Fatores-Chave de Valoração

- Localização estratégica e corporativa na Vila Olímpia, com boa oferta de transportes urbanos públicos, proximidade às vias arteriais e com ótima disponibilidade de comércio e serviços, contando com diversos centro de compras em seu entorno imediato;
- Embora a sua idade construtiva superior a 20 anos, trata-se de um edifício com especificações técnicas e construtivas de alto padrão, boa imagem corporativa e relação de área locável competitiva ao mercado local. Está inserido em um complexo comercial multiuso de alto padrão, com hotéis, lojas e centro de convenções;
- O imóvel avaliando encontrava-se livre de ocupação na data base de valoração;
- A Região Marginal Pinheiros apresenta ampla disponibilidade de oferta de escritórios, principalmente ao novo estoque adicionado nos últimos anos. Contudo, o setor da Vila Olímpia apresenta boa liquidez para ocupação e menor disponibilidade de oferta - sobretudo com relação aos edifícios de melhor padrão construtivo, beneficiando-se da sua proximidade com a região Jardins/JK-Faria Lima da cidade.

3.1.2 Raciocínio de Valor

3.1.2.1 Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel as características do imóvel e a realidade do mercado local, baseada na identificação de seus potenciais compradores.

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

3.1.2.2 Valor de Venda | Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado são então homogeneizadas através de ponderação de fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Tratamento/ Homogeneização por Fatores

A pesquisa realizada pela CBRE em setembro de 2024 identificou 10 (DEZ) evidências de mercado – ofertas e transações recentes de escritórios comparáveis ao imóvel avaliando – com área locável entre 200 m² e 13.200 m² com preços unitários entre R\$ 11.607/m² a R\$ 21.714/m² aplicáveis a área locável.

As evidências de mercado foram analisadas e então homogeneizadas de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor, através de ponderação dos seguintes fatores:

- Fator Oferta: desconto de 10% aplicável aos preços pedidos, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região;
- 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, disponibilidade de melhoramentos públicos, infraestrutura de comércio e serviços;
- Fator Especificação: faz menção às diferenças qualitativas físicas dos imóveis, tais como acessibilidade interna, imagem corporativa, formato, leiaute construtivo e porte da laje, sistema de ar-condicionado central, piso elevado, forro modular, relação de vagas de estacionamento, entre outras características construtivas e especificações técnicas;

Assim, a análise da amostra homogeneizada resultou em valores unitários entre R\$ 15.300/m² a R\$ 18.700/m². Aplicando-se a área locável do imóvel em estudo (562,85 m²), os comparativos levaram para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Mercado | Ofertas e Transações

Base: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

R\$ 8.500.000 a R\$ 10.300.000

As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados no Apêndice B deste relatório.

3.1.2.3 Valor de Venda para Investimento | Base: Método da Renda

3.1.2.3.1 Capitalização Direta

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) 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 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.

Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso na seguinte fórmula:

$$VCD = \frac{RP}{i}$$

Sendo:

VCD = *valor de venda com base na capitalização direta*

RP = *receita potencial de locação*

i = *taxa de capitalização (yield ou cap rate)*

Receita Potencial

De maneira análoga ao raciocínio já apresentado inicialmente, utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado. Logo, aplicando-se os fatores de homogeneização às evidências encontradas, esta análise indicou valores unitários entre R\$ 99/m² e R\$121/m² por mês aplicáveis à área locável.

Portanto, considerando a área locável do imóvel em estudo (562,85 m²), os comparativos levaram para a faixa de valor provável de **R\$ 55.700 a R\$ 68.100 por mês**.

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice B deste relatório.

Resultados da Capitalização Direta

Considerando as características do imóvel, entendemos que o mercado exigiria rentabilidade entre **8,25% e 9,25% a.a.**, que aplicadas sobre a receita potencial, resultou na seguinte análise de sensibilidade e faixa de valor provável:

Análise de Sensibilidade | Capitalização

[R\$/m²]	Cap. Rate (a.a.)					
	8,25%		8,75%		9,25%	
Receita Potencial Anual (R\$)	668.520	R\$ 8.100.000	R\$ 7.600.000	R\$ 7.200.000		
	742.800	R\$ 9.000.000	R\$ 8.500.000	R\$ 8.000.000		
	817.080	R\$ 9.900.000	R\$ 9.300.000	R\$ 8.800.000		

