

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº 24.326.001/1118**

<b>SOLICITANTE:</b>	<b>GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>	
<b>OBJETO:</b>	<b>ENDEREÇO:</b>	<b>AVENIDA RUI BARBOSA, 4563 SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PR</b>
	<b>TIPO:</b>	<b>IMÓVEL INDUSTRIAL</b>
	<b>USO:</b>	<b>ARMAZENAGEM</b>
	<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	<b>130.860,37 M<sup>2</sup> “MATRÍCULA”</b>
	<b>ÁREA CONSTRUÍDA:</b>	<b>22.119,61 M<sup>2</sup> “IPTU”</b>
<b>FINALIDADE:</b>	<b>MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO</b>	
<b>OBJETIVO:</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA</b>	
<b>AVALIAÇÃO:</b>	<b>DATA BASE: NOVEMBRO / 2018</b> <b><u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u></b> <b>R\$ 76.395.471,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)</b>	

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>II. METODOLOGIA.....</b>	<b>6</b>
<b>1. NORMAS TÉCNICAS.....</b>	<b>6</b>
<b>2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>3. CRITÉRIO ADOTADO.....</b>	<b>9</b>
<b>4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO .....</b>	<b>11</b>
<b>III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>15</b>
<b>1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>15</b>
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	15
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS .....	16
<b>2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....</b>	<b>17</b>
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO .....	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS .....	19
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	20
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....</b>	<b>23</b>
<b>IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>58</b>
<b>V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....</b>	<b>62</b>
<b>1. MODELO DE ANÁLISE .....</b>	<b>62</b>
<b>2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....</b>	<b>65</b>
<b>3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....</b>	<b>67</b>
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	69
<b>4. CUSTO DE CAPITAL .....</b>	<b>76</b>
<b>5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....</b>	<b>79</b>
<b>6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS .....</b>	<b>80</b>
<b>7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO.....</b>	<b>82</b>
<b>VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO) .....</b>	<b>83</b>
<b>1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO .....</b>	<b>83</b>
<b>2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....</b>	<b>84</b>
<b>3. VALOR DE MERCADO.....</b>	<b>85</b>
<b>4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....</b>	<b>86</b>
<b>VII. CONCLUSÃO.....</b>	<b>87</b>
<b>VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>88</b>



**FACHADA**



**FACHADA**

## I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado Av. Rui Barbosa, 4563, Bairro Iná, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo administrador do FII é a determinação do valor de mercado de compra e venda para atendimento às exigências da instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

Para tanto a Consult adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda, com apoio e aferição através dos Métodos Evolutivo (Custo) e Comparativo.

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

Considerou-se como premissa, para efeito de análise, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização, inclusive livre de dívidas ou pendências referentes a eventos do passado.

Parte das informações e documentos que foram necessários para a execução da avaliação foram fornecidos pelos executivos e funcionários da solicitante. Estas informações foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência ou auditoria.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia de Matrícula n 55.095;
- Cópia do IPTU
- Cópia de Projetos.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII, não detém cotas no fundo ao qual se referem os imóveis objetos da avaliação e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emanam da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

## **II. METODOLOGIA**

### **1. NORMAS TÉCNICAS**

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

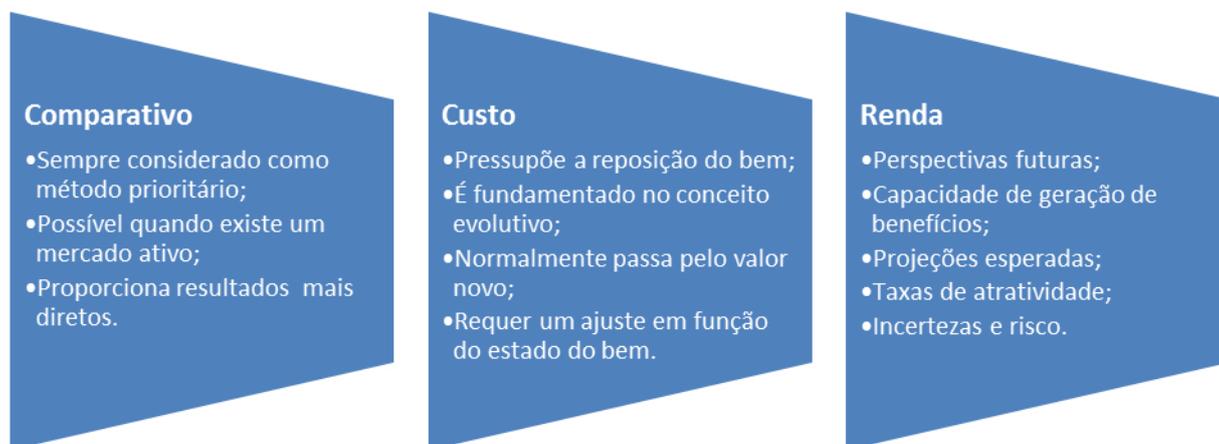
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

## 2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

### Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### Método Involutivo (variante da **RENDA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

**MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM**

Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

**MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO**

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

### 3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com o item 10 da NBR 14653-4, que define que o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

**Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade**

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indefinição de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I , 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para o presente laudo:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não existem históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performance operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	<b>Laudo enquadrado no grau II</b>

O presente trabalho será classificado como "Grau II", conforme o que dispõem as normas da ABNT.

## 5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (*highest and best use*) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso do ativo que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

*“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.*

*§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.*

*§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.*

*§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.*

*§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:*

*I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;*

*II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou*

*III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”*

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

*“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:*

*(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;*

*(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e*

*(c) os preços estão disponíveis para o público.”*

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

### III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

##### 1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

<b>Uso Predominante:</b>	Industrial / Comercial / Residencial
<b>Distribuição da Ocupação Predominante:</b>	Horizontal / Vertical até 6 pavimentos
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio - baixo
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Av. Rui Barbosa, principal via de ligação Norte-Sul da cidade, interliga a rodovia BR-277, BR-376 e contorno.
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não



**1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Rodovia BR 277 e BR 376 e Av. Rui Barbosa
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Alta
<b>Nível de Escoamento:</b>	Regular
<b>Acesso ao Imóvel:</b>	Acesso pela Av. Rui Barbosa, e acesso ao terreno ainda sem utilização pela Rua Sebastião Alcebíades Nogueira
<b>Tipos de Transportes Coletivos:</b>	Ônibus
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
<b>Equipamentos Comunitários:</b>	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer



## 2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

<b>Denominação:</b>	Av. Rui Barbosa
<b>Tipo:</b>	Principal
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Calçadas:</b>	Pedra
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Alto



### 2.3. ASPECTOS FÍSICOS

O imóvel trata-se de uma de terreno descrito na Matrícula nº 55.095 que se refere a uma área total de terreno de 130.860,57,00 m<sup>2</sup>, tendo sua frente para a Av. Rui Barbosa e acesso também através da Rua Sebastião Alcebiades Nogueira.

=====

**ÁREA TOTAL: 130.860,57 m<sup>2</sup> “CONFORME MATRICULA”**

=====

<b>Formato:</b>	Bom
<b>Topografia:</b>	Terreno plano, ao nível do logradouro de situação
<b>Superfície:</b>	Seca / Brejosa entorno do Rio

## 2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar 119/2018 da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Enquadra-se na ZR4, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:



PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1) (2)											ZONA (29)	
Testada (m) / Lote mínimo (m²)	Altura máxima (nº de pavimentos) (4) (5)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de permeabilidade solo mínima (%)	Recuo frontal mínimo (m) (12)	Afastamento mínimo divisas (m) (12)	Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare)			
		Base	Potencial construtivo máximo a ceder (9)	Potencial construtivo máximo a receber (9)								
15/450	8	2,5		1,5	60	25	5/0	1,5	250	alta	ECS1	Eixo de Comércio e de Serviço 1
20/760	14	2,5		2	60	20	10	3	250	alta	ECS2	Eixo de Comércio e de Serviço 2
40/2.000	12	2,5		1	60	20	10	5	-	-	ECS3	Eixo de comércio e de Serviço 3
15/450	25	4		1,5	80	10	5/0	1,5	acima de 250	altíssima	ZC1	Zona Central 1
15/450	16	3		1,5	60	20	5/0	1,5	acima de 250	altíssima	ZC2	Zona Central 2
15/600	2	0,8			40	50	10	3	18	baixíssima	ZR1	Zona Residencial 1
12/420	2	1			50	40	5	1,5	56	baixa	ZR2	Zona Residencial 2
12/360	4	1,8			60	30	5	1,5	135	média	ZR3	Zona Residencial 3
12/360	6	2		1	60	30	3 / 5 (30)	1,5	250	alta	ZR4	Zona Residencial 4
12/360	2	1			50	40	5	1,5	56	baixa	ZOC	Zona de Ocupação Consolidada
40/2.000	(6)	2			50	30	10	5	-	-	ZIS1	Zona Industrial e de Serviços 1
30/5.000	(6)	1,5			40	30	10	5	18	baixíssima	ZIS2	Zona Industrial e de Serviços 2
20/2.000	4	1,5			50	30	10	5	-	-	ZESI	Zona Especial de Serviços Intermodais
50/10.000	4				40	40	10	5	56	baixa	ZEAG	Zona Especial Academia Guatupê
7,5/150	4	1,2			60	30	3	1,5	250	alta	ZEIS2	Zona Especial de Interesse Social 2
15/450	(7)	2	2		100	0	0	1,5	135	média	ZECH	Zona Especial do Centro Histórico
15/450	14	3		1	60	30	5	1,5	250	alta	ZEE	Zona Especial Estrutural
(3)	1	0,1	0,9		10	80	10	5	-	-	ZEOR1	Zona Especial de Ocupação Restrita 1
15/600	2	0,8	0,2		40	50	5	3	18	baixíssima	ZEOR2	Zona Especial de Ocupação Restrita 2
90/5.000	1	0,25			25	65	10	5	18	baixíssima	ZEU	Zona de Expansão Urbana
20/600	2	1			50	40	5	3	56	baixa	ZCM	Zona da Colônia Murici
20.000	(8)	0,2			(10)	(11)	10	5	-	-	ZR	Zona Rural

Conforme croqui apresentado a seguir existem cursos d'água no perímetro do terreno havendo indícios de restrições de aproveitamento por existência de Área de Preservação Permanente – APP.



### **3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

A seguir apresentamos um croqui com a indicação das edificações existentes e que serão descritas em posterior:



**1 - Galpão**

**2 - Prédio administrativo**

**3 - Refeitório e Vestiários**

**4 - Anexos**

**5 - Portaria**

**EDIFICAÇÃO Nº 01****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Galpão
<b>Tipo:</b>	Galpão industrial com escritório
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01 (02 no escritório interno)
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré-moldado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Placas de Concreto
<b>Tipo de Cobertura:</b>	Estrutura de concreto
<b>Revestimento Externo:</b>	Telhas concreto
<b>Pé Direito:</b>	8,20 metros
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	20 anos
<b>Área Construída:</b>	16.688,02 m <sup>2</sup>

<b>Segurança contra Incêndio:</b>	Extintores, rede de hidrantes, luz e alarme de emergência
<b>Anexos:</b>	Escritório em dois pavimentos com salas e lavabo.

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

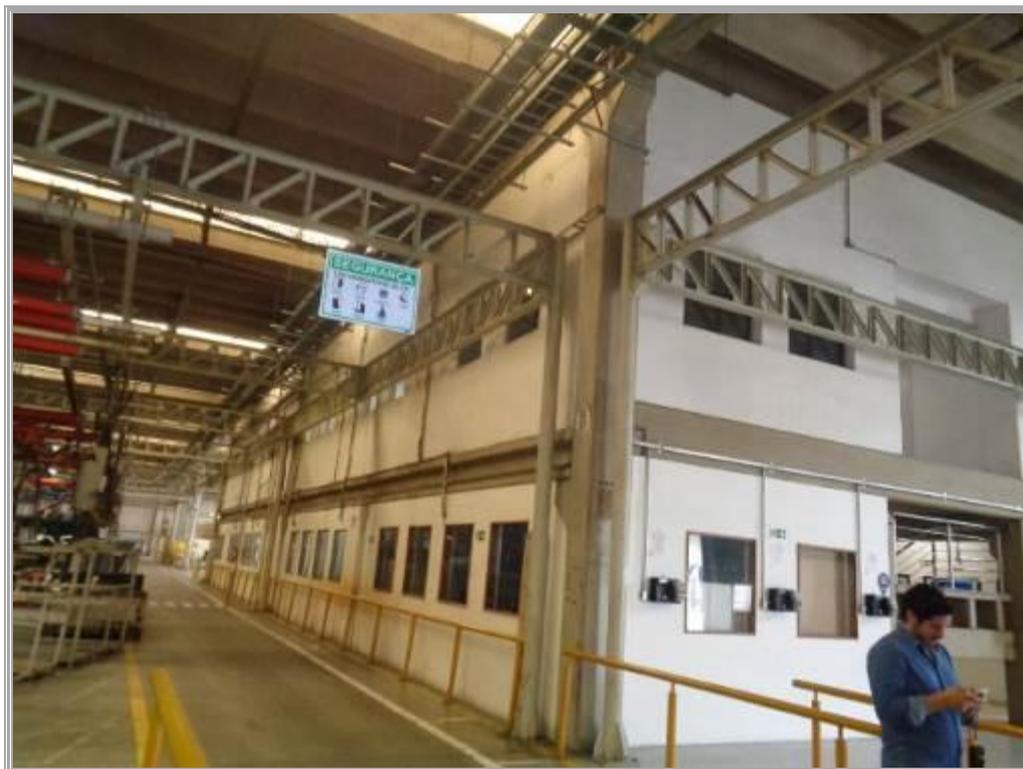
<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Placas de Concreto
<b>Forro:</b>	Telha de concreto

**Observação:** não foi autorizado realizar relatório fotográfico do interior do galpão, sendo permitido apenas algumas fotos que não demonstrassem o processo fábri.











**EDIFICAÇÃO Nº 02****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Administrativo
<b>Dependências:</b>	Térreo: vagas de estacionamento, salas e instalações sanitárias. Superior: sala do presidente, salas, instalações sanitárias.
<b>Tipo:</b>	Prédio de Apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	02
<b>Padrão Construtivo:</b>	Superior
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria e concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Tipo de Cobertura:</b>	Laje impermeabilizada
<b>Revestimento Externo:</b>	Massa com Pintura e concreto aparente
<b>Pé Direito:</b>	2,90 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	20 anos
<b>Área Construída:</b>	2.464,32 m <sup>2</sup>
<b>Segurança contra Incêndio:</b>	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
<b>Ar Condicionado:</b>	Tipo Split e central

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Granito, cerâmico e carpete.
<b>Parede:</b>	Massa com Pintura à látex e cerâmico
<b>Forro:</b>	Laje e Pintura
<b>Esquadria:</b>	Alumínio anodizado



**EDIFICAÇÃO Nº 03****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Refeitório e Vestiários
<b>Dependências:</b>	Cozinha, depósito, cozinha, sala de treinamento, ambulatório, vestiário masculino, instalações sanitárias.
<b>Tipo:</b>	Prédio de Apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria e concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Tipo de Cobertura:</b>	Telhas calhetão
<b>Revestimento Externo:</b>	Massa com Pintura e concreto aparente
<b>Pé Direito:</b>	3,40 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	20 anos
<b>Área Construída:</b>	1.147,50 m <sup>2</sup>
<b>Segurança contra Incêndio:</b>	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
<b>Ar Condicionado:</b>	Individual

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cerâmico, granitina
<b>Parede:</b>	Massa com Pintura à látex e cerâmico
<b>Forro:</b>	PVC
<b>Esquadria:</b>	Alumínio









**EDIFICAÇÃO Nº 04****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Anexos
<b>Dependências:</b>	Depósitos
<b>Tipo:</b>	Coberturas
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Baixo
<b>Estrutura:</b>	Alvenaria, concreto armado, metálica
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria / sem fechamento
<b>Tipo de Cobertura:</b>	Telhas metálicas
<b>Revestimento Externo:</b>	-
<b>Pé Direito:</b>	2,80 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	20 anos
<b>Área Construída:</b>	1.572,82 m <sup>2</sup>

<b>Segurança contra Incêndio:</b>	-
<b>Ar Condicionado:</b>	-

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cimentado
<b>Parede:</b>	Pintura
<b>Forro:</b>	Laje ou telha metálica
<b>Esquadria:</b>	Ferro ou sem











**EDIFICAÇÃO Nº 05****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Portaria
<b>Dependências:</b>	2 Portarias
<b>Tipo:</b>	Prédio de Apoio
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Concreto Armado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Vidro e Alvenaria
<b>Tipo de Cobertura:</b>	Telhas metálicas
<b>Revestimento Externo:</b>	Pintura
<b>Pé Direito:</b>	2,80 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	20 anos
<b>Área Construída:</b>	246,95 m <sup>2</sup>
<b>Segurança contra Incêndio:</b>	Extintores, hidrante, alarme

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cerâmico
<b>Parede:</b>	Pintura
<b>Forro:</b>	Forro de Gesso
<b>Esquadria:</b>	Alumínio







As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

- pavimentação externa em paralelepípedo e concreto
- rede de incêndio;
- Iluminação externa;
- Caixa d'água elevada;
- Calçadas, passeios, guias e sarjetas;
- rede de coleta de águas pluviais;
- muro de fechamento;
- gradil e portões;
- guarda corpos;
- jardins
- lagoa
- 3 poços artesianos











#### **IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida a partir da primeira década dos anos 2000, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma retração ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Atualmente, a condução da política econômica mostra que o país vem tentando, gradualmente, uma recuperação para a crise instalada nestes últimos anos, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 6,50%, patamar este equivalente ao observado em meados de 2012/13, estimulando que investidores procurem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma possível estabilidade da taxa de juros e da inflação, existem dúvidas com relação à implementação de um ajuste fiscal efetivo e à intensidade da retomada da indústria e de crescimento do PIB, constituindo-se ainda em um cenário de incertezas e desconfiança por parte dos investidores para 2018.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de retração com possibilidades de estabilidade, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;

- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
- a) O imóvel localiza-se na Avenida Rui Barbosa, Cidade de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, em local em evolução horizontal gradual;
  - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante<sup>1</sup>:
    - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
    - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
    - (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
    - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
    - (v) Se necessário é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
    - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
    - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
    - (viii) Não identificamos, no momento, conforme consulta aos profissionais do mercado imobiliário local, demanda de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
  - b) Formato do terreno: Bom
  - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
  - d) Distribuição das dependências: Boa
  - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
  - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
  - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
  - h) Estado de conservação geral: Regular

---

<sup>1</sup> Não foram feitas as análises da documentação pertinente a legalização da propriedade, ou mesmo consultas ou levantamentos junto aos órgãos competentes para a confirmação das informações obtidas junto a solicitante e ao usuário do imóvel.

- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 54%, indicando que o imóvel está em uma fase de transição em termos de investimento em terreno e edificações.

O nível de utilidade indica a adequação e o aproveitamento dos investimentos em edificações e benfeitorias dentro da vocação e do aproveitamento eficiente do terreno. O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.

- 4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:
  - a) Nível de oferta: Médio/Alto;
  - b) Nível de demanda: Médio/Baixo;
  - c) Absorção pelo mercado: Normal/Lenta;
  - d) Desempenho do mercado atual: Recessivo;
  - e) Momento de mercado: Nível de preços entre médio e baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

## V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)

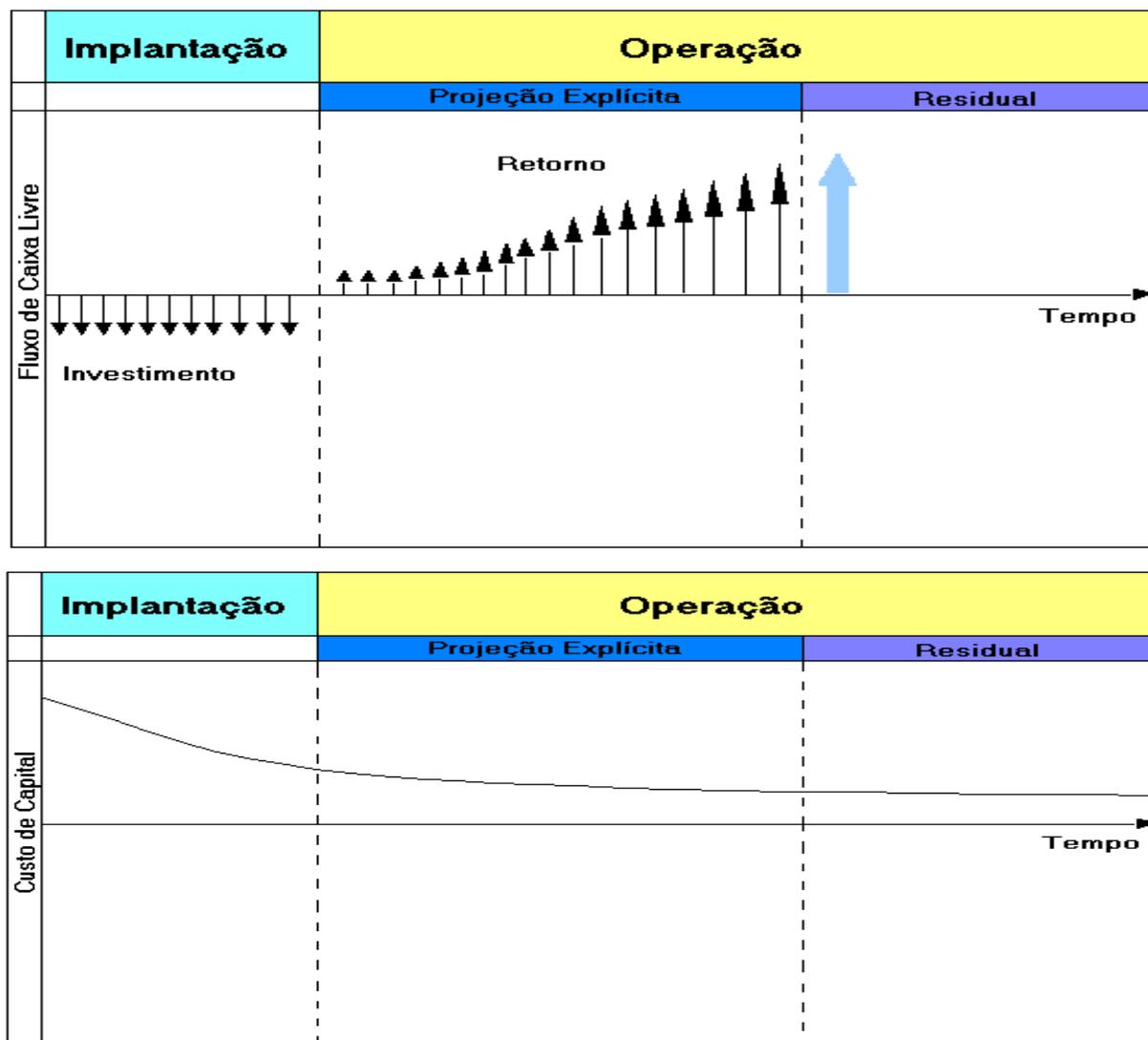
### 1. MODELO DE ANÁLISE

O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- Ciclo de Implantação: é a fase de formatação, desenvolvimento, construção, implantação e equipagem do empreendimento até a sua inauguração e início da operação. No presente caso os imóveis já estão prontos e serão adquiridos nesta situação;
- Ciclo Operacional: é o período de exploração do empreendimento no conceito de renda de longo prazo, normalmente com uma fase inicial, após a implantação, de inserção gradativa no mercado, passando assim para um período de maturação ou consolidação com evolução vegetativa até atingir a maturidade representada pela estabilidade. Ao final teremos um período de declínio ou exaustão até o final da vida útil considerada. Nas projeções a fase operacional usualmente se divide em 2 partes:
  - a) Período de projeção explícita: admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
  - b) Valor Residual: equivalente ao ciclo posterior ao de projeção explícita, normalmente representado pela fase de estabilidade, passando para a fase de declínio ou exaustão até o final da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

No presente caso como o empreendimento já se encontra com contrato de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.

Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional de base imobiliária através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



Analisando o ciclo completo de vida de um empreendimento imobiliário, o custo de capital, como em todo negócio “Start up”, tem comportamento decrescente na fase inicial conforme figura acima, variando de acordo com a estrutura de capital do projeto (dívida de longo prazo/patrimônio líquido) e também do perfil de risco de cada fase de evolução do empreendimento.

O Risco se reduz gradualmente com a materialização física do projeto no Ciclo de Implantação e posteriormente a medida que o negócio alcança a sua maturidade no Ciclo Operacional, o risco usualmente se estabiliza no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional dos empreendimentos avaliados, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incognita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;
- d) **Análise de sensibilidade do modelo:** verificando-se variável por variável sua influência no resultado final e hierarquizando-as em função de sua representatividade no resultado esperado;
- e) **Análise de Desvios:** é evidente que as previsões carregam em si, um certo grau de incertezas e limitações, principalmente quando pensamos no mercado econômico-financeiro e, mais ainda, em se tratando da economia brasileira.

O grau de incertezas, ou seja, o risco, estará intimamente ligado com a probabilidade de ocorrência dos eventos em estudo. A definição mais simples e prática segundo José Roberto Securato em seu livro “Decisões Financeiras em Condições de Risco” parece ser a dada por Salomon e Pringle: “risco é o grau de incerteza a respeito de um evento”.

A análise de desvios é fundamental em um estudo desta natureza visto que estamos trabalhando com expectativas de resultados dependentes de situações que irão ocorrer no futuro.

Neste caso a análise será efetuada através de simulações de variações de cenários nas variáveis chaves.

## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a análise deste empreendimento objeto deste estudo foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos que são fundamentais nos resultados obtidos. Estas condições se não atendidas podem alterar as conclusões do estudo, representando fatores limitantes do uso do relatório, as quais detalhamos abaixo:

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
  - - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
  - - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vinham se verificando na gestão federal anterior;
  - - No âmbito do crescimento econômico de longo prazo não é factível imaginar que o país volte a exibir números verificados na época do “milagre econômico” ou mesmo da primeira década deste século, contudo no longo prazo continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
  - - Em relação a taxa de juros esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;

- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, caso seja “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. Caso não seja “atípico” será considerada uma provisão para vacância que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

### 3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para os cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

Pessoa Jurídica Convencional		Acionistas	
+	Receitas Operacionais	-	Integralização dos Acionistas
		+	Distribuição de Dividendos
	Aluguéis Efetivos	-	Impostos
	Receitas de estacionamento	+	Valor Residual
	Outras receitas	=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
-	Impostos sobre receitas		
	PIS		
	COFINS		
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irrecuperável		
	Gestão de contratos de locação		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		
-	Impostos (IR/CSSL)		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

Como o CAPM produz taxas para serem aplicadas em fluxos de caixa após os impostos, as projeções de fluxo foram também elaborados da mesma forma, o que compatibiliza os referenciais e conceitos entre as composições do fluxo de caixa e da taxa de desconto que irão determinar o valor presente.

Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido. As alíquotas de impostos decorrentes do lucro presumido foram admitidas como as que melhor representam a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento.

Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados nos itens seguintes.

### 3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Os parâmetros para a projeção de fluxos de caixa esperados para o empreendimento avaliando estão apresentados a seguir, destacando-se que as receitas operacionais são compostas basicamente pelo aluguel do empreendimento, sendo que as bases adotadas para as projeções dos alugueis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

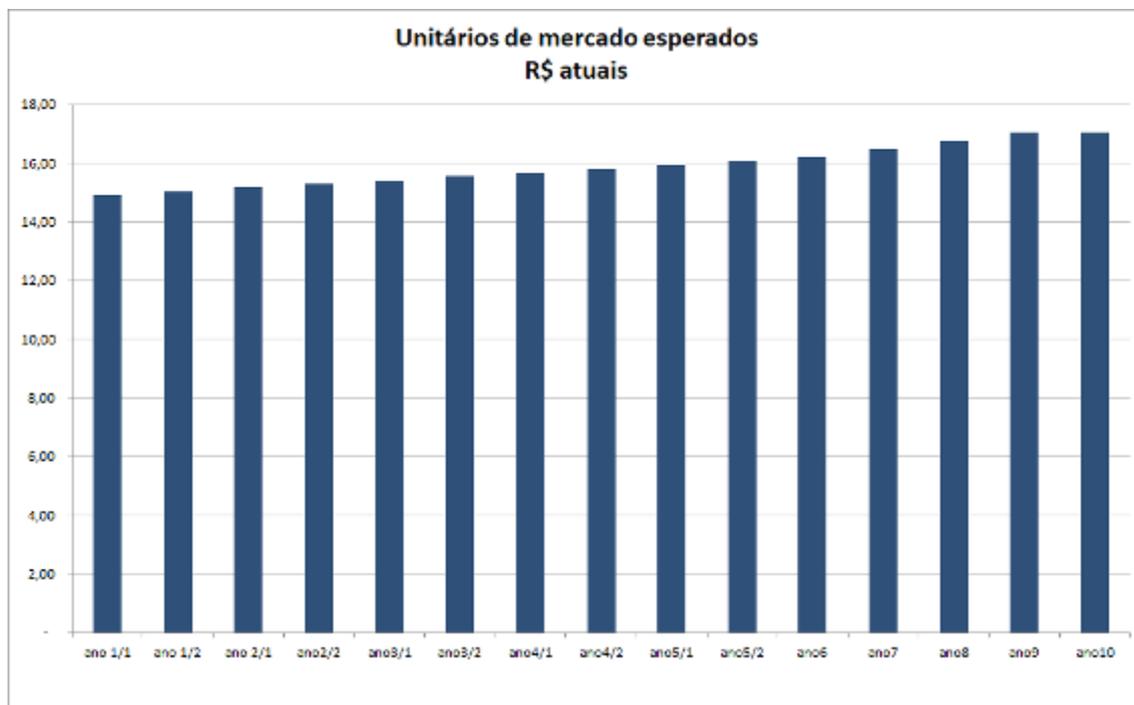
Bases dos contratos	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	GGR_SJP
Área Locável (m2)	22.119,61
Aluguel contratado - R\$/m2	32,89
Aluguel contratado	727.504,00
Data base aluguel contratado	01/11/2018
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/11/2018
Data de início do pagamento	01/12/2018
Data de fim de contrato	01/11/2030
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-31%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/11/2018
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/04/2019
Locatários	GGR_SJP
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	727.504,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	494.654,45
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	727.504,00

- (1) **Aluguel corrigido vigente:** Valor atual do aluguel
- (2) **Aluguel ajustado em moeda constante:** Valor do aluguel em moeda constante no primeiro mês do fluxo projetado (aluguel corrigido ajustado em função da perda pela restrição do reajuste anual)
- (3) **Aluguel data base estudo:** Valor do aluguel contratado atualizado sem a restrição do reajuste anual, hipoteticamente como se fosse permitido reajustar mensalmente.

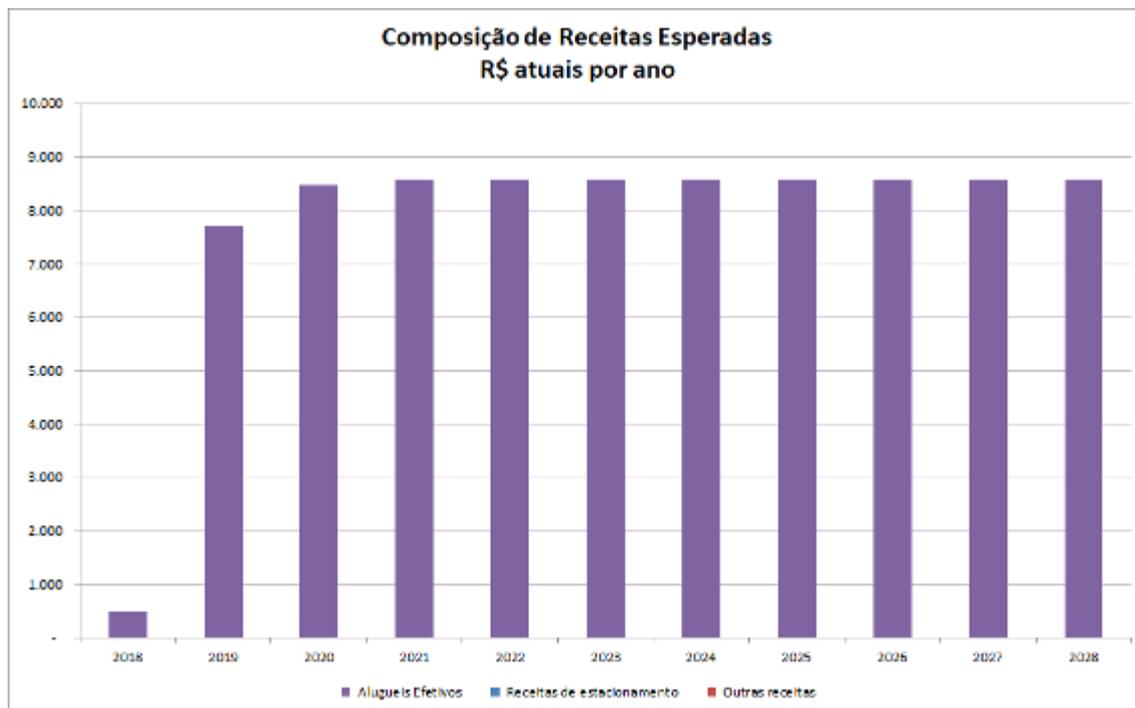
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

<b>Parâmetros esperados de mercado</b>	<u>Contrato 1</u>
<u>Cenário : BuyToLease</u>	GGR_SJP
Aluguel de mercado inicial - R\$	329.802
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,91
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	17,04
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	144
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	15,34
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	143
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	72
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40

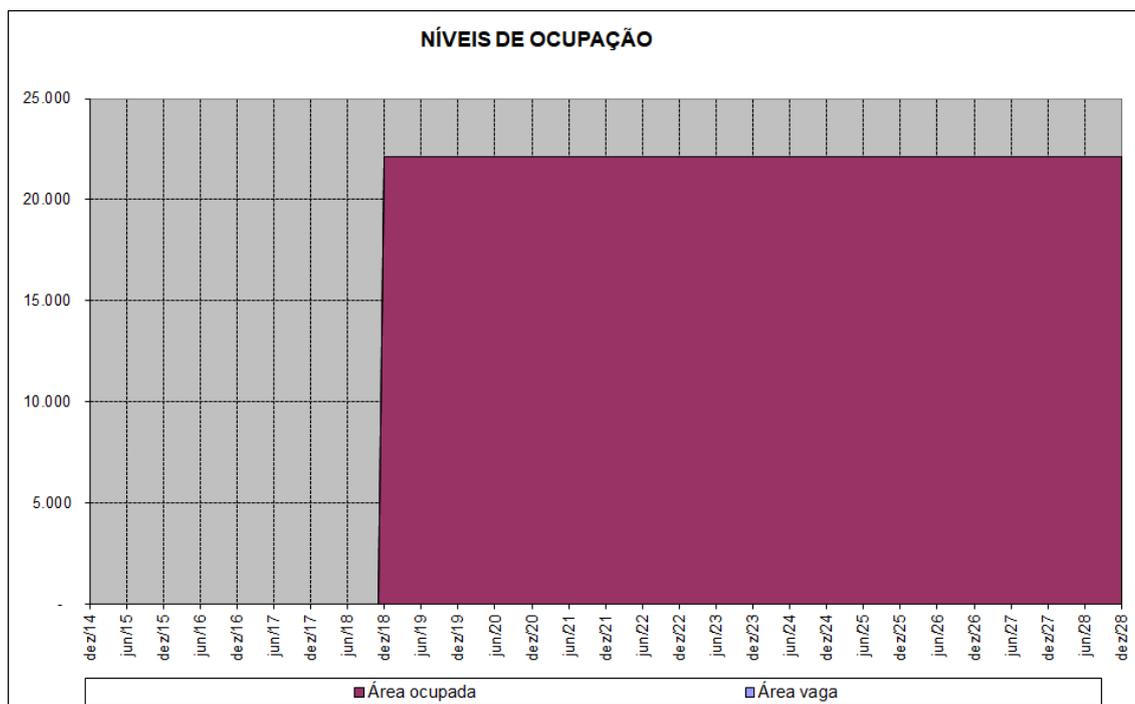
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 6,6% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definidas as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para encargos de áreas vagas (condomínio e IPTU) que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irrecuperáveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

A título de impostos diretos considerou-se o PIS (0,65%) e COFINS (3,00%) aplicados sobre a receita efetivamente recebida.

