



Radare Immobiliário

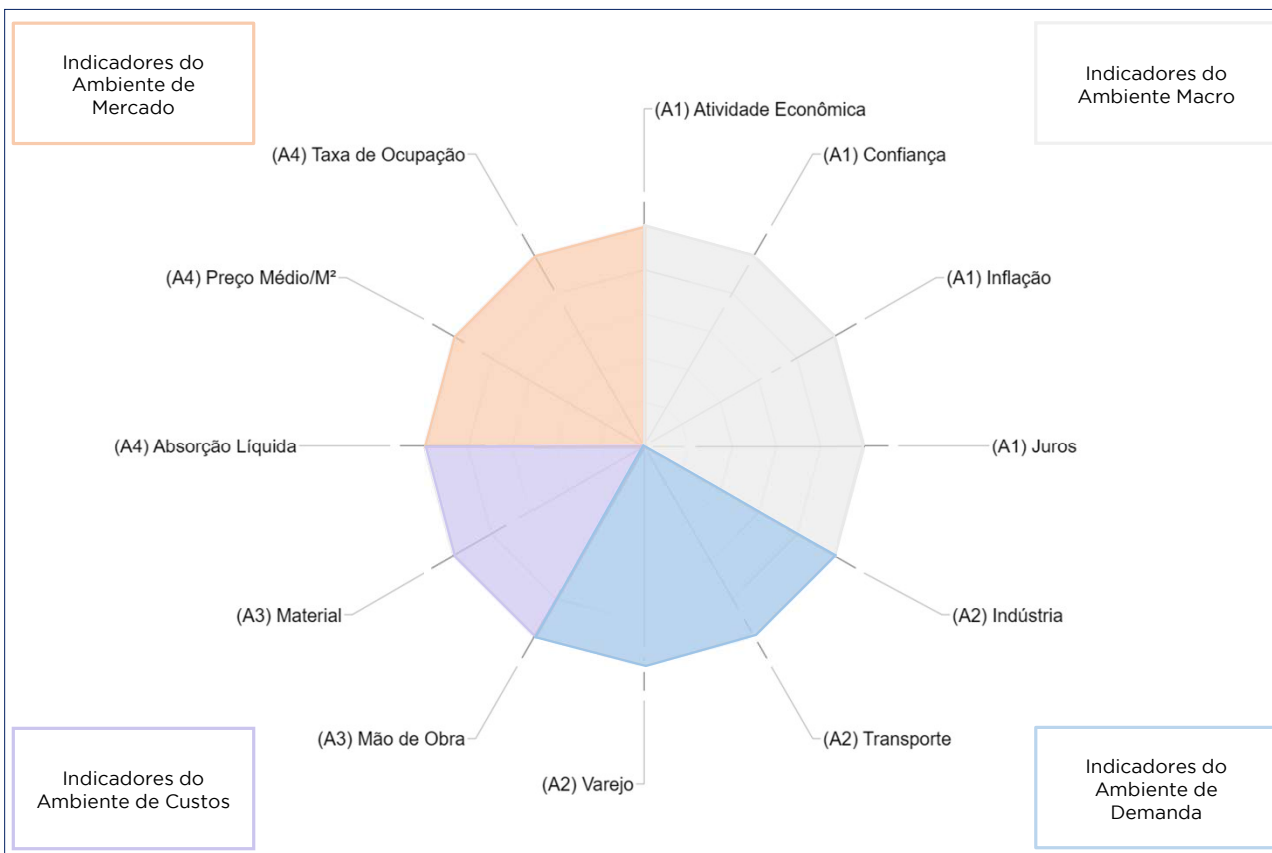
Logístico

DOCUMENTO CONFIDENCIAL
REPRODUÇÃO PROIBIDA



RADAR IMOBILIÁRIO

Apresentação da Ferramenta



SOBRE A FERRAMENTA

Com o grande desafio de identificar, catalogar, organizar e acompanhar as informações e os indicadores do mercado imobiliário, a Apex desenvolveu a ferramenta visual “*Radar de Mercado*”, seguindo a metodologia aplicada pela Abrainc/Fipe.

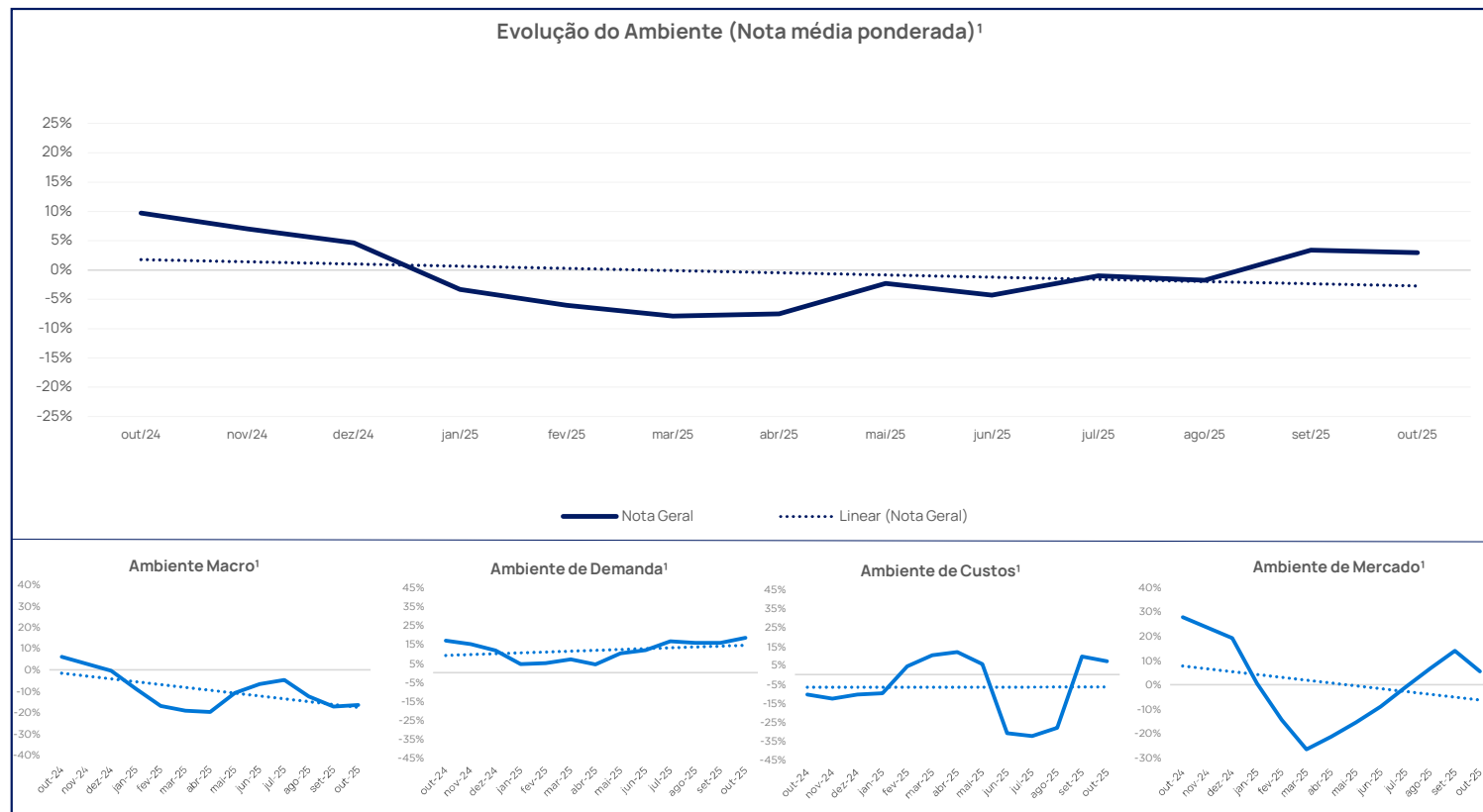
Dessa forma, a ferramenta visual permite leitura ágil das condições do mercado imobiliário para auxiliar o entendimento e a tomada de decisões de investimentos no setor.

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente



VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS



AMBIENTE CONSOLIDADO		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Ambiente de Demanda	18,38%	↗
Ambiente de Custos	7,12%	↗
Ambiente de Mercado	5,47%	↘
BARREIRAS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Ambiente Macro	-16,49%	↘

