

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.947.001/0618

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	ACESSO PELO KM 117,5 DA ROD. BR 101
		ITAJAÍ - SC
	TIPO:	IMÓVEL INDUSTRIAL
	USO:	ARMAZENAGEM
	ÁREA DE TERRENO:	33.568,00 M² “PROJETO”
	ÁREA CONSTRUÍDA:	9.048,27 M² “PROJETO”
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JUNHO / 2018	
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)	
	R\$ 31.409.444,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	15
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	16
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	21
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	24
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	26
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	49
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	52
1. MODELO DE ANÁLISE	52
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	55
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....	57
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	59
4. CUSTO DE CAPITAL	66
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	69
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	70
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	70
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	71
3. VALOR DE MERCADO.....	72
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	73
VII. CONCLUSÃO.....	74
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	75



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 com acesso pelo Km 117,5 da Rodovia BR 101, Bairro de Espinheiros, Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, 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 avaliou este imóvel anteriormente através do laudo nº 22.824.001/0417, de 20 de abril de 2017.

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:

- Conforme laudo anterior nº 22.824.001/0417, elaborado a partir de:
 - Cópia de Matrícula nº 19.803 “*referente à uma área maior*”;
 - Cópia de Levantamento Planimétrico indicando o desmembramento;
 - Cópia de Publicação do Decreto 10.901 para a Abertura de Logradouro e consequente acesso ao imóvel;
 - Cópia de Projetos ;
 - Cópia do contrato de locação vigente.

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

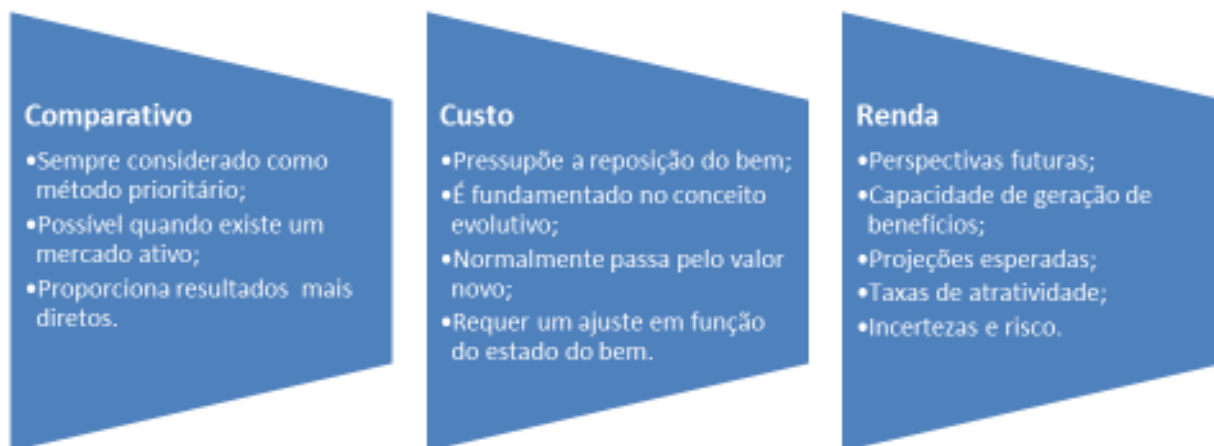
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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 **RENTA**)

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 seu 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 inedificação 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.
TOTAL	16	Laudo enquadrado no grau II

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 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

Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	média/
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Distrito Industrial local com diversos galpões de Armazenagem, devido à proximidade ao Porto de Itajai/SC
Área Sujeita a Enchentes:	Não



1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 101
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Atualmente o acesso se realiza pela terreno ao lado do mesmo proprietário, na altura do Km 117,5 da Rodovia BR-101. Entretanto já foi publicado um decreto determinando as parcelas de terreno vizinhas como de interesse público para a abertura de um logradouro para acesso ao imóvel que será denominado Rua Waldemar de Oliveira da Silva
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando tem seu acesso pelo Km 117,5 da Rodovia BR 101, Bairro de Espinheiros, Cidade de Itajaí e Estado de Santa Catarina.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia BR 101
Tipo:	Principal
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Inexistente
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



Denominação:	Acesso por imóvel vizinho – Rua a ser realizada pela Prefeitura
---------------------	---



ACESSO DO IMÓVEL PELO KM 117, 5 – IMÓVEL VIZINHO



ACESSO ATUAL (RIBEIRÃO DO LADO ESQUERDO E POSTES DE DIVISA DO LADO DIREITO)



FINAL DO ACESSO E PONTE SOBRE O RIBEIRÃO COM O ACESSO AO INÍCIO/ENTRADA DO IMÓVEL

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

SITUAÇÃO ATUAL

O imóvel trata-se de uma parcela de terreno a ser desmembrada da Matrícula nº 19.803 que se refere a uma área total de terreno de 58.850,00 m², tendo sua frente para a Rua Fermino Vieira Cordeiro e seus Fundos para o Rio Ribeirão da Murta, conforme demonstra imagem a seguir:



SITUAÇÃO PRETENDIDA

O imóvel será desmembrado, tendo como parcela de análise sua frente para o Ribeirão da Murta, porém com um acesso por uma ponte já realizada e logradouro em imóvel vizinho que está em processo de regularização conforme decreto da Prefeitura.

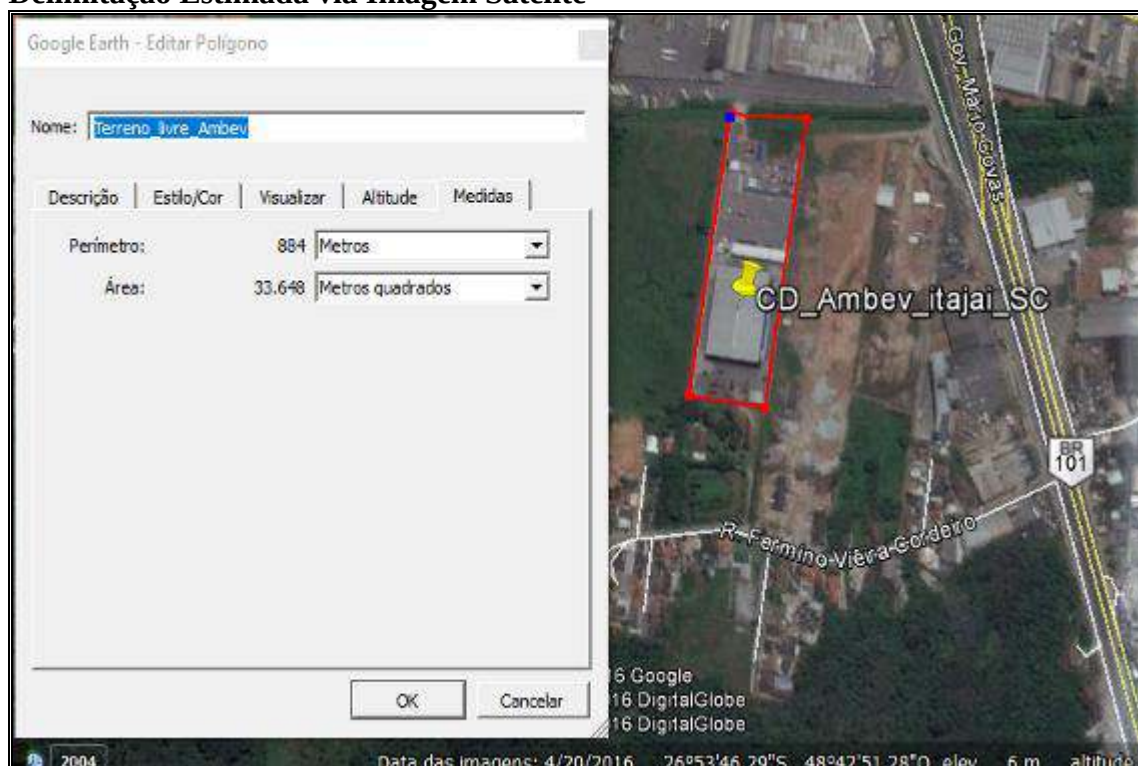
=====

ÁREA TOTAL: 33.568,00 m² “CONFORME PROJETO”

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno plano, ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

Delimitação Estimada via Imagem Satélite



RESTRIÇÃO AMBIENTAL

O imóvel possui uma área de Preservação Permanente – APP, que deve ser obedecida proveniente do recuo de 31,00 m do Ribeirão e considerando um comprimento aproximado de 100,00m, resulta em uma área de APP de aproximadamente 3.100,00 m².

Ainda há sobre o imóvel uma faixa de domínio em virtude da Torre de Alta Tensão que o atravessa, conforme indicado em projetos, não acarretando entretanto ônus para o Projeto atualmente existente.



2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

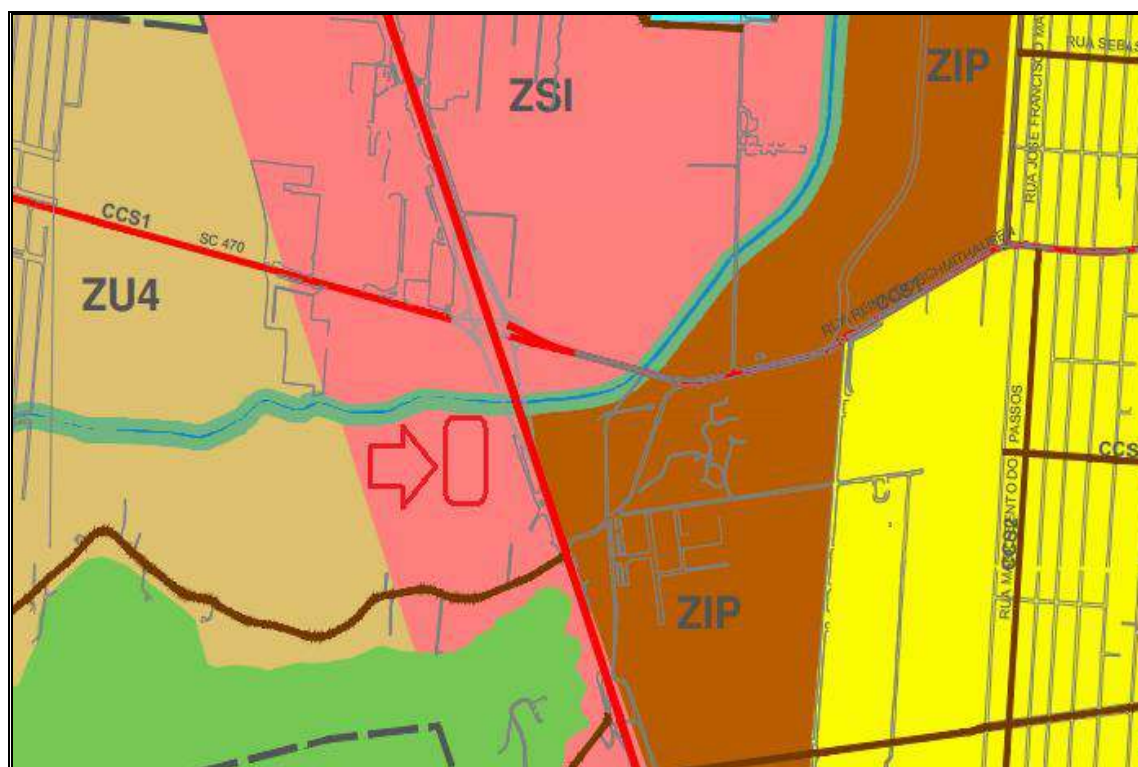
De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar nº 215, de 31 de dezembro de 2012 da Prefeitura Municipal de Itajaí.

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

ANEXO II - TABELA A - PARÂMETROS DE ZONEAMENTO E USO DO SOLO / LEI

ZONAS			ZU1	ZU2	ZU3	ZC2	ZC1	ZU4	ZU5	ZIP	ZPN	ZAP	ZSI	ZIT	ZPA1			
USOS	PERMITIDOS	H	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2	1	-	-	1	1	1	1			
		CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO	CO			
		CS	1-2	1-2	1-2	1-2	1-2+3	1-2	1-2	1-2+3-4	1-2-3-4	1-2-3-4	1-2-3-4	1-2	1			
		I	1	1	1	1	1	1	1-2	1-2-3-4	1-2-3-4	1-2+3	1-2-3-4	1	1			
	PERMISSÍVEIS	H	-	-	-	-	-	-	2	1	1	2	-	-	-			
		CS	3-E	3-E	3-E	3-E	E	3-E	3-4-E	E	E CSMV	E	E	3-E	2-E CSMU			
		I	2	2	2	2	2	2	3-4	-	-	4	-	-	2			
ALTURA MÁXIMA 2*	LARGURA DA VIA(m)	Até 8,00	4 pavimentos				5 PAVIMENTOS / 20,00m(1*)											
		8,01 até 9,99	2,5 x largura da via															
		10,00 até 12,00	4,5 x largura da via															
		12,01 até 15,00	6 x largura da via															
		> 15,00	7 x largura da via															
ALTURA MÁXIMA EMBASAMENTO			16,40	12,80	16,40	12,80												
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			4,5	3,5	3	4,5	3,5	2										
TAXA DE OCUPAÇÃO	EMBASAMENTO		80%									60%						
	TORRE		60%															
TAXA DE PERMEABILIDADE			10%															
RECUEO FRONTAL EMBASAMENTO			3,00									5,00						
RECUEO FRONTAL DA TORRE	LARGURA DA VIA (m)	Até 8,00	3,00															
		8,01 até 10,00	5,00															
		10,01 até 12,00	6,00															
		12,01 até 15,00	7,00															
		> 15,00	10,00															