Com relação ao Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os lucros, foram considerados como uma pessoa jurídica convencional, tributada sobre o lucro presumido, computando-se sempre o pagamento do adicional após o limite, cujas alíquotas sobre as receitas de principal são as seguintes:

IR (Lucro Presumido até limite)	4,80%
IR (Lucro Presumido adicional após o limite)	3,20%
Cont. Social (Lucro Presumido)	2,88%

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2016, 2017 e 2018:

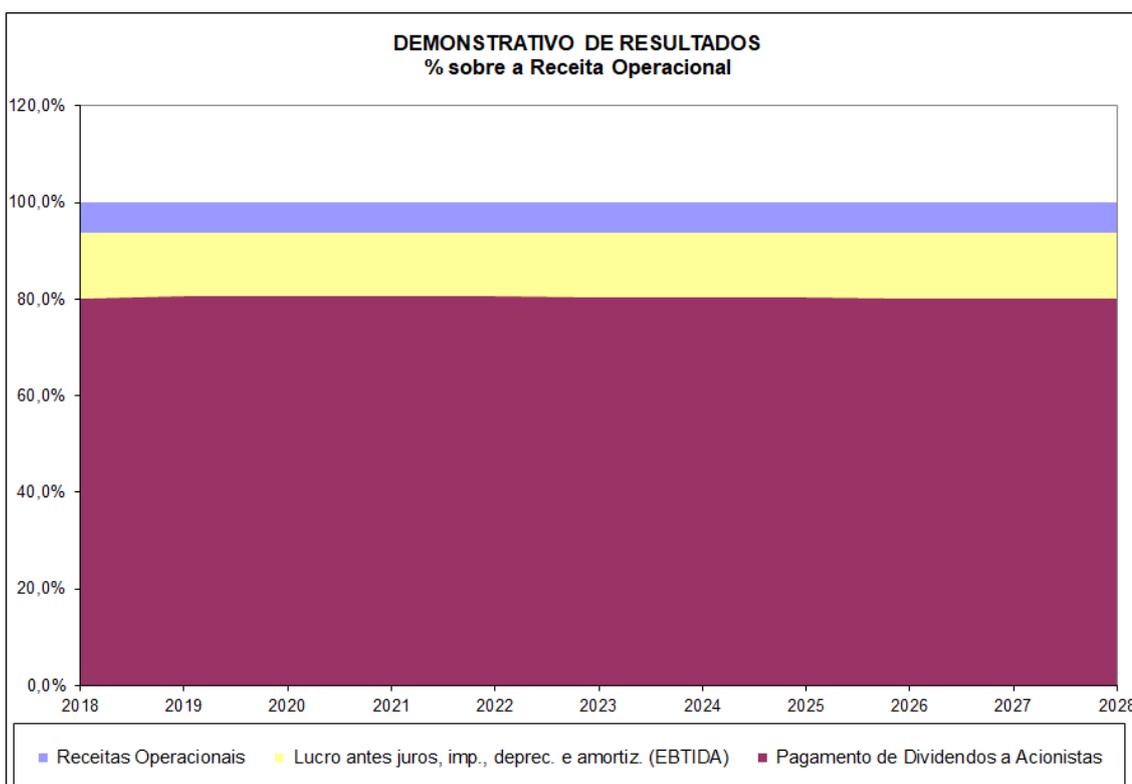
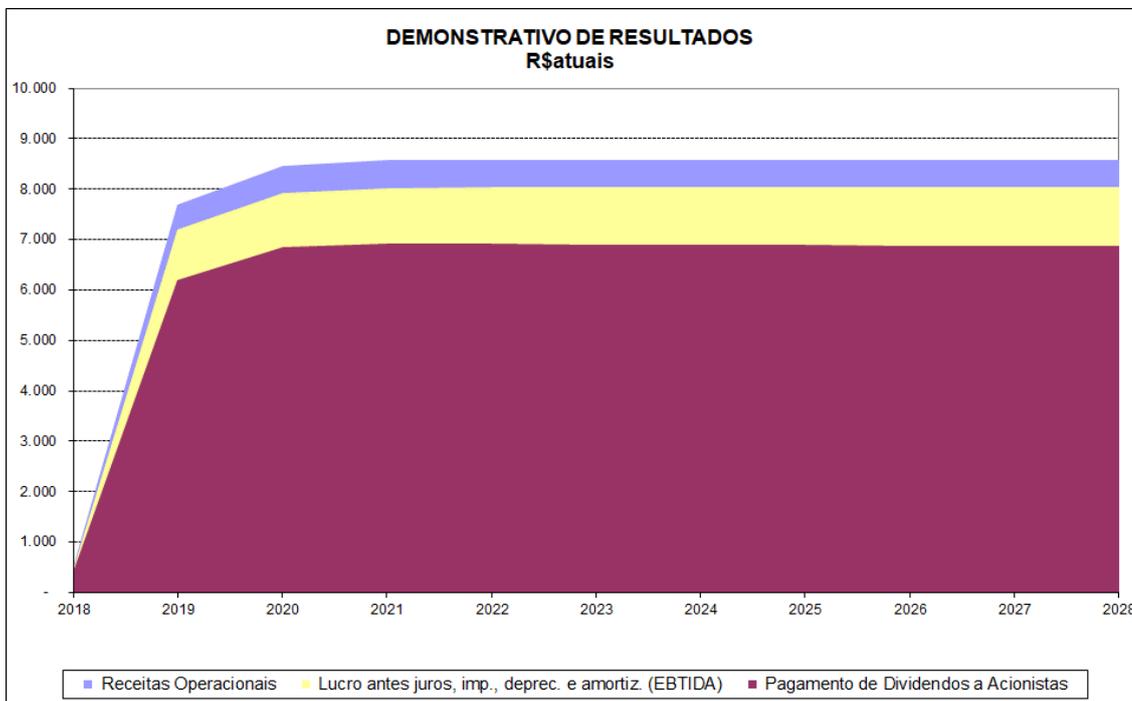
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
  - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não houve;
  - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 90.240,03 (em 2018);
  - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
  - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
  - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada.

O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão até o final da vida útil considerada. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem profunda (conceito de “retrofit”) este perde qualidade e portanto a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos, físicos e tecnológicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 14,4% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 9,3% ao ano.

Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



#### 4. CUSTO DE CAPITAL

A taxa utilizada para descontar o fluxo de caixa do cotista converte o fluxo de caixa futuro em valor presente para os cotistas que esperam ser recompensados pelo custo de oportunidade de se investir recursos em um negócio específico em vez de investir em outros negócios com risco equivalente.

O princípio mais importante a ser seguido quando se calcula o custo de capital é que ele tem de ser consistente com o método de avaliação e com a definição do fluxo de caixa a ser descontado.

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio ( $K_e$ ), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa (eventualmente o Beta Total incluindo o risco não sistemático)

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026- média móvel de 12 meses), fixando em 5,15% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,22% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,24% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio calculado para empresas brasileiras do setor de Real Estate.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa (“small cap”), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, nível de especialização ou customização, qualidade do inquilino (risco de crédito), tipo de contrato de locação (convencional ou atípico), prazo remanescente do contrato, nível de concentração da renda e estágio de maturação do empreendimento.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,36 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

Na fórmula de cálculo do Ke não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

$$Ke = 5,15\% + ( 5,22\% \times 0,36 ) + 0,40\% = 7,43\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + ( 4,24\% \times 0,40 ) + 0,40\% = 6,10\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,00% ao ano.

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

## 5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital ( $Ke$ ) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

$Ke$  = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**Valor Econômico: R\$ 70.084.337,00**

Não podemos esquecer também que o investidor deve ter consciência que qualquer decisão com base nestas informações deve ser precedida de uma análise cuidadosa das premissas e parâmetros fixados para a simulação, visto que estes resultados são vinculados aos cenários arbitrados, podendo apresentar diferenças em suas variáveis que carregam normalmente um grau de incerteza usual nestes modelos de simulação.

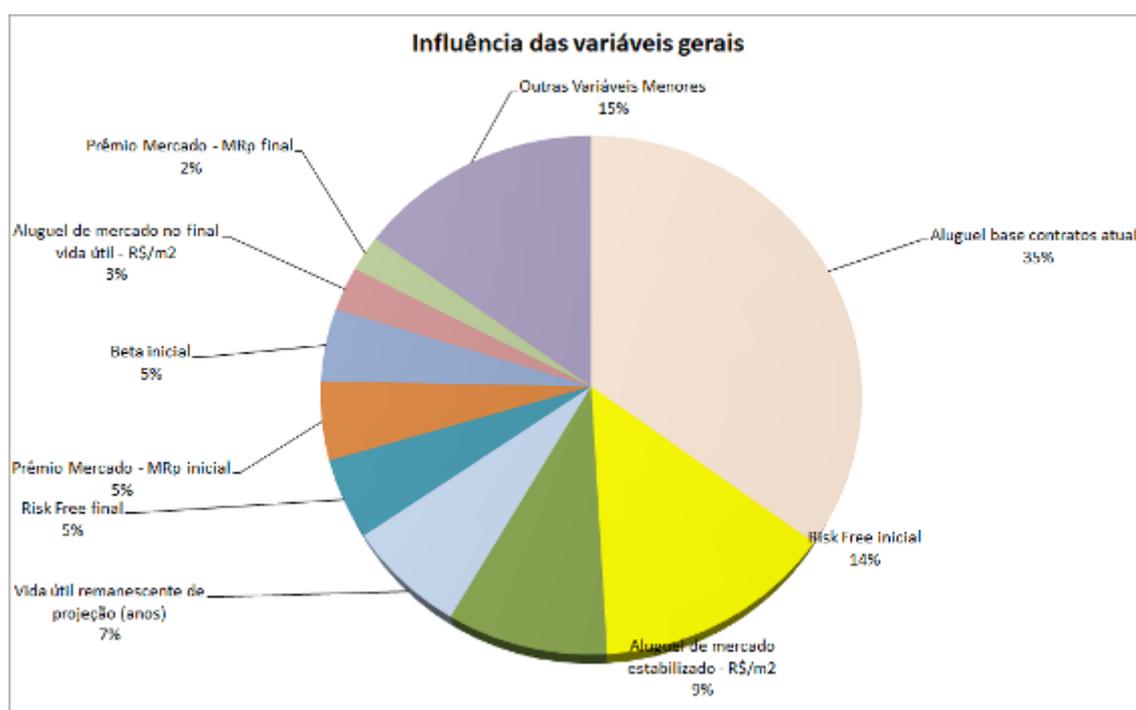
## 6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na avaliação será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para tanto estabeleceu-se os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais Investidores que entrarem no empreendimento no estágio atual e participarão do ciclo operacional futuro do fundo.



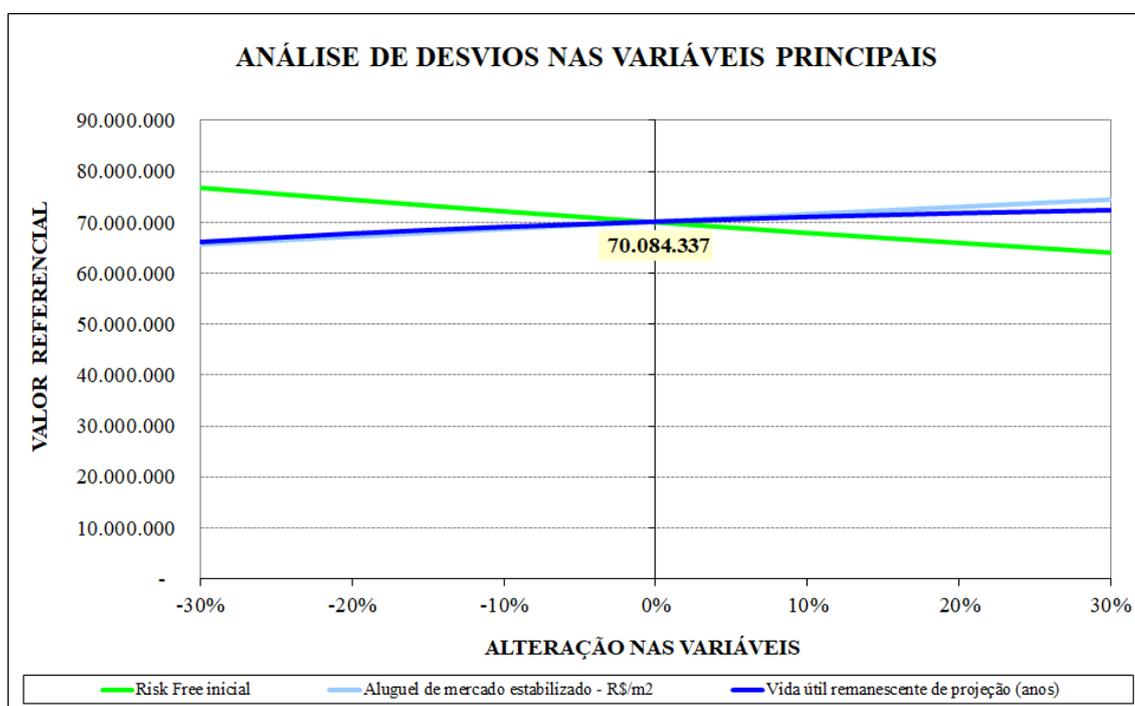
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	35,05%	-
Risk Free inicial	14,04%	1,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m <sup>2</sup>	9,35%	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	7,01%	1,50
Risk Free final	4,99%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	4,89%	1,00
Beta inicial	4,55%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m <sup>2</sup>	2,76%	2,50
Prêmio Mercado - MRp final	2,28%	2,00
Outras Variáveis Menores	15,08%	
Custo de Aquisição dos imóveis	2,20%	-
Beta estabilizado	2,17%	1,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,52%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,33%	3,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	1,07%	3,00
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,05%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	1,04%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,93%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,86%	2,50
Vacância estabilizada - %	0,81%	2,50
Prêmio Risco Liquidez final	0,52%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,40%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,26%	2,00
Ocupação inicial - %	0,25%	0,50
Vacância no final da vida útil - %	0,24%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m <sup>2</sup>	0,16%	3,00
Inflação inicial - % ao ano	0,15%	1,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,08%	2,50
Total	100,00%	1,09

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base do contrato atual, seguido do Risk Free Inicial e do Aluguel de mercado estabilizado. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 1,09.

## 7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de projeção, obteve-se as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento para o investidor.



Esta análise mostra que a variável principal (Risk Free inicial) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Aluguel de mercado estabilizado e Vida útil remanescente), que apresentam influências isoladas relevantes. A variável Aluguel base do contrato atual não foi objeto de desvios em função de ser um valor contratado e não sujeito a incertezas ou variações.

