



**Relatório
Anual
2024**



▶ 03

Mensagem do Conselho de Administração

Altre

- ▶ 04 Quem somos
- ▶ 05 Linha do tempo
- ▶ 07 Governança corporativa
- ▶ 08 Estrutura Societária
- ▶ 09 Time Altre
- ▶ 10 Estratégia de negócio

Portfólio Estados Unidos

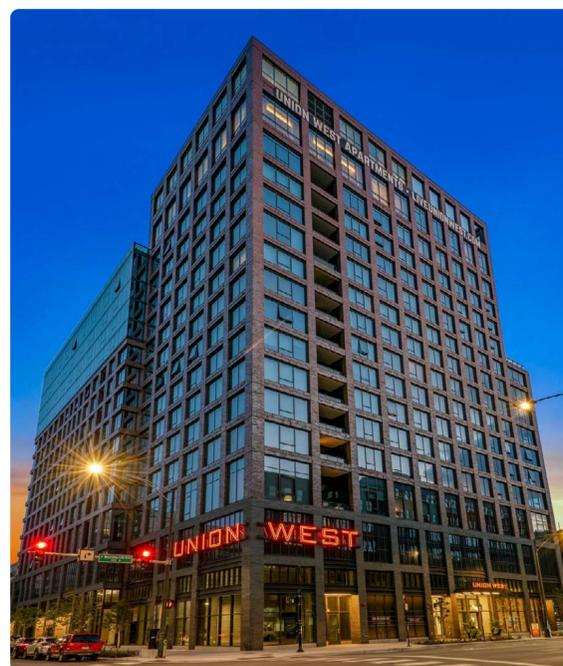
- ▶ 11 Oportunidades e aprendizados
- ▶ 12 Atuação

Portfólio Brasil

- ▶ 13 Atlas Office Park
- ▶ 16 Spark
- ▶ 21 Alto das Nações
- ▶ 23 Vivalegro
- ▶ 24 Landbank

▶ 25

Responsabilidade Territorial Corporativa



MENSAGEM DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

2024 foi um ano marcante para a Altre, um período em que consolidamos nosso modelo de gestão de ativos imobiliários, tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos. Essa evolução reflete o amadurecimento da empresa e a capacidade de implementar estratégias inovadoras que fortalecem nossa posição de investidores de longo prazo no mercado imobiliário.

No Brasil, celebramos grandes avanços em projetos como o Vivallegro, bairro planejado na cidade de Votorantim, que superou nossas expectativas. Também consolidamos iniciativas que redefinem a gestão de territórios, no caso do Spark e do Atlas Office Park, ambos na Vila Leopoldina, na capital paulista, que diariamente se provam exemplos de placemaking e geração de valor. Trabalhamos para moldar a vocação desses espaços, desenvolvendo não apenas empreendimentos, mas comunidades que conectam, por meio da inovação, pessoas, negócios e qualidade de vida.

Já em nossa operação nos Estados Unidos, demos um passo estratégico importante ao expandir nossa atuação para o mercado de crédito imobiliário, além dos nossos investimentos em equity. Essa abordagem nos posiciona de

forma flexível, permitindo capturar retornos ajustados ao risco que melhor reflitam o momento de mercado. Em 2025, seguiremos com nossa estratégia de expansão internacional, alocando capital em países desenvolvidos.

Além dos avanços no portfólio, 2024 foi um ano de amadurecimento interno. Implementamos processos robustos, investimos em planejamento estratégico e criamos uma base sólida para o crescimento sustentável e uma cultura de excelência e colaboração. Reflexo disso é a evolução como time, já que neste ano tivemos a chegada de novos profissionais para ampliar e incrementar nossa atuação, com foco no aprendizado coletivo.

Para 2025, o compromisso da Altre é claro: seguir inovando, aprendendo e crescendo juntos. Nosso foco está em entregar valor a longo prazo, sempre alinhando nossos objetivos com o impacto positivo para a sociedade, nossos parceiros e acionistas.

A todos que fazem parte dessa trajetória, nosso muito obrigado. O que construímos juntos até aqui é apenas o começo de algo ainda maior.

Osmar Castellani Junior
Chairman Executivo



QUEM SOMOS

A Altre é uma plataforma de investimentos imobiliários que atua nos mercados brasileiro e norte-americano e integra o portfólio de empresas investidas da Votorantim. Nossa visão organizacional é de alocação de capital paciente, que busca transformar territórios para além do metro quadrado. Existimos para ressignificar os espaços, desenvolver projetos e melhorar a qualidade de vida das pessoas, a partir da geração de valor compartilhado e de novas oportunidades de negócios.

Nascemos de uma iniciativa de diversificação do portfólio da Votorantim que, em 2014, iniciou uma avaliação de seus ativos imobiliários, com o objetivo de identificar os ativos com vocação imobiliária e destravar valor a partir do seu desenvolvimento. Dois anos depois, foi consolidada uma área dedicada especialmente à estratégia de *real estate* na Votorantim S.A., com a chegada de profissionais de diferentes áreas com expertise em investimentos e desenvolvimento imobiliários.

Em 2021, ganhamos vida própria e nos consolidamos como uma empresa do portfólio da Votorantim, iniciando nossa jornada para criação de valor em nossos territórios. Com o legado e a reputação centenária da Votorantim, aliado a um time multidisciplinar que compõe a Altre, tivemos condição de fazer nosso primeiro investimento em um ativo imobiliário fora



dos terrenos do grupo, a torre corporativa do Alto das Nações, na Chácara Santo Antônio, São Paulo, que será o prédio mais alto da capital.

Os ativos de escritório da Altre são empreendimentos de alta qualidade que combinam eficiência na relação custo-benefício com excelência em gestão e suporte. Muito além do *real estate* tradicional, buscamos estabelecer uma comunidade empresarial ativa e possibilitar experiências de qualidade para nossos usuários, aliando amenities aos serviços de dia a dia.

Além de maior previsibilidade em um mercado de longo prazo, a Altre é uma das grandes responsáveis pela expansão do portfólio Votorantim para os Estados Unidos, aumentando sua exposição a mercados desenvolvidos. Essa estratégia permitiu expandir nossos horizontes e construir uma operação nos Estados Unidos, tarefa que desempenhamos desde 2023 em nosso escritório em Nova York, atuando em sintonia com a nossa sede em São Paulo.

Um dos primeiros frutos deste esforço foi alcançado no primeiro ano da nossa internacionalização, quando realizamos nossos primeiros investimentos no mercado americano: a aquisição de uma participação em um ativo *multifamily* em Chicago (IL) e a entrada em um fundo de *venture capital* focado em *startups* de *real estate*. Esta estratégia foi acelerada em 2024 com os novos investimentos realizados em um

desenvolvimento de ativo *multifamily* em Jersey City (NJ) e o início dos investimentos no segmento de crédito imobiliário. Além disso, ampliamos nossa atuação por meio da formalização de parcerias estratégicas com gestores locais experientes.

Após esses dois anos de presença em um mercado desenvolvido, compreendemos que nosso processo de internacionalização vai muito além da alocação de capital. Estamos presencialmente no país para aprender e vivenciar o ciclo imobiliário norte-americano de forma 360°: da alocação ao desenvolvimento de projetos. A geração de valor com olhares diferentes sobre tipos e retornos de projetos nos possibilita ter aprendizado com parceiros estratégicos. Essa experiência nos inspira a construir novas ideias e soluções nos demais ativos do nosso portfólio.



LINHA DO TEMPO

2014

Início do mapeamento dos ativos imobiliários do grupo Votorantim



Início das locações do Atlas Office Park, primeiro ativo de investimento imobiliário da Votorantim, com participação direta de 33%, em parceria com a SDI e a BVEP

2016

Formação de time dedicado aos investimentos e desenvolvimento imobiliário da Votorantim S.A. e de governança para acompanhamento do tema



Início das locações do Atlas Office Park, primeiro ativo de investimento imobiliário da Votorantim, com participação direta de 33%, em parceria com a SDI e a BVEP



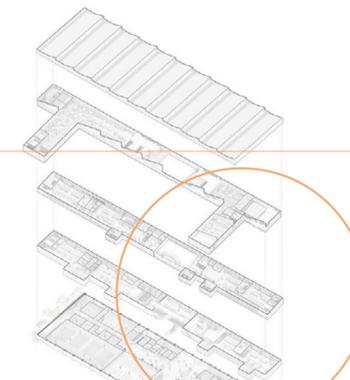
Propositura e aprovação de manifestação de interesse privado (MIP) perante a Prefeitura do Município de São Paulo para realização de projeto de intervenção urbana para a região da Vila Leopoldina (PIU-VL)

2018

Início do *retrofit* nos antigos galpões das fábricas Votorantim na Vila Leopoldina



Inauguração da ARCA, com a realização do primeiro evento (São Paulo Fashion Week) no espaço



2019

Aquisição de participação adicional no Atlas Office Park e início da gestão ativa em ativos de *properties*



Conclusão das etapas de estudo do PIU-VL, com envio de projeto de lei pela Prefeitura do Município de São Paulo à Câmara dos Vereadores