MAPA DE ZONEAMENTO

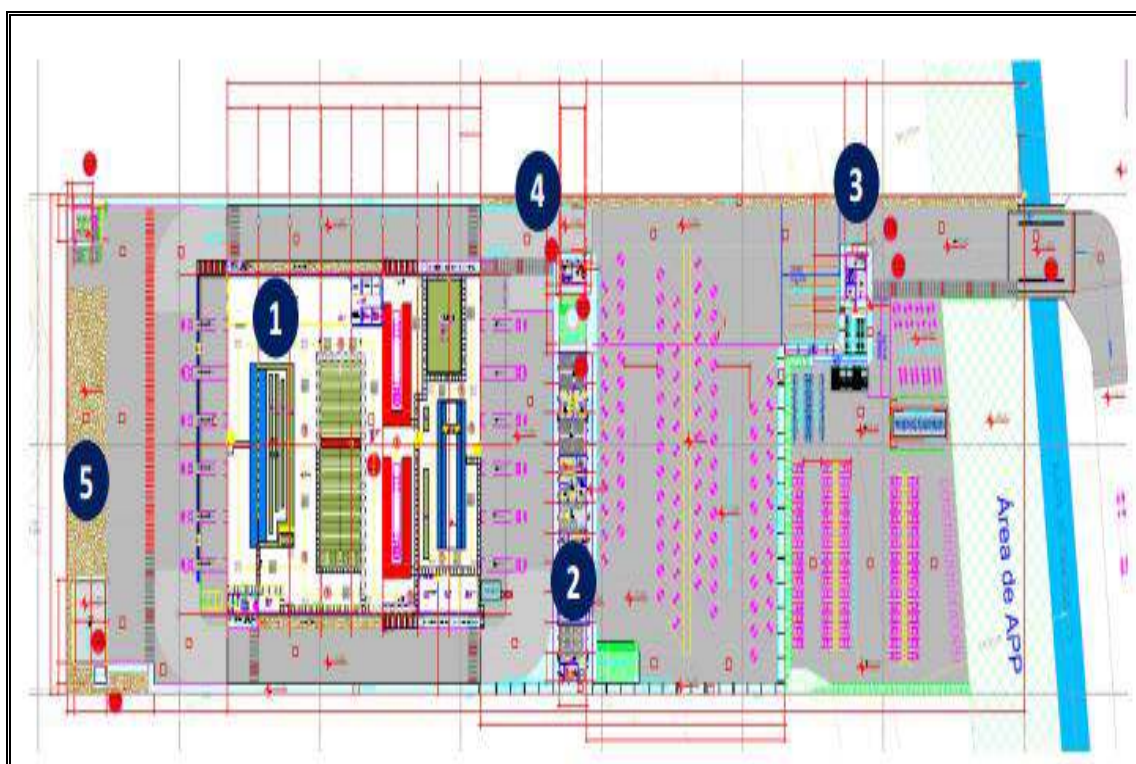


LEGENDA ZONEAMENTO:

- ZU1 - ZONA URBANA 1
- ZU2 - ZONA URBANA 2
- ZU3 - ZONA URBANA 3
- ZU4 - ZONA URBANA 4
- ZU5 - ZONA URBANA 5
- ZR1 - ZONA RESIDENCIAL 1
- ZR2 - ZONA RESIDENCIAL 2
- ZR3 - ZONA RESIDENCIAL 3
- ZEA - ZONA ESPECIAL AMBIENTAL
- ZIT - ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO
- ZC1 - ZONA CENTRAL
- ZC2 - ZONA CENTRAL 2
- ZPN - ZONA PESQUEIRA NAVAL
- ZSI - ZONA DE SERVIÇO E INDÚSTRIAS
- ZAP - ZONA DE APOIO PORTUÁRIO
- ZPA1 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 01
- ZPA2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 02
- ZPA3 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 03
- ZIP - ZONA INDUSTRIAL PREDOMINANTE
- CCS1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 01
- CCS2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 02
- CCS3 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO 03
- ZTRA - ZONA DE TRANSIÇÃO RURAL AMBIENTAL
- ZTRU - ZONA DE TRANSIÇÃO RURAL URBANA
- ZEU - ZONA DE EXPANSÃO URBANA

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

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



1. Depósito principal: 7.331,00 m²
2. Prédio administrativo: 1.301,80 m²
3. Portaria 01 : 143,90 m²
4. Portaria 02 : 103,09 m²
5. Prédio da manutenção: 168,48 m²

EDIFICAÇÃO Nº 01**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito Principal – CD
Tipo:	Galpão de Armazenagem
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré-moldado
Fechamento Lateral:	Placas de Concreto até 1,50 m e restante em Aluzinco
Tipo de Cobertura:	Telha vã “estrutura metálica”
Revestimento Externo:	Telhas metálicas
Pé Direito:	10,00 m nas extremidades e 11,00 m no centro
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos
Área Construída:	7.331,00 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, rede de hidrantes, luz e alarme de emergência
Anexos:	Internamente possui uma área administrativa e câmara fria em uma área de 800 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto com resistência de 8 ton/m ² , com tela dupla e espessura de 14 cm
Parede:	Placas de Concreto até 1,50 m e restante em Aluzinco
Forro:	Telha vã





EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Administrativo
Dependências:	Térreo: refeitório, sala transportes, salas, caixa forte blindado com 60 m², salas de treinamento, depósito material de limpeza, sanitários, vestiários Superior: sala de vendas, marketing, T.I, administrativo, sala de gerência, sala de reunião, depósito de equipamentos de segurança, auditório para 120 pessoas
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com Pintura e concreto aparente
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos
Área Construída:	1.301,80 m²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Tipo Split nos ambientes

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	Laje e PVC
Esquadria:	Alumínio











EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria 1
Dependências:	Sala de segurança, sala de clientes, recepção/espera, sanitários
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com Pintura e concreto aparente
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos
Área Construída:	143,90 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio





EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

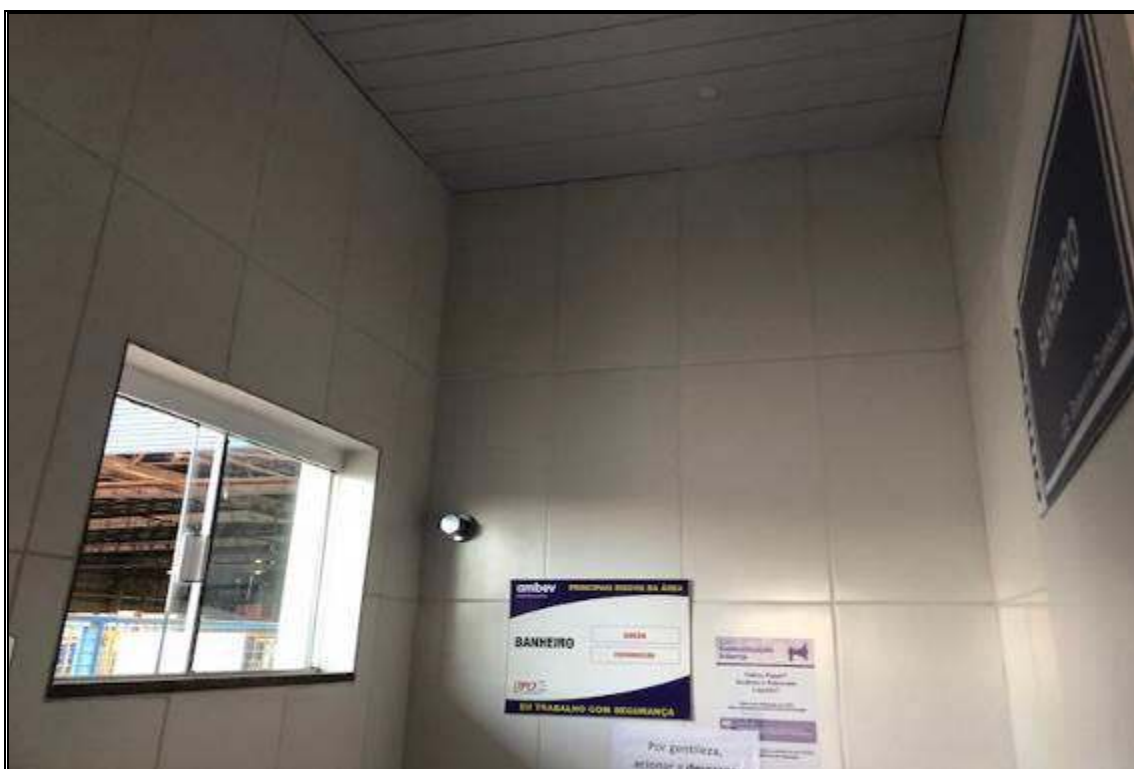
Denominação:	Portaria 2
Dependências:	Sala de Segurança, sanitário, sala de controle de sanitário
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com Pintura e concreto aparente
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos
Área Construída:	103,09 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio





EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Prédio de Manutenção
Dependências:	Oficina de Manutenção
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Parcial em Alvenaria 1m e restante em telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Alvenaria e telhas aparentes
Pé Direito:	4,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	04 anos
Área Construída:	168,48 m²

Segurança contra Incêndio:	Extintores
-----------------------------------	------------

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Alvenaria e telhas aparentes
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Não possui



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

- pavimentação externa em asfalto;
- pavimentação em brita;
- ponte de acesso sobre o ribeirão;
- passarelas cobertas;
- 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;
- cobertura para gás;
- base do gerador;
- bicicletário;
- cobertura para motos;









IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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 eventual uma 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.

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 menos de 7,00%, 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 altura do Km 117,5 da Rodovia BR 101, Cidade de Itajaí/SC, em local consolidado horizontal e ocupação industrial;
 - 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 solicitante¹:
 - (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 entre bom e excelente, 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

¹ 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.

- 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: Novor
- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 30%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente 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)

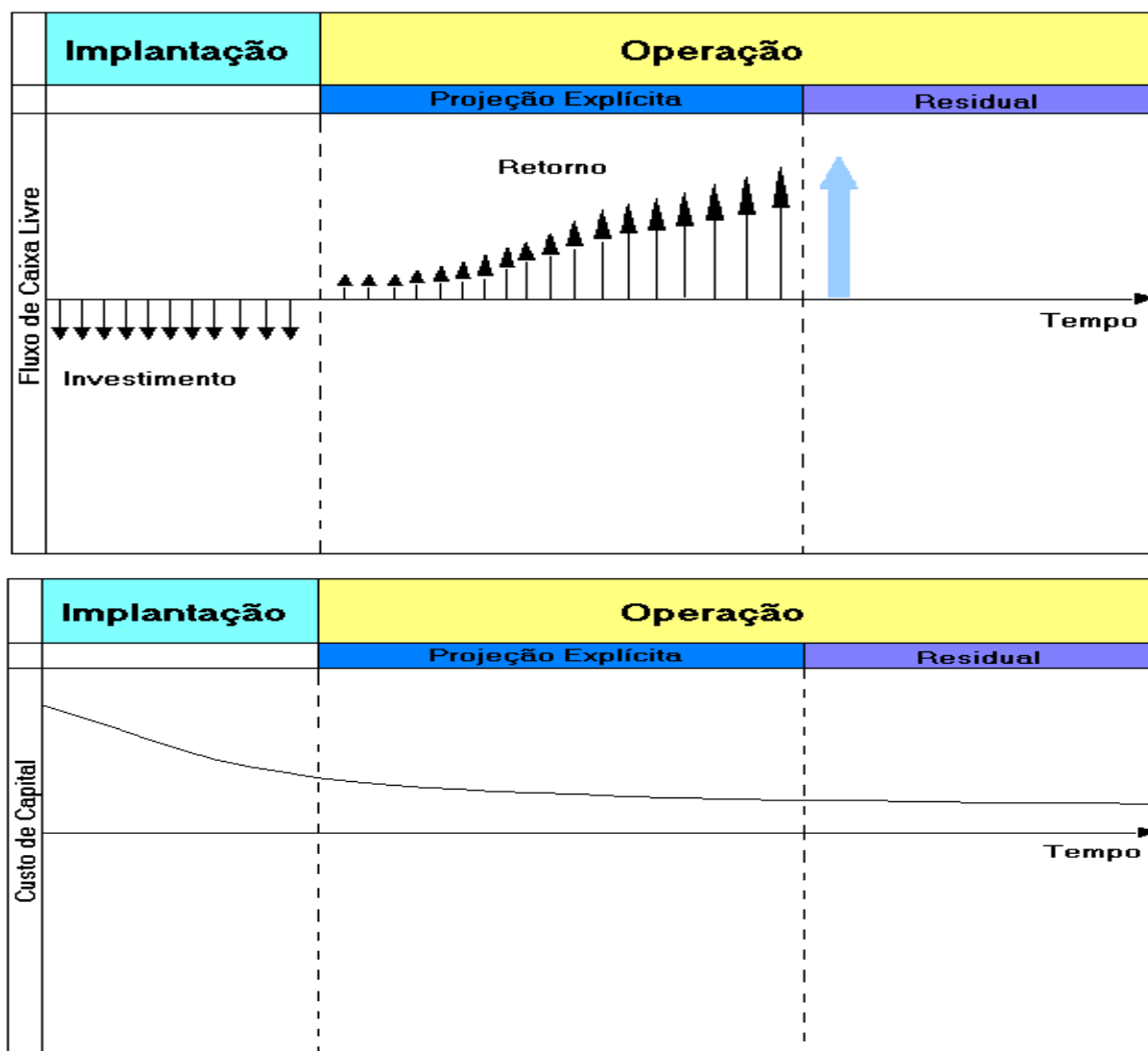
1. MODELO DE ANÁLISE

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 avaliandos, 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 consequências 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; para tanto, admitimos como premissa que a alíquota referente ao lucro presumido é a que melhor representa a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento;
- 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_Ambev_Itajaí
Área Locável (m2)	9.048,27
Aluguel contratado - R\$/m2	25,96
Aluguel contratado	234.912,44
Data base aluguel contratado	01/08/2017
Mês de reajuste	8
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/08/2017
Data de início do pagamento	01/09/2017
Data de fim de contrato	01/08/2037
Locatários	GGR_Ambev_Itajaí
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	234.912,44
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	233.851,14
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	241.596,09

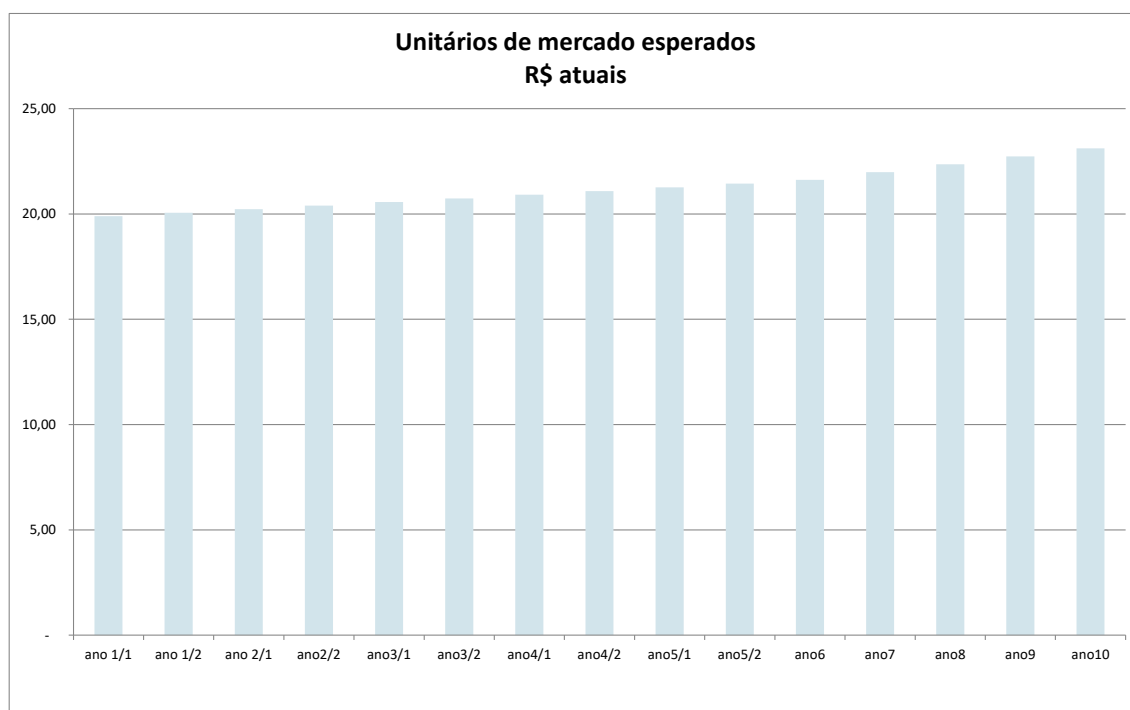
Consideramos prazo de 10 anos e uma renovação por mais 10 anos admitindo o valor de aluguel de mercado projetado, conforme informado pela solicitante em avaliações anteriores e cláusula contratual.