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
DESACELERAÇÃO	↘

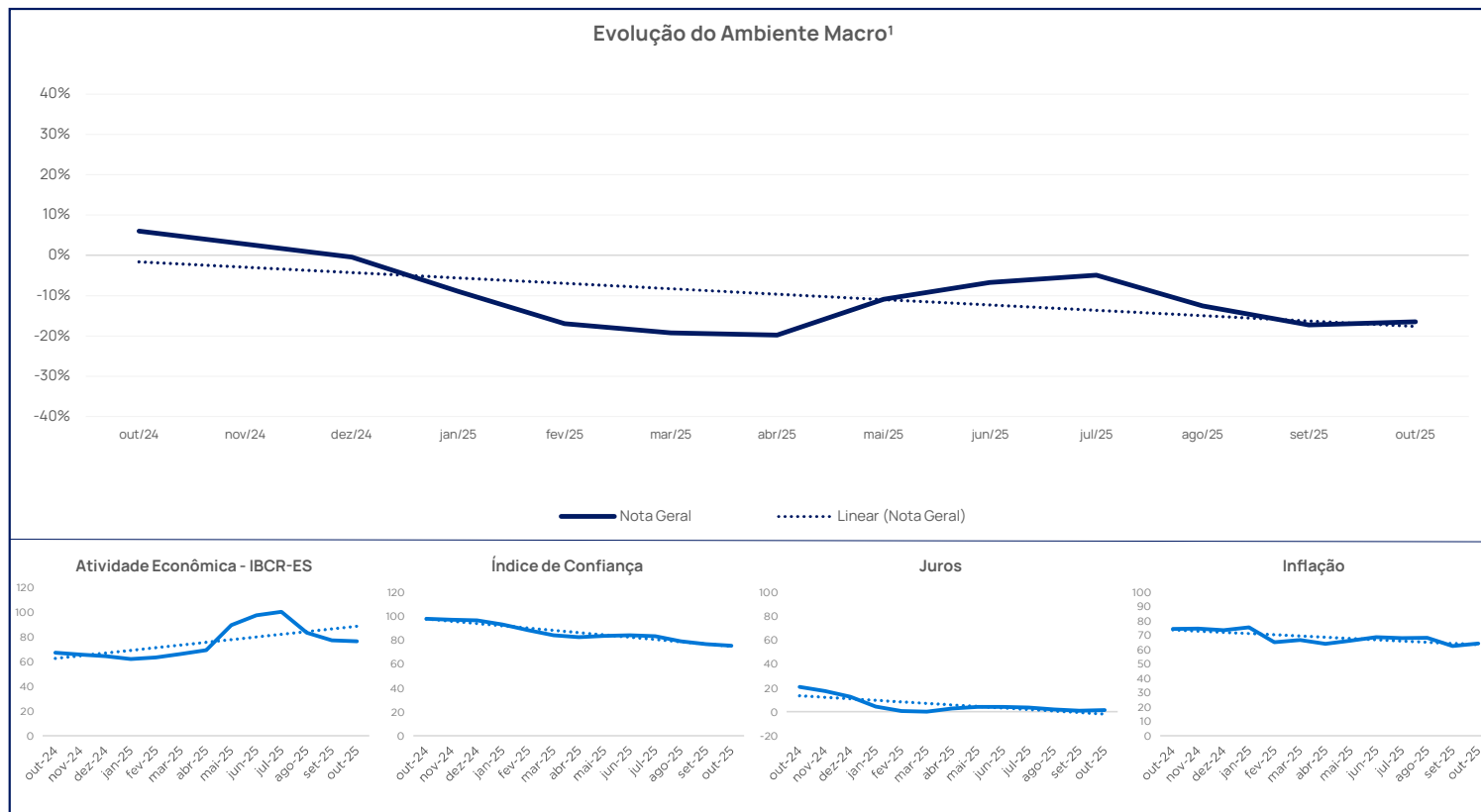
FONTE: OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADOS EM OUTUBRO DE 2025.

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente Macro



AMBIENTE MACRO - VISÃO GERAL



AMBIENTE MACRO		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Atividade Econômica	13,55%	↗
BARREIRAS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Confiança	-22,92%	↘
Juros	-93,82%	↘
Inflação	-13,62%	↘

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
DESACELERAÇÃO	↘

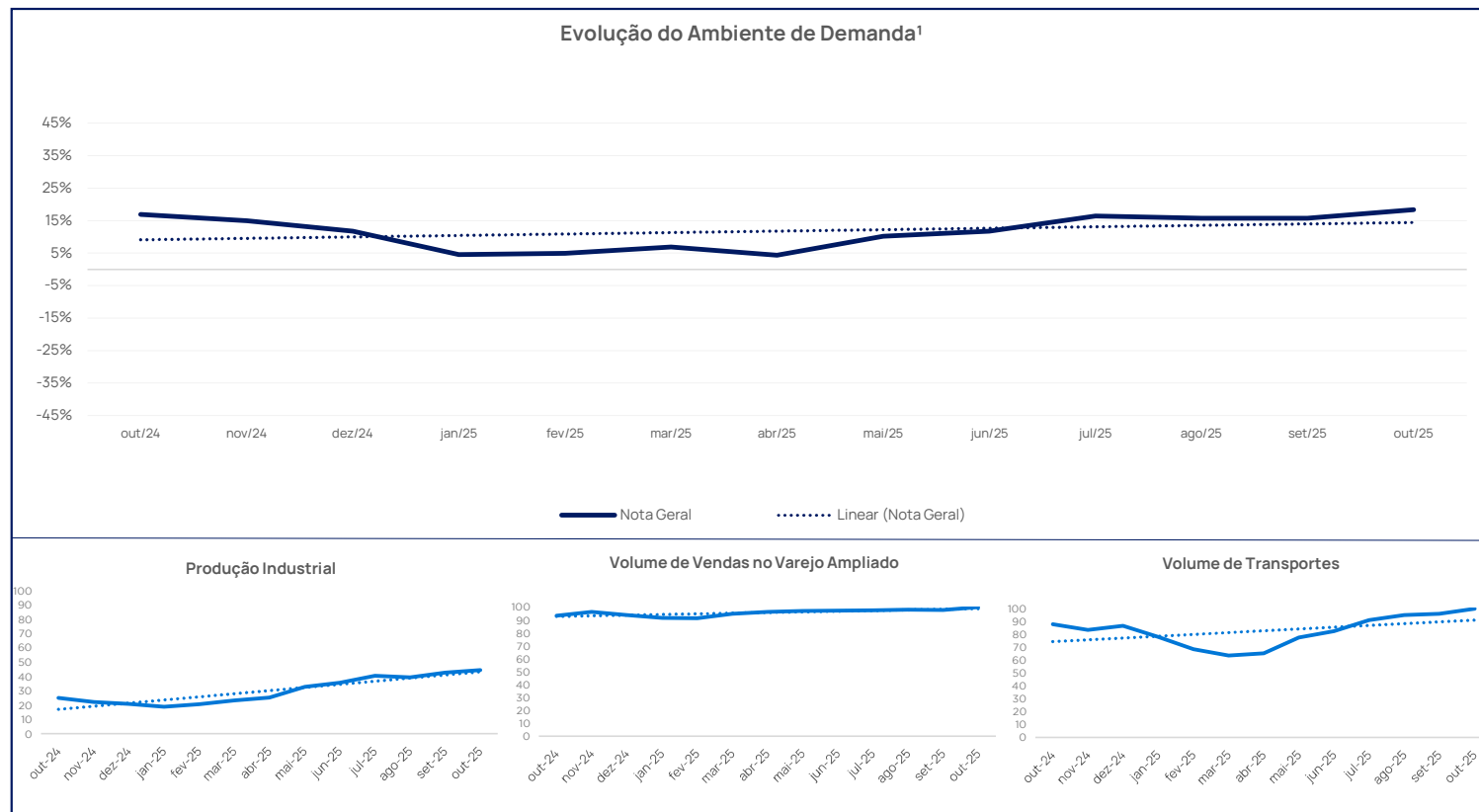
FONTE: 'OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADOS EM OUTUBRO DE 2025.

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente de Demanda



AMBIENTE DE DEMANDA - VISÃO GERAL



AMBIENTE DE DEMANDA		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Vendas no Varejo	6,84%	↗
Volume de Transportes	13,89%	↗
Indústria	77,37%	↗

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

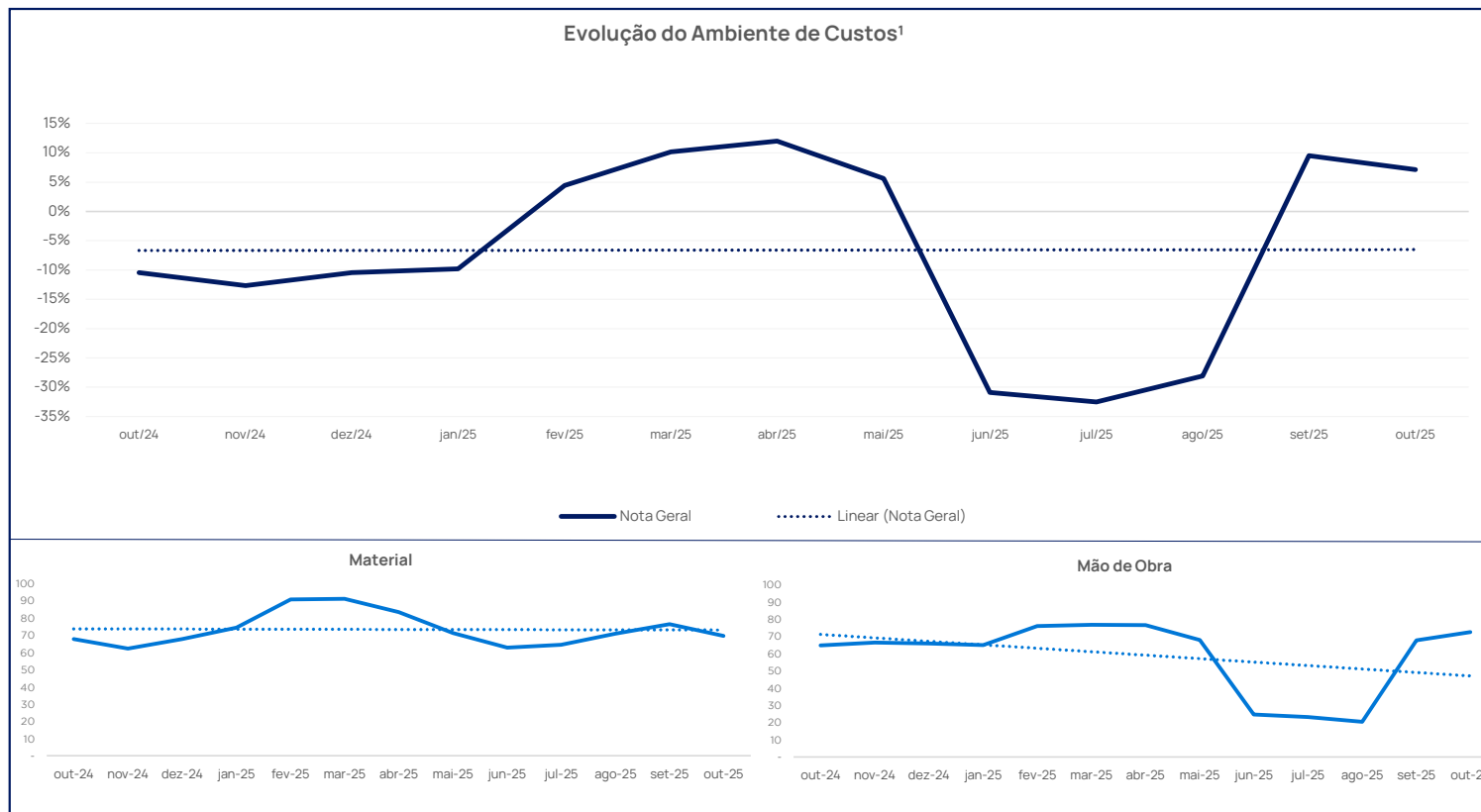
FONTE: OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADOS EM OUTUBRO DE 2025.