Portanto, os resultados levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda – Capitalização Direta

R\$ 7.200.000 a R\$ 9.900.000

3.1.2.3.2 Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita do ano seguinte. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Entre os principais fatores de risco, podemos salientar:

Comentários Sobre Taxa de Desconto e Perpetuidade

A teoria de finanças (CAPM, WACC etc.) para determinar taxas de desconto é amplamente empregada para avaliação de empresas, mas não é aplicável para avaliação de imóveis. Desta forma, procuramos ser o mais coerente possível com a realidade local.

Para estimar as taxas de desconto de um empreendimento de renda, a CBRE utiliza transações comparáveis de venda, informações de players do mercado e resultados parciais de transações de venda em curso.

A CBRE está envolvida na grande maioria das transações quer diretamente (quando a CBRE é ou foi a corretora diretamente envolvida ou quando a CBRE é ou tem sido a avaliadora da transação), ou indiretamente, quando a CBRE recebe posteriormente a informação das transações para fins de avaliação.

Todas as transações são equalizadas, formando um banco de dados de transações padronizado. Os ativos avaliados por nós são comparados com este banco de dados para a conclusão das taxas aplicáveis a cada ativo individualmente. Contato com agentes de mercado e análise de transações de venda em andamento ajudam a identificar o pensamento atual e as tendências, tornando possível ajustar as taxas, se necessário, devido a qualquer obsolescência do nosso banco de dados.

Adicionalmente, as taxas devem refletir - além das questões de mercado citadas anteriormente - os riscos intrínsecos ao imóvel e às premissas utilizadas na projeção do fluxo de caixa, considerando as características individuais de cada propriedade, incluindo construções, localização, características do mercado local etc., além do histórico de performance do empreendimento e de seu estágio de maturação.

Mercados secundários ou mercados em que o timing de recuperação é mais difícil de prever, por exemplo, são os mercados que exigem taxas de desconto e taxas de capitalização mais altas do que os ativos mais bem posicionados, devido a um aumento nos riscos percebidos pelos investidores.

A seguir, apresentamos as premissas e os resultados obtidos.

Premissas de Valor Base Fluxo de Caixa Descontado	
Mês de Início:	out-24
Mês de Término:	set/34
Área Locável Total (m²):	562,85
Área Ocupada (m²):	0,00
Receita Potencial de Locação – Ano 1 [1]:	R\$ 61.900/mês (R\$ 110/m² por mês)
Crescimento Médio Real da Receita Potencial de Locação [2]:	1,00% por ano (a partir do ano 2)
Outras Receitas:	-
Despesas Operacionais [3]:	IPTU: R\$ 10,45/m² por mês Condomínio: R\$ 26,59/m² por mês
Área Vaga Absorção:	562,85 m² Absorção em 06 meses por R\$ 100/m² com 6 meses de carência e descontos de R\$10/m² por 12 meses e R\$ 5/m² nos 12 meses seguintes.
Probabilidade de Renovação dos Contratos:	90% Renovação 10% Nova Locação
Vacância e Rotatividade - Novas Locações:	6 meses
Carência - Novas Locações:	6 meses
Comissões de Locação/ Renovação:	1,5 / 0,5 mês de aluguel
Conservação e Manutenção:	1,5% de receita de locação
Taxa de Desconto (Atratividade):	8,75 % ± 50 bps
Taxa de Capitalização (Ano 10):	7,75 % ± 50 bps
[1]	A receita potencial foi estimada com base nas evidências de mercado para locação e no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. As evidências de mercado e o memorial de cálculo estão anexados ao Apêndice B do presente relatório. Os elementos comparativos apresentados não incluem qualquer tipo de mobiliário.
[2]	As expectativas de crescimento do valor de mercado para locação e vacância média esperada foram feitas levando em consideração as características do empreendimento, sua capacidade de inserção no mercado e, sobretudo, as condições do mercado de escritórios local tanto quanto à oferta concorrente e à demanda.
[3]	No caso das despesas operacionais, a prática no mercado brasileiro é que o ocupante seja responsável pelos custos. Assim, para efeitos desta análise, consideramos o reembolso total das despesas de condomínio e IPTU pelo ocupante. No caso de vacância, o pagamento das despesas passa ao proprietário.