- (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.

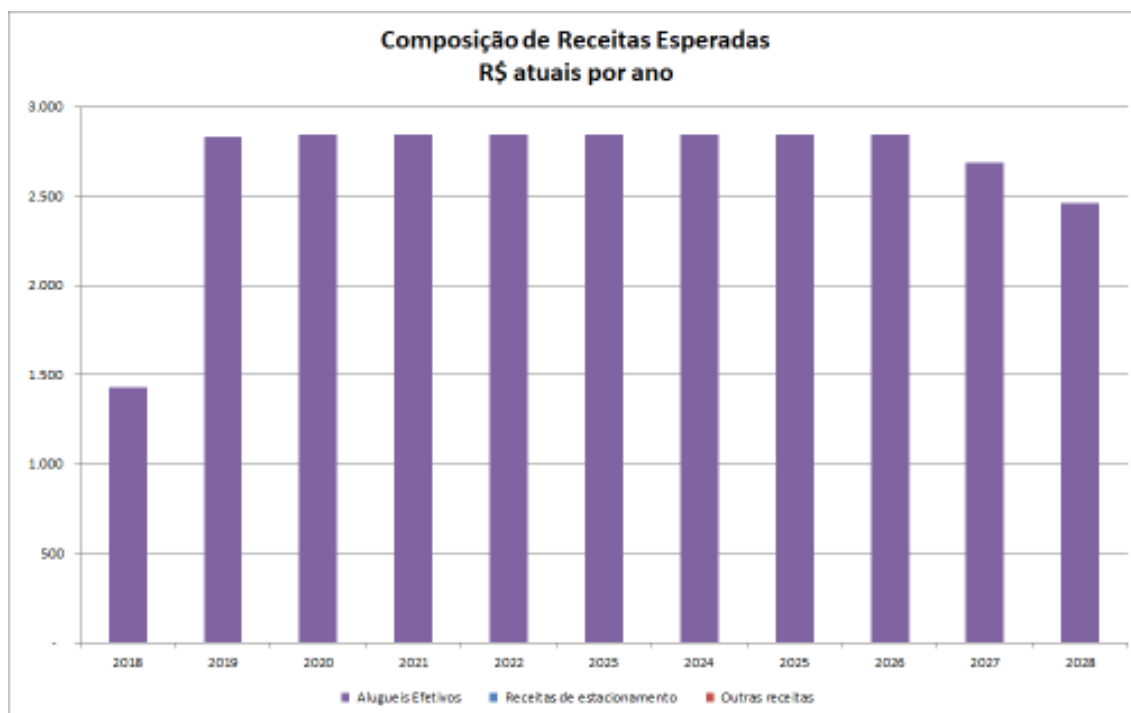
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
Cenário : BuyToLease	GGR_Ambev_Itajaí
Aluguel de mercado inicial - R\$	180.000
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	19,89
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	24,30
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	144
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	288
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	21,87
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	229
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	144
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,34
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,34
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56

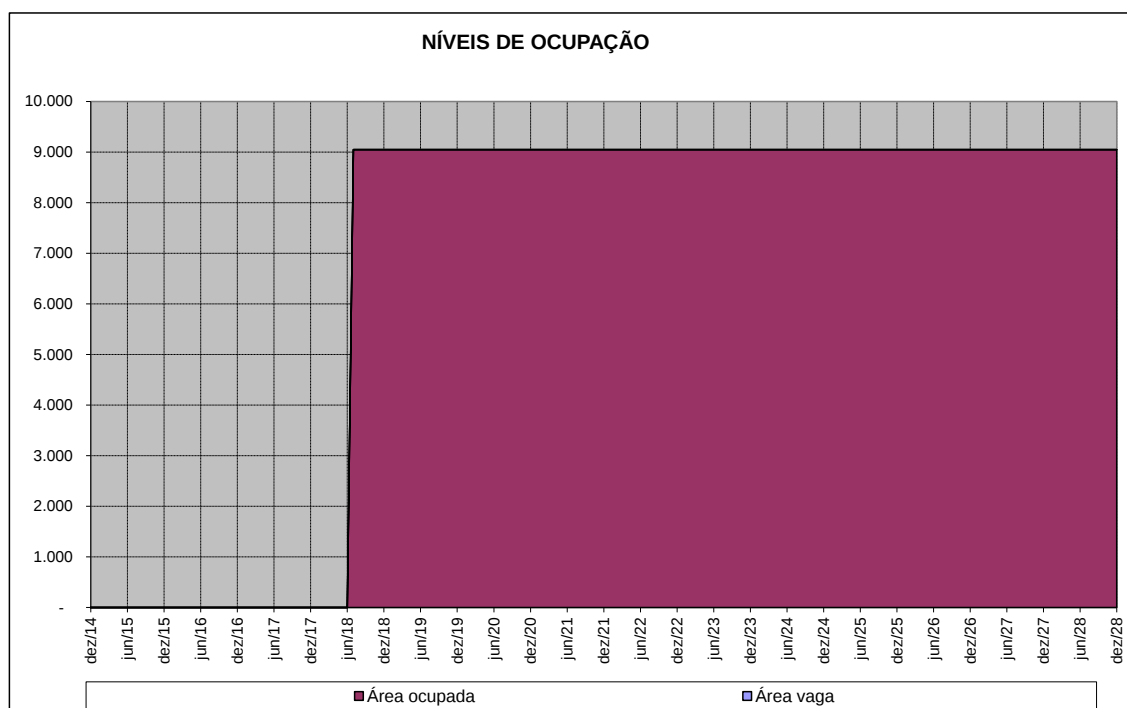
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 5,6% a.a. chegando a 4,1% 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 houve;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 29.843,30 (em 2017);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

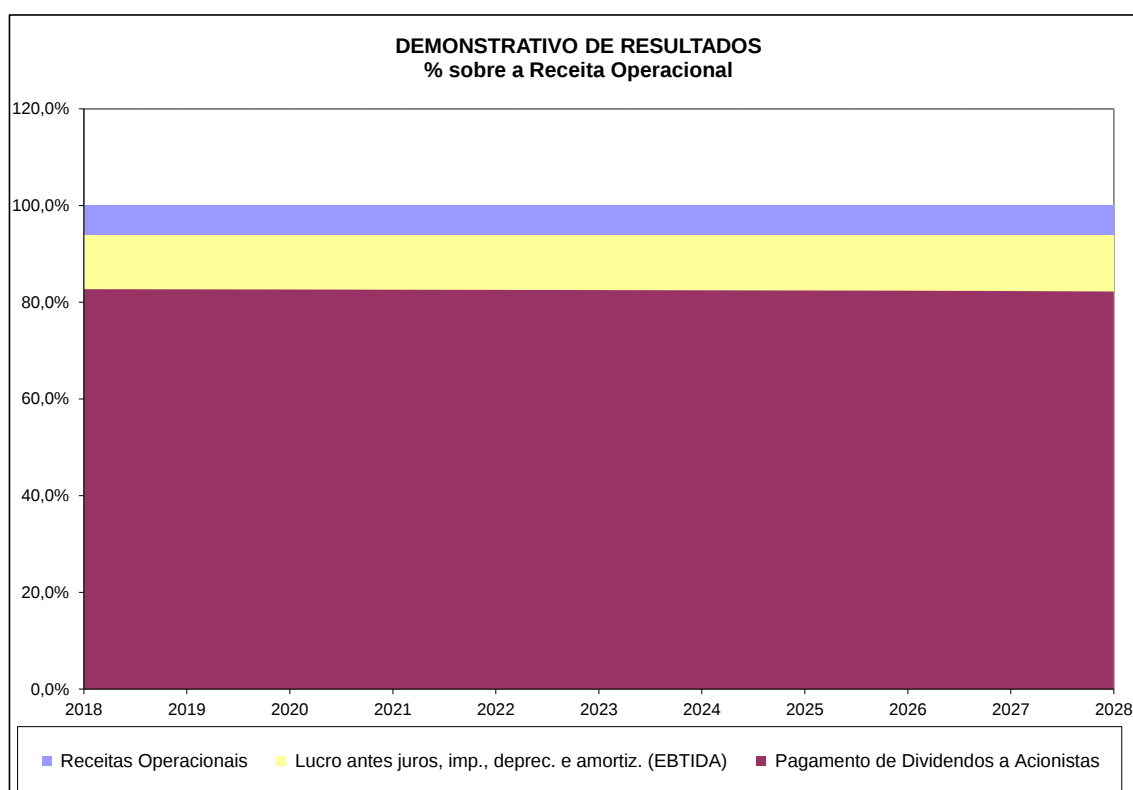
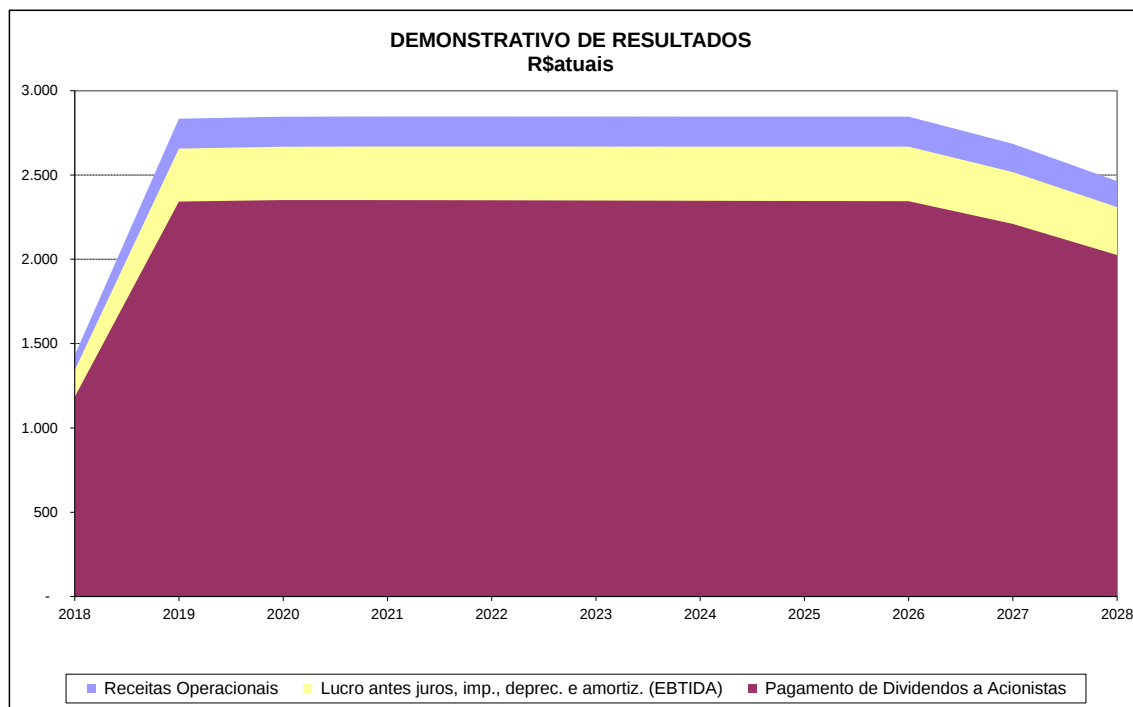
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando 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 10% desta depreciação calculada.

Admitimos que possíveis reinvestimentos no imóvel serão efetuados pelo inquilino durante o prazo do contrato de locação.

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 6,7% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 8,2% 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 4,90% 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 0,34 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:

$$Ke = 4,90\% + (5,22\% \times 0,34) + 0,40\% = 7,07 \text{ \% (data base da avaliação)}$$

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

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 6,63% 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:

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCF_i = 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 de Mercado Empreendimento:	R\$ 31.409.444,00
---	--------------------------

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.

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, 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 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
Terreno Área Edificável	30.468,00	260,14				1,00	7.925.996	7.925.996
Terreno Área de APP	3.100,00	260,14				0,10	806.439	806.439
Terreno	33.568,00						8.732.435	8.732.435
Edificações								
01. CD - Depósito	7.331,00	2.050,00	4	a	55	0,96	15.028.550	14.427.408
02. Administrativo	1.301,80	2.240,00	4	a	55	0,96	2.916.032	2.799.391
03. Portaria 1	143,90	2.620,00	4	a	55	0,96	377.018	361.937
04. Portaria 2	103,09	2.620,00	4	a	55	0,96	270.096	259.292
05. Manutenção	168,48	1.590,00	4	a	55	0,96	267.883	257.168
Subtotal Edificações	9.048,27						18.859.579	18.105.196
Benfeitorias								
01. Verba Benfeitorias			4	a	36	0,95	2.100.000	1.995.000
Subtotal Benfeitorias							2.100.000	1.995.000
Edificações e Benfeitorias	9.048,27				53	0,96	20.959.579	20.100.196
Custos							29.692.014	28.832.631
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,09		31.409.444

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 9% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

VII. CONCLUSÃO

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 31.409.444,00

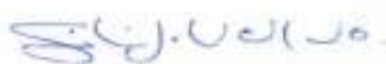
Consideramos que o valor justo para os imóveis avaliados é o indicado acima para a finalidade do presente trabalho (registros contábeis), contudo é importante esclarecer que, em função da conjuntura do mercado atual e das expectativas de comportamento futuro, bem como as condições especiais do instrumento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

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**



**SILVIO JOSÉ VELLUDO
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.662.723**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 23.947.001/0718, que se compõe de 75 (setenta e cinco) 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
- análise de sensibilidade.