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente de Custos



AMBIENTE DE CUSTOS - VISÃO GERAL



AMBIENTE DE CUSTOS		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Material	2,64%	↗
Mão de Obra	11,82%	↗

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
CRESCIMENTO MODERADO	↗

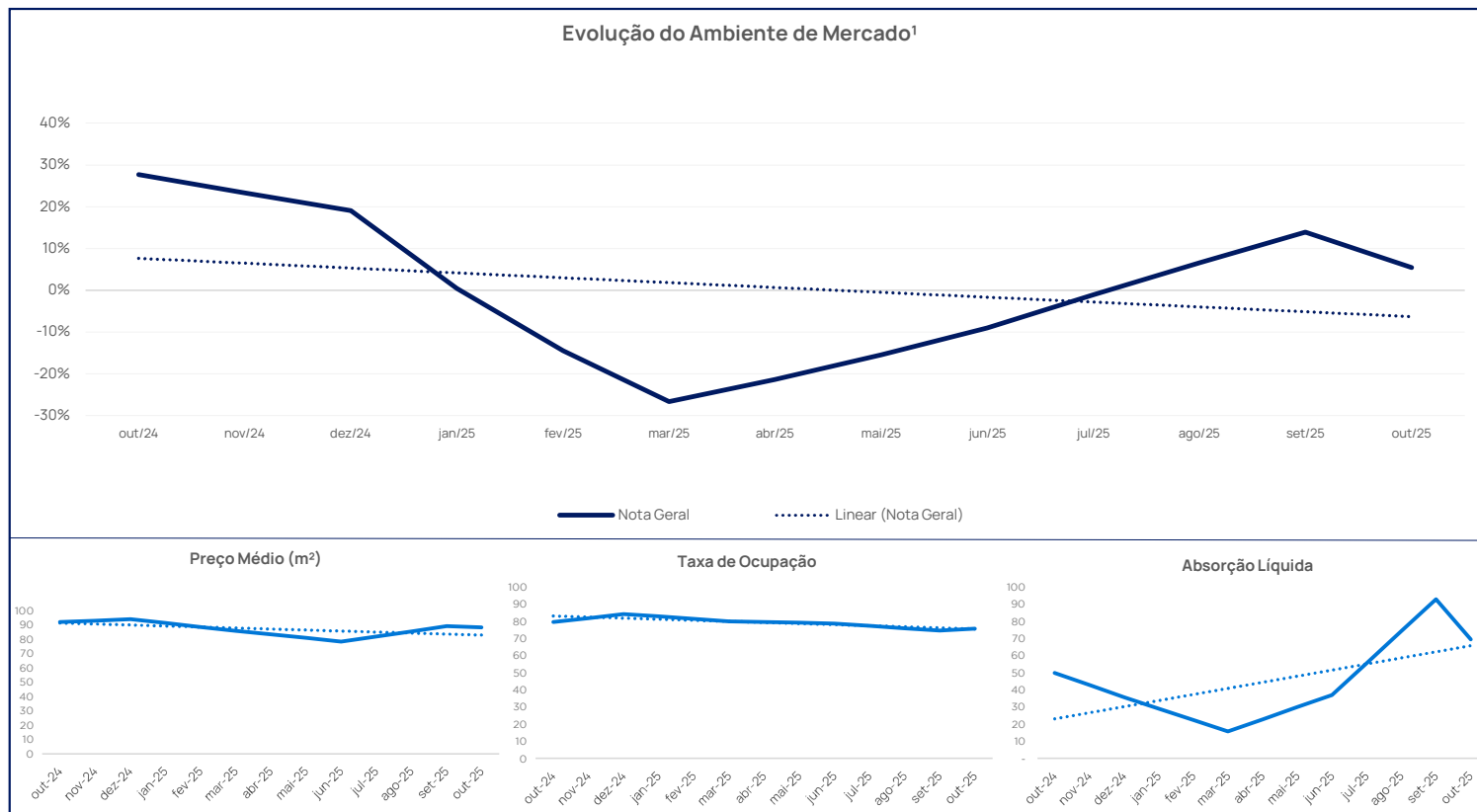
FONTE: 'OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADOS EM OUTUBRO DE 2025.

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente de Mercado



AMBIENTE DE MERCADO - VISÃO GERAL



AMBIENTE DE MERCADO		TENDÊNCIA
DRIVERS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Absorção Líquida	39,15%	↗
BARREIRAS DE CRESCIMENTO	% (M/M-12)	
Taxa de Ocupação	-4,72%	↘
Preço Médio/m ²	-3,99%	↘

TENDÊNCIA DO AMBIENTE	
DESACELERAÇÃO	↘

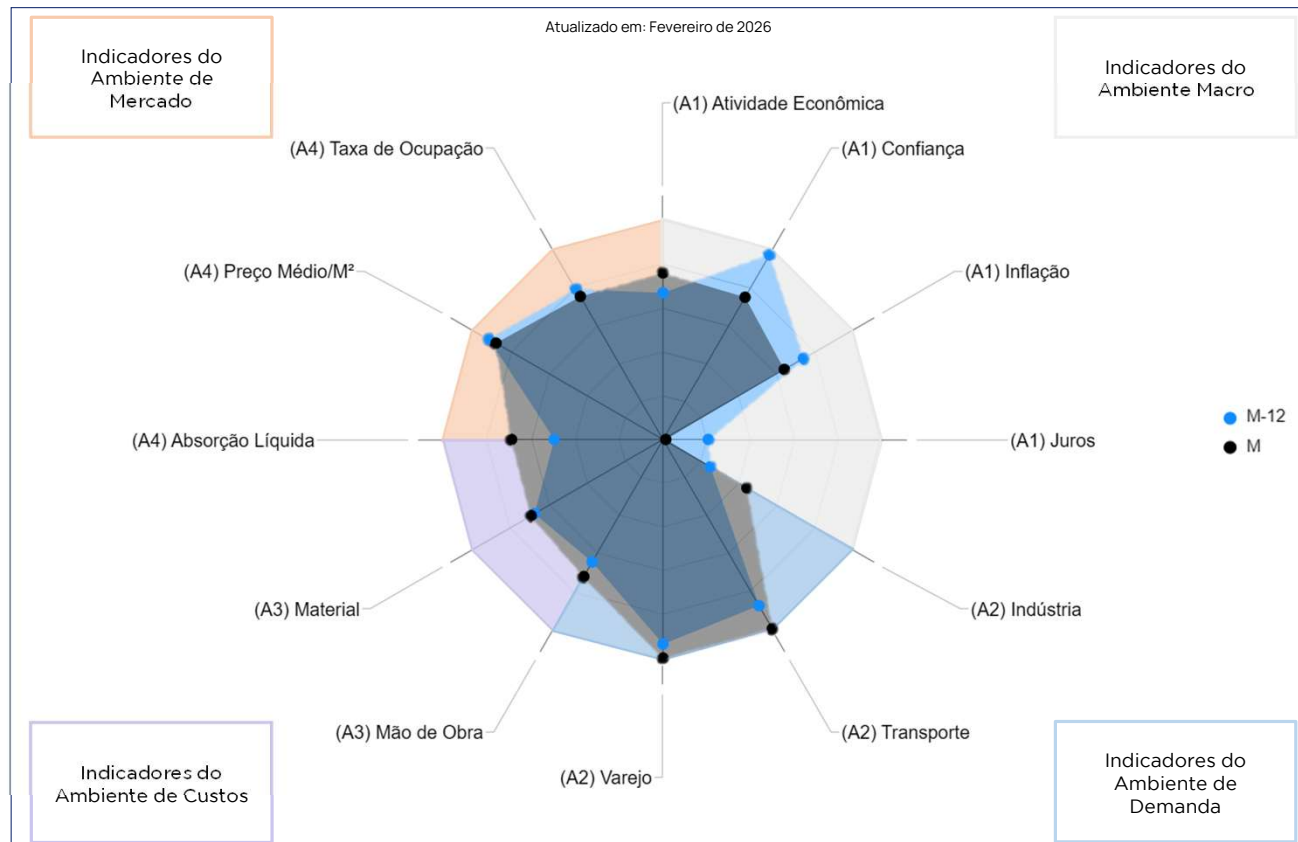
FONTE: OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADOS EM OUTUBRO DE 2025.

RADAR IMOBILIÁRIO

Resumo



Atualizado em: Fevereiro de 2026



“DRIVERS” DE CRESCIMENTO

ATIVIDADE ECONÔMICA

O aumento do nível de atividade da economia brasileira condiciona positivamente os investimentos e o consumo, com efeitos positivos sobre o ambiente macro e, portanto, sobre o comportamento do mercado imobiliário.

VAREJO

O aumento do consumo varejista condiciona um aumento da demanda por condomínios logísticos com diferentes objetivos.

TRANSPORTE

O crescimento no volume de serviços no transporte condiciona a demanda por condomínios logísticos estruturados para suportar operações cada vez mais complexas e de maior intensidade.