## **VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)**

### **1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

Com base nos dados de pesquisa, o valor do terreno foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área ou cota parte ideal.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

#### **a) Equivalência de Situação**

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

#### **b) Equivalência de Tempo**

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

#### **c) Equivalência de Características**

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

## 2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de projetos, fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e outros inerentes à implantação do empreendimento.

No presente caso utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando os seguintes valores, conforme memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

### **3. VALOR DE MERCADO**

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do empreendimento;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade e utilidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, bem como a conciliação com outras abordagens de avaliação, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

#### 4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Terreno</b>	65.430,19	482,28				1,00	31.555.670	31.555.670
<b>Edificações</b>								
01. Galpão	16.688,02	1.500,00	20	c	40	0,76	25.032.030	19.024.343
02. Prédio Administrativo	2.464,32	2.610,00	20	c	40	0,76	6.431.875	4.888.225
03. Refeitório e Vestiários	1.147,50	2.030,00	20	c	40	0,76	2.329.425	1.770.363
04. Anexo	1.572,82	780,00	20	c	40	0,76	1.226.800	932.368
05. Portaria	246,95	2.030,00	20	c	40	0,76	501.309	380.995
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>22.119,61</b>				40	0,76	<b>35.521.439</b>	<b>26.996.294</b>
<b>Custos</b>							<b>67.077.109</b>	<b>58.551.964</b>
<b>Valor Econômico</b>						F. Comercialização 1,20		<b>70.084.337</b>
<b>Estoque de terreno</b>	65.430,19	96,46						<b>6.311.134</b>
<b>Valor de Mercado Compra/Venda</b>								<b>76.395.471</b>

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 20% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

Para efeito de separação do valor do empreendimento nas parcelas terreno e edificação para caso o registro contábil seja feito desagregado, apresentamos abaixo a nossa recomendação de divisão de valores e a respectiva vida útil remanescente:

VALOR DO TERRENO:	R\$ 37.866.804,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 38.528.667,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	40 anos

## VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de novembro/2018:

**Valor do Empreendimento: R\$ 76.395.471,00**

Consideramos que o valor justo para os imóveis avaliados é o indicado acima para a finalidade do presente trabalho, contudo é importante esclarecer que, em função da conjuntura do mercado atual e das expectativas de comportamento futuro, bem como as condições especiais do contrato de locação existente e do instrumento financeiro (FII) que detém a propriedade, outros referenciais de valor podem ser arbitrados, conforme apresentado nos anexos.

O contrato de locação existente em função de suas condições agrega um goodwill ao valor do imóvel já representado no valor apresentado acima.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**ROBERTO MAURO COSTA  
ENG° CIVIL - CREA N° 0600.633.883**

## **VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 24.326.001/1118, que se compõe de 88 (oitenta e oito) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado
- fluxo de caixa mensal projetado
- pesquisa de valores de locação
- simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto
- simulação de referenciais de valores no contexto do FII
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII

Osasco, 12 de novembro de 2018.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO  
CONTEXTO BTL**

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	<b>Receitas Operacionais</b>		<b>495</b>	<b>7.691</b>	<b>8.467</b>	<b>8.573</b>	<b>8.575</b>	<b>8.575</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>85.257</b>
-	Área locável (m2)		1.843	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		15	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		330	3.864	3.970	4.040	4.110	4.179	4.232	4.304	4.376	4.443	4.443	42.292
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos		495	7.691	8.467	8.573	8.575	8.575	8.576	8.576	8.576	8.576	8.576	85.257
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	<b>Impostos sobre receitas</b>		<b>18</b>	<b>281</b>	<b>309</b>	<b>313</b>	<b>3.112</b>							
-	PIS		3	50	55	56	56	56	56	56	56	56	56	554
-	COFINS		15	231	254	257	257	257	257	257	257	257	257	2.558
-	<b>Despesas Operacionais</b>		<b>13</b>	<b>208</b>	<b>229</b>	<b>231</b>	<b>232</b>	<b>2.302</b>						
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Inadimplência irreversível		0	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	85
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		13	200	220	223	223	223	223	223	223	223	223	2.217
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	<b>Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>		<b>463</b>	<b>7.203</b>	<b>7.930</b>	<b>8.028</b>	<b>8.031</b>	<b>8.031</b>	<b>8.032</b>	<b>8.032</b>	<b>8.032</b>	<b>8.032</b>	<b>8.032</b>	<b>79.843</b>
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>		<b>463</b>	<b>7.203</b>	<b>7.930</b>	<b>8.028</b>	<b>8.031</b>	<b>79.843</b>						
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>		<b>463</b>	<b>7.203</b>	<b>7.930</b>	<b>8.028</b>	<b>8.031</b>	<b>79.843</b>						
-	Impostos (IR/CSSL)		54	837	921	933	933	933	933	933	933	933	933	9.276
=	<b>Lucro líquido</b>		<b>409</b>	<b>6.366</b>	<b>7.008</b>	<b>7.095</b>	<b>7.098</b>	<b>70.567</b>						
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>		<b>409</b>	<b>6.366</b>	<b>7.009</b>	<b>7.095</b>	<b>7.098</b>	<b>70.567</b>						
-	Investimento em novos ativos		92.045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		13	162	170	178	186	194	202	210	218	226	234	1.993
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>		<b>(91.649)</b>	<b>6.204</b>	<b>6.838</b>	<b>6.917</b>	<b>6.912</b>	<b>6.904</b>	<b>6.897</b>	<b>6.889</b>	<b>6.881</b>	<b>6.873</b>	<b>6.865</b>	<b>(23.471)</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(91.649)	(85.445)	(78.607)	(71.690)	(64.778)	(57.875)	(50.978)	(44.089)	(37.209)	(30.336)	(23.471)	
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>		<b>92.045</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>92.045</b>
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>		<b>396</b>	<b>6.204</b>	<b>6.838</b>	<b>6.917</b>	<b>6.912</b>	<b>6.904</b>	<b>6.897</b>	<b>6.889</b>	<b>6.881</b>	<b>6.873</b>	<b>6.865</b>	<b>68.574</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>							
<b>Acionistas</b>														
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>		<b>92.045</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>92.045</b>
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>		<b>396</b>	<b>6.204</b>	<b>6.838</b>	<b>6.917</b>	<b>6.912</b>	<b>6.904</b>	<b>6.897</b>	<b>6.889</b>	<b>6.881</b>	<b>6.873</b>	<b>6.865</b>	<b>68.574</b>
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.670
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>		<b>(91.649)</b>	<b>6.204</b>	<b>6.838</b>	<b>6.917</b>	<b>6.912</b>	<b>6.904</b>	<b>6.897</b>	<b>6.889</b>	<b>6.881</b>	<b>6.873</b>	<b>54.535</b>	<b>24.199</b>

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,7%	50,2%	46,9%	47,1%	47,9%	48,7%	49,3%	50,2%	51,0%	51,8%	51,8%	49,6%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irrecoverável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%
-	Investimento em novos ativos	18607,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	108,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,7%	2,1%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-18527,9%	80,7%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,3%	80,2%	80,1%	80,0%	-27,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-18527,9%	-1110,9%	-928,3%	-836,3%	-755,4%	-674,9%	-594,4%	-514,1%	-433,9%	-353,7%	-273,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	18607,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	108,0%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	18607,9%	1196,7%	1087,0%	1073,7%	1073,4%	1073,4%	1073,3%	1073,3%	1073,3%	1073,3%	1073,3%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,0%	80,7%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,3%	80,2%	80,1%	80,0%	80,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Acionistas</b>													
-	Integralização dos Acionistas	18607,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	108,0%
+	Distribuição de Dividendos	80,0%	80,7%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,3%	80,2%	80,1%	80,0%	80,4%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	555,9%	55,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-18527,9%	80,7%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,3%	80,2%	80,1%	635,9%	28,4%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO  
CONTEXTO BTL**

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,91
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329,80
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
-	<b>Despesas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54
=	<b>Lucro líquido</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	409
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92.045)	396
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92.045)	(91.649)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(92.045)	396

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>492</b>	<b>489</b>	<b>487</b>	<b>704</b>	<b>701</b>	<b>697</b>	<b>693</b>	<b>689</b>	<b>686</b>	<b>682</b>	<b>678</b>	<b>693</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,83	14,75	14,67	14,59	14,51	14,56	14,48	14,40	14,32	14,25	14,17	15,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	328,03	326,27	324,52	322,78	321,05	322,01	320,28	318,56	316,85	315,15	313,46	335,35
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	492	489	487	704	701	697	693	689	686	682	678	693
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>25</b>						
	PIS	3	3	3	5	5	5	5	4	4	4	4	5
	COFINS	15	15	15	21	21	21	21	21	21	20	20	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>461</b>	<b>458</b>	<b>456</b>	<b>660</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>642</b>	<b>639</b>	<b>635</b>	<b>649</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>461</b>	<b>458</b>	<b>456</b>	<b>660</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>642</b>	<b>639</b>	<b>635</b>	<b>649</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>461</b>	<b>458</b>	<b>456</b>	<b>660</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>642</b>	<b>639</b>	<b>635</b>	<b>649</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	54	53	53	77	76	76	75	75	75	74	74	75
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>407</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>583</b>	<b>580</b>	<b>577</b>	<b>574</b>	<b>571</b>	<b>568</b>	<b>565</b>	<b>561</b>	<b>573</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>407</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>583</b>	<b>580</b>	<b>577</b>	<b>574</b>	<b>571</b>	<b>568</b>	<b>565</b>	<b>561</b>	<b>573</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>389</b>	<b>570</b>	<b>566</b>	<b>563</b>	<b>560</b>	<b>557</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>548</b>	<b>559</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(91.255)	(90.864)	(90.474)	(89.905)	(89.338)	(88.775)	(88.215)	(87.658)	(87.104)	(86.553)	(86.005)	(85.445)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	790	1.181	1.571	2.140	2.707	3.270	3.830	4.387	4.941	5.492	6.040	6.600
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>389</b>	<b>570</b>	<b>566</b>	<b>563</b>	<b>560</b>	<b>557</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>548</b>	<b>559</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>						
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>										
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>										
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>389</b>	<b>570</b>	<b>566</b>	<b>563</b>	<b>560</b>	<b>557</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>548</b>	<b>559</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>389</b>	<b>570</b>	<b>566</b>	<b>563</b>	<b>560</b>	<b>557</b>	<b>554</b>	<b>551</b>	<b>548</b>	<b>559</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>690</b>	<b>688</b>	<b>685</b>	<b>683</b>	<b>681</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>722</b>	<b>720</b>	<b>717</b>	<b>715</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,11	15,06	15,00	14,95	14,90	14,97	14,92	14,87	14,81	14,76	14,71	15,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	334,18	333,01	331,85	330,69	329,53	331,13	329,97	328,82	327,67	326,52	325,38	341,00
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	690	688	685	683	681	728	725	722	720	717	715	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	20	20	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>674</b>	<b>672</b>	<b>669</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>674</b>	<b>672</b>	<b>669</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>674</b>	<b>672</b>	<b>669</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	75	75	75	74	74	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>563</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>590</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>563</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>590</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>557</b>	<b>555</b>	<b>553</b>	<b>551</b>	<b>549</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>575</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(84.888)	(84.333)	(83.780)	(83.229)	(82.679)	(82.091)	(81.505)	(80.922)	(80.340)	(79.760)	(79.183)	(78.607)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.157	7.712	8.265	8.816	9.366	9.954	10.540	11.123	11.705	12.285	12.862	13.438
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>557</b>	<b>555</b>	<b>553</b>	<b>551</b>	<b>549</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>575</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>							
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>							
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>557</b>	<b>555</b>	<b>553</b>	<b>551</b>	<b>549</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>575</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>557</b>	<b>555</b>	<b>553</b>	<b>551</b>	<b>549</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>575</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>708</b>	<b>706</b>	<b>704</b>	<b>701</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>715</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,36	15,31	15,26	15,21	15,16	15,24	15,19	15,14	15,09	15,04	14,99	15,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	339,86	338,74	337,61	336,49	335,37	337,06	335,94	334,82	333,71	332,60	331,49	346,74
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	708	706	704	701	728	725	723	720	718	715	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>590</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>588</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>590</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>573</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(78.034)	(77.462)	(76.893)	(76.325)	(75.759)	(75.172)	(74.587)	(74.003)	(73.422)	(72.842)	(72.265)	(71.690)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	14.011	14.583	15.152	15.720	16.286	16.873	17.458	18.042	18.623	19.202	19.780	20.355
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>573</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>									
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>								
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>									
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>573</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>573</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>706</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,62	15,57	15,52	15,47	15,42	15,50	15,45	15,40	15,35	15,30	15,25	15,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	345,61	344,48	343,36	342,24	341,13	342,87	341,75	340,64	339,53	338,42	337,32	352,57
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	706	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>590</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>590</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>573</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>574</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(71.117)	(70.546)	(69.976)	(69.409)	(68.844)	(68.257)	(67.672)	(67.089)	(66.509)	(65.930)	(65.353)	(64.778)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.928	21.499	22.068	22.636	23.201	23.788	24.373	24.956	25.536	26.115	26.692	27.267
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>573</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>574</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>573</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>574</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>573</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>574</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>706</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,89	15,84	15,78	15,73	15,68	15,76	15,71	15,66	15,61	15,56	15,51	16,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	351,43	350,28	349,14	348,00	346,87	348,64	347,50	346,37	345,24	344,12	343,00	358,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	706	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>659</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>572</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.206)	(63.635)	(63.067)	(62.500)	(61.935)	(61.349)	(60.765)	(60.183)	(59.603)	(59.025)	(58.448)	(57.875)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	27.839	28.410	28.978	29.545	30.110	30.696	31.280	31.862	32.442	33.020	33.597	34.170
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>572</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>572</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>572</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>586</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,16	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	15,84	15,79	15,74	15,69	15,64	16,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	357,35	356,19	355,03	353,88	352,74	351,59	350,45	349,32	348,19	347,06	345,93	364,54
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>573</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(57.303)	(56.733)	(56.165)	(55.599)	(55.034)	(54.449)	(53.865)	(53.284)	(52.704)	(52.127)	(51.551)	(50.978)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	34.742	35.312	35.880	36.446	37.011	37.596	38.179	38.761	39.340	39.918	40.494	41.067
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>573</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>573</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>572</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>573</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,43	16,37	16,32	16,27	16,22	16,16	16,11	16,06	16,01	15,95	15,90	16,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	363,36	362,18	361,01	359,84	358,67	357,51	356,35	355,20	354,05	352,90	351,76	370,68
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>572</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(50.407)	(49.838)	(49.270)	(48.705)	(48.141)	(47.556)	(46.974)	(46.393)	(45.814)	(45.237)	(44.662)	(44.089)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	41.638	42.207	42.775	43.340	43.904	44.489	45.071	45.652	46.231	46.808	47.383	47.956
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>572</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>572</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>572</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,70	16,65	16,60	16,54	16,49	16,43	16,38	16,33	16,28	16,22	16,17	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	369,48	368,28	367,09	365,90	364,71	363,53	362,35	361,18	360,01	358,84	357,68	376,92
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>563</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>572</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(43.519)	(42.950)	(42.384)	(41.819)	(41.256)	(40.672)	(40.090)	(39.509)	(38.931)	(38.355)	(37.781)	(37.209)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	48.526	49.095	49.661	50.226	50.789	51.373	51.955	52.536	53.114	53.690	54.264	54.836
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>563</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>572</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>563</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>572</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>571</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>563</b>	<b>584</b>	<b>582</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>572</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,98	16,93	16,87	16,82	16,77	16,71	16,66	16,60	16,55	16,50	16,44	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,70	374,48	373,27	372,06	370,85	369,65	368,45	367,26	366,07	364,88	363,70	376,92
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>571</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.639)	(36.071)	(35.505)	(34.941)	(34.378)	(33.795)	(33.213)	(32.634)	(32.056)	(31.481)	(30.907)	(30.336)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	55.406	55.974	56.540	57.104	57.667	58.250	58.831	59.411	59.989	60.564	61.138	61.709
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>571</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>571</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>570</b>	<b>568</b>	<b>566</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>580</b>	<b>578</b>	<b>576</b>	<b>574</b>	<b>571</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,98	16,93	16,87	16,82	16,77	16,71	16,66	16,60	16,55	16,50	16,44	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,70	374,48	373,27	372,06	370,85	369,65	368,45	367,26	366,07	364,88	363,70	376,92
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>26</b>
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	21	21
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>666</b>	<b>664</b>	<b>662</b>	<b>660</b>	<b>657</b>	<b>681</b>	<b>679</b>	<b>677</b>	<b>675</b>	<b>673</b>	<b>670</b>	<b>668</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	77	76	79	79	79	78	78	78	78
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>589</b>	<b>587</b>	<b>585</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>602</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>596</b>	<b>594</b>	<b>592</b>	<b>591</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>573</b>	<b>570</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.767)	(29.199)	(28.634)	(28.070)	(27.509)	(26.926)	(26.345)	(25.766)	(25.189)	(24.614)	(24.041)	(23.471)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	62.278	62.846	63.411	63.975	64.536	65.119	65.700	66.279	66.855	67.430	68.004	68.574
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>573</b>	<b>570</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>573</b>	<b>570</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.670
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>569</b>	<b>567</b>	<b>565</b>	<b>564</b>	<b>562</b>	<b>583</b>	<b>581</b>	<b>579</b>	<b>577</b>	<b>575</b>	<b>573</b>	<b>48.241</b>