A tabela a seguir resume os resultados apurados a Valor Presente Líquido (VPL):

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

Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização - Ano 10		
	7,25%	7,75%	8,25%
8,25%	R\$ 8.800.000	R\$ 8.500.000	R\$ 8.200.000
8,75%	R\$ 8.500.000	R\$ 8.100.000	R\$ 7.900.000
9,25%	R\$ 8.100.000	R\$ 7.800.000	R\$ 7.600.000

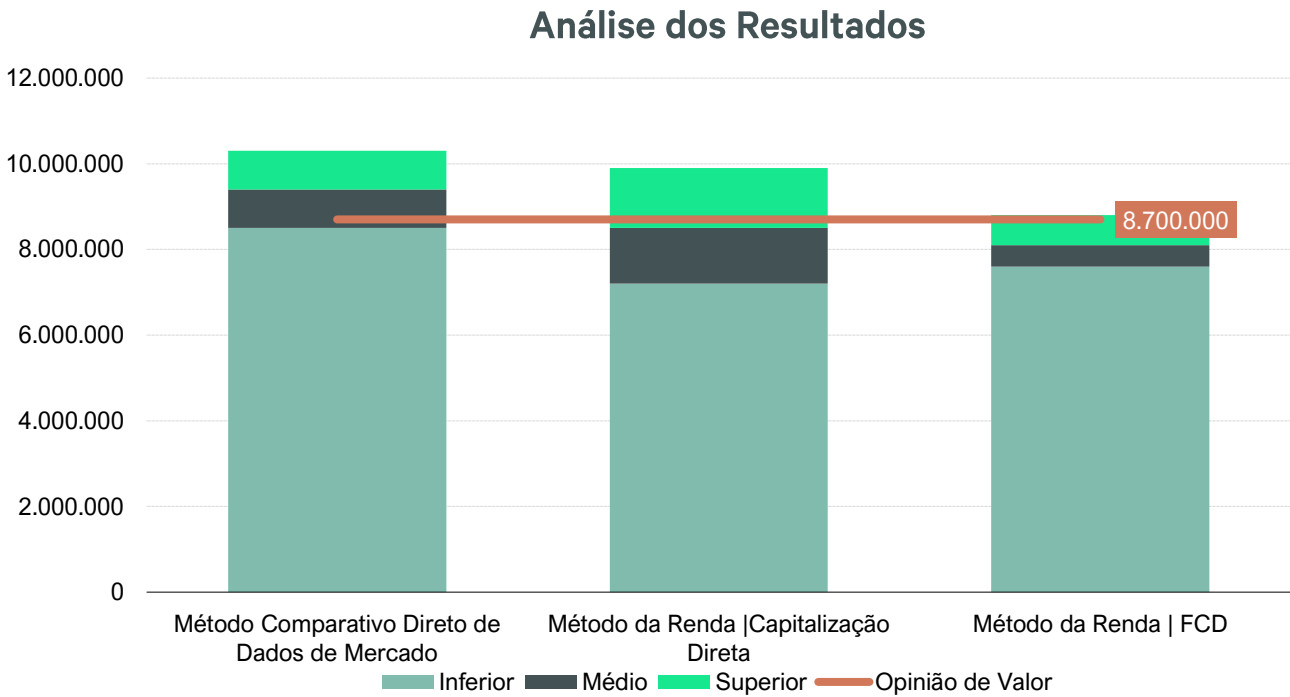
Valor de Venda para Investimento

Base: Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 7.600.000 a R\$ 8.800.000

O fluxo se encontra no apêndice C deste relatório.

3.1.2.4 Análise dos Resultados



Com base nos resultados obtidos, o valor de venda estaria dentro de uma faixa de valor provável entre R\$ 7.200.000 e R\$ 10.300.000.

Em razão das características do imóvel, das condições de mercado atuais e, principalmente, do seu potencial de geração de renda e valorização sob o ponto de vista de investimento, entendemos que o valor intermediário obtido entre as metodologias possa representar o valor mais provável de compra e venda do imóvel a data-base de valoração, abrangendo tanto investidores do segmento e eventuais usuários finais, convergindo para a seguinte faixa de valor provável:

Conclusão de Valor
R\$ 7.200.000 a R\$ 10.500.000

3.2 Valoração

3.2.1 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para 100% do imóvel em questão, na data de 30 de setembro de 2024, estava em torno de **R\$ 8.700.000 (OITO MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS)**.