PREÇO MÉDIO/M²

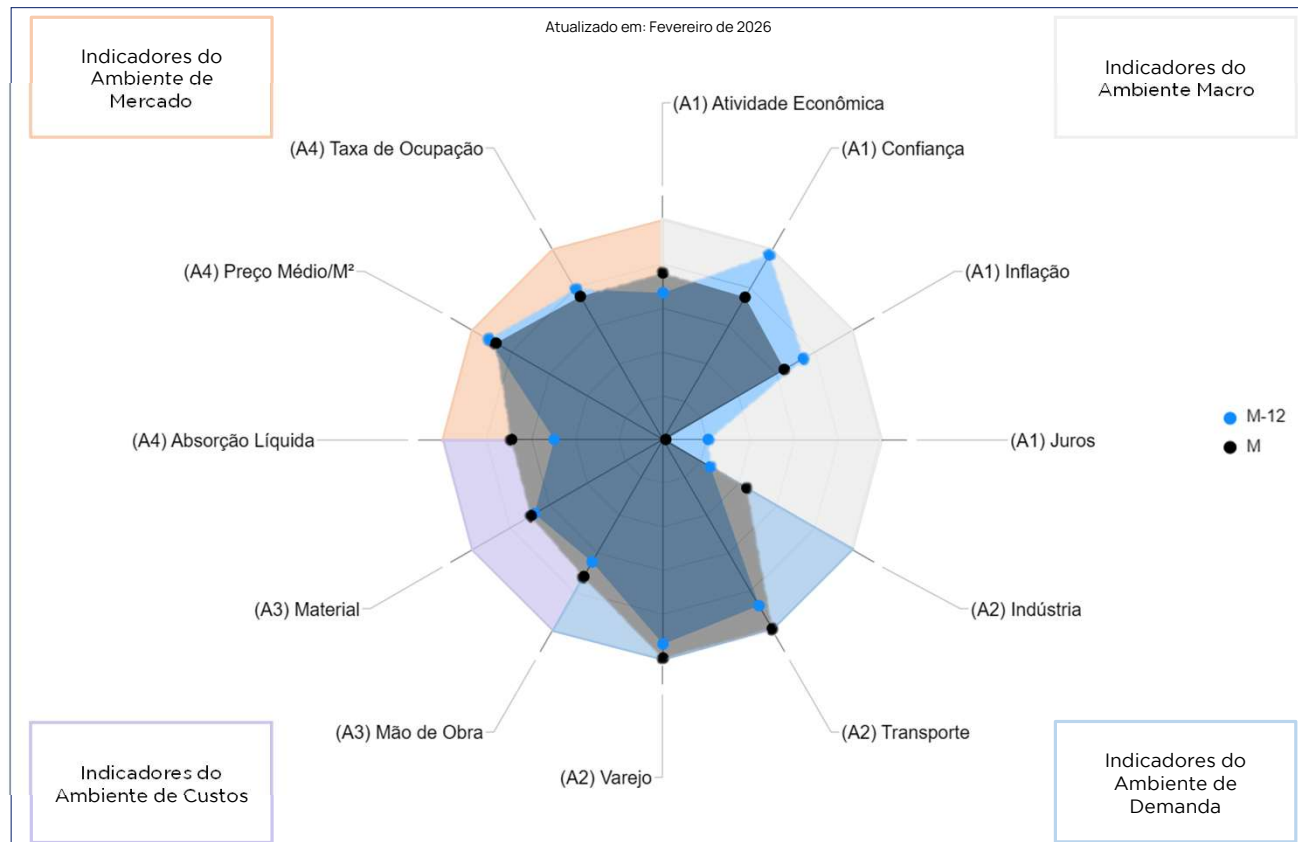
O nível elevado de preços condiciona a demanda por novos investimentos em condomínios logísticos de alto padrão e valoriza os ativos já existentes.

RADAR IMOBILIÁRIO

Resumo



Atualizado em: Fevereiro de 2026



BARREIRAS DE CRESCIMENTO

PRODUÇÃO INDUSTRIAL

A produção industrial no Espírito Santo está bem abaixo de sua máxima histórica, condicionando a uma diminuição de toda potencial demanda por novos galpões que teria caso estivesse em maiores produções no Estado.

JUROS

Com a taxa de juros em patamares elevados, condiciona o mercado imobiliário a uma "retração". Com objetivo de conter a inflação dos preços, o aumento do juros influencia nas condições de financiamento, na atratividade do investimento em imóveis, no indicador de atividade econômica e também nas concessões de crédito imobiliário.

4T25



Radarmercado Logístico

Brasil

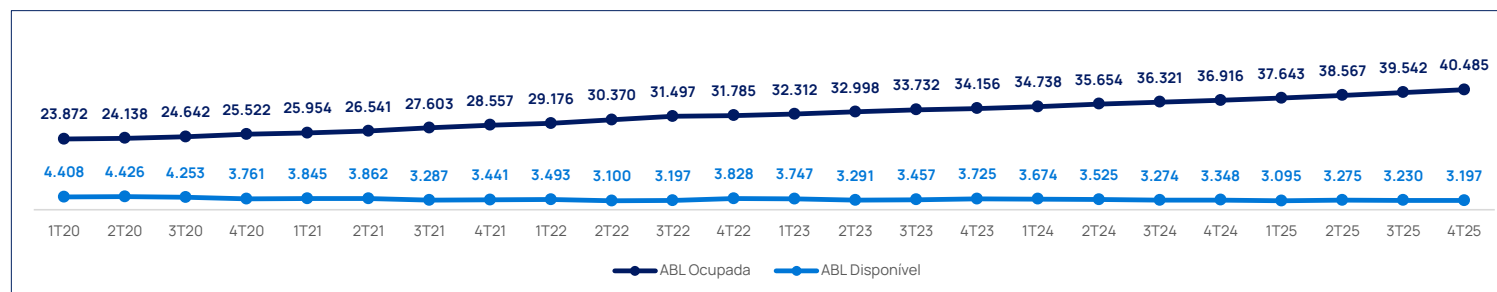
RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos - Brasil

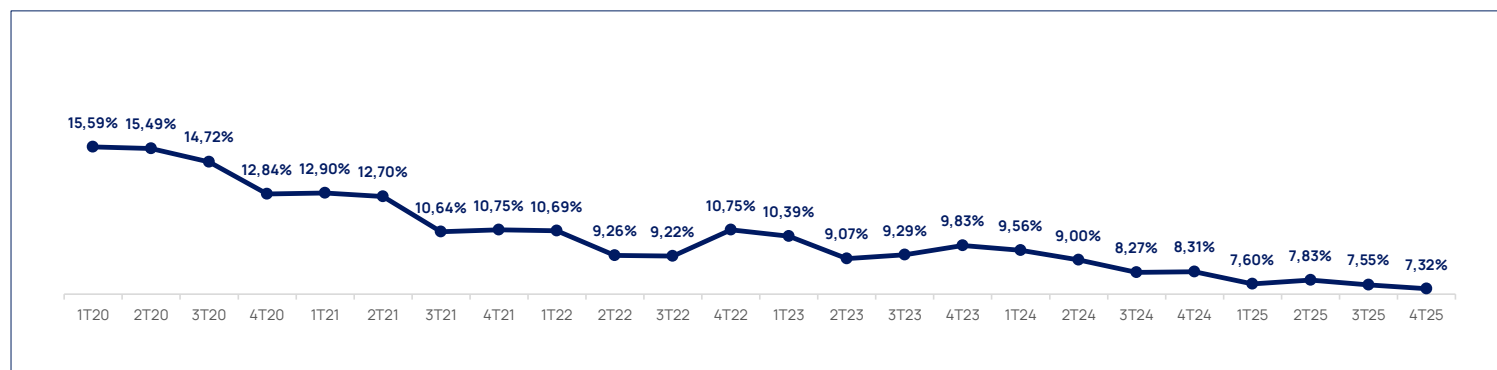


ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

ABL OCUPADA X ABL DISPONÍVEL (MIL)



TAXA DE VACÂNCIA



- O número total de ABL cresceu cerca de 8,49% do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025. Saltando de aproximadamente 40,26 milhões de m² para aproximadamente 43,68 milhões. Enquanto o ABL disponível era em torno de 3,35 milhões de m² e atualmente o ABL disponível está em 3,19 milhões de m².
- Desde o 1º trimestre de 2020, a ABL Ocupada já acumula alta de 69,6%, enquanto a ABL Disponível acumula queda de -27,5%.
- A Taxa de Vacância caiu de 8,31% no 4º trimestre de 2024 para 7,32% no 4º trimestre de 2025, aproximadamente 1 p.p..
- Desde o 1º trimestre de 2020, a Taxa de Vacância já acumula queda de 8,27 p.p., cerca de -53%.

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.*

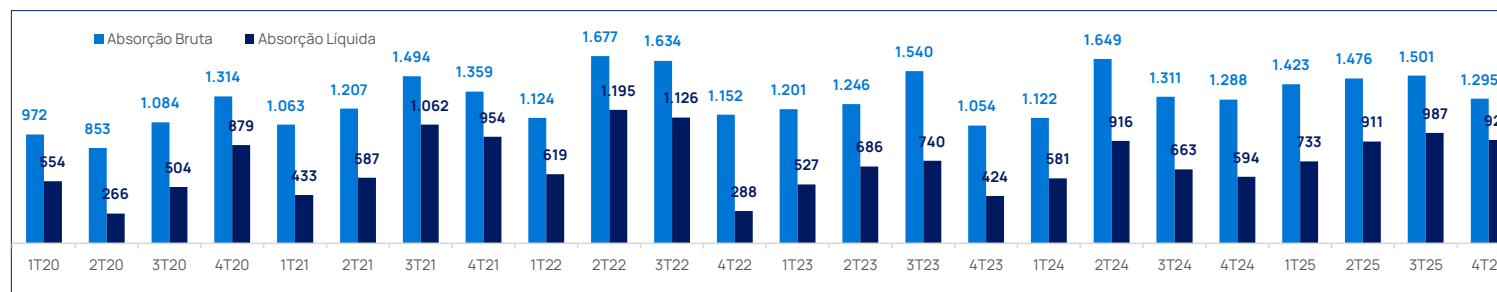
RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos - Brasil

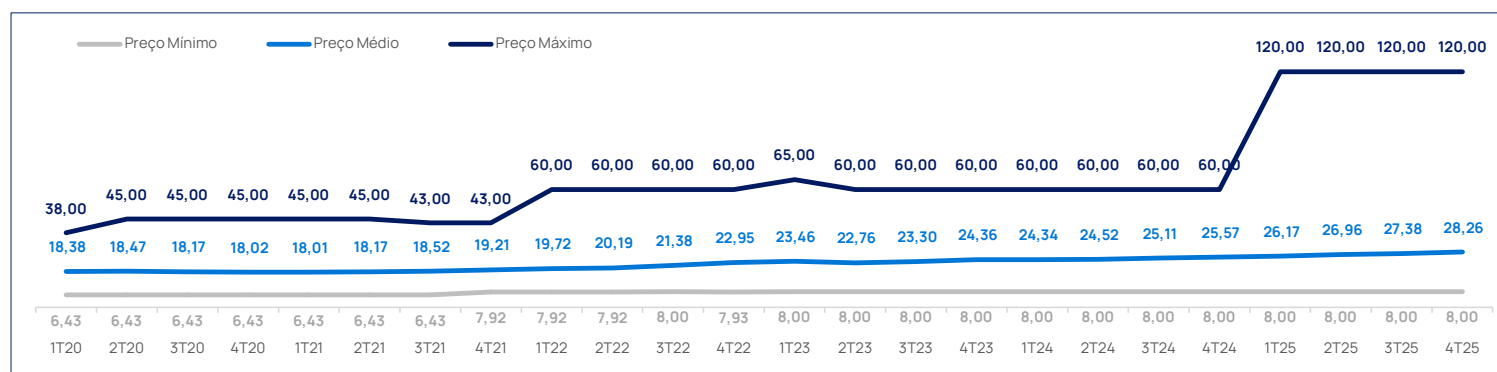


ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

ABSORÇÃO BRUTA X ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²)



PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR M²



- Pode-se observar um crescimento constante do mercado, não tendo absorção líquida negativa no Brasil de forma geral.
- O Preço Médio de Locação por M² aumentou 10,52% do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025.
- Desde o 1º trimestre de 2020, o Preço Médio de Locação por M² acumula alta de aproximadamente 53,75%.