Osasco, 29 de Junho de 2018.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.431	2.834	2.846	2.847	2.847	2.846	2.846	2.846	2.846	2.685	2.464	29.336
-	Área locável (m2)	4.524	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20	20	20	20	21	21	21	22	22	23	23	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.068	2.137	2.183	2.221	2.258	2.296	2.324	2.363	2.403	2.444	2.485	24.181
-	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	1.431	2.834	2.846	2.847	2.847	2.846	2.846	2.846	2.846	2.685	2.464	29.336
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	52	103	104	104	104	104	104	104	104	98	90	1.071
-	PIS	9	18	18	19	19	19	18	18	18	17	16	191
-	COFINS	43	85	85	85	85	85	85	85	85	81	74	880
-	Despesas Operacionais	37	74	74	74	74	74	74	74	74	70	64	763
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	37	74	74	74	74	74	74	74	74	70	64	763
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.342	2.656	2.668	2.669	2.669	2.669	2.668	2.668	2.668	2.517	2.310	27.503
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.342	2.656	2.668	2.669	2.669	2.669	2.668	2.668	2.668	2.517	2.310	27.503
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	1.342	2.656	2.668	2.669	2.669	2.669	2.668	2.668	2.668	2.517	2.310	27.503
-	Impostos (IR/CSSL)	156	308	310	310	310	310	310	310	310	292	268	3.192
=	Lucro líquido	1.186	2.348	2.358	2.359	2.359	2.359	2.358	2.358	2.358	2.225	2.042	24.311
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.186	2.348	2.358	2.359	2.359	2.359	2.358	2.358	2.358	2.225	2.042	24.311
-	Investimento em novos ativos	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	6	7	8	9	10	12	13	14	15	16	113
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(28.269)	2.342	2.351	2.351	2.350	2.348	2.347	2.346	2.344	2.210	2.025	(5.255)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(28.269)	(25.927)	(23.576)	(21.225)	(18.875)	(16.527)	(14.180)	(11.834)	(9.490)	(7.280)	(5.255)	
+	Integralização dos Acionistas	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.183	2.342	2.351	2.351	2.350	2.348	2.347	2.346	2.344	2.210	2.025	24.198
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(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)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
+	Distribuição de Dividendos	1.183	2.342	2.351	2.351	2.350	2.348	2.347	2.346	2.344	2.210	2.025	24.198
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.284	30.284
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(28.269)	2.342	2.351	2.351	2.350	2.348	2.347	2.346	2.344	2.210	32.310	25.030

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)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	74,6%	75,4%	76,7%	78,0%	79,3%	80,7%	81,7%	83,0%	84,4%	91,0%	100,8%	82,4%
-	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	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	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 irreversível	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	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)	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%
-	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)	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%
-/+	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	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%
-	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	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%
+	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	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%
-	Investimento em novos ativos	2058,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1975,5%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	82,5%	82,4%	82,4%	82,3%	82,2%	-17,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1975,5%	-915,0%	-828,5%	-745,6%	-663,0%	-580,6%	-498,2%	-415,8%	-333,4%	-271,2%	-213,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	2058,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,4%
+	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	2058,2%	1039,4%	1035,1%	1034,6%	1034,6%	1034,7%	1034,9%	1034,9%	1034,9%	1097,0%	1195,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,7%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	82,5%	82,4%	82,4%	82,3%	82,2%	82,5%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	2058,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,4%
+	Distribuição de Dividendos	82,7%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	82,5%	82,4%	82,4%	82,3%	82,2%	82,5%
-	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%	1229,2%	103,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1975,5%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	82,5%	82,4%	82,4%	82,3%	1311,4%	85,3%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Meses	R\$ em moeda constante	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	234	242	241	239	238	237
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	19,89	19,80	19,71	19,62	19,54	19,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	180,00	179,19	178,38	177,57	176,77	175,97
	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	-	-	-	-	-	-	234	242	241	239	238	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9	9
	PIS	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	219	226	225	224	223	222
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	219	226	225	224	223	222
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	219	226	225	224	223	222
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	194	200	199	198	198	197
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	194	200	199	198	198	197
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(29.453)	193	200	199	198	197	196
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	(29.453)	(29.259)	(29.059)	(28.861)	(28.663)	(28.465)	(28.269)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	193	393	592	790	987	1.183
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	193	200	199	198	197	196
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	193	200	199	198	197	196
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(29.453)	193	200	199	198	197	196

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses	R\$ em moeda constante	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	236	235	234	233	232	231	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,52	19,43	19,35	19,26	19,17	19,09	20,23	20,16	20,09	20,02	19,95	19,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,64	175,84	175,05	174,26	173,47	172,69	183,03	182,40	181,77	181,14	180,52	179,90
	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	236	235	234	233	232	231	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	8	8	8	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	218	217	216	218	226	226	225	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	218	217	216	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	218	217	216	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	196	195	194	193	192	191	193	200	200	199	198	197
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	196	195	194	193	192	191	193	200	200	199	198	197
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	195	194	194	193	192	191	192	200	199	198	198	197
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(28.074)	(27.880)	(27.686)	(27.493)	(27.302)	(27.111)	(26.919)	(26.719)	(26.520)	(26.322)	(26.124)	(25.927)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1.379	1.573	1.766	1.959	2.151	2.342	2.534	2.734	2.933	3.131	3.329	3.526
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	195	194	194	193	192	191	192	200	199	198	198	197
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	195	194	194	193	192	191	192	200	199	198	198	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	195	194	194	193	192	191	192	200	199	198	198	197

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	237	237	236	235	234	233	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,98	19,91	19,84	19,77	19,71	19,64	20,57	20,50	20,43	20,36	20,30	20,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	180,78	180,16	179,54	178,92	178,31	177,70	186,10	185,49	184,87	184,25	183,64	183,03
	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	237	237	236	235	234	233	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	224
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	195	195	194	193	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	195	195	194	193	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	196	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.731)	(25.535)	(25.340)	(25.146)	(24.952)	(24.760)	(24.567)	(24.368)	(24.169)	(23.970)	(23.773)	(23.576)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.722	3.917	4.112	4.307	4.500	4.693	4.885	5.085	5.284	5.482	5.680	5.877
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	196	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	196	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	196	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20,33	20,26	20,20	20,13	20,06	19,99	20,91	20,84	20,77	20,71	20,64	20,57
	Potencial de Mercado de Aluguéis	183,95	183,34	182,73	182,12	181,52	180,91	189,23	188,60	187,98	187,35	186,73	186,11
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	224
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(23.380)	(23.184)	(22.989)	(22.795)	(22.601)	(22.408)	(22.216)	(22.016)	(21.817)	(21.619)	(21.422)	(21.225)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.073	6.269	6.463	6.658	6.851	7.045	7.237	7.436	7.635	7.833	8.031	8.228
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20,67	20,60	20,53	20,47	20,40	20,33	21,27	21,19	21,12	21,05	20,98	20,91
	Potencial de Mercado de Aluguéis	187,04	186,42	185,80	185,18	184,57	183,96	192,42	191,78	191,14	190,50	189,87	189,24
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	224
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(21.029)	(20.833)	(20.638)	(20.444)	(20.251)	(20.058)	(19.865)	(19.666)	(19.467)	(19.269)	(19.072)	(18.875)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	8.424	8.619	8.814	9.008	9.202	9.395	9.587	9.786	9.985	10.183	10.381	10.577
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	196	195	194	194	193	192	199	199	198	197	197

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,02	20,95	20,88	20,81	20,74	20,67	21,62	21,55	21,48	21,40	21,33	21,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	190,19	189,56	188,93	188,30	187,67	187,05	195,65	194,99	194,33	193,68	193,02	192,37
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	221	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.679)	(18.484)	(18.289)	(18.095)	(17.901)	(17.708)	(17.516)	(17.317)	(17.119)	(16.921)	(16.723)	(16.527)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	10.773	10.969	11.164	11.358	11.551	11.744	11.936	12.135	12.334	12.532	12.729	12.926
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,19	21,12	21,05	20,98	20,90	20,83	21,99	21,91	21,84	21,76	21,69	21,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	191,72	191,08	190,43	189,79	189,15	188,51	198,94	198,27	197,60	196,93	196,27	195,61
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.331)	(16.136)	(15.941)	(15.747)	(15.554)	(15.361)	(15.169)	(14.970)	(14.771)	(14.574)	(14.376)	(14.180)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	13.122	13.317	13.512	13.706	13.899	14.091	14.283	14.483	14.681	14.879	15.076	15.273
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	195	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,55	21,47	21,40	21,33	21,26	21,18	22,36	22,28	22,21	22,13	22,06	21,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	194,95	194,29	193,63	192,98	192,33	191,68	202,29	201,60	200,92	200,24	199,57	198,90
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	195	195	194	193	193	192	199	198	198	197	196
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(13.984)	(13.789)	(13.594)	(13.401)	(13.207)	(13.015)	(12.823)	(12.624)	(12.426)	(12.228)	(12.031)	(11.834)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	15.468	15.664	15.858	16.052	16.245	16.438	16.629	16.829	17.027	17.225	17.422	17.618
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	195	195	194	193	193	192	199	198	198	197	196
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	195	195	194	193	193	192	199	198	198	197	196
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	195	195	194	193	193	192	199	198	198	197	196

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,91	21,83	21,76	21,69	21,61	21,54	22,73	22,66	22,58	22,50	22,43	22,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	198,23	197,56	196,89	196,23	195,56	194,90	205,69	204,99	204,30	203,61	202,92	202,24
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	220	220	219	218	226	226	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	200	200	199	198	198
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	195	194	194	193	192	192	199	198	198	197	196
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.639)	(11.444)	(11.249)	(11.055)	(10.862)	(10.670)	(10.478)	(10.279)	(10.081)	(9.883)	(9.686)	(9.490)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	17.814	18.009	18.203	18.397	18.590	18.783	18.974	19.173	19.372	19.569	19.766	19.963
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	195	194	194	193	192	192	199	198	198	197	196
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	195	194	194	193	192	192	199	198	198	197	196
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	195	194	194	193	192	192	199	198	198	197	196

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	209	208	208	207	206
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,28	22,20	22,13	22,05	21,98	21,90	23,11	23,04	22,96	22,88	22,80	22,73
	Potencial de Mercado de Aluguéis	201,56	200,88	200,20	199,53	198,85	198,18	209,14	208,44	207,74	207,04	206,34	205,64
	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	238	237	236	235	234	234	233	209	208	208	207	206
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	223	222	221	220	220	219	218	196	195	195	194	193
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	223	222	221	220	220	219	218	196	195	195	194	193
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	223	222	221	220	220	219	218	196	195	195	194	193
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	25	25	25	23	23	23	23	22
=	Lucro líquido	197	196	196	195	194	194	193	173	173	172	172	171
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	196	196	195	194	194	193	173	173	172	172	171
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	196	195	194	194	193	192	192	172	171	171	170	170
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(9.294)	(9.099)	(8.905)	(8.711)	(8.518)	(8.326)	(8.134)	(7.962)	(7.791)	(7.620)	(7.450)	(7.280)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.158	20.353	20.548	20.741	20.934	21.127	21.318	21.490	21.662	21.832	22.003	22.172
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	196	195	194	194	193	192	192	172	171	171	170	170
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	-	0	(0)	0	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	196	195	194	194	193	192	192	172	171	171	170	170
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	196	195	194	194	193	192	192	172	171	171	170	170

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	206	205	204	204	203	202	202	209	208	208	207	206
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,65	22,57	22,50	22,42	22,35	22,27	23,50	23,42	23,34	23,27	23,19	23,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	204,95	204,26	203,57	202,88	202,20	201,51	212,66	211,94	211,23	210,52	209,81	209,10
	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	206	205	204	204	203	202	202	209	208	208	207	206
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	193	192	191	191	190	190	189	196	195	195	194	193
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	193	192	191	191	190	190	189	196	195	195	194	193
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	193	192	191	191	190	190	189	196	195	195	194	193
-	Impostos (IR/CSSL)	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	22
=	Lucro líquido	170	170	169	169	168	168	167	173	173	172	172	171
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	170	170	169	169	168	168	167	173	173	172	172	171
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	169	169	168	167	167	166	166	172	171	171	170	170
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(7.111)	(6.942)	(6.775)	(6.607)	(6.440)	(6.274)	(6.108)	(5.937)	(5.765)	(5.594)	(5.424)	(5.255)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	22.342	22.510	22.678	22.845	23.012	23.178	23.344	23.516	23.687	23.858	24.028	24.198
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	169	169	168	167	167	166	166	172	171	171	170	170
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	169	169	168	167	167	166	166	172	171	171	170	170
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.284
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	169	169	168	167	167	166	166	172	171	171	170	30.454

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	19,93	
Desvio Padrão	2,59	
Coeficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	13,95	
Limite Superior	25,91	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	19,93	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	18,15	-9%
Superior	21,71	9%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

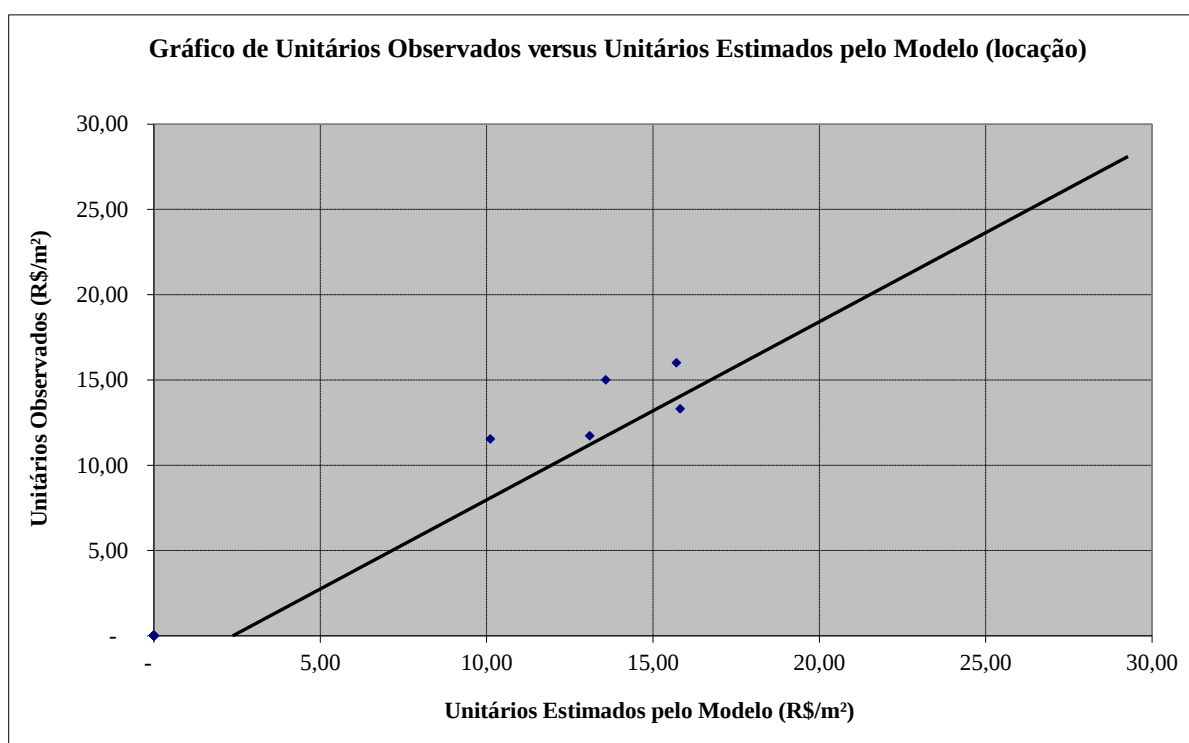
Área	9.048,27
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	19,93
Valor do imóvel	180.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	163.950
Superior	196.050