Apêndices

A

Fotografias

Fotografias



FACHADA



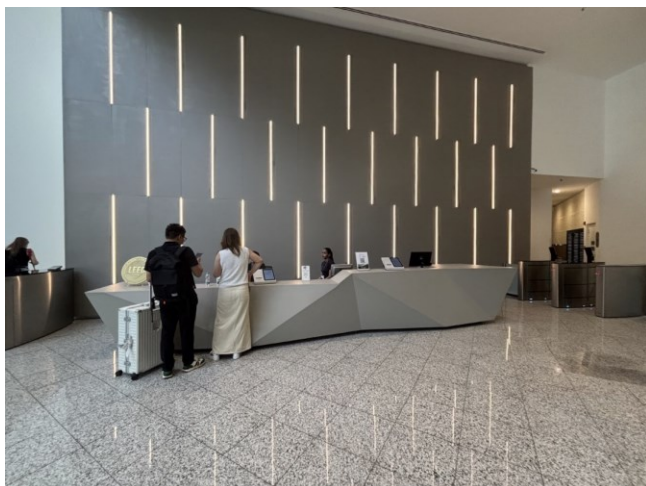
LOGRADOURO



ACESSO DE VEÍCULOS



FACHADA



RECEPÇÃO



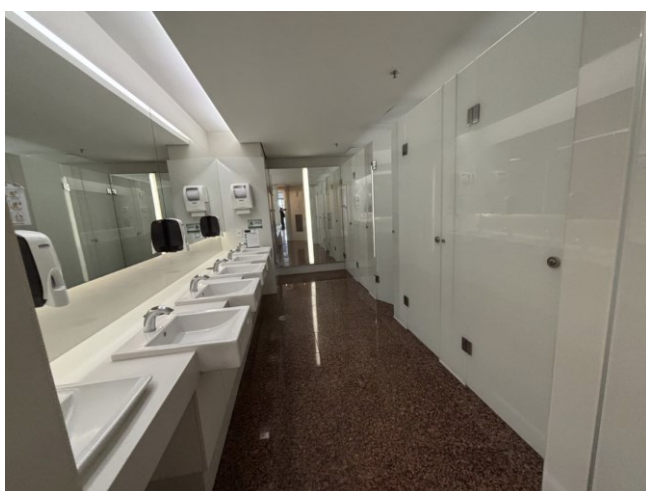
RECEPÇÃO



HALL DE ELEVADORES TÉRREO



HALL DE ELEVADORES 13º PAVIMENTO



BANHEIRO



ESCRITÓRIO



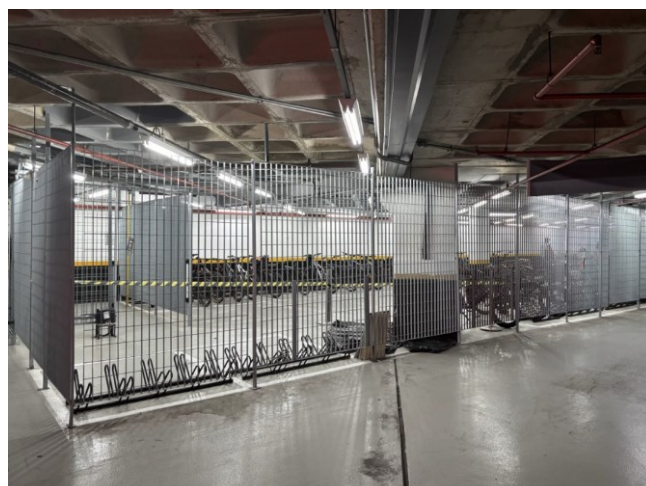
ESCRITÓRIO



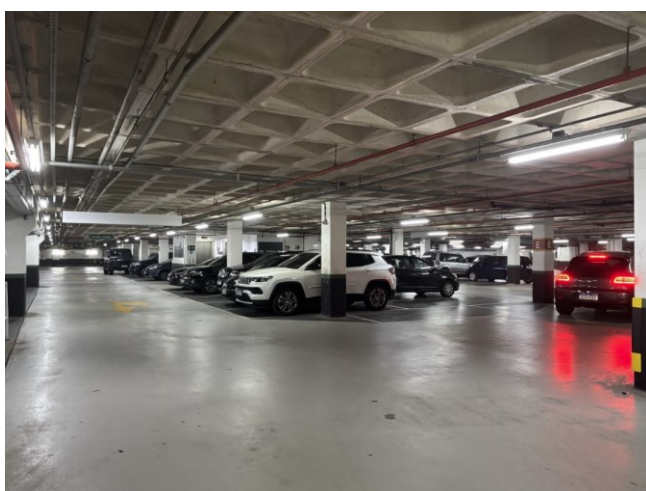
ESCRITÓRIO



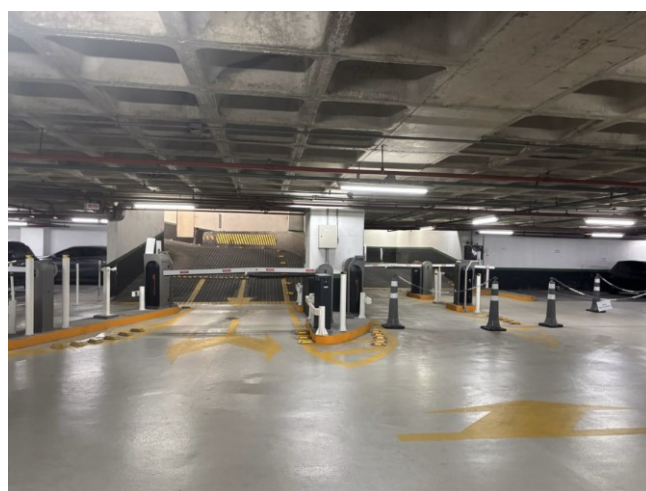
VISTA AÉREA DA VIA DE ACESSO



BICICLETÁRIO



ESTACIONAMENTO



ACESSO DE VEÍCULOS

B

Evidências de
Mercado

Evidências de Mercado - Locação

As informações da(s) evidência(s) de mercado de locação são baseadas em informações de mercado apuradas pelas áreas comerciais e pelo departamento de pesquisa da CBRE. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

Edifício Continental Square Faria Lima

Receita Potencial de Locação | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Locação

Média Aritimética Inicial	(R\$/m²)	109	Média Saneada Final	(R\$/m²)	109
			Limite Inferior (-)	10%	98
			Limite Superior (+)	10%	120

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	110