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

|

REPRODUÇÃO PROIBIDA

4T25



Radarmercado Logístico

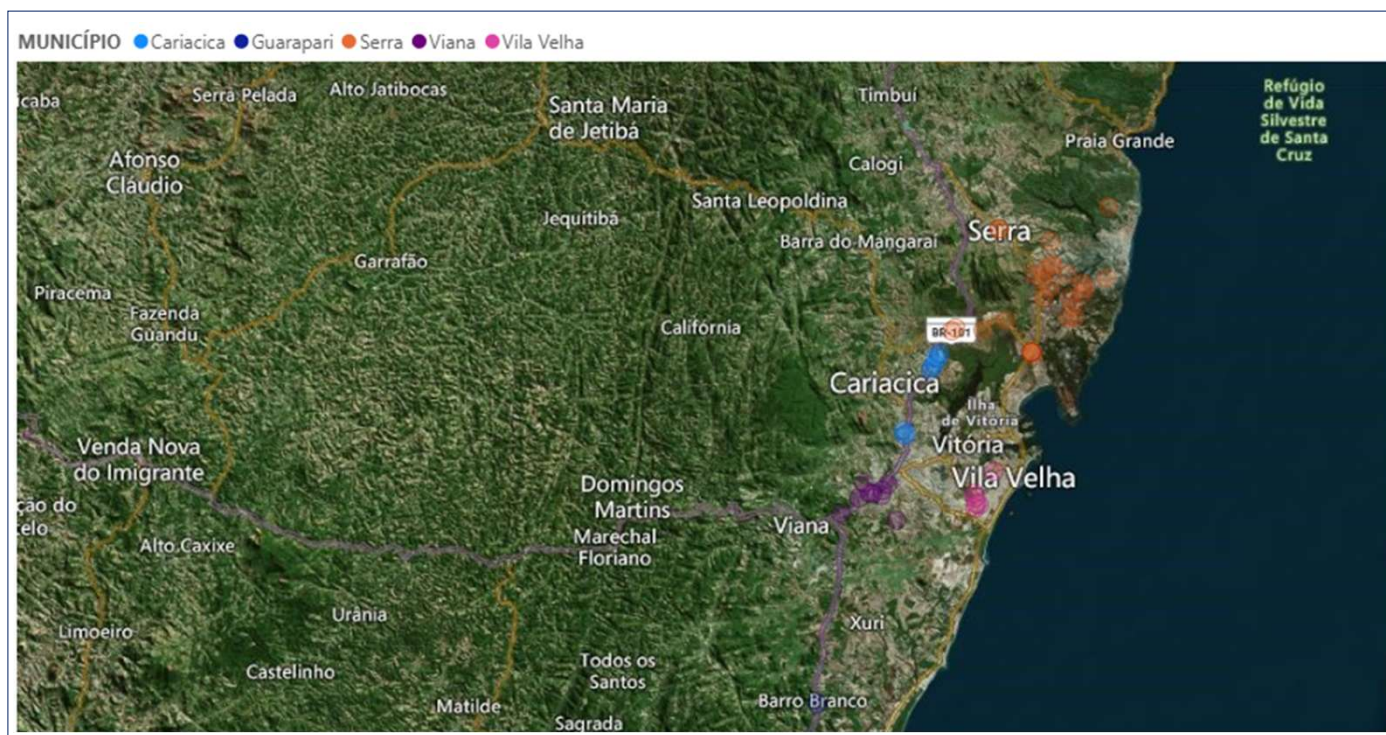
Grande Vitória, ES

RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



VISÃO GERAL



39 Empreendimentos ¹
1.839.241 m² ABL Total Entregue
92.759 m² ABL Disponível
356.412 m² ABL em Construção
5,04 % Taxa de Vacância
34.389 m² Absorção Bruta (4T25)
20.230 m² Absorção Líquida (4T25)
26,00 24,16 22,67 Máx. Méd. Mín. Preço por m ² pedido Disponível (R\$/m ²)

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL | DOCUMENTO CONFIDENCIAL | REPRODUÇÃO PROIBIDA

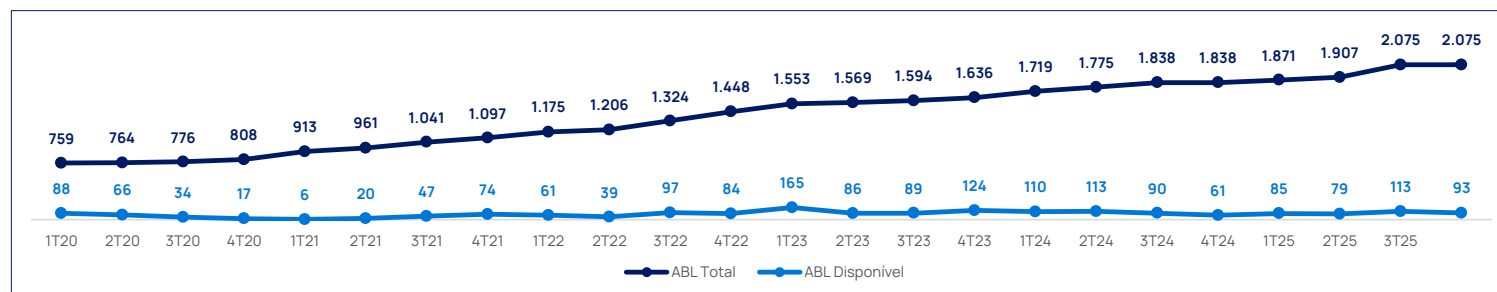
RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



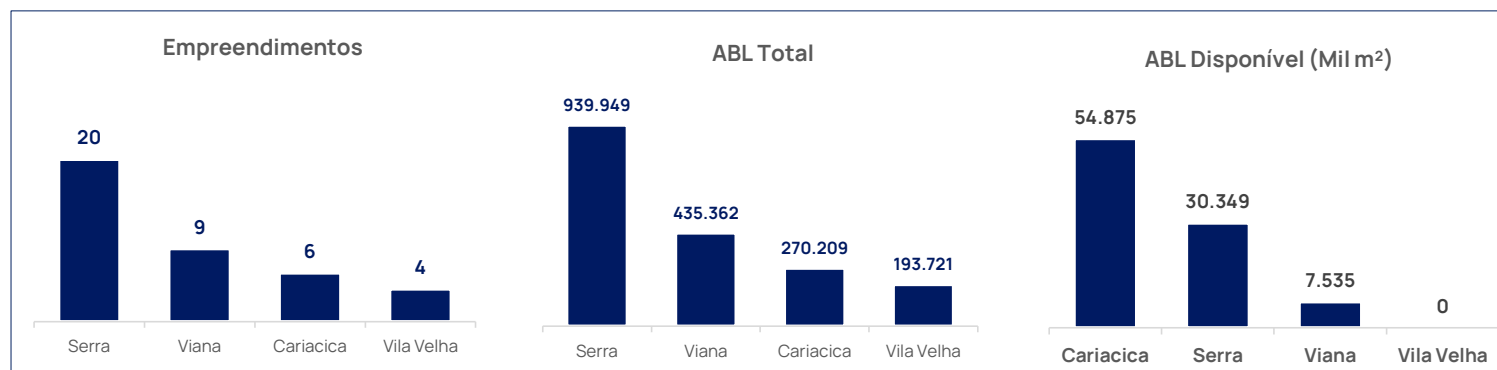
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

ABL TOTAL X ABL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO (MIL)

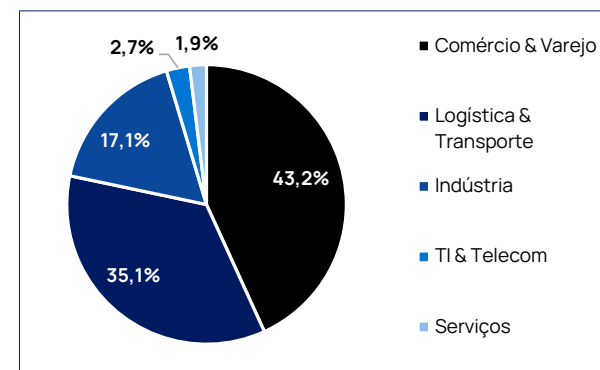


- O número total de ABL cresceu cerca de 12,3% YoY (do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025).
- A taxa de vacância dos municípios da Serra, Viana, Cariacica, Vila Velha e Guarapari são respectivamente: 2,97%; 1,73%; 16,30%; 0%; 0%.