2020

- Parceria junto a Perplan para realização do Vivalegro em Votorantim (SP)



- Inauguração do State, *coworking* e *hub* de inovação



2021

- Spin-off* como Altre Empreendimentos Imobiliários, com time dedicado para avaliação de investimentos imobiliários no Brasil

- Investimento no empreendimento Alto das Nações, que será o edifício corporativo mais alto da capital paulista



- Aquisição da participação remanescente no Atlas Office Park, tornando-nos proprietários de 100% do imóvel

- Lançamento da primeira fase do Vivalegro, novo bairro no município de Votorantim (SP)



2023

- Início da construção do Alto das Nações pela WTorre

- Aprovação do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Vila Leopoldina na Câmara dos Vereadores de São Paulo

- Abertura do escritório em Nova York como parte da estratégia de internacionalização da Altre em países desenvolvidos



- Realização dos primeiros investimentos nos EUA com a aquisição de participação em um edifício *multifamily* em Chicago (IL) e investimento em fundo de *venture capital* para *startups* de *real estate*

2024

- Ampliação dos investimentos em *equity* no mercado americano e início da estratégia de crédito

GOVERNANÇA CORPORATIVA

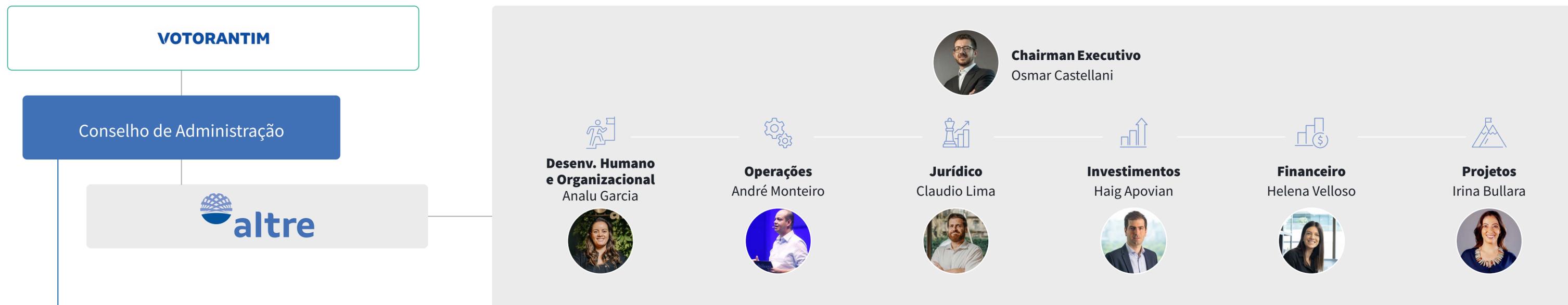
Nossa estrutura de governança corporativa trabalha de maneira integrada para alcançar os resultados econômicos, financeiros e operacionais do negócio, visando garantir a criação de valor e preservação de capital no longo prazo.





ESTRUTURA SOCIETÁRIA

[in](#) CLIQUE PARA SE CONECTAR.



Cassio Mantelmacher

Engenheiro civil formado em 1989 pela Escola Politécnica da USP. Com passagem por grandes companhias do setor imobiliário, ingressou em 2005 no Grupo Cyrela. Atualmente é sócio e CEO da Cyma, empresa constituída pela Cyrela em 2016 com foco em investimentos em incorporações imobiliárias e tecnologia.



Felipe Noschese

Com mais de 9 anos de experiência em investimentos alternativos, é *chairman* do conselho da Creare Sistemas e sócio de uma gestora de *Private Equity* com foco no *middle market*.



Luiz Caruso

Diretor Executivo na Votorantim S.A. desde 2008, liderando as operações do Centro de Excelência da empresa. Atualmente, é Presidente da Funsejem, fundo de pensão da Votorantim, e membro do conselho da Altre, plataforma de investimentos imobiliários do grupo. Integrou comitês de auditoria de diversas empresas da Votorantim e o Conselho Fiscal da Aracruz. Ingressou na Votorantim em 2006 como Gerente Geral do Centro de Serviços Compartilhados. Antes disso, foi Diretor da Accenture em Curitiba.



Osmar Castellani

Chairman e Diretor da Votorantim S.A.



Rodolpho Amboss

Sócio fundador e diretor executivo da Silverpeak Real Estate Partners, empresa de administração e gestão de fundos globais de investimento imobiliário. Entre 1997 e 2010, atuou no time de *Real Estate IB* e *Private Equity* na Lehman Brothers. Também foi executivo da Gafisa durante 11 anos no Rio de Janeiro, São Paulo e New York. É formado em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), com MBA pela *Booth School of Business* da Universidade de Chicago.



Sergio Malacrida

CFO da Votorantim S.A, Vice-presidente do conselho da Votorantim Cimentos, conselheiro da Citrosuco, coordenador do comitê financeiro da Votorantim Cimentos.



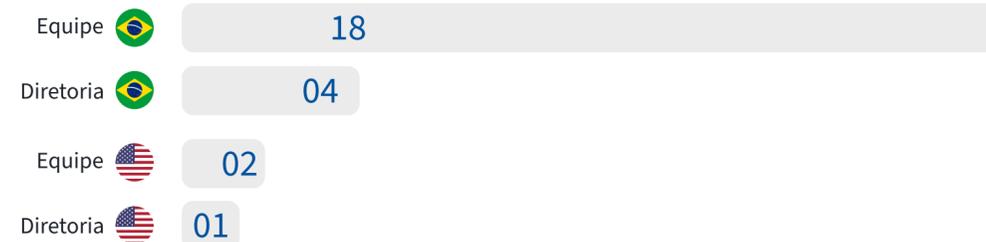
Wilson Amaral

Membro do conselho da Pacaembu, incorporadora de projetos residenciais MCMV, atuou como CEO e membro do conselho da Gafisa, ex-presidente do conselho da Alphaville e Tenda. Atuou como executivo e membro do conselho de empresas investidas da GP Investimentos.

TIME ALTRE

Acreditamos que o sucesso da empresa está diretamente ligado ao talento do nosso time nos escritórios do Brasil e dos Estados Unidos. Por isso, investimos em uma área dedicada ao Desenvolvimento Organizacional Humano, que tem o compromisso de fortalecer nossa cultura, impulsionar o crescimento das pessoas e garantir um ambiente onde cada profissional possa alcançar seu máximo potencial. Guiados pelos valores de **Integridade, Colaboração e Coragem**, buscamos construir relações de confiança, incentivar o trabalho em equipe e estimular a inovação, sempre com transparência e responsabilidade.