Área da Situação	(m²)	562,85

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 61.900	R\$ 110	/m² por mês
Limite Inferior	R\$ 55.700	R\$ 99	/m² por mês
Limite Superior	R\$ 68.100	R\$ 121	/m² por mês

Evidências de Mercado – Venda

As informações da(s) evidência(s) de mercado de venda são baseadas em informações de mercado apuradas pelas áreas comerciais e pelo departamento de pesquisa da CBRE. Tais informações foram suprimidas deste relatório, considerando sua confidencialidade e sua relevância estratégica.

Fonte: Departamento de Pesquisa da CBRE (11) 2110-9000, em consulta aos proprietários, ocupantes e representantes comerciais.

Edifício Continental Square Faria Lima

Valor de Venda | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Escritórios para Venda

Média Aritimética Inicial	(R\$/m²)	16.730	Média Saneada Final	(R\$/m²)	16.730
			Limite Inferior (-)	10%	15.057
			Limite Superior (+)	10%	18.403

Cálculo de Valor

Valor Adotado	(R\$/m²)	16.700
Área da Situação	(m²)	562,85

Conclusão de Valor

Valor Médio	R\$ 9.400.000	R\$ 16.701 /m²
Limite Inferior	R\$ 8.500.000	R\$ 15.102 /m²
Limite Superior	R\$ 10.300.000	R\$ 18.300 /m²