COMPOSIÇÃO POR MUNICÍPIO



OCUPAÇÃO POR SEGMENTO



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL | REPRODUÇÃO PROIBIDA

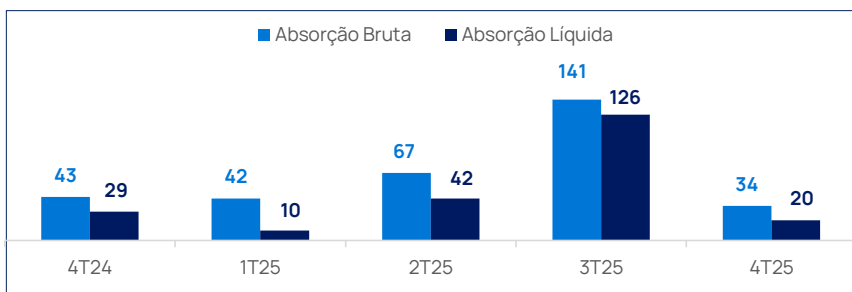
RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES

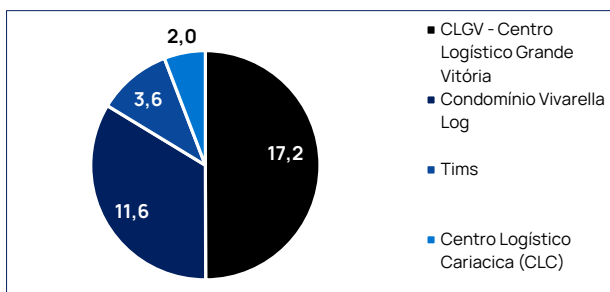


ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

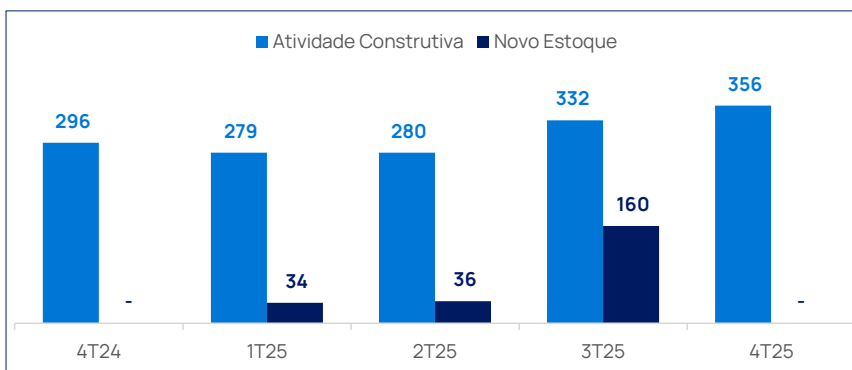
ABSORÇÃO BRUTA X ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²)



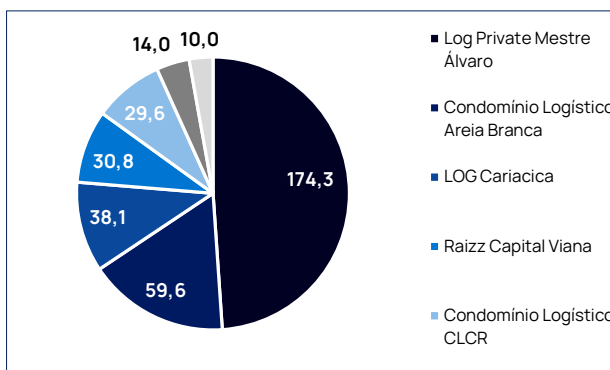
PRINCIPAIS LOCAÇÕES (MIL M²)



ATIVIDADE CONSTRUTIVA X NOVO ESTOQUE (MIL M²)



ATIVOS EM CONSTRUÇÃO (MIL M²)



- A Absorção Líquida totalizou 198 mil M² em 2025, queda de, aproximadamente, 21,1% frente aos 251 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, a Absorção Líquida acumula 1,1 milhão de M².
- A Absorção Bruta totalizou 284 mil M² em 2025, queda de, aproximadamente, 9,3% frente aos 313 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, a Absorção Bruta acumula 1,47 milhão de M².
- Em 2025, foram entregues 230 mil M² de Novo estoque, alta de 18% frente aos 195 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, foi entregue, aproximadamente, 1,16 milhão de M² de Novo Estoque.

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

|

REPRODUÇÃO PROIBIDA

4T25



Radarmercado Logístico

Grande Vitória, ES: AAA

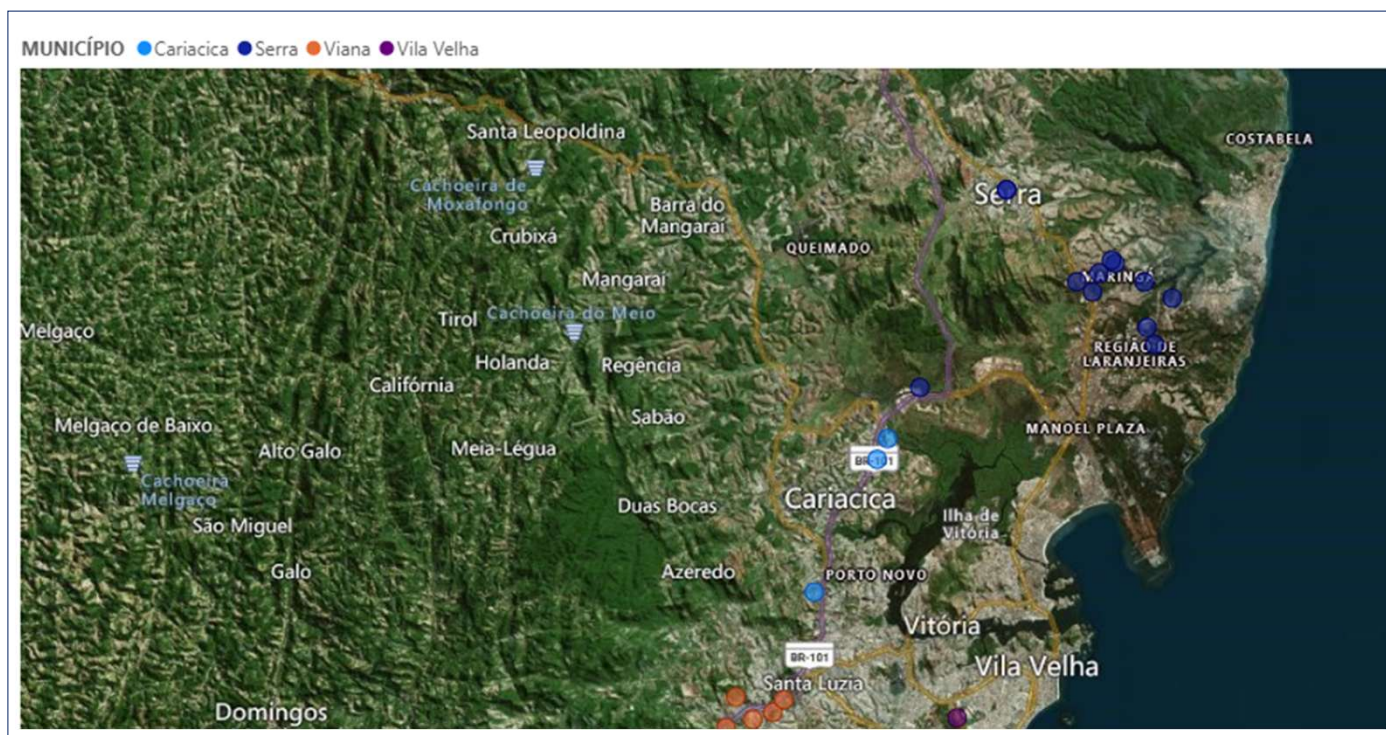
RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



AAA

VISÃO GERAL



23 Empreendimentos
1.014.265 m ² ABL Total Entregue
73.759 m ² ABL Disponível
316.832 m ² ABL em Construção
7,27 % Taxa de Vacância
28.789 m ² Absorção Bruta
14.630 m ² Absorção Líquida
26,00 24,32 24,00 Máx. Méd. Mín. Preço por m ² pedido Disponível (R\$/m ²)

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

|

REPRODUÇÃO PROIBIDA

RADAR MERCADO LOGÍSTICO

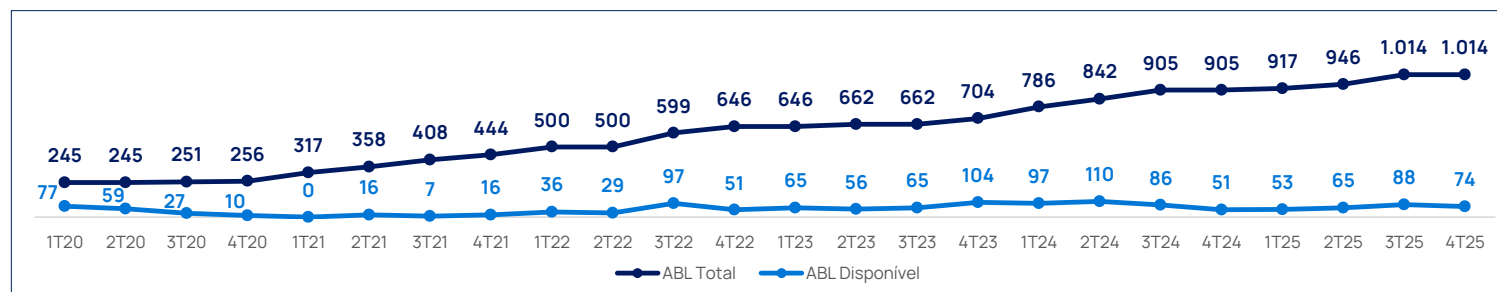
Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



AAA

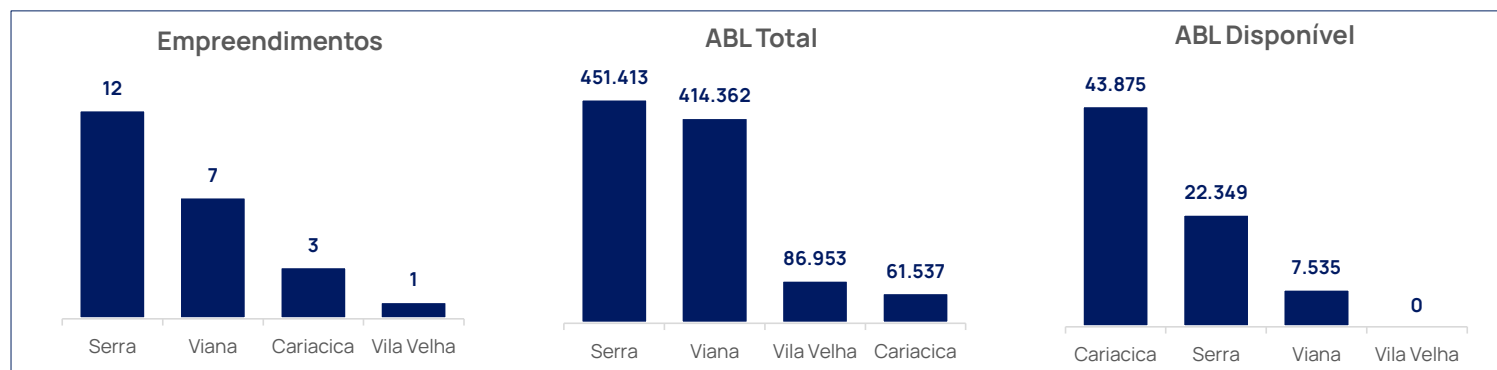
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