2024



Funcionários

25

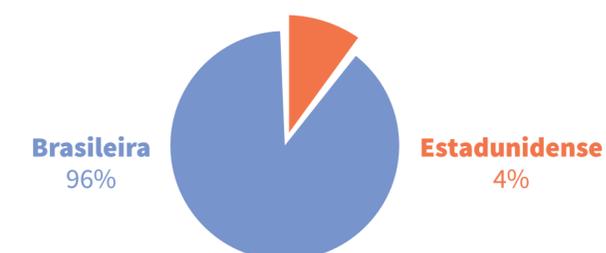
Gênero



Faixa etária



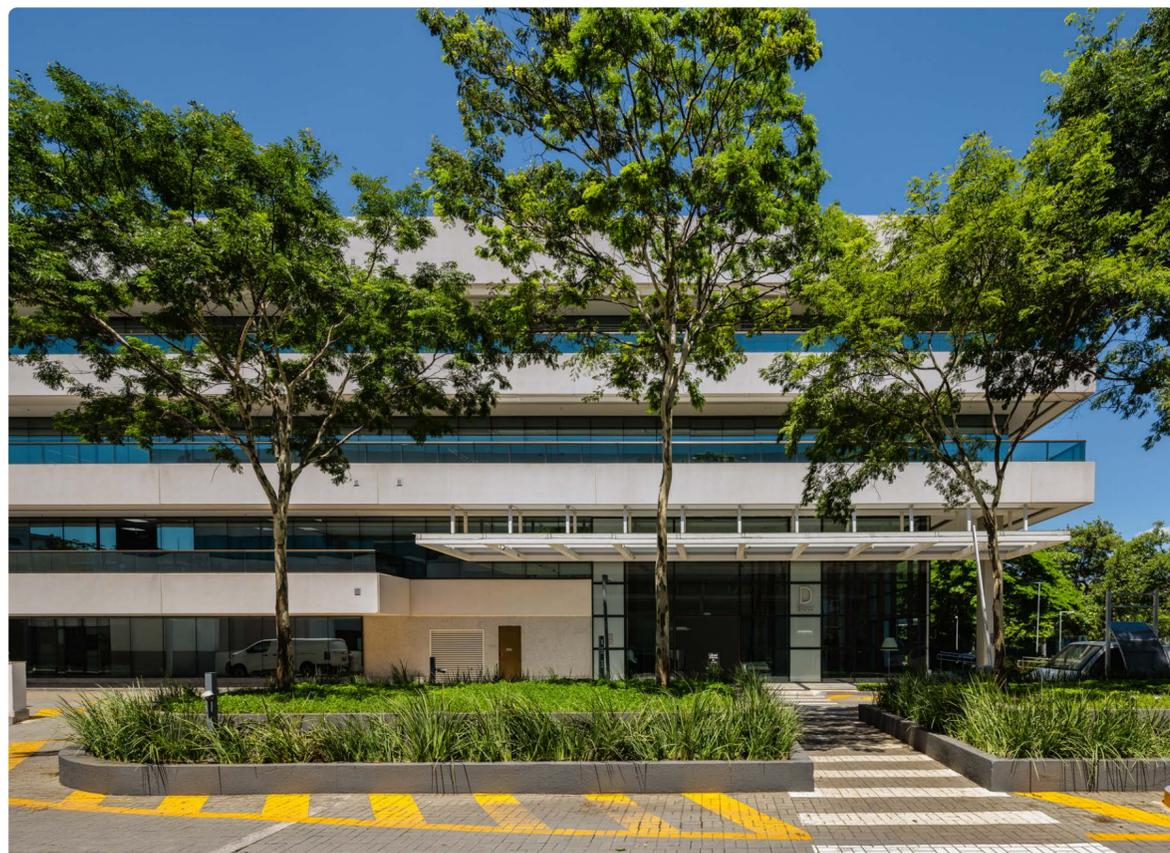
Nacionalidade



ESTRATÉGIA DE NEGÓCIO

Na estratégia de negócio no mercado brasileiro, nosso foco é criar valor e aproveitar oportunidades de *real estate* de forma estratégica. Atuamos de maneira sistêmica, desenvolvendo projetos, gerando valor compartilhado e criando oportunidades de negócios. Com um time multidisciplinar e transversal fazemos escolhas personalizadas e exclusivas, avaliando cada empreendimento para o portfólio da Altre. Muito além de uma empresa tradicional de *real estate*, optamos por análises customizadas que têm o potencial de geração de renda e preservação de capital. Trabalhamos em três grandes frentes:

- 1 Geração de valor para ativos históricos;
- 2 Desenvolvimento de ativos com vocação imobiliária;
- 3 Investimentos em oportunidades estratégicas com foco em geração de renda.



No mercado norte-americano, devido à sua maturidade, nossa atuação é mais ampla e em conjunto com players e gestores relevantes no país. Ingressamos nesse mercado em um cenário pós-pandemia e atuamos com foco na diversificação entre diferentes estratégias de investimento (aquisição, desenvolvimento e crédito) em três classes específicas de ativos imobiliários (industrial, residencial *multifamily* e escritórios corporativos). Essa atuação consolidou a Altre como um dos maiores veículos de alocação em economias desenvolvidas da Votorantim.

É a soma das estratégias – nacional e internacional – que possibilita à Altre um crescimento na geração de valor ao combinar diferentes tipos de projetos, retornos e portfólio.



PORTFÓLIO ESTADOS UNIDOS

Oportunidades e aprendizados

O processo de internacionalização da Altre simboliza uma transformação estratégica significativa, marcada pela entrada em países desenvolvidos, com a diversificação de classes de ativos e a construção de expertise sólida com parceiros institucionais do setor imobiliário. O ano de 2023 marcou a abertura do escritório da Votorantim e da Altre nos EUA, consolidando uma presença física no mercado norte-americano. Já em 2024, houve uma expansão significativa, com novos investimentos e a ampliação do time local nos Estados Unidos. Finalizamos 2024 com parceiros em diferentes segmentos do mercado. Como parte de sua diversificação estratégica, a Altre iniciou investimentos também em crédito imobiliário. A abordagem da Altre no mercado norte-americano combina diferentes estratégias para maximizar retorno e reduzir riscos. Possuímos em nosso portfólio ativos consolidados, outros em desenvolvimento e ainda a estratégia de investimentos em crédito imobiliário, representando um passo importante na diversificação de fontes de receita.

A base para nossos investimentos internacionais é sustentada pelas estratégias:

01. Aquisição: identificar e adquirir ativos consolidados com potencial de valorização e renda.

02. Desenvolvimento: investir em projetos de desenvolvimento, assumindo riscos maiores para obter retornos superiores.

03. Crédito: expandir nossa atuação em financiamento imobiliário, aproveitando a demanda crescente e a previsibilidade desse segmento.



A internacionalização da Altre não se limita à alocação de capital; ela é, antes de tudo, uma estratégia de longo prazo em um mercado desenvolvido. Foram criadas condições legais e fiscais para sustentar a operação internacional, garantindo a eficiência e o compliance em todas as iniciativas e um diferencial de aprendizagem no relacionamento com os diferentes parceiros.

Em 2024, expandimos nossas operações nos EUA de forma estruturada, abrindo as portas necessárias e estabelecendo o diálogo com grandes players do mercado. Temos parceiros que desempenham um papel fundamental ao trazer visibilidade e expertise para nossos investimentos em *equity* e em crédito.



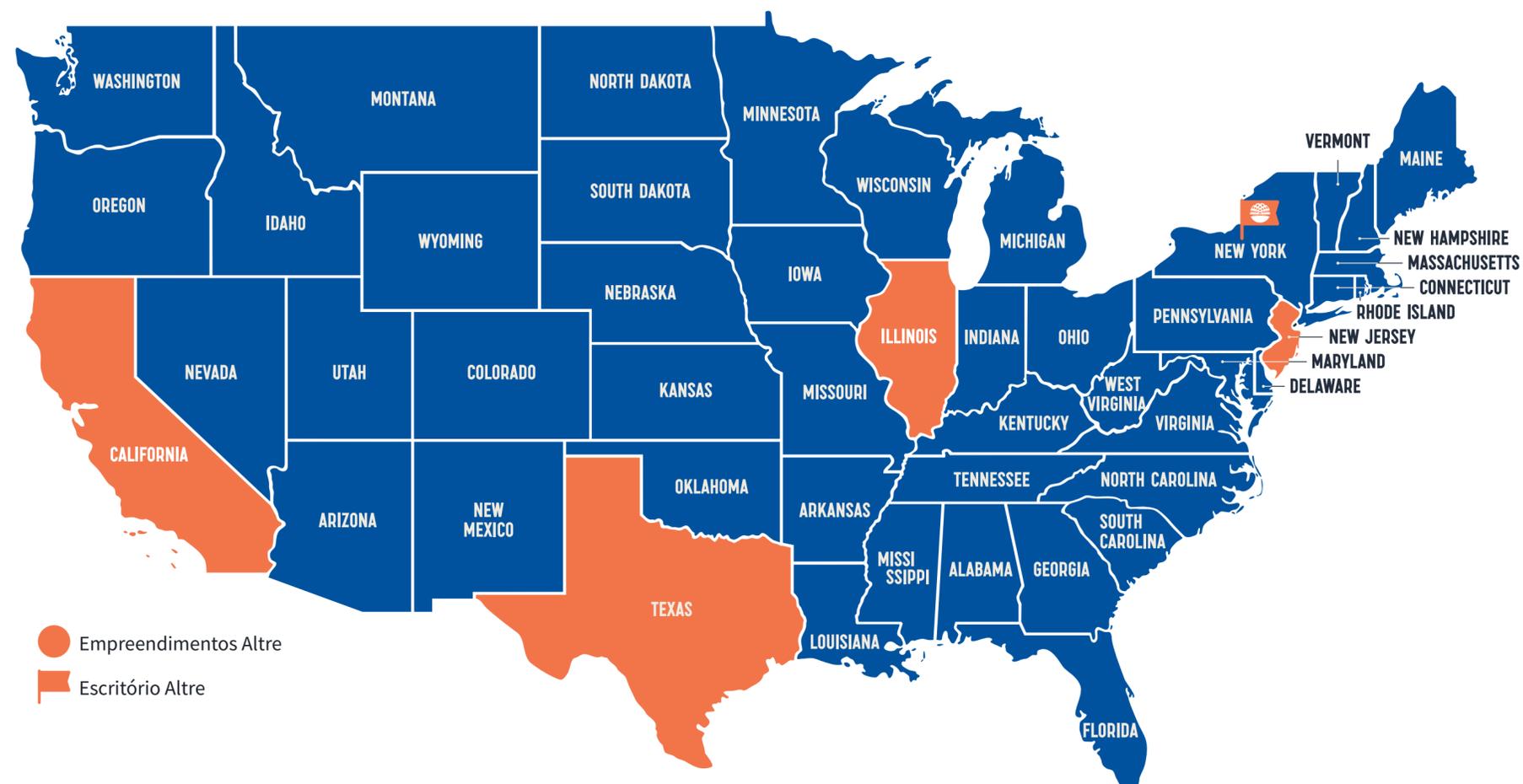
PORTFÓLIO ESTADOS UNIDOS

Atuação

Os Estados Unidos representam um dos mercados imobiliários mais dinâmicos e sofisticados do mundo, oferecendo oportunidades estratégicas para expansão e diversificação do nosso portfólio. A atuação nesse mercado faz parte do *core* da Altre e é uma diretriz fundamental para o crescimento sustentável da empresa nos próximos anos.