C

Fluxo de Caixa
Projetado

Venda para Investimento

Edifício Continental Square Faria Lima

Fluxo de Caixa Projetado

Valores em Reais (R\$) - Ano Iniciando em out/24

Para o Ano Terminando em	Ano 1 set/25	Ano 2 set/26	Ano 3 set/27	Ano 4 set/28	Ano 5 set/29	Ano 6 set/30	Ano 7 set/31	Ano 8 set/32	Ano 9 set/33	Ano 10 set/34	Ano 11 set/35	Total
Receita de Aluguel												
Receita de Aluguel Potencial	675.420	607.878	641.649	685.653	695.886	738.373	780.861	780.861	790.719	804.521	811.259	8.013.080
Absorção e Vacância por Rotatividade	(371.481)	0	0	0	0	(65.072)	0	0	0	0	(68.391)	(504.944)
Carência/Descontos	(303.939)	0	0	0	0	(39.043)	0	0	0	0	(41.035)	(384.017)
Receita de Aluguel Efetiva	0	607.878	641.649	685.653	695.886	634.258	780.861	780.861	790.719	804.521	701.834	7.124.120
Receita de Aluguel Total	0	607.878	641.649	685.653	695.886	634.258	780.861	780.861	790.719	804.521	701.834	7.124.120
Receitas Reembolsáveis												
Despesas Reembolsáveis	125.088	250.176	250.176	250.176	250.176	229.328	250.176	250.176	250.176	250.176	229.328	2.585.148
Total de Receitas Reembolsáveis	125.088	250.176	250.176	250.176	250.176	229.328	250.176	250.176	250.176	250.176	229.328	2.585.148
Receitas Totais	125.088	858.054	891.825	935.829	946.061	863.586	1.031.036	1.031.036	1.040.895	1.054.697	931.161	9.709.267
Receita Bruta Potencial	125.088	858.054	891.825	935.829	946.061	863.586	1.031.036	1.031.036	1.040.895	1.054.697	931.161	9.709.267
Receita Bruta Efetiva	125.088	858.054	891.825	935.829	946.061	863.586	1.031.036	1.031.036	1.040.895	1.054.697	931.161	9.709.267
Despesas Operacionais												
IPTU	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	70.581	776.395
Condomínio	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	179.594	1.975.536
Despesas Operacionais Total	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	250.176	2.751.931
Receita Líquida Operacional	(125.088)	607.878	641.649	685.653	695.886	613.411	780.861	780.861	790.719	804.521	680.986	6.957.336
Custos de Comercialização												
Comissões de Locação	75.985	0	0	0	0	39.043	0	0	0	0	41.035	156.062
Custos de Comercialização Total	75.985	0	0	0	0	39.043	0	0	0	0	41.035	156.062
Custos de Conservação e Manutenção												
Conservação e Manutenção	0	9.118	9.625	10.285	10.438	9.514	11.713	11.713	11.861	12.068	10.528	106.862
Custos de Conservação e Manutenção Total	0	9.118	9.625	10.285	10.438	9.514	11.713	11.713	11.861	12.068	10.528	106.862
Custos de Comercialização, Conserv. e Manut. Total	75.985	9.118	9.625	10.285	10.438	48.557	11.713	11.713	11.861	12.068	51.562	262.924
Resultado Líquido	(201.073)	598.760	632.024	675.368	685.448	564.854	769.148	769.148	778.858	792.454	629.424	6.694.412
Resultado Disponível para Distribuição	(201.073)	598.760	632.024	675.368	685.448	564.854	769.148	769.148	778.858	792.454	629.424	6.694.412
Capitalização - Ano 10												R\$10.467.861
Fluxo de Caixa Projetado	(R\$201.073)	R\$598.760	R\$632.024	R\$675.368	R\$685.448	R\$564.854	R\$769.148	R\$769.148	R\$778.858	R\$778.858		R\$11.260.315
Taxa de Capitalização - Ano 10		7,75%										
Taxa de Desconto		8,75%										
VPL (R\$)		R\$8.100.000										R\$14.391 /m²

Para mais informações

AMANDA SANGALETTI AGOSTINHO

Consultora

amanda.agostinho@cbre.com

RAFAEL AVANCI VILLAS BÔAS

Consultor

rafael.boas@cbre.com

RICARDO JUN K. VALLILO, MRICS, RICS RV

Gerente Sênior

ricardo.vallilo@cbre.com

ODEMIR J. R. VIANNA, MRICS, RICS RV

Diretor

odemir.vianna@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