# **PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO**

---

## 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

---

**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

**FATOR DEPRECIAÇÃO:** deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

---

## **2. PESQUISA DE VALORES**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

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

---

### 3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

**t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.**

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

---

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5		
Média Aritmética	10,01		
Desvio Padrão	1,84		
Coefficiente de Variação	18%		
Limite Inferior	7,01		
Limite Superior	13,02		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	10,01		
t de Student	1,5330		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	8,75	-13%	
Superior	11,27	13%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

### AVALIAÇÃO

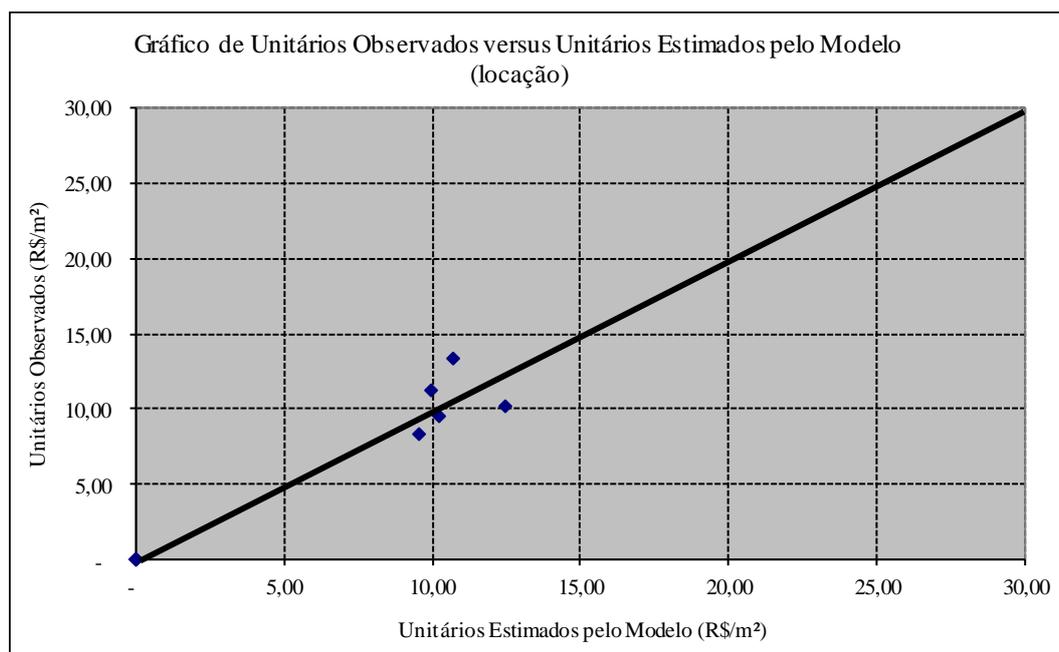
Área	32.947,25
------	-----------

### Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10,01
Valor do imóvel	329.802
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	288.326
Superior	371.278

#### 4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



## 5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Desta forma, os valor de mercado de locação é o seguinte:

<b>VALORES</b>	<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>UNITÁRIO (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>TOTAL (R\$)</b>
<b>MERCADO:</b>	32.947,25	10,01	329.802,00

---

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta
1	Avenida Rui Barbosa, 3770	Parque da Fonte	São José dos Pinhais	PR	nov/18	170.000	12	oferta	13.680,00	30.000,00	16.320,00
2	Rua Marechal Hermes, 1651	Iná	São José dos Pinhais	PR	nov/18	90.000	12	oferta	8.000,00	8.000,00	
3	Rua José Fernandes Filho, 335	Guatupe	São José dos Pinhais	PR	nov/18	164.580	12	oferta	12.660,00	40.800,15	28.140,15
4	Rua Preciliano Fernandes, 505	Quississana	São José dos Pinhais	PR	nov/18	156.000	12	oferta	13.000,00	22.500,00	9.500,00
5	Avenida Rui Barbosa, 7535		São José dos Pinhais	PR	nov/18	55.000	12	oferta	3.500,00	6.000,00	2.500,00
Avaliando	Av. Rui Barbosa, 4563	Iná	São José dos Pinhais	PR	nov/18		12	transação	22.119,61	65.430,19	43.310,58

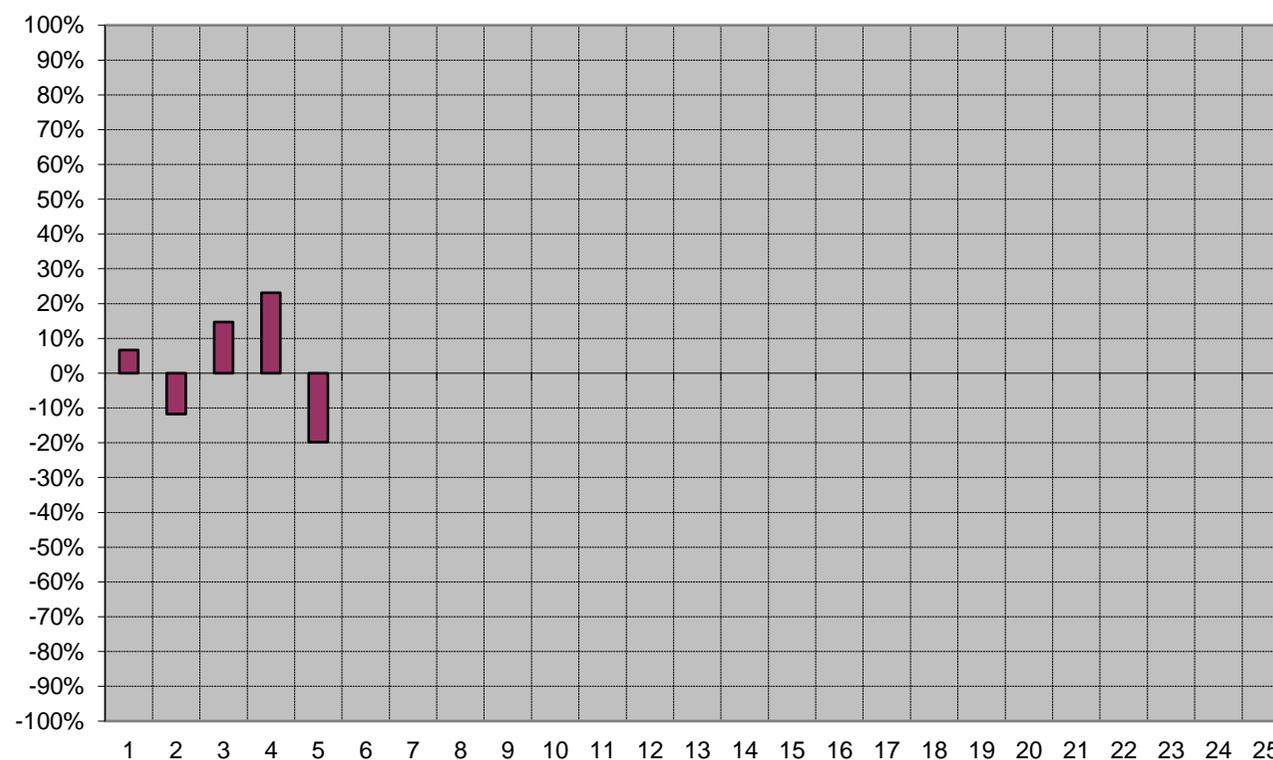
Amostra	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	17.760,00	médio	6,0	20	c	7,0	Imobiliária Tantus	Luiz	(41) 3353-2552
2	8.000,00	médio	6,0	15	c	6,0	Burgman Imóveis	Daniel	(41) 3308-3378
3	19.695,04	médio	6,0	5	b	5,5	Life Imóveis	Fernado	(41) 3040-3514
4	15.375,00	médio	7,0	5	b	6,0	Imobiliária Nunes	João	(41) 3090-9600
5	4.125,00	médio	6,0	20	c	6,5	Freitas Godoi	Romulo	(41)3332-2020
Avaliando	32.947,25	Médio	7,0	20	c	7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	9,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,61	1,17	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	9,38
2	11,25	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,13	1,17	0,93	0,85	1,17	1,00	1,00	1,00	1,12	11,35
3	8,36	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7,52	1,17	0,80	0,92	1,27	1,00	1,00	1,00	1,16	8,72
4	10,15	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,14	1,00	0,80	0,92	1,17	1,00	1,00	1,00	0,89	8,13
5	13,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,00	1,17	1,00	0,79	1,08	1,00	1,00	1,00	1,04	12,48

## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	9,57	10,20	0,63	7%
2	11,25	9,93	(1,32)	-12%
3	8,36	9,59	1,23	15%
4	10,15	12,50	2,35	23%
5	13,33	10,69	(2,64)	-20%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>15%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS



**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES  
NO CONTEXTO DO FII**

---

Para a simulação de valores referenciais no contexto da estrutura de um FII devemos analisar o impacto dos benefícios fiscais do FII contra os seus custos de estruturação, distribuição e de carregamento recorrentes na sua operação.

Desta forma os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados, contudo considerando os custos e despesas de estruturação e carregamento do FII.

Para a simulação dos valores no cenário de um FII, as despesas de estruturação inicial e as recorrentes do fundo foram consideradas conforme parâmetros abaixo:

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	0,80%	ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	2.291.864,14

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,20% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 5,15\% + ( 5,22\% \times 0,36 ) + 0,40\% = 7,43\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + ( 4,24\% \times 0,40 ) + 0,20\% = 5,90\% \text{ (valor residual)}$$

---

## VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Com base nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

- **Valor Econômico cenário FII:** **R\$ 76.126.728,00**
  - **Estoque de Terreno:** **R\$ 6.311.134,00**
  - **Valor de Mercado cenário FII:** **R\$ 82.792.862,00**
-

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO  
CONTEXTO FII**

---

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>			Cenário: BuyToLease/FII											
Ano			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	<b>Receitas Operacionais</b>		<b>495</b>	<b>7.691</b>	<b>8.467</b>	<b>8.573</b>	<b>8.575</b>	<b>8.575</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>8.576</b>	<b>85.257</b>	
-		Área locável (m2)	1.843	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120		
-		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15	15	15	15	15	16	16	16	16	17		
-		Potencial de Mercado de Aluguéis	330	3.864	3.970	4.040	4.110	4.179	4.232	4.304	4.376	4.443	42.292	
-		Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
-		Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-		Aluguéis Efetivos	495	7.691	8.467	8.573	8.575	8.575	8.576	8.576	8.576	8.576	85.257	
-		Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	<b>Impostos sobre receitas</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-		PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	<b>Despesas Operacionais</b>		<b>2.347</b>	<b>658</b>	<b>673</b>	<b>681</b>	<b>9.127</b>							
-		Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-		Inadimplência irreversível	0	8	8	9	9	9	9	9	9	9	85	
-		Gestão e comercialização de contratos de locação	4	62	68	69	69	69	69	69	69	69	682	
-		Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2.292	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.292	
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>		<b>(1.852)</b>	<b>7.033</b>	<b>7.795</b>	<b>7.892</b>	<b>7.894</b>	<b>7.894</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>76.131</b>	
-		Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>		<b>(1.852)</b>	<b>7.033</b>	<b>7.795</b>	<b>7.891</b>	<b>7.894</b>	<b>7.894</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>76.130</b>	
-/+		Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	<b>Lucro antes de impostos</b>		<b>(1.852)</b>	<b>7.033</b>	<b>7.795</b>	<b>7.891</b>	<b>7.894</b>	<b>7.894</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>76.130</b>	
-		Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	<b>Lucro líquido</b>		<b>(1.852)</b>	<b>7.033</b>	<b>7.795</b>	<b>7.891</b>	<b>7.894</b>	<b>7.894</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>76.130</b>	
+		Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>		<b>(1.852)</b>	<b>7.033</b>	<b>7.795</b>	<b>7.892</b>	<b>7.894</b>	<b>7.894</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>7.895</b>	<b>76.131</b>	
-		Investimento em novos ativos	92.045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045	
-		Reinvestimentos para reposição de ativos	13	162	170	178	186	194	202	210	218	226	1.993	
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>		<b>(93.911)</b>	<b>6.871</b>	<b>7.625</b>	<b>7.713</b>	<b>7.708</b>	<b>7.700</b>	<b>7.693</b>	<b>7.685</b>	<b>7.677</b>	<b>7.669</b>	<b>(17.908)</b>	
=	<b>Fluxos de Caixa Acumulados</b>		<b>(93.911)</b>	<b>(87.040)</b>	<b>(79.415)</b>	<b>(71.702)</b>	<b>(63.994)</b>	<b>(56.294)</b>	<b>(48.601)</b>	<b>(40.916)</b>	<b>(33.239)</b>	<b>(25.569)</b>	<b>(17.908)</b>	
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>		<b>94.337</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>94.337</b>	
+	<b>Reservas e provisões</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	<b>Fluxos de Caixa Acumulados</b>		<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	<b>94.337</b>	
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>		<b>426</b>	<b>6.871</b>	<b>7.625</b>	<b>7.713</b>	<b>7.708</b>	<b>7.700</b>	<b>7.693</b>	<b>7.685</b>	<b>7.677</b>	<b>7.669</b>	<b>76.429</b>	
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>										
<b>Cotistas</b>														
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>		<b>94.337</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>94.337</b>	
+	<b>Remuneração das Cotas</b>		<b>426</b>	<b>6.871</b>	<b>7.625</b>	<b>7.713</b>	<b>7.708</b>	<b>7.700</b>	<b>7.693</b>	<b>7.685</b>	<b>7.677</b>	<b>7.669</b>	<b>76.429</b>	
-	<b>Impostos</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	<b>Valor Residual</b>		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.463	
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>		<b>(93.911)</b>	<b>6.871</b>	<b>7.625</b>	<b>7.713</b>	<b>7.708</b>	<b>7.700</b>	<b>7.693</b>	<b>7.685</b>	<b>7.677</b>	<b>7.669</b>	<b>36.555</b>	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,7%	50,2%	46,9%	47,1%	47,9%	48,7%	49,3%	50,2%	51,0%	51,8%	51,8%	49,6%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	474,5%	8,6%	7,9%	7,9%	7,9%	7,9%	7,9%	7,9%	7,9%	7,9%	7,9%	10,7%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irrecoverável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	463,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-374,5%	91,4%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	89,3%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-374,5%	91,4%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	89,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	-374,5%	91,4%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	89,3%
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	-374,5%	91,4%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	89,3%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-374,5%	91,4%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	89,3%
-	Investimento em novos ativos	18607,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	108,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,7%	2,1%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-18985,1%	89,3%	90,0%	90,0%	89,9%	89,8%	89,7%	89,6%	89,5%	89,4%	89,3%	-21,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-18985,1%	-1131,7%	-937,9%	-836,4%	-746,3%	-656,5%	-566,7%	-477,1%	-387,6%	-298,1%	-208,8%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	19071,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	110,6%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	19071,3%	1226,5%	1114,1%	1100,5%	1100,1%	1100,1%	1100,0%	1100,0%	1100,0%	1100,0%	1100,0%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	86,1%	89,3%	90,0%	90,0%	89,9%	89,8%	89,7%	89,6%	89,5%	89,4%	89,3%	89,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Cotistas</b>													
-	Investimento na aquisição das Cotas	19071,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	110,6%
+	Remuneração das Cotas	86,1%	89,3%	90,0%	90,0%	89,9%	89,8%	89,7%	89,6%	89,5%	89,4%	89,3%	89,6%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	635,1%	63,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-18985,1%	89,3%	90,0%	90,0%	89,9%	89,8%	89,7%	89,6%	89,5%	89,4%	724,4%	42,9%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO  
CONTEXTO FII**

---

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,91
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329,80
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.292	55
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.292	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.292)	440
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.292)	440
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.292)	440
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.292)	440
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.292)	440
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94.337)	426
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94.337)	(93.911)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.337	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	426
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	426
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.337	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	426
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94.337)	426