Encerramos 2024 com o desempenho da Altre nos EUA representando 24,7% de todas as nossas operações. A tendência é que esse crescimento seja ainda mais expressivo até 2030, superando o portfólio no Brasil. Acreditamos que esse movimento amplia nossa capacidade de criação de valor e fortalece a estratégia de sermos coinvestidores com sócios operadores que possuem experiência em diferentes classes de ativos. Essa abordagem nos permite acessar os melhores projetos e garantir uma execução eficiente, combinando nossa visão de longo prazo com o conhecimento profundo dos parceiros em cada território.

Nosso time sediado no escritório de Nova York seguirá sendo compacto e altamente especializado, concentrado especialmente na originação e gestão de investimentos.



PORTFÓLIO BRASIL / ATLAS OFFICE PARK



Atlas Office Park: a inovação de um empreendimento corporativo na Vila Leopoldina

Apresentação

Localizado na Av. Manuel Bandeira, bairro da Vila Leopoldina - SP, o Atlas Office Park (AOP) é um marco corporativo na região oeste da capital paulista. Inaugurado em 2016, o empreendimento possui área locável de 37.011 m² estruturada em quatro blocos de escritórios corporativos com três andares cada. Possui um outro bloco que atualmente tem o uso destinado para as instalações de um restaurante e um auditório com capacidade para 200 pessoas. O empreendimento conta, ainda, com uma área verde interna com 14 mil m², além de uma praça central e duas secundárias, que servem como áreas de convivência para os usuários. Na praça central, encontram-se os serviços de alimentação.

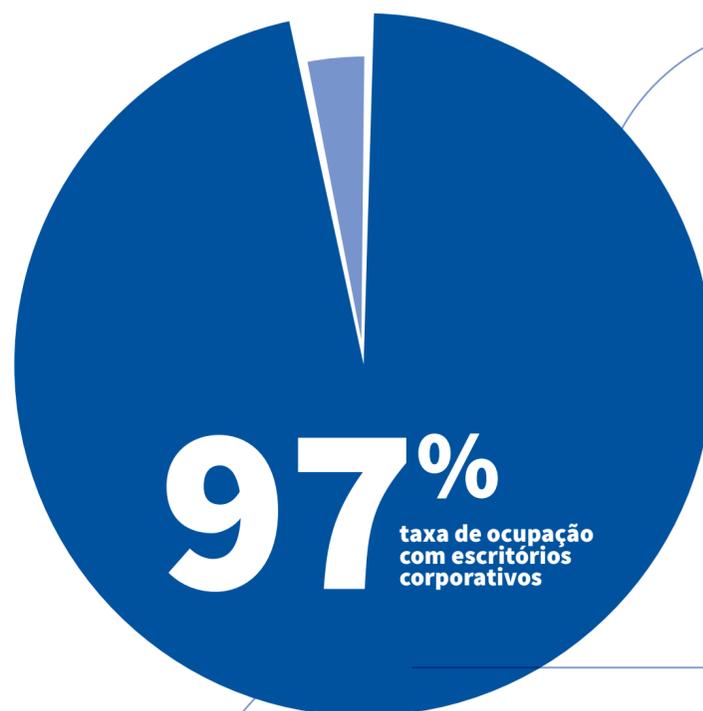
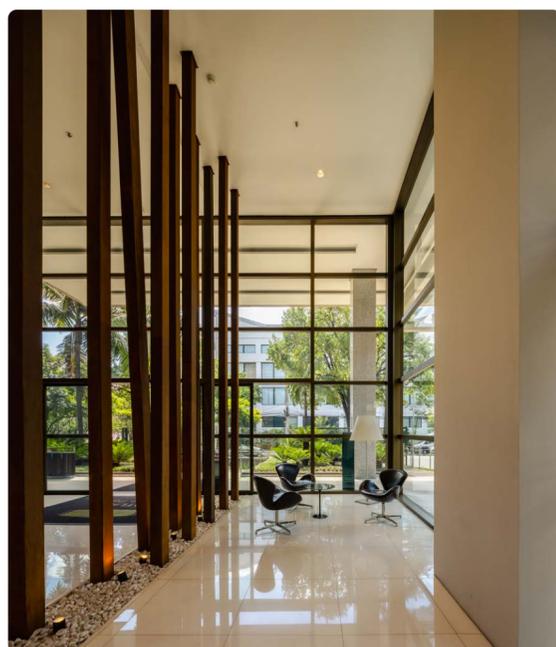
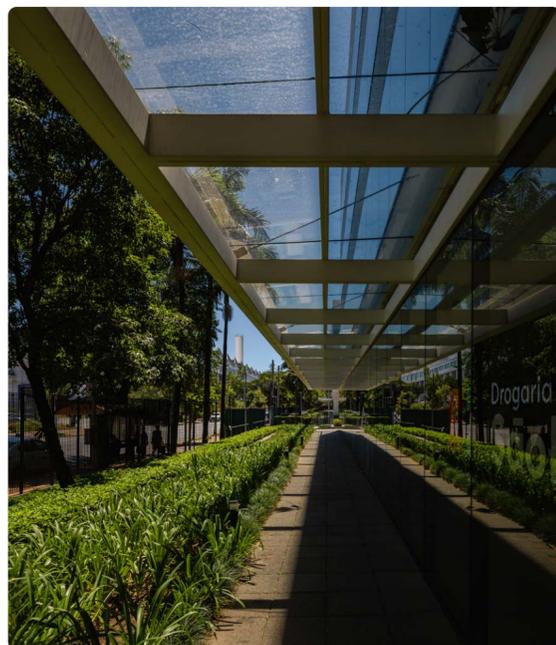
Implantação e o entorno

O Atlas Office Park está localizado próximo à Marginal do rio Pinheiros, com fácil acesso às principais rodovias que levam ao interior do estado (Castelo Branco, Anhanguera e Bandeirantes). Fica a 500m de distância da estação da CPTM Villa Lobos - Jaguaré. O empreendimento disponibiliza ônibus fretados para os colaboradores das empresas locatárias se dirigirem as principais estações próximas: Ceasa, Pinheiros e Vila Madalena.

-  Av. Dra. Ruth Cardoso – 40m
Av. Queiroz Filho - 750m
Av. Dr. Gastão Vidigal - 700m
-  Estação CPTM Villa Lobos - Jaguaré - 1km
-  Ciclovia da Marginal - Jaguaré - 1,3km
-  Parque Villa Lobos – 1,3km
-  Shopping Villa Lobos – 3,3km



PORTFÓLIO BRASIL / ATLAS OFFICE PARK



Locação com posicionamento estratégico, oferecendo um excelente custo-benefício e com tendência de crescimento semelhante à de outros endereços corporativos em São Paulo

+20
meias/grandes empresas locatárias

+ de 2 mil
usuários fixos circulam por dia pelo Atlas





PORTFÓLIO BRASIL / ATLAS OFFICE PARK



Otimização do ativo em 2024

SEGURANÇA

- Instalação de 139 novas câmeras para maior segurança no perímetro do entorno ao empreendimento (área interna e Avenidas Ruth Cardoso, Manuel Bandeira e José César de Oliveira).

- Instalação de 55 novas câmeras no estacionamento localizado no subsolo do empreendimento, sendo 45 no formato fisheye o que garante uma cobertura sem nenhum ponto cego do espaço.

- Instalação de 50 postes de iluminação de LED no perímetro de entorno ao empreendimento. Quase um quilômetro de área nos arredores beneficiadas com maior visibilidade.



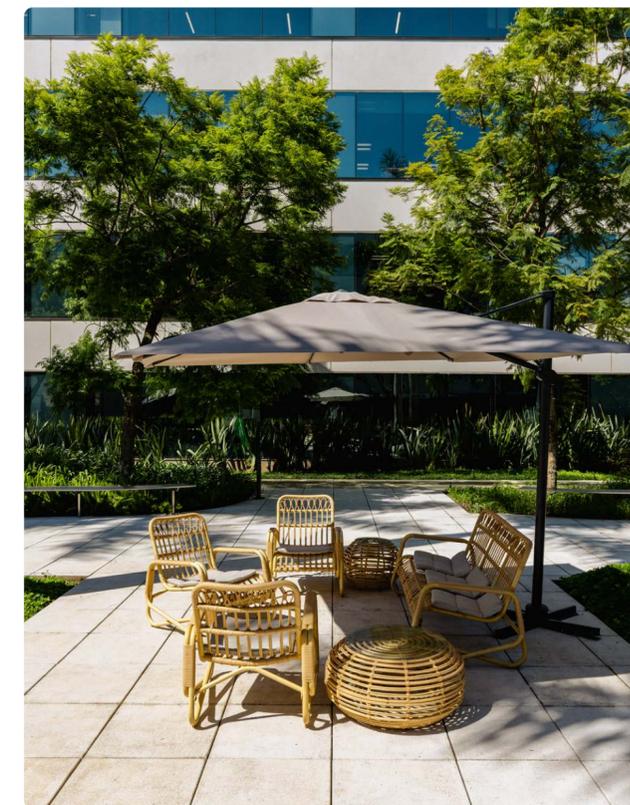
ENERGIA

- Instalação da Usina de Gerador com dois equipamentos de potência 575 kVa para atendimento de áreas privativas.