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:

VALORES	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	9.048,27	19,93	180.000,00

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA
1	Rodovia BR 101 altura do Km 112	próximo a ponte	Salseiro	Itajaí	SC	jun/18	75.000	12	oferta
2	Rodovia SC 412 - Jorge Lacerda, 1010	Mega Centro Logístico Itajai	Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18	93.248	12	oferta
3	Rodovia Jorge Lacerda, 3136		Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18	266.000	12	oferta
4	Rodovia Jorge Lacerda, 350		Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18	54.500	12	oferta
5	Rua Francisco Reis, 435		Cordeiros	Itajaí	SC	jun/18	30.000	12	oferta
Avaliando	Acesso pela Rodovia BR 101 - Km 117,5, nº 5600		Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18		12	transação

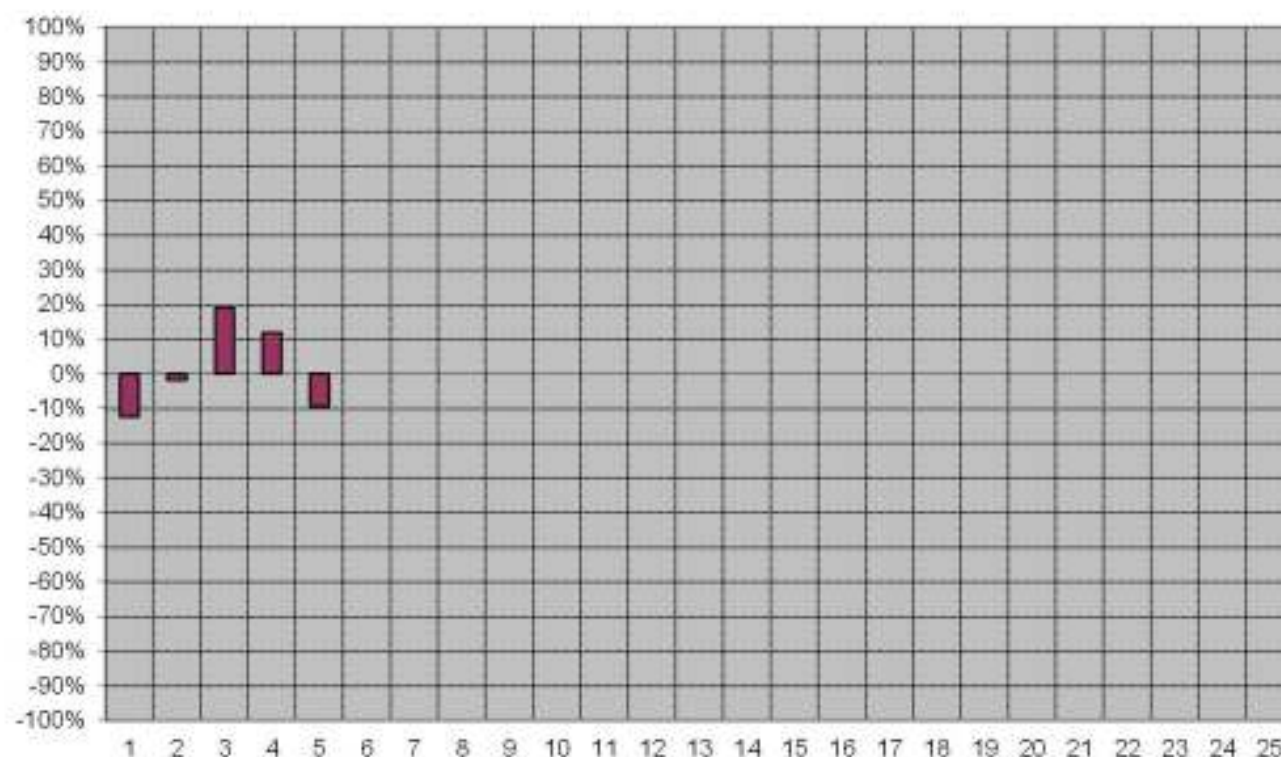
Amostra	ÁreaConstruída	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	6.500,00	6.500,00	médio	4,5	16	c	7,0	May Imóveis	Emanuel	(47) 3046-1009
2	5.828,00	5.828,00	médio	6,0	2	a	7,0	Alta Vista Imóveis	Gisele	(47) 9 9255-9587
3	20.000,00	20.000,00	médio	7,0	5	c	7,0	Tab Imóveis	Geremias	(47) 3348-7008
4	4.651,00	4.651,00	médio	6,0	20	c	7,0	Tab Imóveis	Geremias	(47) 3348-7008/ 99985-7008
5	2.000,00	2.000,00	médio	6,0	20	c	7,0	Bermes Imóveis		(47) 3349-2950/ 99979-3288
Avaliando	9.048,27	9.048,27	médio	9,0	4	a	7,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	NãoUsado	NãoUsado	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado
1	11,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,39	2,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2,19	22,75
2	16,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	14,40	1,50	0,98	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,41	20,30
3	13,30	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,97	1,29	1,03	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,40	16,76
4	11,72	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,55	1,50	1,26	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,69	17,83
5	15,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,50	1,50	1,26	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,63	22,01

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	11,54	10,11	(1,43)	-12%
2	16,00	15,71	(0,29)	-2%
3	13,30	15,82	2,52	19%
4	11,72	13,10	1,38	12%
5	15,00	13,59	(1,41)	-9%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

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	34.098,69	mensal

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	942.283,31

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:

$$K_e = 4,90\% + (5,22\% \times 0,34) + 0,40\% = 7,07 \text{ \% (data base da avaliação)}$$

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

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:

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

FCF_i = 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 de Mercado cenário FII: R\$ 31.117.638,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

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	1.431	2.834	2.846	2.847	2.847	2.846	2.846	2.846	2.846	2.685	2.464	29.336
-	Área locável (m2)	4.524	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20	20	20	20	21	21	21	22	22	23	23	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.068	2.137	2.183	2.221	2.258	2.296	2.324	2.363	2.403	2.444	2.485	24.181
-	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	1.431	2.834	2.846	2.847	2.847	2.846	2.846	2.846	2.846	2.685	2.464	29.336
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	1.160	435	435	435	435	435	435	435	435	433	431	5.503
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	26	26	26	26	26	26	26	26	24	22	264
-	Despesas recorrentes FII	205	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409	4.296
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	942	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	942
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	271	2.399	2.411	2.412	2.412	2.412	2.411	2.411	2.411	2.251	2.032	23.834
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	271	2.399	2.411	2.412	2.412	2.412	2.411	2.411	2.411	2.251	2.032	23.833
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	271	2.399	2.411	2.412	2.412	2.412	2.411	2.411	2.411	2.251	2.032	23.833
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	271	2.399	2.411	2.412	2.412	2.412	2.411	2.411	2.411	2.251	2.032	23.833
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	271	2.399	2.411	2.412	2.412	2.412	2.411	2.411	2.411	2.251	2.032	23.834
-	Investimento em novos ativos	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	6	7	8	9	10	12	13	14	15	16	113
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(29.184)	2.393	2.404	2.404	2.403	2.401	2.400	2.398	2.397	2.236	2.016	(5.732)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.184)	(26.791)	(24.387)	(21.983)	(19.581)	(17.180)	(14.780)	(12.382)	(9.985)	(7.748)	(5.732)	
+	Integralização dos Cotistas	30.395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.395
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	30.395	
-	Remuneração de Cotistas	1.211	2.393	2.404	2.404	2.403	2.401	2.400	2.398	2.397	2.236	2.016	24.663
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	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	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	30.395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.395
+	Remuneração das Cotas	1.211	2.393	2.404	2.404	2.403	2.401	2.400	2.398	2.397	2.236	2.016	24.663
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.892	30.892
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(29.184)	2.393	2.404	2.404	2.403	2.401	2.400	2.398	2.397	2.236	32.908	25.159

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)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	74,6%	75,4%	76,7%	78,0%	79,3%	80,7%	81,7%	83,0%	84,4%	91,0%	100,8%	82,4%
-	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	81,0%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%	15,3%	16,1%	17,5%	18,8%
-	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 irreversível	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII	14,3%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	15,2%	16,6%	14,6%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	65,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	19,0%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	83,9%	82,5%	81,2%
-	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)	19,0%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	83,9%	82,5%	81,2%
-/+	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	19,0%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	83,9%	82,5%	81,2%
-	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	19,0%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	83,9%	82,5%	81,2%
+	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	19,0%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	84,7%	83,9%	82,5%	81,2%
-	Investimento em novos ativos	2058,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2039,5%	84,5%	84,5%	84,4%	84,4%	84,4%	84,3%	84,3%	84,2%	83,3%	81,8%	-19,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-2039,5%	-945,5%	-857,0%	-772,2%	-687,8%	-603,5%	-519,3%	-435,1%	-350,8%	-288,6%	-232,7%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	2124,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,6%
+	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	2124,1%	1072,7%	1068,2%	1067,7%	1067,7%	1067,8%	1068,0%	1068,0%	1068,0%	1132,1%	1233,7%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	84,6%	84,5%	84,5%	84,4%	84,4%	84,4%	84,3%	84,3%	84,2%	83,3%	81,8%	84,1%
=	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%
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	2124,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,6%
+	Remuneração das Cotas	84,6%	84,5%	84,5%	84,4%	84,4%	84,4%	84,3%	84,3%	84,2%	83,3%	81,8%	84,1%
-	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%	1253,9%	105,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-2039,5%	84,5%	84,5%	84,4%	84,4%	84,4%	84,3%	84,3%	84,2%	83,3%	1335,7%	85,8%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Meses	R\$ em moeda constante	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	234	242	241	239	238	237
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	19,89	19,80	19,71	19,62	19,54	19,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	180,00	179,19	178,38	177,57	176,77	175,97
	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	-	-	-	-	-	-	234	242	241	239	238	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	942	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	942	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	(942)	198	205	204	203	202	201
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	(942)	198	205	204	203	202	201
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	(942)	198	205	204	203	202	201
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	(942)	198	205	204	203	202	201
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	(942)	198	205	204	203	202	201
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(30.395)	197	205	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(30.395)	(30.198)	(29.993)	(29.789)	(29.586)	(29.385)	(29.184)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	30.395	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	0	197	402	606	809	1.010	1.211
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	197	205	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	30.395	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	197	205	204	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	(30.395)	197	205	204	203	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses	R\$ em moeda constante	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	236	235	234	233	232	231	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,52	19,43	19,35	19,26	19,17	19,09	20,23	20,16	20,09	20,02	19,95	19,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,64	175,84	175,05	174,26	173,47	172,69	183,03	182,40	181,77	181,14	180,52	179,90
	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	236	235	234	233	232	231	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	200	199	198	197	196	195	196	205	204	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	200	199	198	197	196	195	196	205	204	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	200	199	198	197	196	195	196	205	204	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	200	199	198	197	196	195	196	205	204	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	200	199	198	197	196	195	196	205	204	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	200	198	197	196	195	194	196	205	204	203	202	202
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.984)	(28.786)	(28.589)	(28.392)	(28.197)	(28.003)	(27.807)	(27.602)	(27.398)	(27.195)	(26.992)	(26.791)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.410	1.609	1.806	2.003	2.198	2.392	2.588	2.793	2.997	3.200	3.402	3.604
-	Remuneração de Cotistas	200	198	197	196	195	194	196	205	204	203	202	202
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	200	198	197	196	195	194	196	205	204	203	202	202
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	200	198	197	196	195	194	196	205	204	203	202	202

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	237	237	236	235	234	233	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,98	19,91	19,84	19,77	19,71	19,64	20,57	20,50	20,43	20,36	20,30	20,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	180,78	180,16	179,54	178,92	178,31	177,70	186,10	185,49	184,87	184,25	183,64	183,03
	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	237	237	236	235	234	233	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	200	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	200	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	201	200	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	200	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	200	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	201	200	199	198	197	197	196	205	204	203	202	202
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.590)	(26.390)	(26.191)	(25.993)	(25.795)	(25.599)	(25.403)	(25.198)	(24.994)	(24.791)	(24.589)	(24.387)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.805	4.004	4.204	4.402	4.599	4.796	4.992	5.197	5.401	5.604	5.806	6.008
-	Remuneração de Cotistas	201	200	199	198	197	197	196	205	204	203	202	202
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	201	200	199	198	197	197	196	205	204	203	202	202
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	201	200	199	198	197	197	196	205	204	203	202	202

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20,33	20,26	20,20	20,13	20,06	19,99	20,91	20,84	20,77	20,71	20,64	20,57
	Potencial de Mercado de Aluguéis	183,95	183,34	182,73	182,12	181,52	180,91	189,23	188,60	187,98	187,35	186,73	186,11
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	201	200	199	198	198	197	196	205	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.186)	(23.986)	(23.787)	(23.589)	(23.391)	(23.194)	(22.998)	(22.794)	(22.590)	(22.387)	(22.185)	(21.983)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.208	6.408	6.607	6.806	7.004	7.200	7.396	7.601	7.805	8.008	8.210	8.411
-	Remuneração de Cotistas	201	200	199	198	198	197	196	205	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	201	200	199	198	198	197	196	205	204	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	201	200	199	198	198	197	196	205	204	203	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20,67	20,60	20,53	20,47	20,40	20,33	21,27	21,19	21,12	21,05	20,98	20,91
	Potencial de Mercado de Aluguéis	187,04	186,42	185,80	185,18	184,57	183,96	192,42	191,78	191,14	190,50	189,87	189,24
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	201	200	199	198	198	197	196	204	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.783)	(21.583)	(21.384)	(21.186)	(20.988)	(20.791)	(20.595)	(20.391)	(20.187)	(19.984)	(19.782)	(19.581)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.612	8.812	9.011	9.209	9.407	9.604	9.799	10.004	10.208	10.411	10.613	10.814
-	Remuneração de Cotistas	201	200	199	198	198	197	196	204	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	201	200	199	198	198	197	196	204	204	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	201	200	199	198	198	197	196	204	204	203	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,02	20,95	20,88	20,81	20,74	20,67	21,62	21,55	21,48	21,40	21,33	21,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	190,19	189,56	188,93	188,30	187,67	187,05	195,65	194,99	194,33	193,68	193,02	192,37
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	201	200	199	198	197	197	196	204	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.380)	(19.180)	(18.981)	(18.783)	(18.586)	(18.389)	(18.194)	(17.989)	(17.786)	(17.583)	(17.381)	(17.180)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.015	11.214	11.413	11.612	11.809	12.006	12.201	12.406	12.609	12.812	13.014	13.215
-	Remuneração de Cotistas	201	200	199	198	197	197	196	204	204	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	201	200	199	198	197	197	196	204	204	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	201	200	199	198	197	197	196	204	204	203	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,19	21,12	21,05	20,98	20,90	20,83	21,99	21,91	21,84	21,76	21,69	21,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	191,72	191,08	190,43	189,79	189,15	188,51	198,94	198,27	197,60	196,93	196,27	195,61
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	200	200	199	198	197	196	196	204	203	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.979)	(16.780)	(16.581)	(16.383)	(16.186)	(15.989)	(15.794)	(15.589)	(15.386)	(15.183)	(14.981)	(14.780)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.416	13.615	13.814	14.012	14.209	14.406	14.601	14.806	15.009	15.212	15.414	15.615
-	Remuneração de Cotistas	200	200	199	198	197	196	196	204	203	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	200	200	199	198	197	196	196	204	203	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	200	200	199	198	197	196	196	204	203	203	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,55	21,47	21,40	21,33	21,26	21,18	22,36	22,28	22,21	22,13	22,06	21,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	194,95	194,29	193,63	192,98	192,33	191,68	202,29	201,60	200,92	200,24	199,57	198,90
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	200	199	199	198	197	196	195	204	203	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.580)	(14.380)	(14.182)	(13.984)	(13.787)	(13.590)	(13.395)	(13.190)	(12.987)	(12.784)	(12.583)	(12.382)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.815	16.015	16.213	16.411	16.608	16.805	17.000	17.204	17.408	17.610	17.812	18.013
-	Remuneração de Cotistas	200	199	199	198	197	196	195	204	203	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	200	199	199	198	197	196	195	204	203	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	200	199	199	198	197	196	195	204	203	203	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,91	21,83	21,76	21,69	21,61	21,54	22,73	22,66	22,58	22,50	22,43	22,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	198,23	197,56	196,89	196,23	195,56	194,90	205,69	204,99	204,30	203,61	202,92	202,24
	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	238	237	236	235	234	234	233	242	241	240	239	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	205	205	204	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	200	199	199	198	197	196	195	204	203	202	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.182)	(11.982)	(11.783)	(11.586)	(11.389)	(11.192)	(10.997)	(10.793)	(10.590)	(10.387)	(10.185)	(9.985)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	18.213	18.413	18.611	18.809	19.006	19.202	19.398	19.602	19.805	20.008	20.209	20.410
-	Remuneração de Cotistas	200	199	199	198	197	196	195	204	203	202	202	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	200	199	199	198	197	196	195	204	203	202	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	200	199	199	198	197	196	195	204	203	202	202	201