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>492</b>	<b>489</b>	<b>487</b>	<b>704</b>	<b>701</b>	<b>697</b>	<b>693</b>	<b>689</b>	<b>686</b>	<b>682</b>	<b>678</b>	<b>693</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,83	14,75	14,67	14,59	14,51	14,56	14,48	14,40	14,32	14,25	14,17	15,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	328,03	326,27	324,52	322,78	321,05	322,01	320,28	318,56	316,85	315,15	313,46	335,35
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	492	489	487	704	701	697	693	689	686	682	678	693
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>55</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	6	6	6	6	6	5	5	5	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	49	49	49	48	48	48	49
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>437</b>	<b>435</b>	<b>432</b>	<b>648</b>	<b>645</b>	<b>642</b>	<b>638</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>624</b>	<b>638</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>437</b>	<b>435</b>	<b>432</b>	<b>648</b>	<b>645</b>	<b>642</b>	<b>638</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>624</b>	<b>638</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>437</b>	<b>435</b>	<b>432</b>	<b>648</b>	<b>645</b>	<b>642</b>	<b>638</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>624</b>	<b>638</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>437</b>	<b>435</b>	<b>432</b>	<b>648</b>	<b>645</b>	<b>642</b>	<b>638</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>624</b>	<b>638</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>437</b>	<b>435</b>	<b>432</b>	<b>648</b>	<b>645</b>	<b>642</b>	<b>638</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>624</b>	<b>638</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>424</b>	<b>421</b>	<b>419</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>625</b>	<b>621</b>	<b>618</b>	<b>614</b>	<b>611</b>	<b>624</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(93.487)	(93.066)	(92.647)	(92.012)	(91.380)	(90.752)	(90.128)	(89.507)	(88.889)	(88.274)	(87.663)	(87.040)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	850	1.271	1.690	2.325	2.956	3.584	4.209	4.830	5.448	6.062	6.673	7.297
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>424</b>	<b>421</b>	<b>419</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>625</b>	<b>621</b>	<b>618</b>	<b>614</b>	<b>611</b>	<b>624</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>										
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>424</b>	<b>421</b>	<b>419</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>625</b>	<b>621</b>	<b>618</b>	<b>614</b>	<b>611</b>	<b>624</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>424</b>	<b>421</b>	<b>419</b>	<b>635</b>	<b>631</b>	<b>628</b>	<b>625</b>	<b>621</b>	<b>618</b>	<b>614</b>	<b>611</b>	<b>624</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>690</b>	<b>688</b>	<b>685</b>	<b>683</b>	<b>681</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>722</b>	<b>720</b>	<b>717</b>	<b>715</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,11	15,06	15,00	14,95	14,90	14,97	14,92	14,87	14,81	14,76	14,71	15,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	334,18	333,01	331,85	330,69	329,53	331,13	329,97	328,82	327,67	326,52	325,38	341,00
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	690	688	685	683	681	728	725	722	720	717	715	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	49	48	48	48	48	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>660</b>	<b>658</b>	<b>656</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>660</b>	<b>658</b>	<b>656</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>660</b>	<b>658</b>	<b>656</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>660</b>	<b>658</b>	<b>656</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>660</b>	<b>658</b>	<b>656</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>621</b>	<b>619</b>	<b>617</b>	<b>615</b>	<b>612</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(86.419)	(85.800)	(85.183)	(84.568)	(83.956)	(83.300)	(82.647)	(81.996)	(81.347)	(80.701)	(80.057)	(79.415)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.918	8.537	9.154	9.769	10.381	11.037	11.690	12.341	12.990	13.636	14.280	14.921
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>621</b>	<b>619</b>	<b>617</b>	<b>615</b>	<b>612</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>621</b>	<b>619</b>	<b>617</b>	<b>615</b>	<b>612</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>621</b>	<b>619</b>	<b>617</b>	<b>615</b>	<b>612</b>	<b>656</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>708</b>	<b>706</b>	<b>704</b>	<b>701</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>715</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,36	15,31	15,26	15,21	15,16	15,24	15,19	15,14	15,09	15,04	14,99	15,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	339,86	338,74	337,61	336,49	335,37	337,06	335,94	334,82	333,71	332,60	331,49	346,74
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	708	706	704	701	728	725	723	720	718	715	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>667</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>641</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(78.776)	(78.139)	(77.503)	(76.870)	(76.240)	(75.585)	(74.932)	(74.282)	(73.633)	(72.987)	(72.343)	(71.702)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.561	16.198	16.833	17.466	18.097	18.752	19.405	20.055	20.704	21.350	21.993	22.635
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>641</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>641</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>641</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>706</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,62	15,57	15,52	15,47	15,42	15,50	15,45	15,40	15,35	15,30	15,25	15,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	345,61	344,48	343,36	342,24	341,13	342,87	341,75	340,64	339,53	338,42	337,32	352,57
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	706	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>643</b>	<b>641</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(71.063)	(70.426)	(69.791)	(69.158)	(68.528)	(67.873)	(67.221)	(66.571)	(65.924)	(65.278)	(64.635)	(63.994)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	23.274	23.911	24.546	25.179	25.809	26.463	27.116	27.765	28.413	29.059	29.702	30.343
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>643</b>	<b>641</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>643</b>	<b>641</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>639</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>654</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>643</b>	<b>641</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>706</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,89	15,84	15,78	15,73	15,68	15,76	15,71	15,66	15,61	15,56	15,51	16,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	351,43	350,28	349,14	348,00	346,87	348,64	347,50	346,37	345,24	344,12	343,00	358,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	706	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>654</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>640</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(63.356)	(62.719)	(62.085)	(61.453)	(60.823)	(60.169)	(59.518)	(58.869)	(58.222)	(57.577)	(56.934)	(56.294)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	30.981	31.618	32.252	32.884	33.514	34.168	34.819	35.468	36.115	36.760	37.403	38.043
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>654</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>640</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>654</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>640</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>654</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>640</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,16	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	15,84	15,79	15,74	15,69	15,64	16,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	357,35	356,19	355,03	353,88	352,74	351,59	350,45	349,32	348,19	347,06	345,93	364,54
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>629</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(55.656)	(55.020)	(54.386)	(53.755)	(53.125)	(52.473)	(51.822)	(51.173)	(50.527)	(49.882)	(49.240)	(48.601)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	38.681	39.317	39.950	40.582	41.211	41.864	42.515	43.164	43.810	44.454	45.097	45.736
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>629</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>629</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>638</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>629</b>	<b>653</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,43	16,37	16,32	16,27	16,22	16,16	16,11	16,06	16,01	15,95	15,90	16,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	363,36	362,18	361,01	359,84	358,67	357,51	356,35	355,20	354,05	352,90	351,76	370,68
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(47.964)	(47.328)	(46.695)	(46.065)	(45.436)	(44.783)	(44.133)	(43.485)	(42.840)	(42.196)	(41.554)	(40.916)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	46.373	47.008	47.641	48.272	48.901	49.553	50.203	50.851	51.497	52.141	52.782	53.421
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>637</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>652</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>639</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,70	16,65	16,60	16,54	16,49	16,43	16,38	16,33	16,28	16,22	16,17	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	369,48	368,28	367,09	365,90	364,71	363,53	362,35	361,18	360,01	358,84	357,68	376,92
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>637</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>628</b>	<b>652</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>641</b>	<b>638</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.279)	(39.645)	(39.012)	(38.382)	(37.754)	(37.102)	(36.453)	(35.806)	(35.160)	(34.517)	(33.877)	(33.239)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	54.058	54.692	55.324	55.955	56.583	57.234	57.884	58.531	59.176	59.819	60.460	61.098
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>637</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>628</b>	<b>652</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>641</b>	<b>638</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>637</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>628</b>	<b>652</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>641</b>	<b>638</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>637</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>628</b>	<b>652</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>645</b>	<b>643</b>	<b>641</b>	<b>638</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,98	16,93	16,87	16,82	16,77	16,71	16,66	16,60	16,55	16,50	16,44	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,70	374,48	373,27	372,06	370,85	369,65	368,45	367,26	366,07	364,88	363,70	376,92
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>627</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.603)	(31.969)	(31.337)	(30.708)	(30.080)	(29.429)	(28.780)	(28.134)	(27.489)	(26.847)	(26.207)	(25.569)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	61.734	62.368	63.000	63.629	64.257	64.908	65.556	66.203	66.848	67.490	68.130	68.768
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>627</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>627</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>636</b>	<b>634</b>	<b>632</b>	<b>630</b>	<b>627</b>	<b>651</b>	<b>649</b>	<b>647</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>711</b>	<b>709</b>	<b>707</b>	<b>704</b>	<b>702</b>	<b>728</b>	<b>725</b>	<b>723</b>	<b>720</b>	<b>718</b>	<b>716</b>	<b>713</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,98	16,93	16,87	16,82	16,77	16,71	16,66	16,60	16,55	16,50	16,44	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,70	374,48	373,27	372,06	370,85	369,65	368,45	367,26	366,07	364,88	363,70	376,92
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	711	709	707	704	702	728	725	723	720	718	716	713
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	50	49	51	51	51	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>655</b>	<b>653</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>670</b>	<b>668</b>	<b>665</b>	<b>663</b>	<b>661</b>	<b>659</b>	<b>657</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.934)	(24.301)	(23.670)	(23.041)	(22.414)	(21.764)	(21.116)	(20.470)	(19.826)	(19.184)	(18.545)	(17.908)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	69.403	70.036	70.667	71.296	71.923	72.573	73.221	73.867	74.511	75.153	75.792	76.429
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>637</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.463
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>635</b>	<b>633</b>	<b>631</b>	<b>629</b>	<b>627</b>	<b>650</b>	<b>648</b>	<b>646</b>	<b>644</b>	<b>642</b>	<b>640</b>	<b>55.100</b>

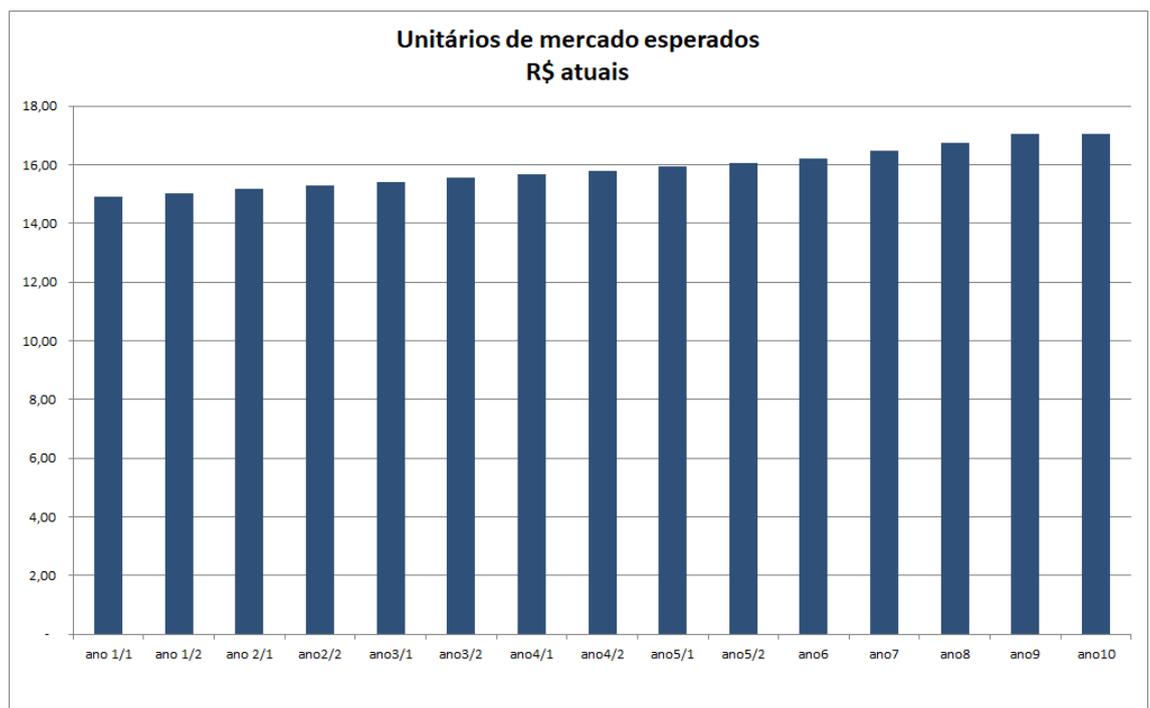
**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES  
NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO**

Para a simulação de valores referenciais no contexto de mercado aberto utilizamos os parâmetros para a projeção de resultados apresentado a seguir, considerando os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes descritos anteriormente no laudo e desconsiderando o contrato de locação existente.

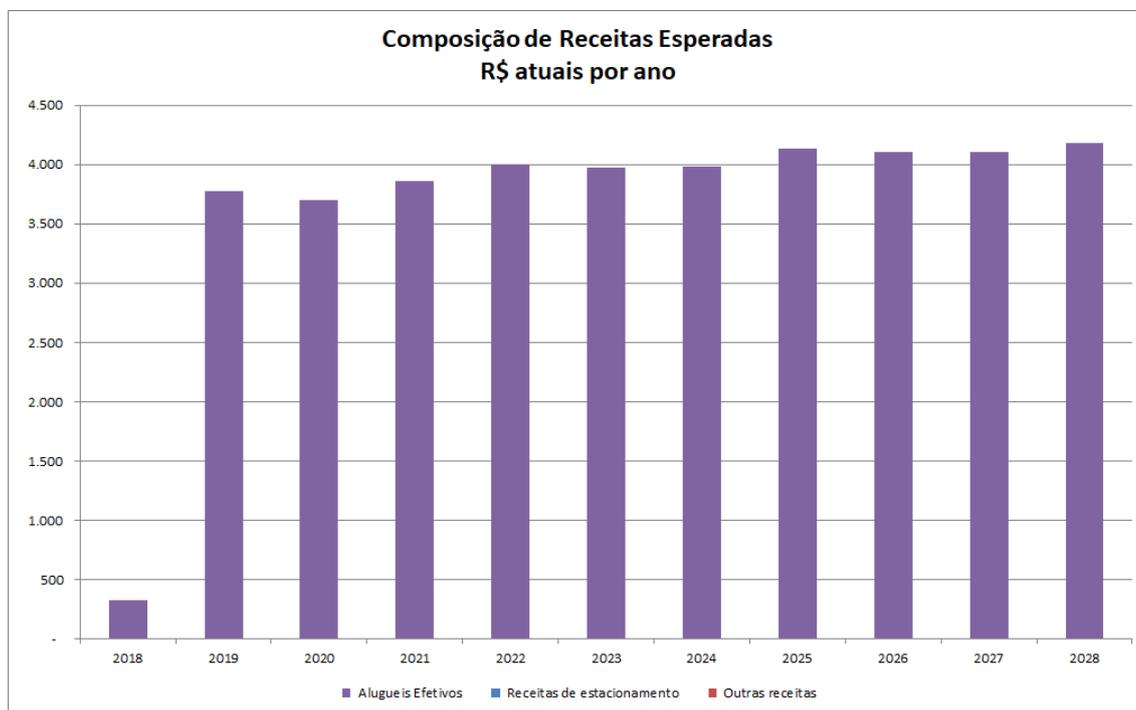
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

<b>Parâmetros esperados de mercado</b>	<u>Contrato 1</u>
<b>Cenário : Mercado aberto</b>	<b>GGR_SJP</b>
Aluguel de mercado inicial - R\$	329.802
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,91
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	17,04
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	144
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	15,34
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	143
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	72
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40

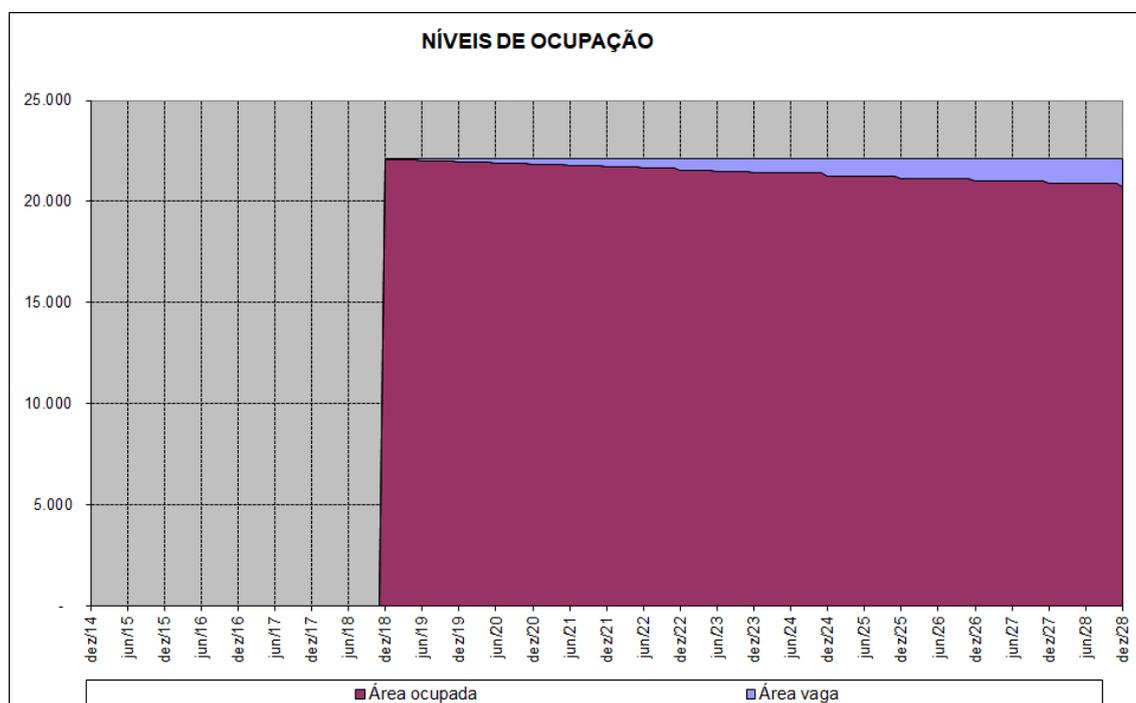
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