INFRAESTRUTURA

- Reforma da praça de alimentação do Atlas Office Park. Aumento de 62 estações de alimentação, totalizando 180 lugares confortáveis para locatários e usuários.

- Instalação de novo mobiliário na Praça Central com mais opções de descanso para usuários e condôminos e mais 70 estações de alimentação.





Spark: de metalúrgica a hub de inovação – a jornada de sucesso do Spark

Apresentação

Localizado na Av. Manuel Bandeira, bairro da Vila Leopoldina - SP, o Spark é um sucesso de *retrofit* no mercado imobiliário brasileiro à exemplo de *retrofits* de antigas áreas industriais realizados no exterior como o *LX Factory* em Lisboa e a *Gashouder* em Amsterdã. O ano era 2017 e a Altre ainda estava em formação, justamente para desenvolver e criar valor aos ativos do portfólio Votorantim. Naquele amplo lote às margens do Rio Pinheiros, tínhamos pela frente um desafio tanto do ponto de vista do negócio imobiliário quanto pela perspectiva de *placemaking* e, principalmente, uma responsabilidade de criar algo que fosse além do concreto e das estruturas da antiga Metalúrgica Atlas. Conseguimos. Passados alguns anos, esse espaço tem nome, vocação, viabilidade financeira e a frequência média de 1.200 pessoas por dia, o que muito nos orgulha.

O Spark é um exemplo de como um *retrofit* bem-sucedido pode preservar a história e, ao mesmo tempo, projetar o futuro. Referência como um espaço de criatividade e inovação na Vila Leopoldina, o complexo abriga grandes empresas, o *hub* de inovação STATE, o espaço de eventos Arca, além de diversos restaurantes, proporcionando conexão entre tecnologia, cultura e entretenimento. Ainda no espaço, encontra-se o Memória Votorantim. O Spark possui um conceito voltado ao pedestre que integra o paisagismo nativo, restabelecido como parte do *retrofit*, com a flora nativa da Mata Atlântica.

PORTFÓLIO BRASIL / SPARK

**Implantação e o entorno**

Localizado em frente ao Atlas Office Park, o Spark se insere perto das marginais dos rios Pinheiros e Tietê e do acesso às principais rodovias que levam ao interior do estado (Castelo Branco, Anhanguera e Bandeirantes). Fica a 1km de distância da estação da CPTM Villa Lobos - Jaguaré. Conta também com a proximidade estratégica do heliporto Helicidade, assim como com uma boa provisão de ciclovias em seu entorno. A gestão do empreendimento disponibiliza ônibus fretados para os colaboradores das empresas locatárias se dirigirem as principais estações próximas: Ceasa, Pinheiros e Vila Madalena. Hub na Vila Leopoldina, bairro conhecido por sua vocação ligada à criatividade, ao audiovisual e a inovação, o Spark está localizado próximo ao Parque Vila Lobos e shopping Vila Lobos.

- Av. Dra. Ruth Cardoso – 240m
- Av. Queiroz Filho - 500m
- Av. Dr. Gastão Vidigal - 500m
- Estação CPTM Villa Lobos - Jaguaré - 1km
- Ciclovia da Marginal – Villa Lobos-Jaguaré - 1,3km
- Parque Villa Lobos – 500m
- Shopping Villa Lobos – 2km

**Perfil do Spark 2024****100%**taxa de ocupação nos espaços *retrofitados*

Locação com posicionamento estratégico, oferecendo um excelente custo-benefício e com tendência de crescimento semelhante à de outros endereços corporativos em São Paulo.

1.200
usuários

fixos circulam por dia pelo Spark



PORTFÓLIO BRASIL / SPARK



Cientes Spark

ARCA

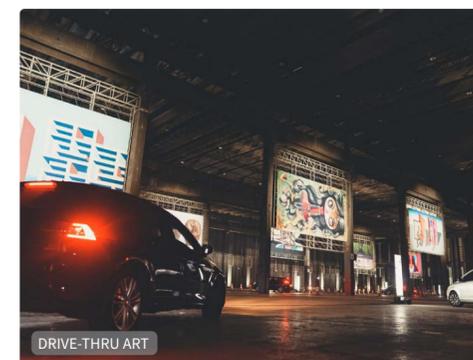
Nas dependências do Spark, foi instalada a ARCA. Desde outubro de 2018, o antigo galpão da metalúrgica Atlas ganhou um novo nome e uma nova vocação, passando a receber alguns dos eventos mais relevantes do Brasil em diversos segmentos: desde o showbiz até o corporativo, passando por premiações, conferências e eventos para toda a família. Foi o projeto pioneiro de ressignificação do que outrora foi o complexo industrial apelidado de “Fábrica das Fábricas”.

O conceito da ARCA é um tributo ao passado, com o olhar voltado para o futuro. Um espaço para promover encontros e proporcionar experiências inovadoras e inesquecíveis. Sua missão é atrair e acolher todas as espécies da indústria criativa, ser a casa de eventos extraordinários, catalisadora de uma transformação positiva para a cidade e a sociedade.

A ARCA tem quase 9.000m² de área interna e 16m de pé-direito - espaço para acolher até 6.400 pessoas com todo o conforto e segurança. Além da amplitude, que proporciona uma enorme versatilidade, o diferencial é a sua nave central, dotada de treliças com alta capacidade de carga ao longo de toda a sua extensão, podendo sustentar um total de até 30 toneladas, distribuídas pelos pontos de içamento. Isso faz da ARCA um dos espaços com maior capacidade de carga suspensa entre todos os seus concorrentes no mercado.

Para além deste recurso, há também painéis metálicos verticais que foram mantidos da configuração industrial original do galpão, que lhe conferem uma identidade única e que podem ser utilizados como recursos criativos para comunicação visual, cenografia e iluminação.