ABL TOTAL X ABL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO (MIL)

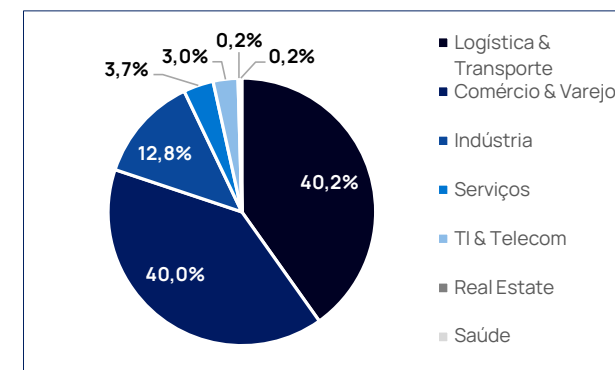


- A taxa de vacância subiu 1,58 p.p. YoY (do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025).
- O número total de ABL cresceu cerca de 12,04% YoY. (do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025).

COMPOSIÇÃO POR MUNICÍPIO



OCUPAÇÃO POR SEGMENTO



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

REPRODUÇÃO PROIBIDA

RADAR MERCADO LOGÍSTICO

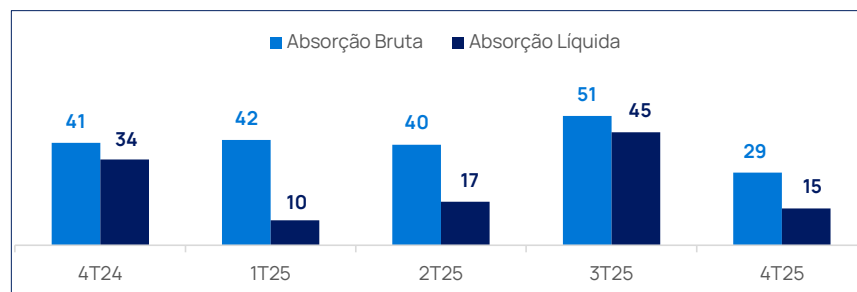
Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



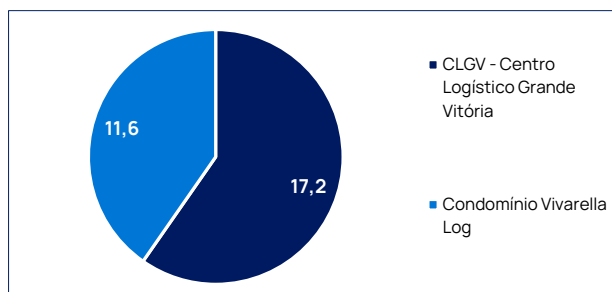
AAA

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

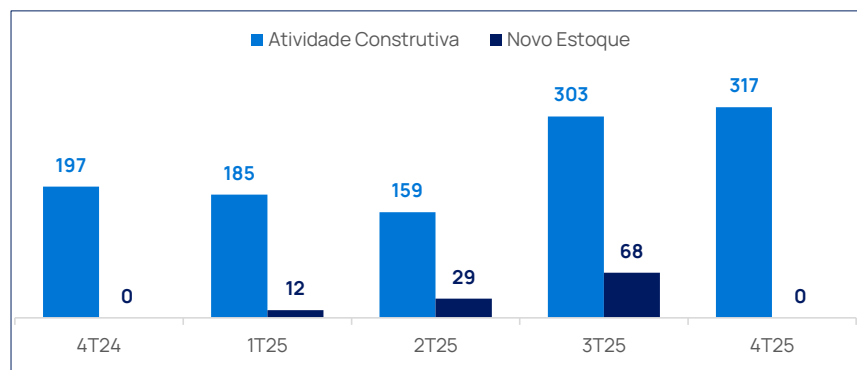
ABSORÇÃO BRUTA X ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²)



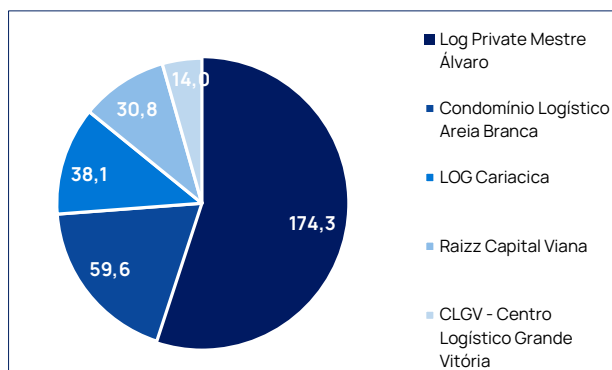
PRINCIPAIS LOCAÇÕES (MIL M²)



ATIVIDADE CONSTRUTIVA X NOVO ESTOQUE (MIL M²)



ATIVOS EM CONSTRUÇÃO (MIL M²)



- A Absorção Líquida totalizou 87 mil M² em 2025, queda de, aproximadamente, -64% frente aos 240 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, a Absorção Líquida acumula mais de 705,7 mil M².
- A Absorção Bruta totalizou 162 mil M² em 2025, queda de, aproximadamente, -41,7% frente aos 278 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, a Absorção Bruta acumula mais de 930,4 mil M².
- Em 2025, foram entregues 109 mil M² de Novo estoque, queda de -44,1% frente aos 195 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, foi entregue, aproximadamente, 755 mil M² de Novo Estoque.

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL | DOCUMENTO CONFIDENCIAL | REPRODUÇÃO PROIBIDA

4T25



Radarmercado Logístico

Grande Vitória, ES: AA

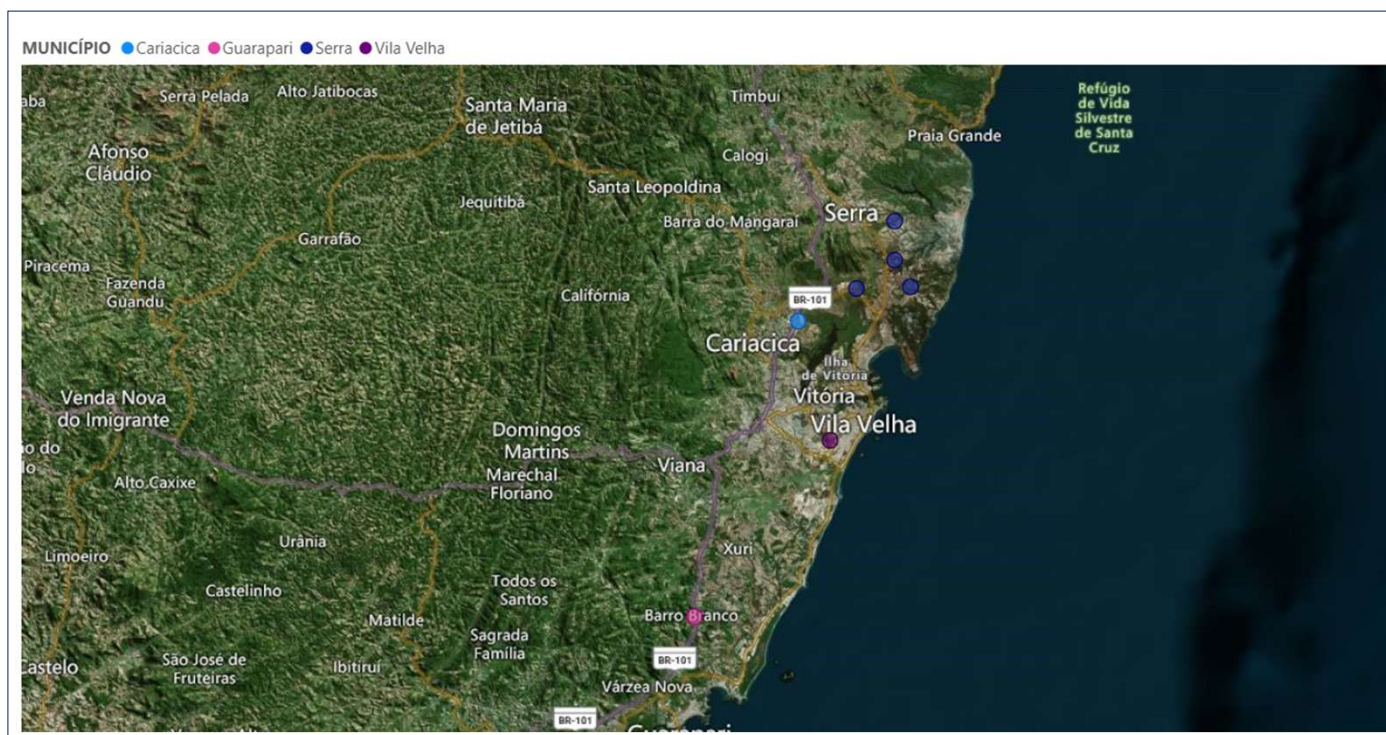
RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



AA

VISÃO GERAL



5 Empreendimentos
541.562 m² ABL Total Entregue
8.000 m² ABL Disponível
39.580 m² ABL em Construção
1,48 % Taxa de Vacância
3.600 m² Absorção Bruta
3.600 m² Absorção Líquida
22,67 22,67 22,67 Máx. Méd. Mín. Preço por m ² pedido Disponível (R\$/m ²)