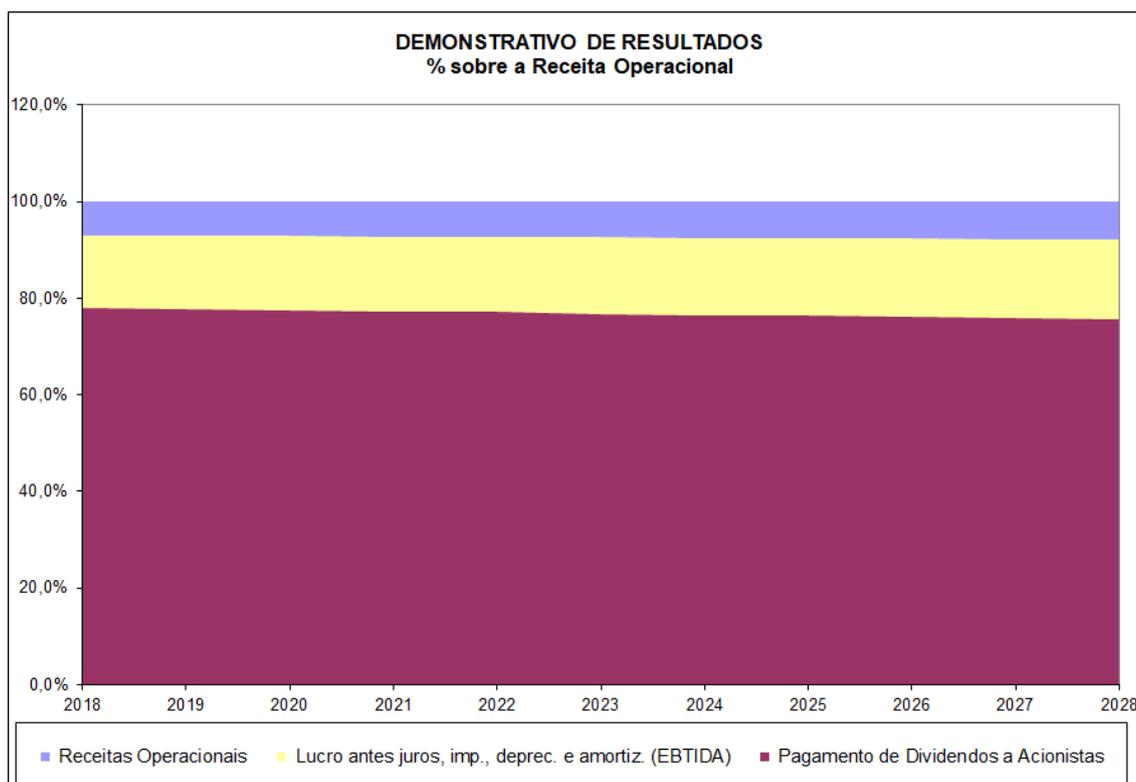
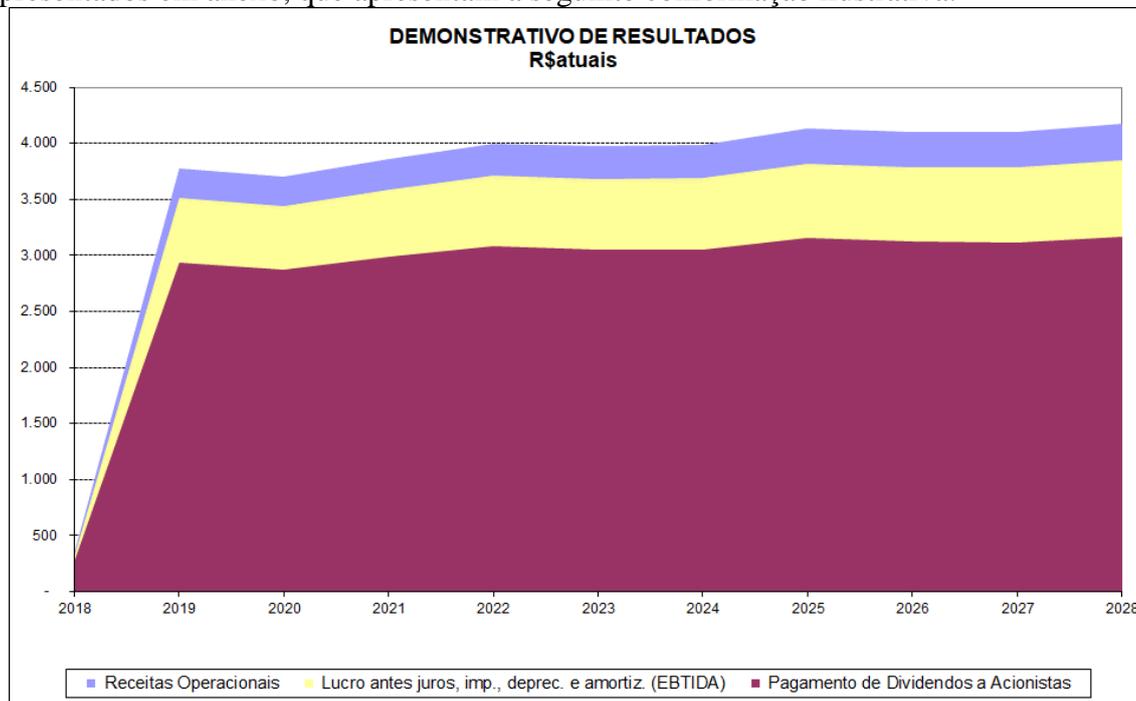
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor é o seguinte:

$$Ke = 5,15\% + ( 5,22\% \times 0,50 ) + 0,50\% = 8,26\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + ( 4,24\% \times 0,50 ) + 0,50\% = 6,62\% \text{ (valor residual)}$$

## 5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor justo do empreendimento foi calculado com base no critério do Fluxo de Caixa Descontado (DCF – Discounted Cash Flow), dentro do conceito de valor presente líquido (NPV), considerado em cada data analisada o fluxo de caixa futuro descontado pelo respectivo custo de capital (Ke) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCFi = Fluxo de Caixa Líquido dos cotistas na Data (i)

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

• Valor do Econômico:	R\$	37.740.611,00
• Estoque de Terreno:	R\$	6.311.134,00
• Valor do Empreendimento:	R\$	44.051.745,00

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO  
CENÁRIO MERCADO ABERTO**

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		Cenário: Mercado aberto												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	<b>Receitas Operacionais</b>		<b>326</b>	<b>3.777</b>	<b>3.704</b>	<b>3.860</b>	<b>4.001</b>	<b>3.976</b>	<b>3.987</b>	<b>4.131</b>	<b>4.106</b>	<b>4.104</b>	<b>4.180</b>	<b>40.151</b>
-	Área locável (m2)		1.843	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		15	15	15	15	15	16	16	16	16	17	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		330	3.864	3.970	4.040	4.110	4.179	4.232	4.304	4.376	4.443	4.443	42.292
-	Vacância do empreendimento		0,1%	0,3%	0,9%	1,5%	2,1%	2,7%	3,3%	3,9%	4,5%	5,0%	5,7%	
-	Área vaga (m2)		3	76	206	336	466	598	725	855	985	1.115	1.250	
-	Aluguéis Efetivos		326	3.777	3.704	3.860	4.001	3.976	3.987	4.131	4.106	4.104	4.180	40.151
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>		<b>12</b>	<b>138</b>	<b>135</b>	<b>141</b>	<b>146</b>	<b>145</b>	<b>146</b>	<b>151</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>153</b>	<b>1.466</b>
-	PIS		2	25	24	25	26	26	26	27	27	27	27	261
-	COFINS		10	113	111	116	120	119	120	124	123	123	125	1.205
-	<b>Despesas Operacionais</b>		<b>11</b>	<b>127</b>	<b>128</b>	<b>137</b>	<b>146</b>	<b>149</b>	<b>153</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>169</b>	<b>174</b>	<b>1.522</b>
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0	2	6	10	14	18	22	26	30	33	38	198
-	Inadimplência irreversível		2	26	26	27	28	28	28	29	29	29	28	280
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		8	98	96	100	104	103	104	107	107	107	109	1.044
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>		<b>303</b>	<b>3.512</b>	<b>3.441</b>	<b>3.582</b>	<b>3.709</b>	<b>3.682</b>	<b>3.689</b>	<b>3.818</b>	<b>3.791</b>	<b>3.785</b>	<b>3.853</b>	<b>37.164</b>
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>		<b>303</b>	<b>3.512</b>	<b>3.440</b>	<b>3.582</b>	<b>3.709</b>	<b>3.682</b>	<b>3.688</b>	<b>3.818</b>	<b>3.791</b>	<b>3.785</b>	<b>3.853</b>	<b>37.163</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>		<b>303</b>	<b>3.512</b>	<b>3.440</b>	<b>3.582</b>	<b>3.709</b>	<b>3.682</b>	<b>3.688</b>	<b>3.818</b>	<b>3.791</b>	<b>3.785</b>	<b>3.853</b>	<b>37.163</b>
-	Impostos (IR/CSSL)		35	411	403	420	435	433	434	449	447	446	455	4.368
=	<b>Lucro líquido</b>		<b>268</b>	<b>3.101</b>	<b>3.037</b>	<b>3.162</b>	<b>3.273</b>	<b>3.249</b>	<b>3.255</b>	<b>3.368</b>	<b>3.344</b>	<b>3.338</b>	<b>3.398</b>	<b>32.794</b>
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>		<b>268</b>	<b>3.101</b>	<b>3.037</b>	<b>3.162</b>	<b>3.274</b>	<b>3.249</b>	<b>3.255</b>	<b>3.369</b>	<b>3.344</b>	<b>3.338</b>	<b>3.398</b>	<b>32.795</b>
-	Investimento em novos ativos		92.045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		13	162	170	178	186	194	202	210	218	226	234	1.993
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>		<b>(91.791)</b>	<b>2.939</b>	<b>2.867</b>	<b>2.984</b>	<b>3.087</b>	<b>3.055</b>	<b>3.053</b>	<b>3.159</b>	<b>3.126</b>	<b>3.113</b>	<b>3.165</b>	<b>(61.243)</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(91.791)	(88.852)	(85.985)	(83.001)	(79.914)	(76.859)	(73.806)	(70.647)	(67.521)	(64.408)	(61.243)	
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>		<b>92.045</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>92.045</b>
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	92.045	
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>		<b>254</b>	<b>2.939</b>	<b>2.867</b>	<b>2.984</b>	<b>3.087</b>	<b>3.055</b>	<b>3.053</b>	<b>3.159</b>	<b>3.126</b>	<b>3.113</b>	<b>3.165</b>	<b>30.802</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>							
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>								
<b>Acionistas</b>														
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>		<b>92.045</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>92.045</b>
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>		<b>254</b>	<b>2.939</b>	<b>2.867</b>	<b>2.984</b>	<b>3.087</b>	<b>3.055</b>	<b>3.053</b>	<b>3.159</b>	<b>3.126</b>	<b>3.113</b>	<b>3.165</b>	<b>30.802</b>
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.070
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>		<b>(91.791)</b>	<b>2.939</b>	<b>2.867</b>	<b>2.984</b>	<b>3.087</b>	<b>3.055</b>	<b>3.053</b>	<b>3.159</b>	<b>3.126</b>	<b>3.113</b>	<b>42.235</b>	<b>(22.173)</b>

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante												
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	101,2%	102,3%	107,2%	104,7%	102,7%	105,1%	106,1%	104,2%	106,6%	108,3%	106,3%	105,3%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,2%</b>	<b>3,8%</b>
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	0,5%
-	Inadimplência irrecoverável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>93,0%</b>	<b>93,0%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,8%</b>	<b>92,7%</b>	<b>92,6%</b>	<b>92,5%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,6%</b>
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>93,0%</b>	<b>93,0%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,8%</b>	<b>92,7%</b>	<b>92,6%</b>	<b>92,5%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,6%</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>93,0%</b>	<b>93,0%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,8%</b>	<b>92,7%</b>	<b>92,6%</b>	<b>92,5%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,2%</b>	<b>92,6%</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>82,1%</b>	<b>82,1%</b>	<b>82,0%</b>	<b>81,9%</b>	<b>81,8%</b>	<b>81,7%</b>	<b>81,6%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,3%</b>	<b>81,7%</b>
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>82,1%</b>	<b>82,1%</b>	<b>82,0%</b>	<b>81,9%</b>	<b>81,8%</b>	<b>81,7%</b>	<b>81,6%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,3%</b>	<b>81,7%</b>
-	Investimento em novos ativos	28252,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	229,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4,1%	4,3%	4,6%	4,6%	4,7%	4,9%	5,1%	5,1%	5,3%	5,5%	5,6%	5,0%
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>-28174,5%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,4%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,2%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,5%</b>	<b>76,1%</b>	<b>75,9%</b>	<b>75,7%</b>	<b>-152,5%</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-28174,5%	-2352,7%	-2321,3%	-2150,1%	-1997,4%	-1932,9%	-1850,9%	-1710,3%	-1644,6%	-1569,6%	-1465,2%	0,0%
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>28252,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>229,2%</b>									
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	28252,5%	2437,2%	2484,9%	2384,4%	2300,6%	2314,8%	2308,4%	2228,3%	2242,0%	2243,0%	2202,1%	0,0%
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>78,0%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,4%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,2%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,5%</b>	<b>76,1%</b>	<b>75,9%</b>	<b>75,7%</b>	<b>76,7%</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>28252,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>229,2%</b>									
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>78,0%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,4%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,2%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,5%</b>	<b>76,1%</b>	<b>75,9%</b>	<b>75,7%</b>	<b>76,7%</b>
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	934,7%	97,3%
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>-28174,5%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,4%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,2%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,5%</b>	<b>76,1%</b>	<b>75,9%</b>	<b>1010,4%</b>	<b>-55,2%</b>

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO  
CENÁRIO MERCADO ABERTO**