Eventos realizados na Arca



- + KidzHouse
- Upperground
- NFL in Brasa
- Pixel Show
- SPFW

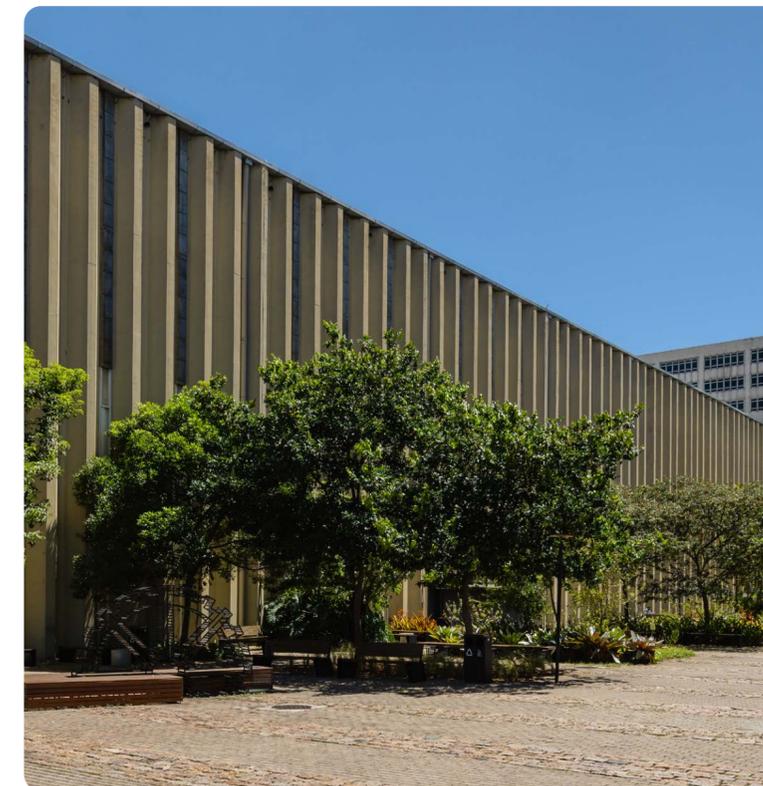
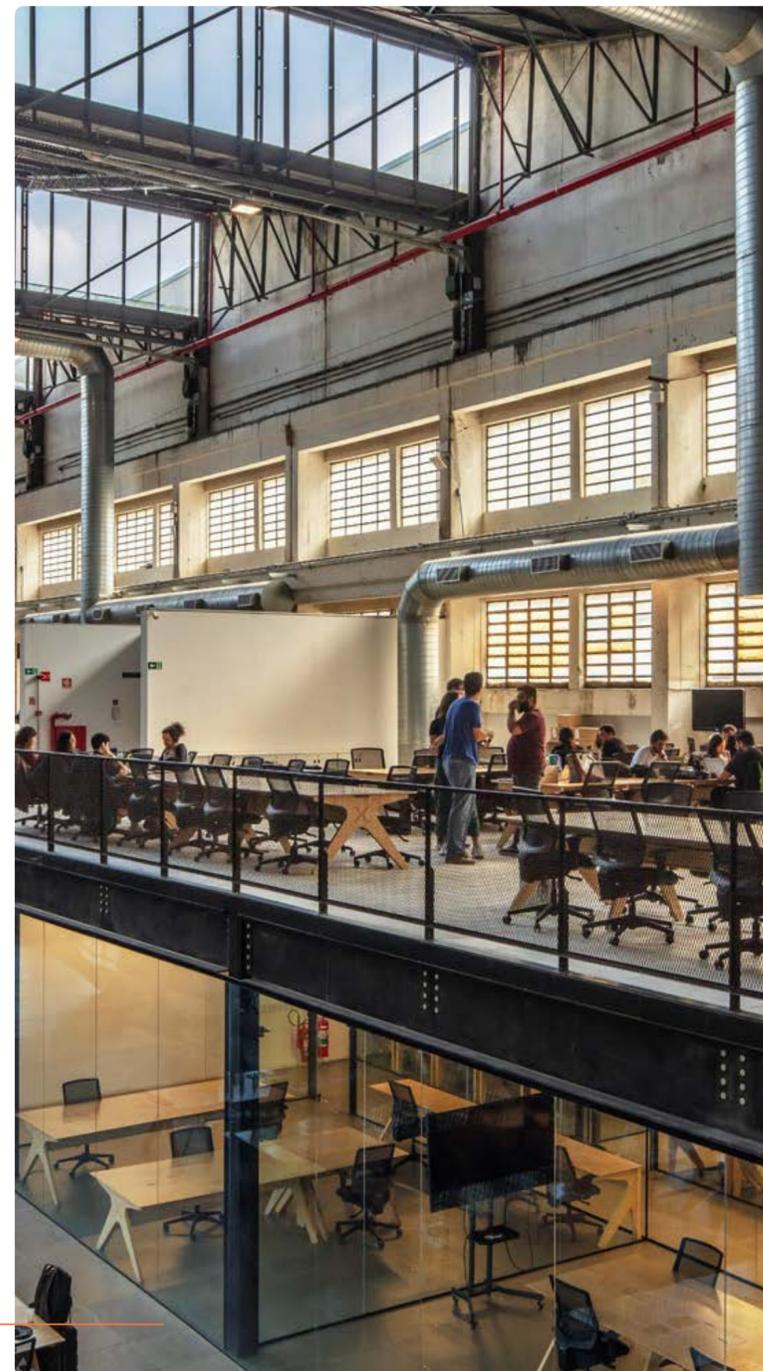
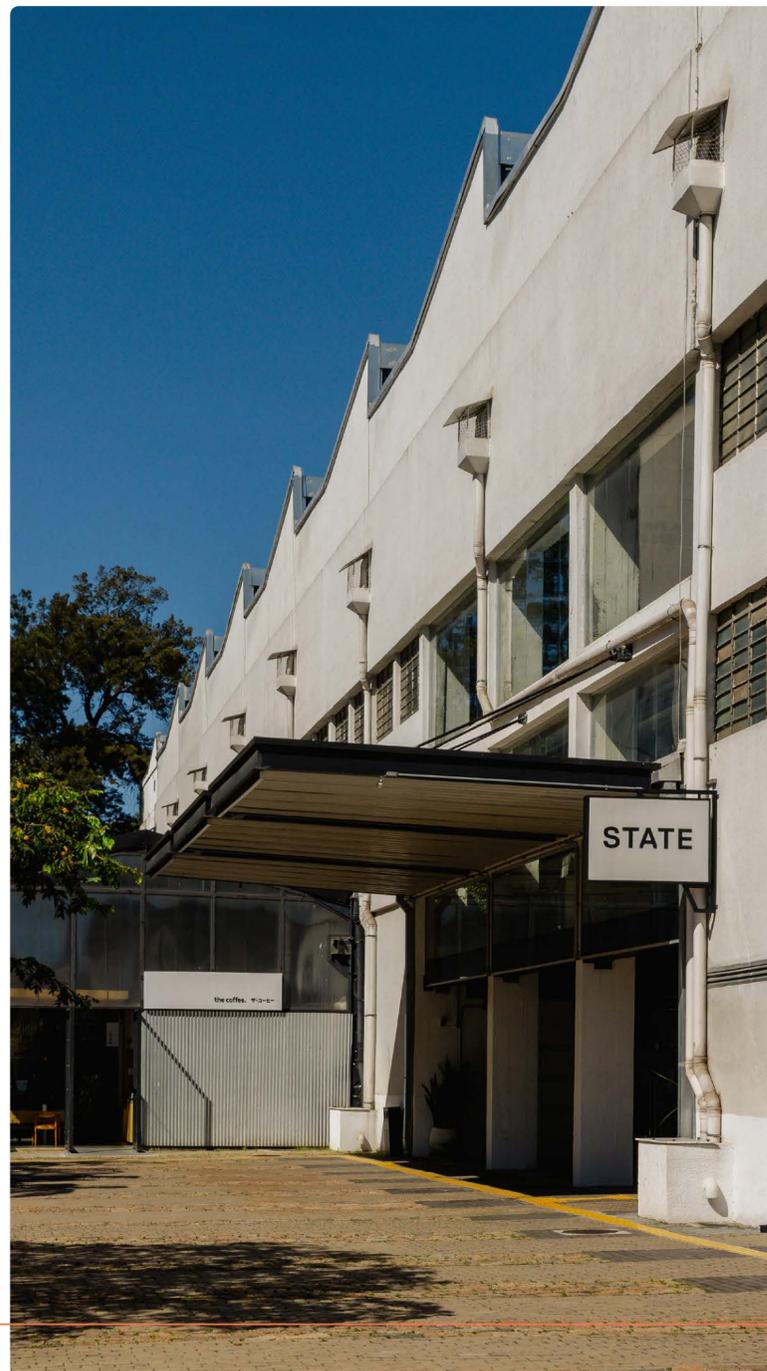
PORTFÓLIO BRASIL / SPARK

Clientes Spark

STATE

Nas dependências do Spark, o STATE foi instalado em novembro de 2019, em *soft opening*. Submetido a um *retrofit*, o STATE é um centro de inovação independente que reúne pessoas, startups e empresas para juntos criarem soluções que melhorem a vida das pessoas nas cidades. O espaço conta com 10 mil m² de área útil e recende ao novo, apesar de sua estrutura original ter sido mantida, o que inclui o pé-direito de 15 metros. O telhado foi adaptado para favorecer a entrada de luz natural e a construção térrea ganhou um mezanino e vegetação nativa. O STATE oferece uma experiência diferenciada, além de apoio e ferramentas para conexão, conhecimento e comunicação. É residência para empresas e startups que buscam áreas privativas ou modelos flexíveis em um espaço com infraestrutura de ponta e uma comunidade forte com ambientes para reuniões, *workshops* e eventos, unindo cultura, inovação, sustentabilidade e negócios.

- 1 Áreas sob medida, customizadas de acordo com a estratégia do residente
- 2 *Studios* - Ambientes exclusivos, abertos ou fechados em vidro com maior privacidade;
- 3 *Coworking* - Posições em mesas compartilhadas, com acesso diário ou com a frequência desejada para equipes em modelo de trabalho híbrido. Além desses *workspaces*, possui espaço para eventos com público de 10 até 500 pessoas, em diferentes formatos.



Boulevard

É o elo e estrutura de caminhabilidade de todo o Spark. É pelo boulevard que as pessoas se conectam entre ARCA, State, Nu-bank, restaurantes e ativações no percurso, em uma área de de 3.400 m². A composição usa exclusivamente espécies nativas do bioma Mata Atlântica - buscando densidade adequada e preservação do impacto visual das edificações - e reproduz um palmital típico da Serra do Mar, com espécies ornamentais nativas recém-descobertas e desenvolvidas no viveiro do Legado das Águas da Reservas Votorantim.

O Boulevard é o ponto de encontro para quem quer se distrair em meios às atividades do dia e momentos de descontração. Nele encontram-se instalados os restaurantes Olga Ri, Mahá e a cafeteria The Coffee.

PORTFÓLIO BRASIL / SPARK**Otimização do ativo em 2024****INFRAESTRUTURA**

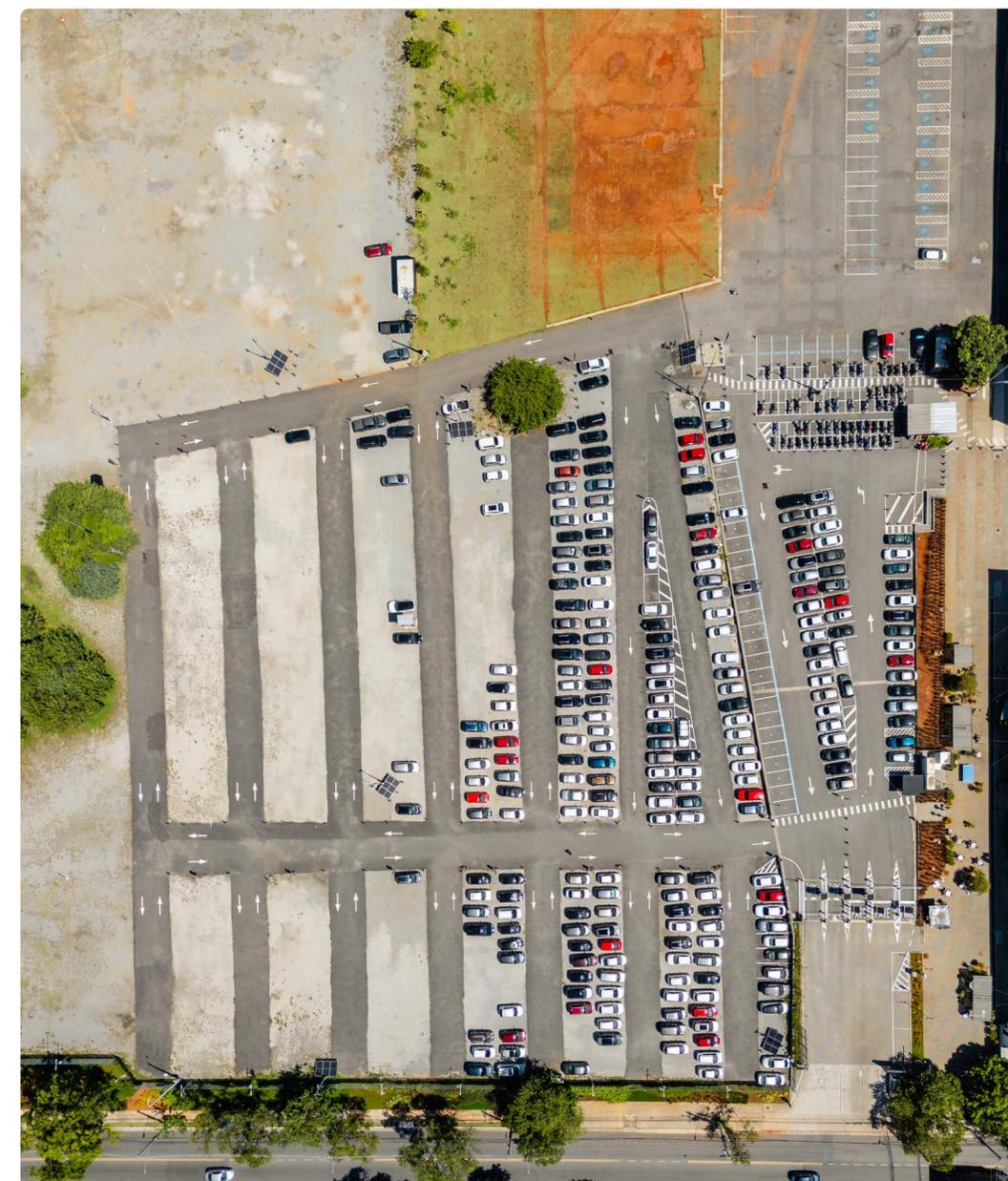
- Instalação de 88 novas câmeras para cobertura completa e maior segurança do patrimônio de locatários e usuários
- Total de câmeras em 2024: 372
- Implantação de asfalto em todas as vagas
- Modernização das 6 estações de cancela para maior fluidez no trânsito
- Contratação de 6 torres de iluminação fotovoltaicas que possibilitam boa visibilidade

BICICLETÁRIO

- Instalação de bicicletário com capacidade de 12 vagas nas dependências do prédio administrativo

ENERGIA

Instalação de gerador com potência de 550kW para as operações do STATE e restaurantes.



PORTFÓLIO BRASIL / ALTO DAS NAÇÕES



Alto das Nações: Somos o lugar para quem ousa mirar além

Apresentação

Na região de valorização crescente no eixo da Av. Luís Carlos Berrini e Chucri Zaidan, no bairro da Chácara Santo Antonio - SP, a Torre Corporativa do Alto das Nações será um marco arquitetônico para a capital paulista. O empreendimento terá 220 metros de altura e faz parte do Complexo Paseo Alto das Nações que contará com torres residenciais, corporativas, um supermercado do Carrefour, além de lojas, restaurantes, teatro e uma praça aberta de 32.000 m². A Altre é investidora na Torre Corporativa e, em 2024, detém aproximadamente 60% das lajes do empreendimento.

Implantação e o entorno

O empreendimento está localizado na Av. das Nações Unidas com a Rua Alexandre Dumas, contando com facilidade de acesso e uma integração total com a estação da CPTM Granja Julieta. Conta com um acesso 360° pelas Av. Cecília Lottenberg e ruas Alexandre Dumas e Verbo Divino, locatários e usuários podem ter acesso por todos os lados do empreendimento.

-  Estação CPTM Granda Julieta - Jaguaré
ADJACENTE AO EMPREENDIMENTO
-  Ciclovía da Marginal Pinheiros – 1km
-  Parque Burle Marx – 1,8km
Parque Severo Gomes - 1km
-  Shopping Morumbi – 2,2km
Shopping Market Place – 2,8km
-  Aeroporto de Congonhas – 5,2km
Aeroporto Internacional de Guarulhos – 41km

PORTFÓLIO BRASIL / ALTO DAS NAÇÕES

Manifesto

O céu não é o limite para quem pensa grande. Qual o limite para alçar voos mais altos e trilhar uma verdadeira jornada de ascensão?

Conheça um novo conceito de lugar em que vida e legado se integram perfeitamente. Um ecossistema pensado metro a metro para que negócios superem limites e novos patamares de sucesso sejam alcançados.

Viva o melhor da arte, da gastronomia, da vida. Onde conforto e sofisticação se encontram, com infinitas possibilidades para mudar o presente e construir o futuro. Sinta o orgulho de pertencer a um verdadeiro epicentro estratégico que não tem medo de ousar e pensar grande. Desfrute de novos padrões de *design* e comodidade.

No prédio mais alto de São Paulo, mire além.



Diferenciais

ACESSO 360°: entrada integrada de veículos e pedestres por todos os lados, incluindo pela Marginal Pinheiros e estação Granja Julieta.

OPEN SPACE: lajes adaptáveis com mais de 2.400 metros quadrados e pé direito de quase 5 metros de altura.

WALKABILITY: um ecossistema completo de facilidades a poucos passos de distância.

HOTSPOT: epicentro de experiências memoráveis em um dos pontos mais altos de São Paulo.

Perfil do Alto das Nações 2024

• O empreendimento segue em fase de obras pela construtora WTorre com monitoramento ativo pelo time de Operações da Altre. **Encerramos o ano de 2024 com a torre construída até o 34º andar.**



PORTFÓLIO BRASIL / VIVALEGRO



Vivalegro: bairro planejado na cidade de Votorantim

Apresentação

Localizado na Estrada Dr. Miguel Afonso Ferreira de Castilho, na cidade de Votorantim (SP), o Vivalegro possui cerca de 781 lotes distribuídos em 414 mil metros quadrados de área, possui grandes e amplas praças, campos de futebol, praça central, eixos viários de grande extensão e áreas disponíveis para incorporação. Começamos o desenvolvimento do Vivalegro ainda em 2018 e concluímos todos os trâmites de regularização em 2021, com lançamento do empreendimento em novembro daquele ano em parceria com a Perplan. Em 2024, concluímos todos os trâmites de entrega das áreas públicas ao município, finalizando todas as nossas obrigações como loteador da área.

Implantação e o entorno

O bairro encontra-se no eixo de crescimento da zona sul de Votorantim, uma região com grande potencial de valorização. Próximo ao centro da cidade e ao Shopping Iguatemi Esplanada, o Vivalegro é um bairro planejado projetado para oferecer mais qualidade de vida aos moradores e impulsionar oportunidades para novos negócios na região.

 Shopping Iguatemi Esplanada – 5,7km

PORTFÓLIO BRASIL / LANDBANK



Como parte da origem da Altre, temos em nosso portfólio um estoque de terrenos oriundos das empresas investidas da Votorantim para fins de desenvolvimento imobiliário. Essa frente de atuação nos permite realizar um planejamento de longo prazo em um *pipeline* contínuo para projetos futuros com múltiplos parceiros. Na cidade de Votorantim (SP), possuímos mais de 8 milhões em metros quadrados para potenciais projetos, com glebas em fases e etapas específicas para usos. No momento, desenvolvem-se estudos para a melhor forma de desenvolvimento da região.

Em 2024, tivemos a venda de um ativo histórico, a área da Fiação Alpina. Na origem, a Indústria Votorantim Tecidos foi a primeira incursão da Votorantim no setor têxtil, fundada em 1918 por José Ermírio de Moraes. Com o tempo, o grupo expandiu as atividades e a Fiação Alpina, fundada em 1933, tornou-se uma das princi-

pais unidades dessa área, concentrando-se na produção de fios de algodão de alta qualidade. A partir da década de 80, o grupo começou a reduzir a presença no setor têxtil devido às mudanças no mercado. Com o fim das operações, a área foi alugada para a empresa Alpina Têxtil. Em 2024, vendemos o ativo para o grupo que já alugava o empreendimento.