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL | DOCUMENTO CONFIDENCIAL | REPRODUÇÃO PROIBIDA

RADAR MERCADO LOGÍSTICO

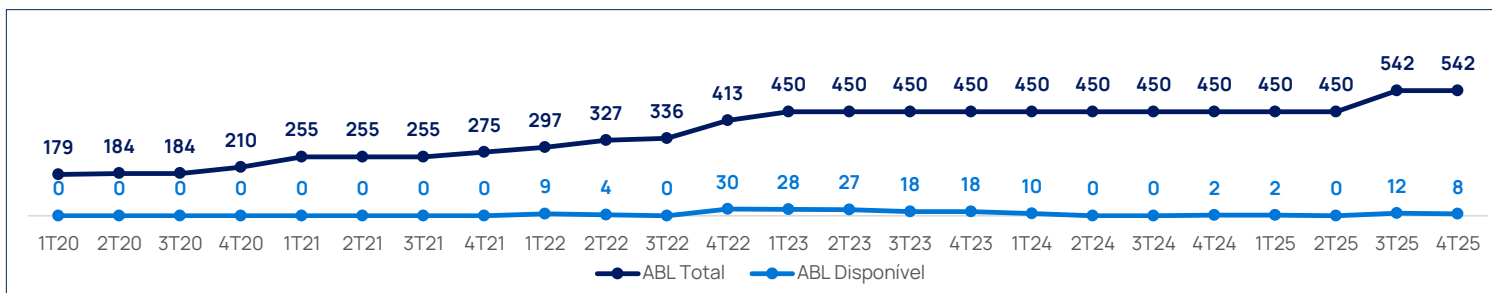
Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



AA

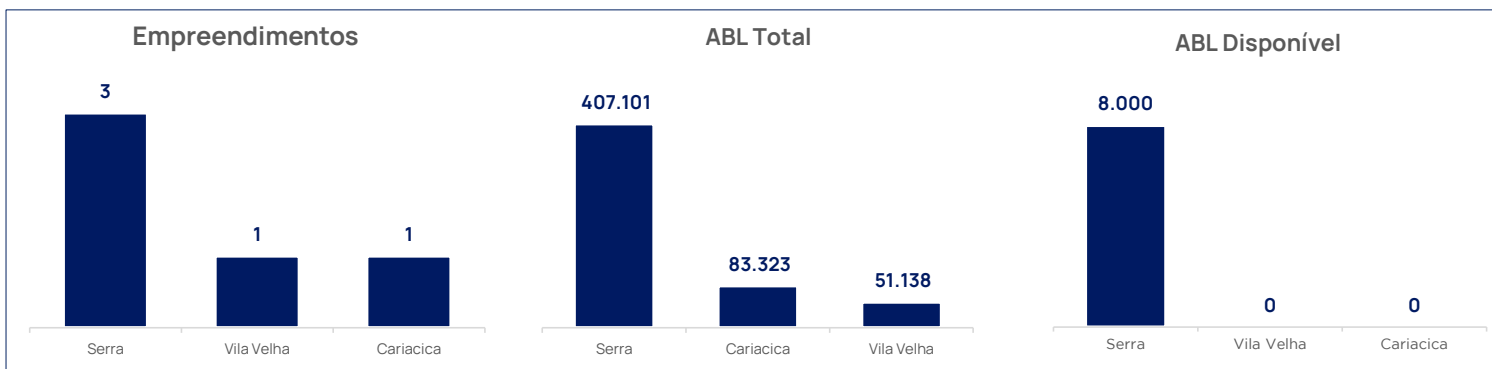
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

ABL TOTAL X ABL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO (MIL)

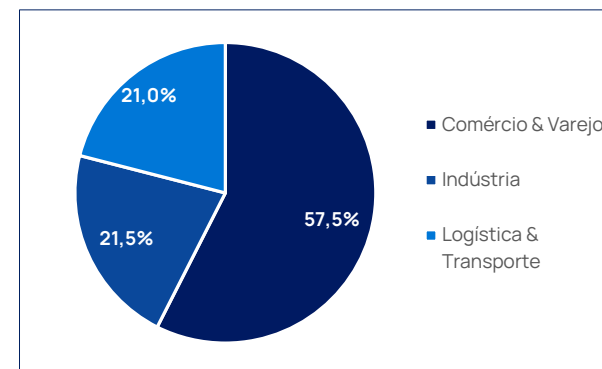


- A taxa de vacância subiu 0,94 p.p. YoY (do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025).
- O número total de ABL cresceu cerca de 20,3% YoY (do 4º trimestre de 2024 para o 4º trimestre de 2025).

COMPOSIÇÃO POR MUNICÍPIO



OCUPAÇÃO POR SEGMENTO



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

RADAR MERCADO LOGÍSTICO

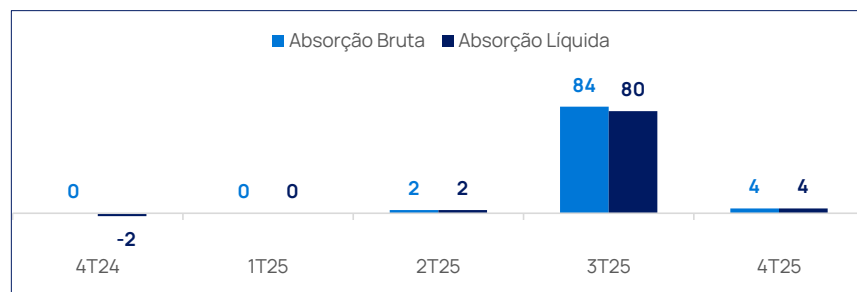
Condomínios Logísticos – Grande Vitória, ES



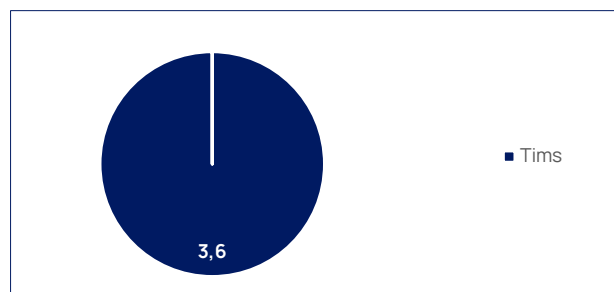
AA

ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

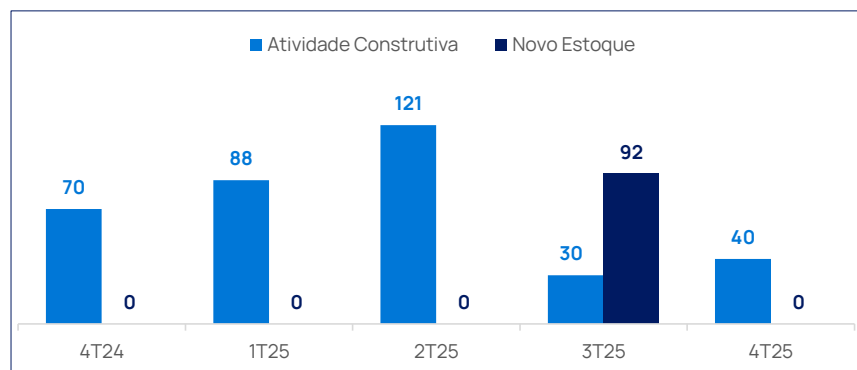
ABSORÇÃO BRUTA X ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M²)



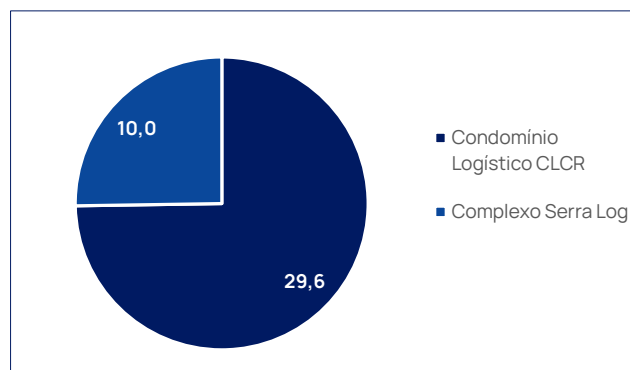
PRINCIPAIS LOCAÇÕES (MIL M²)



ATIVIDADE CONSTRUTIVA X NOVO ESTOQUE (MIL M²)



ATIVOS EM CONSTRUÇÃO (MIL M²)



- A Absorção Líquida totalizou 86 mil M² em 2025, aumento de, aproximadamente, 450% frente aos 16 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, a Absorção Líquida acumula mais de 350 mil M².
- A Absorção Bruta totalizou 90 mil M² em 2025, aumento de, aproximadamente, 197% frente aos 30 mil M² registrados em 2024.
- Desde o 4º trimestre de 2020, a Absorção Bruta acumula mais de 403 mil M².
- Em 2025, foram entregues 91,5 mil M² de Novo Estoque. Em 2024 não houve acréscimo de Novo Estoque.
- Desde o 4º trimestre de 2020, foi entregue, aproximadamente, 358mil M² de Novo Estoque.

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PLATAFORMA BUILDING CRE TOOL.

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

REPRODUÇÃO PROIBIDA

RADAR MERCADO LOGÍSTICO

Condomínios Logísticos



TABELA DE CLASSIFICAÇÃO

	TABELA DE PONTUAÇÃO				
Pé direito mínimo (m)	12	11	10	8	< 8
Piso (T/m²)	7	6	5	4	< 4
Docas / Área (m²)	500	750	1.000	2.000	> 2.000
Eficiência (Área fabril/ Área locável total)	90%	85%	80%	70%	< 70%
Distância entre pilares (m)	25	22,5	20	15	< 15
Sprinklers	✓	✗	✗	✗	✗
Tipo de galpão (condomínio)	✓	✗	✗	✗	✗
Pátio de manobras	✓	✗	✗	✗	✗
Vagas de espera	✓	✗	✗	✗	✗
Certificação de sustentabilidade	✓	✗	✗	✗	✗
NOTAS	5	4	3	2	1

TABELA DE CLASSIFICAÇÃO	
AAA	4,0
AA	3,5
A	3,0
B	2,0
C	1,0

MÉDIA MÍNIMA

Tabelas utilizadas para classificar os Galpões/ Condomínios Logísticos mapeados.



APEXPARTNERS.COM.BR