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>326</b>
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>22.120</b>
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,91
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	329,80
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	326
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>12</b>
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>11</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>303</b>
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>303</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>303</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35
=	<b>Lucro líquido</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>268</b>
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>268</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.045	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(92.045)</b>	<b>254</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(92.045)</b>	<b>(91.791)</b>
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>92.045</b>	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	254
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>254</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(0)</b>
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>92.045</b>	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>254</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(92.045)</b>	<b>254</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>324</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>319</b>	<b>317</b>	<b>315</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>306</b>	<b>312</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,83	14,75	14,67	14,59	14,51	14,56	14,48	14,40	14,32	14,25	14,17	15,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	328,03	326,27	324,52	322,78	321,05	322,01	320,28	318,56	316,85	315,15	313,46	335,35
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%
	Área vaga (m2)	32	32	32	32	32	97	97	97	97	97	97	162
	Aluguéis Efetivos	324	322	321	319	317	315	313	311	309	308	306	312
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>11</b>						
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9	9	9
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>11</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>295</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>290</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>295</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>290</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>295</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>290</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	35	35	35	34	34	34	34	33	33	34
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>256</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>256</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>242</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(91.538)	(91.287)	(91.037)	(90.789)	(90.541)	(90.297)	(90.053)	(89.812)	(89.571)	(89.332)	(89.094)	(88.852)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	507	758	1.008	1.256	1.503	1.748	1.991	2.233	2.474	2.713	2.951	3.193
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>242</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>						
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>242</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>253</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>242</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>326</b>	<b>324</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,11	15,06	15,00	14,95	14,90	14,97	14,92	14,87	14,81	14,76	14,71	15,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	334,18	333,01	331,85	330,69	329,53	331,13	329,97	328,82	327,67	326,52	325,38	341,00
	Vacância do empreendimento	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,3%
	Área vaga (m2)	162	162	162	162	162	227	227	227	227	227	227	292
	Aluguéis Efetivos	311	310	308	307	306	304	303	302	301	300	326	324
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>									
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>11</b>								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>287</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>303</b>	<b>301</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>287</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>303</b>	<b>301</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>289</b>	<b>288</b>	<b>287</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>303</b>	<b>301</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	34	34	34	33	33	33	33	33	33	33	36	35
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>246</b>	<b>268</b>	<b>266</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>249</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>246</b>	<b>268</b>	<b>266</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>241</b>	<b>240</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>237</b>	<b>235</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>233</b>	<b>232</b>	<b>254</b>	<b>251</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(88.612)	(88.372)	(88.133)	(87.895)	(87.658)	(87.422)	(87.188)	(86.954)	(86.722)	(86.490)	(86.236)	(85.985)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.433	3.673	3.912	4.150	4.387	4.623	4.857	5.091	5.323	5.555	5.809	6.060
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>241</b>	<b>240</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>237</b>	<b>235</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>233</b>	<b>232</b>	<b>254</b>	<b>251</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>									
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>										
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>241</b>	<b>240</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>237</b>	<b>235</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>233</b>	<b>232</b>	<b>254</b>	<b>251</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>241</b>	<b>240</b>	<b>239</b>	<b>238</b>	<b>237</b>	<b>235</b>	<b>234</b>	<b>234</b>	<b>233</b>	<b>232</b>	<b>254</b>	<b>251</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>341</b>	<b>339</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,36	15,31	15,26	15,21	15,16	15,24	15,19	15,14	15,09	15,04	14,99	15,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	339,86	338,74	337,61	336,49	335,37	337,06	335,94	334,82	333,71	332,60	331,49	346,74
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,9%
	Área vaga (m2)	292	292	292	292	292	357	357	357	357	357	357	422
	Aluguéis Efetivos	323	322	321	320	319	317	316	315	314	313	341	339
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>						
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	10	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>12</b>									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irre recuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>296</b>	<b>294</b>	<b>293</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>290</b>	<b>317</b>	<b>314</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>296</b>	<b>294</b>	<b>293</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>290</b>	<b>317</b>	<b>314</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	<b>298</b>	<b>297</b>	<b>296</b>	<b>294</b>	<b>293</b>	<b>292</b>	<b>291</b>	<b>290</b>	<b>317</b>	<b>314</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	37	37
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>279</b>	<b>277</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>279</b>	<b>277</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>244</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>262</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(85.735)	(85.486)	(85.237)	(84.990)	(84.743)	(84.499)	(84.255)	(84.012)	(83.769)	(83.528)	(83.263)	(83.001)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.310	6.559	6.807	7.055	7.302	7.546	7.790	8.033	8.276	8.517	8.781	9.043
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>244</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>262</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>244</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>262</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>247</b>	<b>245</b>	<b>244</b>	<b>243</b>	<b>242</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>262</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>339</b>	<b>337</b>
	Área locável (m2)	<b>22.120</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,62	15,57	15,52	15,47	15,42	15,50	15,45	15,40	15,35	15,30	15,25	15,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	345,61	344,48	343,36	342,24	341,13	342,87	341,75	340,64	339,53	338,42	337,32	352,57
	Vacância do empreendimento	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
	Área vaga (m2)	422	422	422	422	422	487	487	487	487	487	487	552
	Aluguéis Efetivos	338	337	336	335	334	331	330	329	328	327	339	337
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>12</b>											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>12</b>	<b>13</b>										
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>314</b>	<b>312</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>314</b>	<b>312</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>314</b>	<b>312</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	36	36	36	36	36	36	36	37	37
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>271</b>	<b>270</b>	<b>269</b>	<b>268</b>	<b>268</b>	<b>277</b>	<b>275</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>271</b>	<b>270</b>	<b>269</b>	<b>268</b>	<b>268</b>	<b>277</b>	<b>276</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>262</b>	<b>259</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(82.740)	(82.480)	(82.221)	(81.962)	(81.705)	(81.449)	(81.194)	(80.941)	(80.688)	(80.435)	(80.173)	(79.914)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.305	9.565	9.824	10.083	10.340	10.596	10.851	11.104	11.357	11.610	11.872	12.131
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>262</b>	<b>259</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>262</b>	<b>259</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>262</b>	<b>259</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>337</b>	<b>334</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,89	15,84	15,78	15,73	15,68	15,76	15,71	15,66	15,61	15,56	15,51	16,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	351,43	350,28	349,14	348,00	346,87	348,64	347,50	346,37	345,24	344,12	343,00	358,51
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	3,2%
	Área vaga (m2)	552	552	552	552	552	617	617	617	617	617	617	715
	Aluguéis Efetivos	336	335	334	333	332	329	328	327	326	325	337	334
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>12</b>											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	8	8	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>312</b>	<b>309</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>312</b>	<b>309</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>312</b>	<b>309</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	37	36	36	36	36	36	36	36	35	35	37	36
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>272</b>	<b>271</b>	<b>269</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>275</b>	<b>273</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>272</b>	<b>271</b>	<b>269</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>275</b>	<b>273</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>259</b>	<b>256</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(79.656)	(79.398)	(79.141)	(78.885)	(78.631)	(78.378)	(78.125)	(77.874)	(77.624)	(77.374)	(77.115)	(76.859)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	12.389	12.647	12.904	13.159	13.414	13.667	13.920	14.171	14.421	14.671	14.930	15.186
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>259</b>	<b>256</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>259</b>	<b>256</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>259</b>	<b>256</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>353</b>	<b>349</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,16	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	15,84	15,79	15,74	15,69	15,64	16,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	357,35	356,19	355,03	353,88	352,74	351,59	350,45	349,32	348,19	347,06	345,93	364,54
	Vacância do empreendimento	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,8%
	Área vaga (m2)	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	715	845
	Aluguéis Efetivos	333	332	331	330	329	328	327	326	325	324	353	349
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>									
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	<b>326</b>	<b>323</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	<b>326</b>	<b>323</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>300</b>	<b>299</b>	<b>326</b>	<b>323</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	38	38
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>272</b>	<b>271</b>	<b>270</b>	<b>269</b>	<b>269</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>288</b>	<b>285</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>272</b>	<b>271</b>	<b>270</b>	<b>269</b>	<b>269</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>288</b>	<b>285</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>271</b>	<b>268</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(76.603)	(76.349)	(76.095)	(75.843)	(75.591)	(75.340)	(75.090)	(74.841)	(74.592)	(74.345)	(74.073)	(73.806)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	15.442	15.696	15.950	16.202	16.454	16.705	16.955	17.204	17.453	17.700	17.971	18.239
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>271</b>	<b>268</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>							
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>271</b>	<b>268</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>252</b>	<b>251</b>	<b>250</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>247</b>	<b>271</b>	<b>268</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>351</b>	<b>347</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,43	16,37	16,32	16,27	16,22	16,16	16,11	16,06	16,01	15,95	15,90	16,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	363,36	362,18	361,01	359,84	358,67	357,51	356,35	355,20	354,05	352,90	351,76	370,68
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,4%
	Área vaga (m2)	845	845	845	845	845	845	845	845	845	845	845	975
	Aluguéis Efetivos	348	347	346	345	344	343	342	340	339	338	351	347
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>324</b>	<b>321</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>324</b>	<b>321</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>324</b>	<b>321</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	38	38
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>284</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>286</b>	<b>283</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>284</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>286</b>	<b>283</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>269</b>	<b>265</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(73.539)	(73.273)	(73.009)	(72.745)	(72.482)	(72.220)	(71.959)	(71.698)	(71.439)	(71.181)	(70.912)	(70.647)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	18.506	18.772	19.036	19.300	19.563	19.825	20.086	20.347	20.606	20.864	21.133	21.398
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>269</b>	<b>265</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>269</b>	<b>265</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>269</b>	<b>265</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>348</b>	<b>345</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,70	16,65	16,60	16,54	16,49	16,43	16,38	16,33	16,28	16,22	16,17	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	369,48	368,28	367,09	365,90	364,71	363,53	362,35	361,18	360,01	358,84	357,68	376,92
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	5,0%
	Área vaga (m2)	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	975	1.104
	Aluguéis Efetivos	346	345	344	343	342	341	340	338	337	336	348	345
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>14</b>											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37	38	38
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>277</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>284</b>	<b>281</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>277</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>284</b>	<b>281</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>266</b>	<b>262</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(70.383)	(70.120)	(69.858)	(69.597)	(69.337)	(69.077)	(68.819)	(68.561)	(68.305)	(68.049)	(67.783)	(67.521)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	21.662	21.925	22.187	22.448	22.708	22.968	23.226	23.484	23.740	23.996	24.262	24.524
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>266</b>	<b>262</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>266</b>	<b>262</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>266</b>	<b>262</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>358</b>	<b>355</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,98	16,93	16,87	16,82	16,77	16,71	16,66	16,60	16,55	16,50	16,44	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,70	374,48	373,27	372,06	370,85	369,65	368,45	367,26	366,07	364,88	363,70	376,92
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,6%
	Área vaga (m2)	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	1.234
	Aluguéis Efetivos	344	343	342	341	340	339	337	336	335	334	358	355
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>13</b>							
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>330</b>	<b>327</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>330</b>	<b>327</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>315</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>330</b>	<b>327</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	37	37	37	37	37	36	36	39	39
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>272</b>	<b>291</b>	<b>288</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>278</b>	<b>277</b>	<b>276</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>274</b>	<b>273</b>	<b>272</b>	<b>291</b>	<b>288</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>273</b>	<b>269</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(67.260)	(66.999)	(66.740)	(66.482)	(66.224)	(65.967)	(65.712)	(65.457)	(65.203)	(64.950)	(64.677)	(64.408)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	24.785	25.046	25.305	25.563	25.821	26.078	26.333	26.588	26.842	27.095	27.368	27.637
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>273</b>	<b>269</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>273</b>	<b>269</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>259</b>	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>257</b>	<b>256</b>	<b>255</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>273</b>	<b>269</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>343</b>	<b>353</b>
	Área locável (m2)	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120	22.120
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,98	16,93	16,87	16,82	16,77	16,71	16,66	16,60	16,55	16,50	16,44	17,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,70	374,48	373,27	372,06	370,85	369,65	368,45	367,26	366,07	364,88	363,70	376,92
	Vacância do empreendimento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	6,4%
	Área vaga (m2)	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.234	1.424
	Aluguéis Efetivos	353	352	351	350	349	348	347	346	344	343	343	353
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>13</b>											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	11
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>317</b>	<b>325</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>317</b>	<b>325</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>317</b>	<b>325</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	38	38	38	38	38	37	37	37	38
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>287</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>284</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>280</b>	<b>287</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>287</b>	<b>286</b>	<b>285</b>	<b>285</b>	<b>284</b>	<b>283</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>280</b>	<b>279</b>	<b>280</b>	<b>287</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>267</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.140)	(63.873)	(63.607)	(63.342)	(63.078)	(62.814)	(62.552)	(62.290)	(62.030)	(61.770)	(61.510)	(61.243)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	27.905	28.172	28.438	28.703	28.967	29.231	29.493	29.754	30.015	30.275	30.535	30.802
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>267</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>267</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.070
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>268</b>	<b>267</b>	<b>266</b>	<b>265</b>	<b>264</b>	<b>263</b>	<b>262</b>	<b>261</b>	<b>261</b>	<b>260</b>	<b>260</b>	<b>39.337</b>

**PESQUISA DE VALORES DE VENDA  
(TERRENO)**

---

## 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

---

**FATOR TESTADA:** a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (F_p/F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

O expoente  $f$  e a frente de referência ( $F_r$ ) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

**FATOR PROFUNDIDADE:** a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (P_e/P_{mi})^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$ ), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (P_{ma}/P_e) + [(1-(P_{ma}/P_e)) \cdot (P_{ma}/P_e)^p]$$

O expoente  $p$  e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

---

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$  quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$  quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90

caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80

caído para os fundos mais de 20% = 0,70

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

---

**FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

**FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

---

**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

---

## **2. PESQUISA DE VALORES**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

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

---

### 3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

**t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.**

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

---

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5		
Média Aritmética	482,28		
Desvio Padrão	74,10		
Coefficiente de Variação	15%		
Limite Inferior	337,59		
Limite Superior	626,96		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	482,28		
t de Student	1,5330		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	431,48	-11%	
Superior	533,07	11%	
Hipótese de rejeição			
Aceito a Média Saneada			

### AVALIAÇÃO

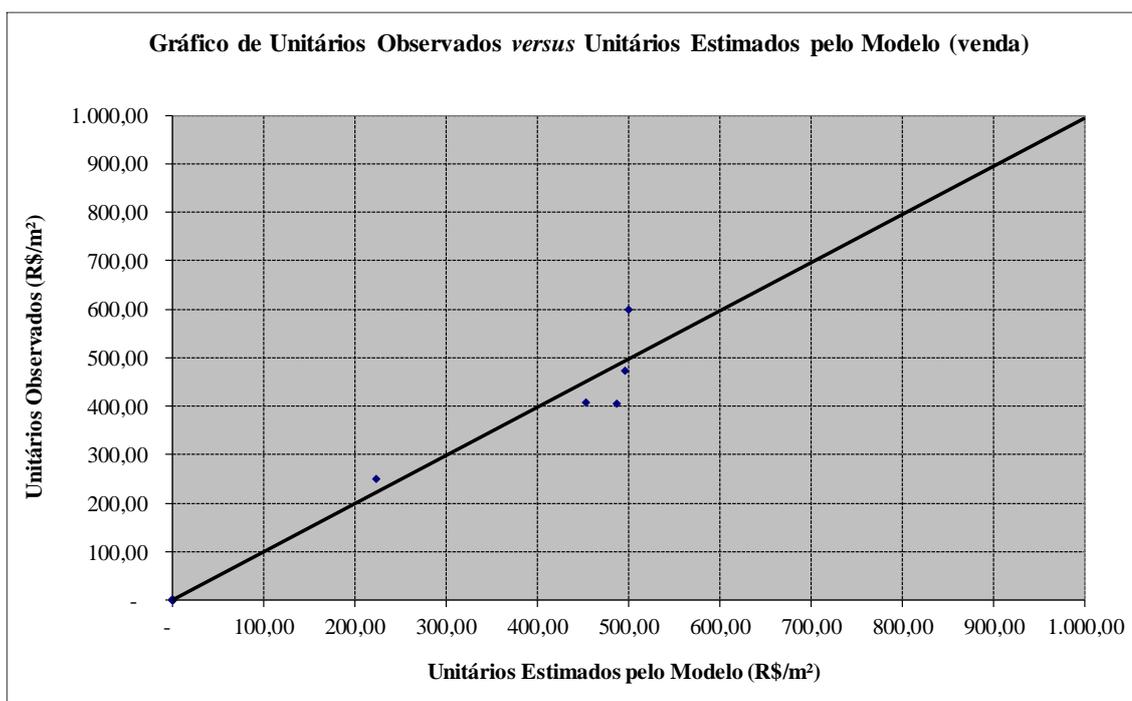
Área	60.000,00
------	-----------

#### Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	482,28
Valor do Terreno	28.936.800
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	25.888.882
Superior	31.984.718

#### 4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



## 5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Terreno</b>	65.430,19	482,28				1,00	31.555.670	31.555.670
<b>Edificações</b>								
01. Galpão	16.688,02	1.500,00	20	c	40	0,76	25.032.030	19.024.343
02. Prédio Administrativo	2.464,32	2.610,00	20	c	40	0,76	6.431.875	4.888.225
03. Refeitório e Vestiários	1.147,50	2.030,00	20	c	40	0,76	2.329.425	1.770.363
04. Anexo	1.572,82	780,00	20	c	40	0,76	1.226.800	932.368
05. Portaria	246,95	2.030,00	20	c	40	0,76	501.309	380.995
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>22.119,61</b>				40	0,76	<b>35.521.439</b>	<b>26.996.294</b>
<b>Custos</b>							<b>67.077.109</b>	<b>58.551.964</b>
<b>Valor Econômico</b>						F. Comercialização 1,20		<b>70.084.337</b>
<b>Estoque de terreno</b>	65.430,19	96,46						<b>6.311.134</b>
<b>Valor de Mercado Compra/Venda</b>								<b>76.395.471</b>

Observação: em função de possível existência de APP no perímetro do terreno em estoque adotou-se um peso de 20% sobre o valor unitário.

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento
1	Rua Antônio Bianchetti, 783	Iná	São José do	PR	nov/18	15.000.000	100%	oferta	22.560,68	1,00	regular	seca	plano	ao nível
2	Rua Francisco Dal' Negro	Santo Antônio	São José do	PR	nov/18	47.922.696	100%	oferta	79.871,00	1,00	regular	seca	caído até 5%	ao nível
3	Rua Constante Moro Sobrinho	Colônia Murici	São José do	PR	nov/18	31.000.000	100%	oferta	124.000,00	1,00	regular	seca	plano	ao nível
4	Av. Rui Barbosa	Colônia Rio Grande	São José do	PR	nov/18	19.000.000	100%	oferta	40.261,00	1,00	regular	seca	caído até 5%	ao nível
5	Rua Marechal Rondon, 393	Bom Jesus	São José do	PR	nov/18	3.200.000	100%	oferta	7.900,00	1,00	regular	seca	plano	ao nível
Avaliando	Av. Rui Barbosa, 4563	Iná	São José do	PR	nov/18		100%	transação	60.000,00	1,00	regular	seca	plano	ao nível

Amostra	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Zona	Coef. Aprov.	Imobiliária	Contato	Telefone
1	médio	sim	8.504,67	1.200	30	e	6,0	ZR4	2,0	Galvão Imóveis	Janaina	(41) 3014-1101
2	médio	não			0		6,0	ZR3	4,0	Antena Imóveis	Marcio	(41) 3382-3434
3	médio	não			0		4,5	ZOC	1,0	ERLopes Imóveis	Edson	(41) 3044-2729
4	médio	não			0		6,5	ECS2	2,5	Revelação Imóveis	Leandro	(41) 3383-5050
5	médio	não			0		5,0	ZEE	3,0	Adrimartos Somma	Daniel	(041) 3013-1838
Avaliando	médio						7,0	ECS2	2,5			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																						
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator Coef. Aprov.	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	408,53	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	367,68	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,17	1,00	1,13	1,00	1,18	433,86	dentro
2	600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	540,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,04	1,17	1,00	0,81	1,00	1,07	577,80	dentro
3	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	225,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	1,56	1,00	1,75	1,00	2,40	540,00	dentro
4	471,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	424,73	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,08	1,00	1,00	1,00	1,08	458,71	dentro
5	405,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	364,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,78	1,40	1,00	0,92	1,00	1,10	401,01	dentro

## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	408,53	454,12	45,59	11%
2	600,00	500,81	(99,19)	-17%
3	250,00	223,28	(26,72)	-11%
4	471,92	496,17	24,25	5%
5	405,06	487,15	82,09	20%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>13%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS