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	238	237	236	235	234	234	233	209	208	208	207	206
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,28	22,20	22,13	22,05	21,98	21,90	23,11	23,04	22,96	22,88	22,80	22,73
	Potencial de Mercado de Aluguéis	201,56	200,88	200,20	199,53	198,85	198,18	209,14	208,44	207,74	207,04	206,34	205,64
	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	238	237	236	235	234	234	233	209	208	208	207	206
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	201	201	200	199	198	197	197	173	172	172	171	170
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	201	201	200	199	198	197	197	173	172	172	171	170
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	201	201	200	199	198	197	197	173	172	172	171	170
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	201	201	200	199	198	197	197	173	172	172	171	170
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	201	201	200	199	198	197	197	173	172	172	171	170
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	200	199	199	198	197	196	195	172	171	170	170	169
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.784)	(9.585)	(9.387)	(9.189)	(8.992)	(8.796)	(8.600)	(8.429)	(8.257)	(8.087)	(7.917)	(7.748)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.610	20.810	21.008	21.206	21.403	21.599	21.794	21.966	22.137	22.308	22.478	22.647
-	Remuneração de Cotistas	200	199	199	198	197	196	195	172	171	170	170	169
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	200	199	199	198	197	196	195	172	171	170	170	169
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	200	199	199	198	197	196	195	172	171	170	170	169

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	206	205	204	204	203	202	202	209	208	208	207	206
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,65	22,57	22,50	22,42	22,35	22,27	23,50	23,42	23,34	23,27	23,19	23,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	204,95	204,26	203,57	202,88	202,20	201,51	212,66	211,94	211,23	210,52	209,81	209,10
	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	206	205	204	204	203	202	202	209	208	208	207	206
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	170	169	168	168	167	166	166	173	172	172	171	170
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	170	169	168	168	167	166	166	173	172	172	171	170
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	170	169	168	168	167	166	166	173	172	172	171	170
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	170	169	168	168	167	166	166	173	172	172	171	170
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	170	169	168	168	167	166	166	173	172	172	171	170
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	168	168	167	166	166	165	164	172	171	170	170	169
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.580)	(7.412)	(7.245)	(7.079)	(6.913)	(6.748)	(6.584)	(6.412)	(6.241)	(6.071)	(5.901)	(5.732)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.815	22.983	23.150	23.316	23.482	23.647	23.811	23.983	24.154	24.324	24.494	24.663
-	Remuneração de Cotistas	168	168	167	166	166	165	164	172	171	170	170	169
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	168	168	167	166	166	165	164	172	171	170	170	169
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.892
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	168	168	167	166	166	165	164	172	171	170	170	31.060

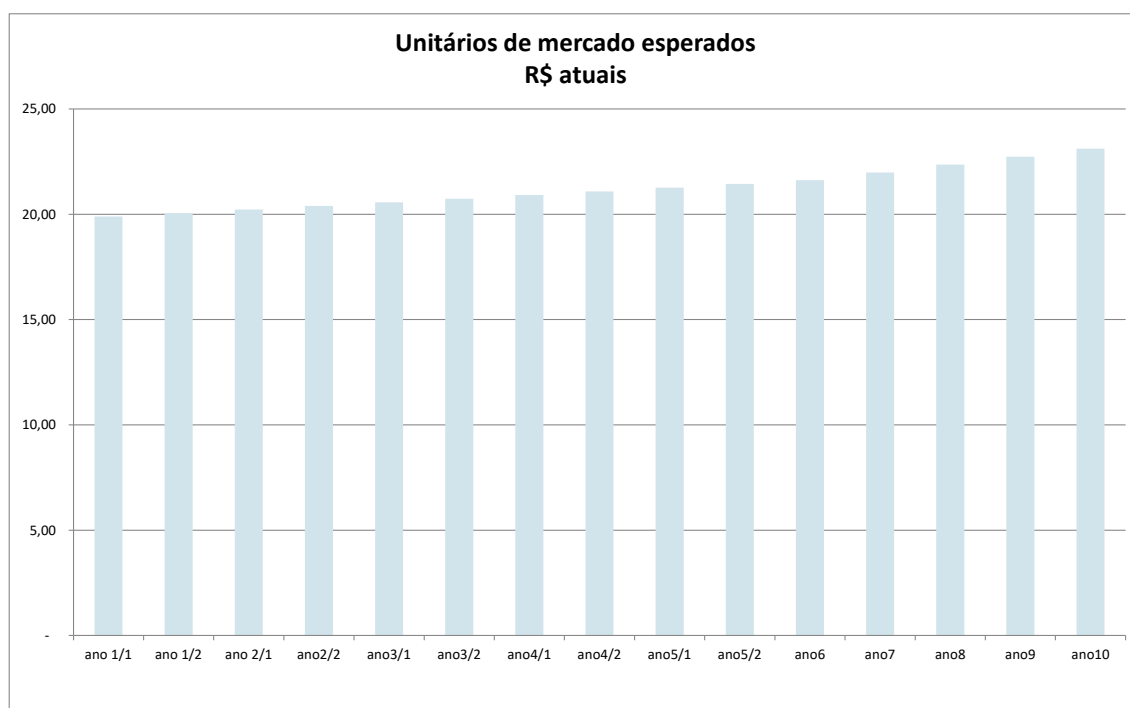
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

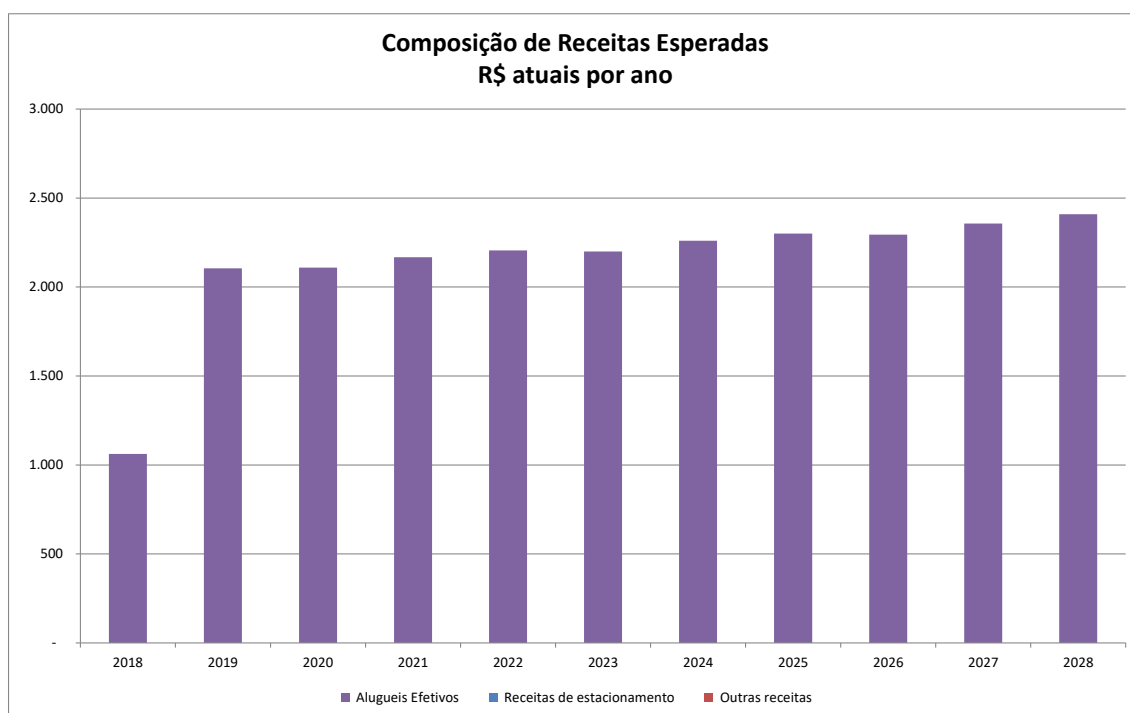
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
Cenário : Mercado aberto	GGR_Ambev_Itajaí
Aluguel de mercado inicial - R\$	180.000
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	19,89
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	24,30
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	144
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	288
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	21,87
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	229
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	144
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,34
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,34
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56

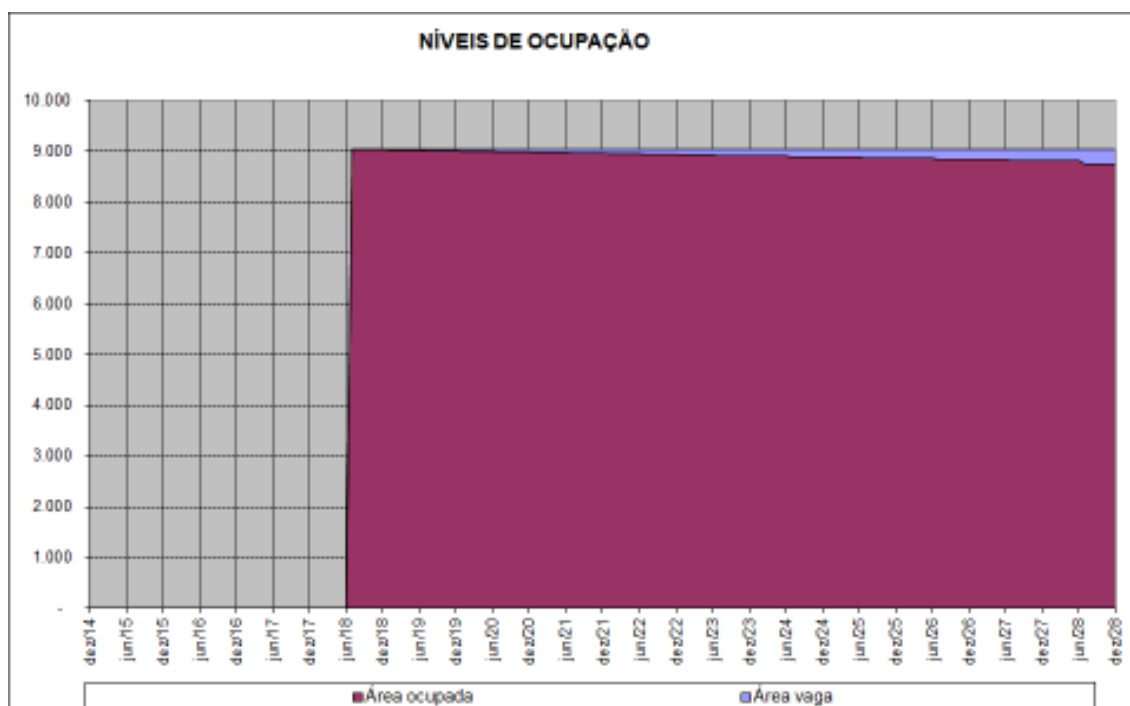
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