Situação semelhante ocorre com os ativos históricos na cidade de Paulista (PE). Em uma área de mais de 1 milhão e 400 mil metros quadrados no litoral pernambucano, a Altre vem acompanhando potenciais desenvolvimentos e buscando todas as regularizações necessárias, sejam ambientais e históricas. Por se tratar de uma área adquirida ainda na década de 30, o desafio de retificação e regularização de títulos é ainda maior. Em 2024, seguimos estudando possibilidades para a geração de valor desse ativo.

RESPONSABILIDADE TERRITORIAL CORPORATIVA

Relações Socioterritoriais

A atuação da Altre vai além do tradicional mercado de *real estate*. Compreendemos que nosso impacto e legado vai muito além dos ativos imobiliários; sabemos que eles têm o poder de transformar territórios e impactar diretamente a vida das pessoas que residem nos seus entornos. Nesse contexto, as relações socioterritoriais – entendidas como a conexão entre a empresa, o território e as comunidades locais – assumem um papel estratégico também para o sucesso das nossas atividades de maneira sustentável e responsável.

No caso dos ativos atuais em nosso portfólio, as relações socioterritoriais são focadas na Vila Leopoldina, bairro da zona oeste paulista, onde encontram-se os nossos empreendimentos Atlas Office Park e Spark. No mesmo território, foi aprovada a Área de Intervenção Urbana (AIU) Vila Leopoldina – Villa Lobos, uma iniciativa sancionada pela Prefeitura de São Paulo e formalizada pela Lei nº 17.968 em 21 de junho de 2023, no contexto do PIU-VL. Com abrangência de aproximadamente 300.000 m² na margem direita do Rio Pinheiros, essa área está próxima à CEAGESP e compreende o território onde hoje encontram-se os nossos empreendimentos, especificamente no perímetro que envolve as Avenidas Ruth Cardoso, Prof. Ariovaldo da Silva, José César de Oliveira, Avelino Chaves e Avenida Manuel Bandeira.

A AIU Vila Leopoldina-Villa Lobos representa um esforço significativo para promover a renovação urbana, melhorar as condições habitacionais e integrar a comunidade local ao desenvolvimento da cidade de São Paulo.

Nesse contexto, acreditamos que as **relações socioterritoriais são fundamentais para o desenvolvimento da região e, por isso, colocamos a disposição a infraestrutura do Atlas Office Park para as atividades comunitárias que estão alinhadas às estratégias do negócio.** Ao longo de 2024, foram realizadas 18 reuniões comunitárias, como encontros da Associação de Moradores Ceasa Nossa Casa, reuniões das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e reuniões do Conselho Gestor da AIU Vila Leopoldina, esses últimos consolidados como fóruns públicos e abertos promovidos pela Prefeitura de São Paulo, por meio da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) com o objetivo de discutir e planejar intervenções urbanas voltadas à habitação de interesse social na região. Tais encontros realizados no território possibilitaram a maior participação comunitária justamente pela acessibilidade aos moradores da região.



Associação Ceasa Nossa Casa

A Associação dos Moradores do Ceasa Vila Leopoldina (AMC), também conhecida como “Ceasa Nossa Casa”, é uma organização sem fins lucrativos que representa os interesses dos moradores da região do Ceasa, incluindo as comunidades do Cingapura Madeirite e das favelas do Nove e da Linha, na Vila Leopoldina, São Paulo. A AMC atua na luta por qualidade de vida, moradia digna, trabalho, saúde, lazer e cultura para as comunidades locais.

Em 2024, a Altre e o Instituto Votorantim viabilizaram doações para a reforma do Centro Comunitário da AMC, em campanha interna com funcionários da Votorantim. A reestruturação do espaço envolve o reforço da estrutura existente, a expansão com a construção do segundo pavimento, o reposicionamento de paredes e divisórias, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias: janelas e portas e acabamentos.



A reforma do centro comunitário é muito importante para que os moradores tenham um melhor espaço para atender as demandas do dia a dia. Vamos conseguir aumentar a quantidade de pessoas atendidas com ações de prevenção e tratamento na área da saúde, e de cursos na área da educação, como empregabilidade, cultura e cidadania.



Maria Luiza da Costa
Conselheira Fiscal

Instituto Acaia

O Instituto Acaia é uma organização sem fins lucrativos dedicada à educação e ao desenvolvimento social também na Vila Leopoldina. Fundado em 2001, o instituto oferece projetos socioeducativos que integram ensino de qualidade, atenção à saúde e formação cidadã. Um de seus principais projetos, o ateliescola Acaia, atende gratuitamente, em período integral, cerca de 250 crianças e jovens moradores das favelas próximas à CEAGESP, proporcionando um ambiente que associa saber e fazer, valorizando a criatividade e a autonomia. Além disso, **o instituto mantém iniciativas como os Barracos-escola, que estendem o cuidado às famílias e comunidades, contribuindo para a construção de um bairro educador que amplia as oportunidades para crianças, jovens e moradores locais.**

Entre as atividades promovidas pelo Instituto Acaia, destaca-se o projeto das Artesãs da Linha Nove, que reúne mulheres das comunidades locais em torno do bordado. Iniciado em 2006, o grupo desenvolve peças exclusivas que refletem as histórias de vida e a cultura de cada artesã, promovendo a geração de renda e o fortalecimento de relações de solidariedade.

Em 2024, a Altre realizou sua doação anual para o Instituto Acaia como forma de incentivar a continuidade dos projetos relevantes que desenvolvem com a comunidade da região.

Associação AVIVA

A Associação AVIVA, mantida pela igreja evangélica **Yah Church**, é uma organização sem fins lucrativos que desenvolve diversas ações sociais na Vila Leopoldina. Sob a liderança do pastor Daniel Beltrão, a associação mobiliza fiéis e a comunidade local em projetos voltados à melhoria da qualidade de vida dos moradores da região, especialmente das populações mais vulneráveis.

Entre as iniciativas promovidas, destacam-se mutirões sociais, atividades recreativas, campanhas de doação e programas de alimentação para os mais necessitados. A AVIVA também atua como um movimento catalisador, estabelecendo parcerias com outras organizações para ampliar o impacto de suas ações solidárias.

A AVIVA realiza seu Mutirão Social, mobilizando parceiros para oferecer atendimentos médicos, odontológicos, assistência social, orientação jurídica e atividades que promovem o bem-estar e a autoestima dos participantes. A ação conta com o apoio de inúmeros voluntários, reforçando o compromisso contínuo da organização com o território.

Assim como nos anos anteriores, em 2024, a Altre cedeu seu terreno Shibaura, na Vila Leopoldina, para a instalação das tendas de atendimento, garantindo uma estrutura ampla e organizada. **O Mutirão Social deste ano realizou 11.393 atendimentos para 1.159 pessoas da comunidade.**

Além disso, contratamos os serviços da AVIVA como forma de incentivar a continuidade dos projetos sociais desenvolvidos na região, especialmente no projeto Conversadoria, que oferece atendimento à população em situação de rua. Também foram instalados bebedouros no terreno do Shibaura, garantindo acesso à água para aqueles que mais precisam.

SERVIÇOS REALIZADOS PELA AVIVA EM 2024:

8.647	Refeições servidas no café da manhã
3.406	Refeições servidas no almoço
237	Atendimentos para serviços de acolhimento e/ou tratamento psicossocial
79	Atendimentos de psicologia
152	Participações em oficinas
458	Doações de roupas e cobertores



A atuação da Aviva é voltada diretamente para a população em situação de rua, e a parceria com a Altre garante a continuidade e a regularidade dos trabalhos—aspectos essenciais para o fortalecimento de vínculos e os devidos encaminhamentos desse público. Além disso, a colaboração fortalece as ações em rede, unindo o segundo e o terceiro setores em prol da melhoria do território, beneficiando tanto a comunidade quanto a população em situação de rua.



Pastor Daniel Beltrão
Coordenador Aviva Leopoldina

Primo Filmes

O ano de 2024 também foi marcado pela divulgação do documentário INTERVENÇÃO, da produtora Primo Filmes e do Instituto Galo da Manhã. **A peça audiovisual conta a história das inúmeras famílias de comunidades no perímetro da Área de Intervenção Urbana Vila Leopoldina – Villa Lobos.** Filmado ao longo de quatro anos, eles acompanharam o cotidiano dos moradores da comunidade, formada por duas favelas e um conjunto habitacional na zona oeste de São Paulo, que luta para ser urbanizada. A estreia do filme aconteceu na Mostra Internacional de Cinema de São Paulo com sessões em cinemas da capital paulista. A pedido da comunidade local, foi realizada uma sessão para os moradores nas dependências do Cingapura Madeirite.

A Altre fez um aporte como apoio na infraestrutura da sessão realizada na comunidade com uma doação para a Primo Filmes de forma a democratizar o acesso a produção audiovisual no território.



www.altre.com.br

[in](#)