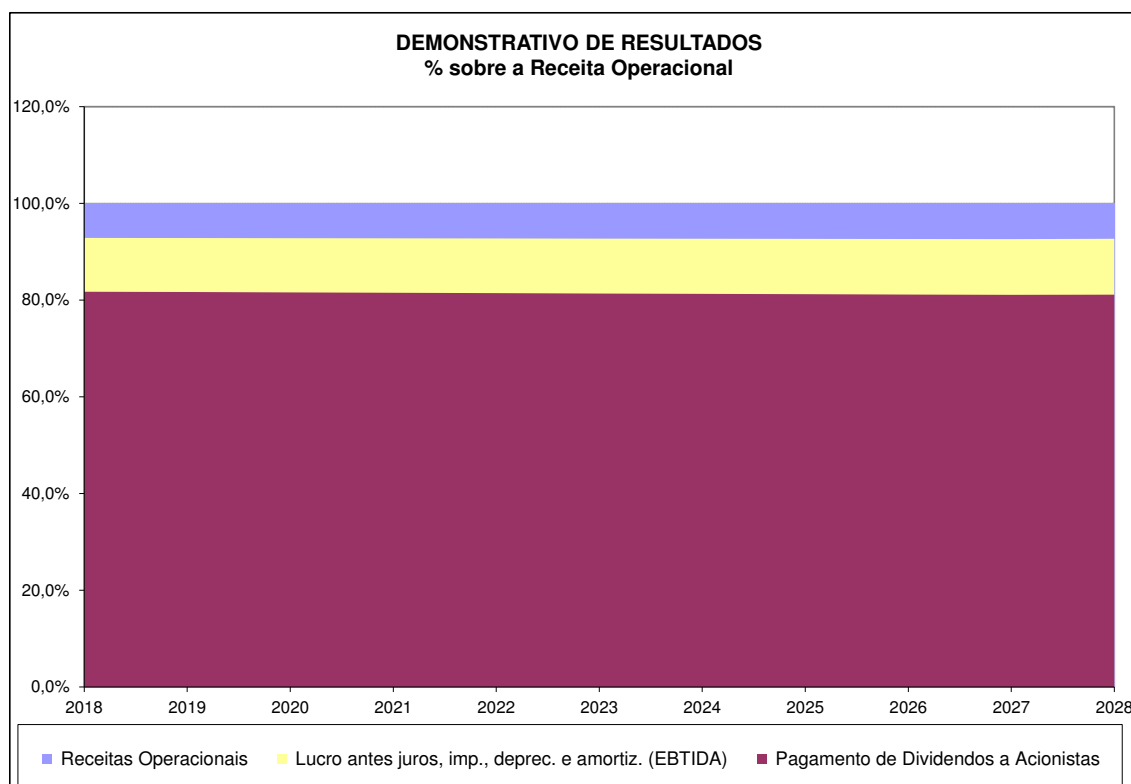
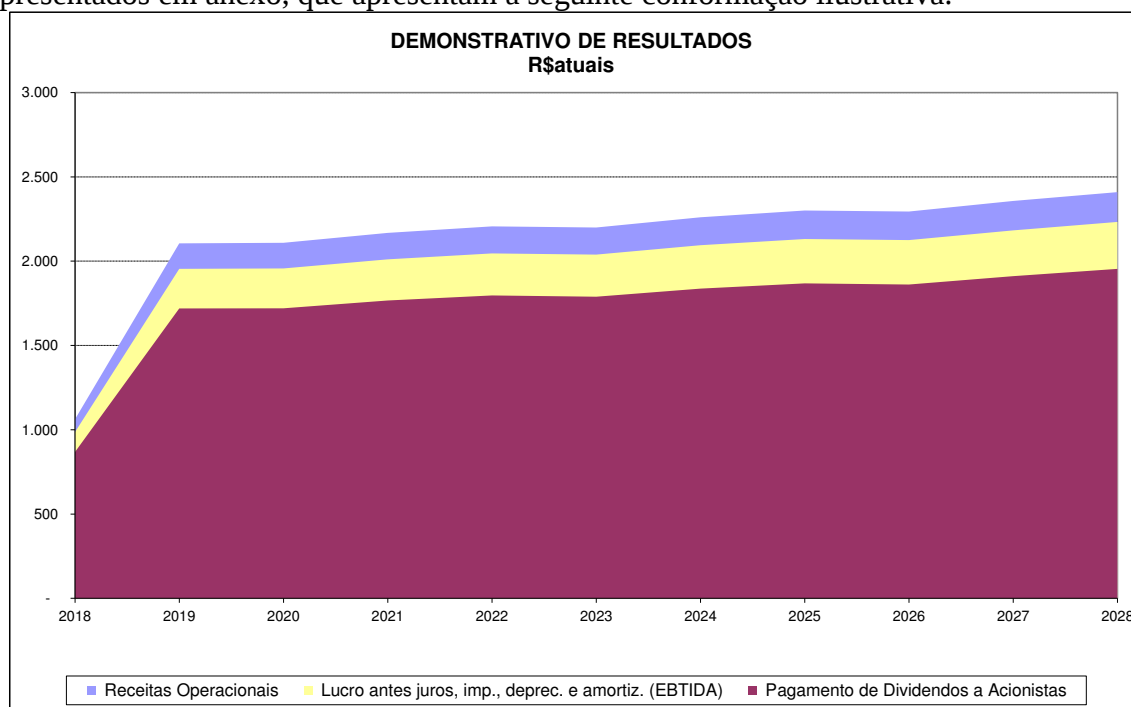
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:

$$K_e = 4,90\% + (5,22\% \times 0,50) + 0,50\% = 8,01\% \text{ (data base da avaliação)}$$

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

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 (K_e) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + K_e)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = 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 Empreendimento:	R\$	24.844.254,00
----------------------------	-----	---------------

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

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.062	2.106	2.109	2.168	2.206	2.200	2.260	2.300	2.294	2.357	2.409	23.472
-	Área locável (m2)	4.524	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20	20	20	20	21	21	21	22	22	23	23	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.068	2.137	2.183	2.221	2.258	2.296	2.324	2.363	2.403	2.444	2.485	24.181
-	Vacância do empreendimento	0,1%	0,3%	0,5%	0,8%	1,0%	1,3%	1,6%	1,8%	2,1%	2,4%	2,9%	
-	Área vaga (m2)	3	24	47	71	95	121	142	166	190	213	261	
-	Aluguéis Efetivos	1.062	2.106	2.109	2.168	2.206	2.200	2.260	2.300	2.294	2.357	2.409	23.472
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	39	77	77	79	81	80	82	84	84	86	88	857
-	PIS	7	14	14	14	14	14	15	15	15	15	16	153
-	COFINS	32	63	63	65	66	66	68	69	69	71	72	704
-	Despesas Operacionais	37	74	75	78	80	80	83	85	86	88	89	856
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	1	1	2	3	3	4	5	5	6	7	37
-	Inadimplência irreversível	7	15	15	15	15	15	16	16	16	16	14	161
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	30	59	59	61	62	62	63	64	64	66	67	657
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	986	1.954	1.957	2.011	2.046	2.039	2.095	2.131	2.125	2.183	2.233	21.759
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	986	1.954	1.957	2.011	2.046	2.039	2.095	2.131	2.125	2.183	2.233	21.759
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	986	1.954	1.957	2.011	2.046	2.039	2.095	2.131	2.125	2.183	2.233	21.759
-	Impostos (IR/CSSL)	116	229	229	236	240	239	246	250	250	256	262	2.554
=	Lucro líquido	871	1.725	1.727	1.775	1.806	1.800	1.849	1.881	1.875	1.926	1.971	19.205
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	871	1.725	1.727	1.775	1.806	1.800	1.849	1.881	1.875	1.926	1.971	19.206
-	Investimento em novos ativos	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	6	7	8	9	10	12	13	14	15	16	113
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(28.584)	1.719	1.720	1.767	1.797	1.789	1.837	1.868	1.861	1.911	1.954	(10.360)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(28.584)	(26.865)	(25.145)	(23.378)	(21.581)	(19.792)	(17.955)	(16.087)	(14.225)	(12.314)	(10.360)	
+	Integralização dos Acionistas	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	29.453	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	868	1.719	1.720	1.767	1.797	1.789	1.837	1.868	1.861	1.911	1.954	19.092
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	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)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	29.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.453
+	Distribuição de Dividendos	868	1.719	1.720	1.767	1.797	1.789	1.837	1.868	1.861	1.911	1.954	19.092
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.964	27.964
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(28.584)	1.719	1.720	1.767	1.797	1.789	1.837	1.868	1.861	1.911	29.918	17.604

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	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)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,5%	101,5%	103,5%	102,4%	102,3%	104,4%	102,8%	102,7%	104,7%	103,7%	103,1%	103,0%
-	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	3,5%	3,5%	3,6%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,8%	3,7%	3,6%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
-	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	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)	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,7%	92,7%	92,7%	92,6%	92,6%	92,6%	92,7%	92,7%
-	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)	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,7%	92,7%	92,7%	92,6%	92,6%	92,6%	92,7%	92,7%
-/+	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	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,7%	92,7%	92,7%	92,6%	92,6%	92,6%	92,7%	92,7%
-	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	82,0%	81,9%	81,9%	81,9%	81,8%	81,8%	81,8%	81,8%	81,7%	81,7%	81,8%	81,8%
+	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	82,0%	81,9%	81,9%	81,9%	81,8%	81,8%	81,8%	81,8%	81,7%	81,7%	81,8%	81,8%
-	Investimento em novos ativos	2772,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	125,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	0,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2690,7%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	81,3%	81,2%	81,1%	81,1%	81,1%	-44,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-2690,7%	-1275,9%	-1192,3%	-1078,4%	-978,1%	-899,8%	-794,4%	-699,3%	-620,0%	-522,4%	-430,0%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	2772,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	125,5%
+	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	2772,4%	1398,8%	1396,6%	1358,7%	1334,9%	1339,0%	1303,1%	1280,3%	1283,7%	1249,5%	1222,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,7%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	81,3%	81,2%	81,1%	81,1%	81,1%	81,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	2772,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	125,5%
+	Distribuição de Dividendos	81,7%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	81,3%	81,2%	81,1%	81,1%	81,1%	81,3%
-	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%	1160,6%	119,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2690,7%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	81,3%	81,2%	81,1%	81,1%	1241,7%	75,0%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Meses	R\$ em moeda constante	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	179	178	177	177	176	175
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	19,89	19,80	19,71	19,62	19,54	19,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	180,00	179,19	178,38	177,57	176,77	175,97
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	179	178	177	177	176	175
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	7	7	6	6	6	6
	PIS	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	166	166	165	164	163	163
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	166	165	165	164	163	163
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	166	165	165	164	163	163
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	147	146	145	145	144	143
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	147	146	145	145	144	143
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(29.453)	146	146	145	144	144	143
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	(29.453)	(29.306)	(29.161)	(29.016)	(28.871)	(28.727)	(28.584)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	146	292	437	581	725	868
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	146	146	145	144	144	143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	29.453	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	146	146	145	144	144	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(29.453)	146	146	145	144	144	143

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses	R\$ em moeda constante	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	174	173	172	172	171	180	179	178	178	177	176	176
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,52	19,43	19,35	19,26	19,17	19,09	20,23	20,16	20,09	20,02	19,95	19,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,64	175,84	175,05	174,26	173,47	172,69	183,03	182,40	181,77	181,14	180,52	179,90
	Vacância do empreendimento	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Área vaga (m2)	18	18	18	18	18	18	30	30	30	30	30	30
	Aluguéis Efetivos	174	173	172	172	171	180	179	178	178	177	176	176
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7	7	7	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	162	161	160	159	159	167	166	165	165	164	164	163
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	162	161	160	159	159	167	166	165	165	164	164	163
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	162	161	160	159	159	167	166	165	165	164	164	163
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	19	20	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	143	142	141	141	140	147	146	146	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	142	141	141	140	147	146	146	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	142	142	141	140	140	147	146	145	145	144	144	143
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(28.442)	(28.301)	(28.160)	(28.020)	(27.880)	(27.733)	(27.587)	(27.442)	(27.297)	(27.152)	(27.008)	(26.865)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1.010	1.152	1.293	1.433	1.573	1.719	1.865	2.011	2.156	2.300	2.444	2.588
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	142	142	141	140	140	147	146	145	145	144	144	143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	142	142	141	140	140	147	146	145	145	144	144	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	142	142	141	140	140	147	146	145	145	144	144	143

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	175	174	174	173	173	179	178	178	177	177	176	175
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,98	19,91	19,84	19,77	19,71	19,64	20,57	20,50	20,43	20,36	20,30	20,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	180,78	180,16	179,54	178,92	178,31	177,70	186,10	185,49	184,87	184,25	183,64	183,03
	Vacância do empreendimento	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
	Área vaga (m2)	41	41	41	41	41	41	53	53	53	53	53	53
	Aluguéis Efetivos	175	174	174	173	173	179	178	178	177	177	176	175
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7	7	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	162	162	161	161	160	166	165	165	164	164	163	163
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	162	162	161	161	160	166	165	165	164	164	163	163
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	162	162	161	161	160	166	165	165	164	164	163	163
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	143	143	142	142	141	147	146	146	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	142	142	141	147	146	146	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	143	142	142	141	141	146	145	145	144	144	143	143
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(26.722)	(26.580)	(26.438)	(26.297)	(26.156)	(26.010)	(25.864)	(25.720)	(25.575)	(25.431)	(25.288)	(25.145)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	2.730	2.873	3.014	3.156	3.296	3.443	3.588	3.733	3.877	4.021	4.165	4.308
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	143	142	142	141	141	146	145	145	144	144	143	143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	143	142	142	141	141	146	145	145	144	144	143	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	143	142	142	141	141	146	145	145	144	144	143	143

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	175	174	173	173	172	188	187	186	186	185	185	184
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20,33	20,26	20,20	20,13	20,06	19,99	20,91	20,84	20,77	20,71	20,64	20,57
	Potencial de Mercado de Aluguéis	183,95	183,34	182,73	182,12	181,52	180,91	189,23	188,60	187,98	187,35	186,73	186,11
	Vacância do empreendimento	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
	Área vaga (m2)	65	65	65	65	65	65	77	77	77	77	77	77
	Aluguéis Efetivos	175	174	173	173	172	188	187	186	186	185	185	184
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	162	161	161	160	160	174	173	173	172	172	171	171
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	162	161	161	160	160	174	173	173	172	172	171	171
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	162	161	161	160	160	174	173	173	172	172	171	171
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	143	142	142	142	141	154	153	153	152	152	151	151
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	142	142	142	141	154	153	153	152	152	151	151
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	142	142	141	141	140	153	152	152	151	151	150	150
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(25.002)	(24.860)	(24.719)	(24.578)	(24.438)	(24.284)	(24.132)	(23.980)	(23.829)	(23.678)	(23.528)	(23.378)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	4.450	4.592	4.733	4.874	5.015	5.168	5.320	5.472	5.624	5.774	5.925	6.075
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	142	142	141	141	140	153	152	152	151	151	150	150
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	142	142	141	141	140	153	152	152	151	151	150	150
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	142	142	141	141	140	153	152	152	151	151	150	150

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	183	182	182	181	181	187	187	186	185	185	184	183
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	20,67	20,60	20,53	20,47	20,40	20,33	21,27	21,19	21,12	21,05	20,98	20,91
	Potencial de Mercado de Aluguéis	187,04	186,42	185,80	185,18	184,57	183,96	192,42	191,78	191,14	190,50	189,87	189,24
	Vacância do empreendimento	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
	Área vaga (m2)	89	89	89	89	89	89	101	101	101	101	101	101
	Aluguéis Efetivos	183	182	182	181	181	187	187	186	185	185	184	183
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	170	169	169	168	168	174	173	172	172	171	171	170
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	170	169	169	168	168	174	173	172	172	171	171	170
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	170	169	169	168	168	174	173	172	172	171	171	170
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	150	149	149	148	148	153	153	152	152	151	151	150
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	150	149	149	148	148	153	153	152	152	151	151	150
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	149	149	148	148	147	153	152	151	151	150	150	149
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.229)	(23.080)	(22.932)	(22.784)	(22.637)	(22.485)	(22.333)	(22.181)	(22.031)	(21.880)	(21.731)	(21.581)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.224	6.372	6.521	6.668	6.815	6.968	7.120	7.271	7.422	7.572	7.722	7.871
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	149	149	148	148	147	153	152	151	151	150	150	149
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	149	149	148	148	147	153	152	151	151	150	150	149
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	149	149	148	148	147	153	152	151	151	150	150	149

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	183	182	181	181	180	187	186	185	185	184	183	183
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,02	20,95	20,88	20,81	20,74	20,67	21,62	21,55	21,48	21,40	21,33	21,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	190,19	189,56	188,93	188,30	187,67	187,05	195,65	194,99	194,33	193,68	193,02	192,37
	Vacância do empreendimento	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
	Área vaga (m2)	113	113	113	113	113	113	130	130	130	130	130	130
	Aluguéis Efetivos	183	182	181	181	180	187	186	185	185	184	183	183
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	169	169	168	168	167	173	172	172	171	171	170	169
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	169	169	168	168	167	173	172	172	171	171	170	169
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	169	169	168	168	167	173	172	172	171	171	170	169
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	149	149	148	148	147	153	152	152	151	151	150	150
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	149	149	148	148	147	153	152	152	151	151	150	150
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	149	148	148	147	147	152	151	151	150	150	149	149
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(21.433)	(21.285)	(21.137)	(20.990)	(20.843)	(20.691)	(20.540)	(20.390)	(20.239)	(20.090)	(19.941)	(19.792)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	8.020	8.168	8.315	8.463	8.609	8.761	8.912	9.063	9.213	9.363	9.512	9.660
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	149	148	148	147	147	152	151	151	150	150	149	149
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	149	148	148	147	147	152	151	151	150	150	149	149
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	149	148	148	147	147	152	151	151	150	150	149	149

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	182	182	181	180	180	196	195	194	194	193	192	192
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,19	21,12	21,05	20,98	20,90	20,83	21,99	21,91	21,84	21,76	21,69	21,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	191,72	191,08	190,43	189,79	189,15	188,51	198,94	198,27	197,60	196,93	196,27	195,61
	Vacância do empreendimento	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
	Área vaga (m2)	130	130	130	130	130	130	154	154	154	154	154	154
	Aluguéis Efetivos	182	182	181	180	180	196	195	194	194	193	192	192
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	169	168	168	167	167	182	181	180	179	179	178	178
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	169	168	168	167	167	182	181	180	179	179	178	178
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	169	168	168	167	167	182	181	180	179	179	178	178
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	149	148	148	147	147	160	159	159	158	158	157	157
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	149	148	148	147	147	160	159	159	158	158	157	157
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	148	148	147	147	146	159	158	158	157	157	156	156
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(19.644)	(19.496)	(19.349)	(19.203)	(19.057)	(18.897)	(18.739)	(18.581)	(18.424)	(18.267)	(18.111)	(17.955)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	9.808	9.956	10.103	10.250	10.396	10.555	10.714	10.871	11.029	11.186	11.342	11.497
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	148	148	147	147	146	159	158	158	157	157	156	156
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	148	148	147	147	146	159	158	158	157	157	156	156
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	148	148	147	147	146	159	158	158	157	157	156	156

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	191	190	190	189	188	196	194	194	193	192	192	191
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,55	21,47	21,40	21,33	21,26	21,18	22,36	22,28	22,21	22,13	22,06	21,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	194,95	194,29	193,63	192,98	192,33	191,68	202,29	201,60	200,92	200,24	199,57	198,90
	Vacância do empreendimento	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
	Área vaga (m2)	154	154	154	154	154	154	178	178	178	178	178	178
	Aluguéis Efetivos	191	190	190	189	188	196	194	194	193	192	192	191
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	177	176	176	175	175	181	180	179	179	178	178	177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	177	176	176	175	175	181	180	179	179	178	178	177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	177	176	176	175	175	181	180	179	179	178	178	177
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	20	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	156	156	155	155	154	160	159	158	158	157	157	156
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	156	156	155	155	154	160	159	158	158	157	157	156
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	155	155	154	154	153	159	158	157	157	156	156	155
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.800)	(17.645)	(17.491)	(17.338)	(17.184)	(17.026)	(16.868)	(16.711)	(16.554)	(16.398)	(16.242)	(16.087)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.653	11.807	11.961	12.115	12.268	12.427	12.585	12.742	12.899	13.055	13.211	13.366
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	155	155	154	154	153	159	158	157	157	156	156	155
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	155	155	154	154	153	159	158	157	157	156	156	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	155	155	154	154	153	159	158	157	157	156	156	155

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	190	190	189	189	188	195	194	193	193	192	191	191
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,91	21,83	21,76	21,69	21,61	21,54	22,73	22,66	22,58	22,50	22,43	22,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	198,23	197,56	196,89	196,23	195,56	194,90	205,69	204,99	204,30	203,61	202,92	202,24
	Vacância do empreendimento	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
	Área vaga (m2)	178	178	178	178	178	178	202	202	202	202	202	202
	Aluguéis Efetivos	190	190	189	189	188	195	194	193	193	192	191	191
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	176	176	175	175	174	181	180	179	178	178	177	177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	176	176	175	175	174	181	180	179	178	178	177	177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	176	176	175	175	174	181	180	179	178	178	177	177
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	20	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	156	155	155	154	154	159	158	158	157	157	156	156
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	156	155	155	154	154	159	158	158	157	157	156	156
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	155	154	154	153	153	158	157	157	156	156	155	155
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(15.932)	(15.778)	(15.625)	(15.472)	(15.319)	(15.161)	(15.004)	(14.847)	(14.691)	(14.535)	(14.380)	(14.225)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	13.520	13.674	13.828	13.981	14.133	14.292	14.449	14.606	14.762	14.917	15.073	15.227
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	155	154	154	153	153	158	157	157	156	156	155	155
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	155	154	154	153	153	158	157	157	156	156	155	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	155	154	154	153	153	158	157	157	156	156	155	155

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
+	Receitas Operacionais	190	189	189	188	187	204	203	203	202	201	201	200
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,28	22,20	22,13	22,05	21,98	21,90	23,11	23,04	22,96	22,88	22,80	22,73
	Potencial de Mercado de Aluguéis	201,56	200,88	200,20	199,53	198,85	198,18	209,14	208,44	207,74	207,04	206,34	205,64
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	202	202	202	202	202	202	225	225	225	225	225	225
	Aluguéis Efetivos	190	189	189	188	187	204	203	203	202	201	201	200
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	176	175	175	174	174	189	188	188	187	186	186	185
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	176	175	175	174	174	189	188	188	187	186	186	185
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)
=	Lucro antes de impostos	176	175	175	174	174	189	188	188	187	186	186	185
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	20	20	22	22	22	22	22	22	22
=	Lucro líquido	155	155	154	154	153	167	166	166	165	164	164	163
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	155	155	154	154	153	167	166	166	165	164	164	163
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	154	154	153	152	152	166	165	164	164	163	163	162
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(14.071)	(13.918)	(13.765)	(13.612)	(13.461)	(13.295)	(13.130)	(12.966)	(12.802)	(12.639)	(12.476)	(12.314)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	15.381	15.535	15.688	15.840	15.992	16.158	16.323	16.487	16.651	16.814	16.976	17.138
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	154	154	153	152	152	166	165	164	164	163	163	162
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	154	154	153	152	152	166	165	164	164	163	163	162
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	154	154	153	152	152	166	165	164	164	163	163	162

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	199	198	198	197	196	196	206	205	204	204	203	202
	Área locável (m2)	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048	9.048
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,65	22,57	22,50	22,42	22,35	22,27	23,50	23,42	23,34	23,27	23,19	23,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	204,95	204,26	203,57	202,88	202,20	201,51	212,66	211,94	211,23	210,52	209,81	209,10
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
	Área vaga (m2)	225	225	225	225	225	225	296	296	296	296	296	296
	Aluguéis Efetivos	199	198	198	197	196	196	206	205	204	204	203	202
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	8	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	184	184	183	183	182	182	191	190	189	189	188	188
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	184	184	183	183	182	182	191	190	189	189	188	187
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	184	184	183	183	182	182	191	190	189	189	188	187
-	Impostos (IR/CSSL)	22	22	22	21	21	21	22	22	22	22	22	22
=	Lucro líquido	163	162	162	161	161	161	168	168	167	167	166	165
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	163	162	162	161	161	161	168	168	167	167	166	165
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	161	161	160	160	159	160	167	166	166	165	165	164
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(12.153)	(11.992)	(11.832)	(11.672)	(11.513)	(11.353)	(11.186)	(11.020)	(10.854)	(10.689)	(10.524)	(10.360)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	17.300	17.460	17.621	17.780	17.940	18.099	18.266	18.433	18.598	18.764	18.928	19.092
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	161	161	160	160	159	160	167	166	166	165	165	164
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	161	161	160	160	159	160	167	166	166	165	165	164
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.964
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	161	161	160	160	159	160	167	166	166	165	165	28.128

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 15% 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:

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

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ 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	6	
Média Aritmética	260,14	
Desvio Padrão	27,52	
Coeficiente de Variação	11%	
Limite Inferior	182,10	
Limite Superior	338,18	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	260,14	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	243,56	-6%
Superior	276,72	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

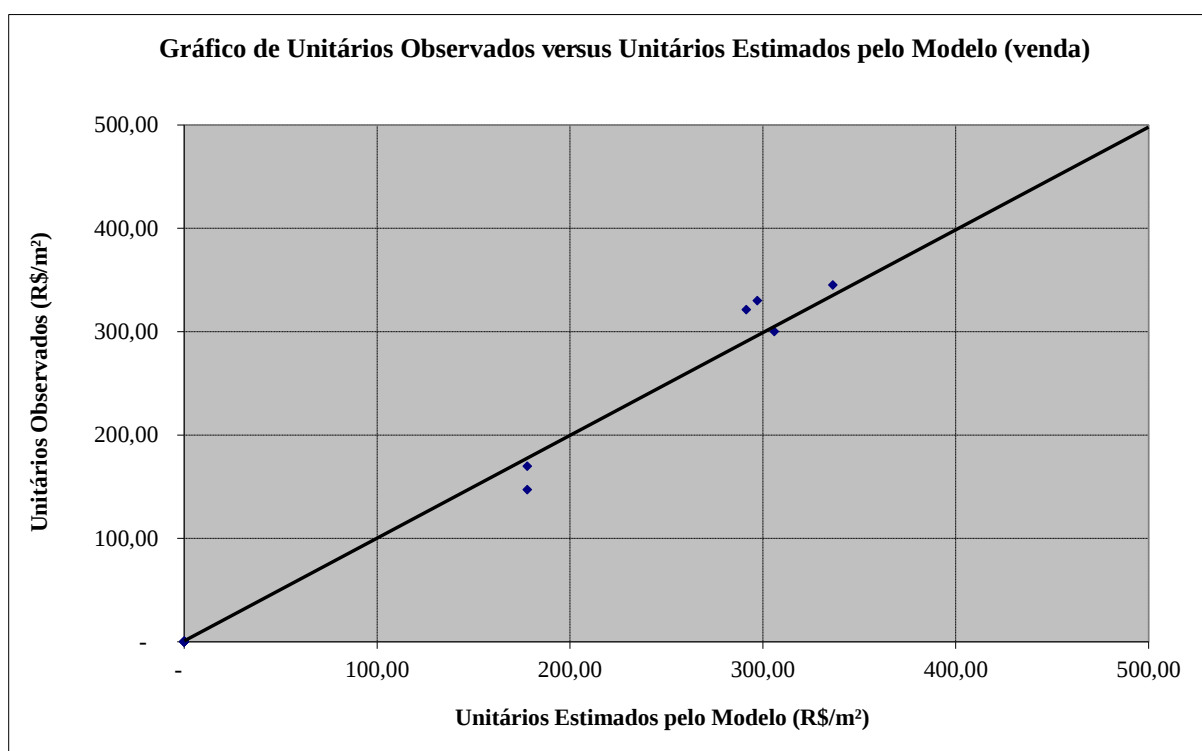
Área	30.468,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	260,14
Valor do Terreno	7.925.946
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	7.420.704
Superior	8.431.188

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
Terreno Área Edificável	30.468,00	260,14				1,00	7.925.996	7.925.996
Terreno Área de APP	3.100,00	260,14				0,10	806.439	806.439
Terreno	33.568,00						8.732.435	8.732.435
Edificações								
01. CD - Depósito	7.331,00	2.050,00	4	a	55	0,96	15.028.550	14.427.408
02. Administrativo	1.301,80	2.240,00	4	a	55	0,96	2.916.032	2.799.391
03. Portaria 1	143,90	2.620,00	4	a	55	0,96	377.018	361.937
04. Portaria 2	103,09	2.620,00	4	a	55	0,96	270.096	259.292
05. Manutenção	168,48	1.590,00	4	a	55	0,96	267.883	257.168
Subtotal Edificações	9.048,27						18.859.579	18.105.196
Benfeitorias								
01. Verba Benfeitorias			4	a	36	0,95	2.100.000	1.995.000
Subtotal Benfeitorias							2.100.000	1.995.000
Edificações e Benfeitorias	9.048,27				53	0,96	20.959.579	20.100.196
Custos							29.692.014	28.832.631
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,09		31.409.444

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno
1	Trevo da Rod. BR 101 x SC 412 (Rua Dr. Reinaldo Schmithausen)		Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18	12.000.000	100%	oferta	34.779,00
2	Rodovia BR-101	próximo a Rua Crispim Antonio Ferreira	Cordeiros	Itajaí	SC	jun/18	12.000.000	100%	oferta	37.350,00
3	Rodovia BR 101 x Rod. SC 486		Itaipava	Itajaí	SC	jun/18	16.200.000	100%	oferta	54.000,00
4	Av. Pres. Castelo Branco ao lado direito com a Calvo/Gomes da Costa		Salseiros	Itajaí	SC	jun/18	6.700.000	100%	oferta	39.468,00
5	Av. Pres. Castelo Branco em frente à Calvo/Gomes da Costa		Salseiros	Itajaí	SC	jun/18	7.500.000	100%	oferta	50.990,00
6	Travessa da Rodovia SC-412	próximo a Rua Antonio Notari	Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18	11.130.000	100%	oferta	33.722,00
Avaliando	Acesso pela Rodovia BR 101 - Km 117,5 nº 5600		Espinheiros	Itajaí	SC	jun/18		100%	transação	30.468,00

Amostra	FrentePrincipal	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	46,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Administrador	Sr. Andre	(47) 3344-6484
2	83,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Tab Imóveis		(47) 3348-7008
3	200,00	1,05	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,5	Tonadri Conexões Imobiliárias	Cleon	(47) 3047-7007
4	269,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	baixo	não	5,0	May Imóveis	Sra. Cintia	(47) 3046-1009 / 9 9911-8174
5	141,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	baixo	não	5,0	May Imóveis	Sra. Cintia	(47) 3046-1009 / 9 9911-8174
6	70,00	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Las Imóveis		(47) 3081-1371
Avaliando		1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio		7,0			

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 NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	345,04	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	293,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	0,91	266,88	dentro
2	321,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	273,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	286,76	dentro
3	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	255,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	255,00	dentro
4	169,76	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	144,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	1,07	1,40	1,00	1,00	1,00	1,72	248,20	dentro
5	147,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	125,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	1,07	1,40	1,00	1,00	1,00	1,72	215,05	dentro
6	330,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	280,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	288,96	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	345,04	336,32	(8,72)	-3%
2	321,29	291,47	(29,82)	-9%
3	300,00	306,05	6,05	2%
4	169,76	177,93	8,17	5%
5	147,09	177,93	30,84	21%
6	330,05	297,13	(32,92)	-10%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				8%

RESÍDUOS RELATIVOS

