

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 24.487.001/0219

SOLICITANTE:	HOURUS GGR	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA DOS POTIGUARES, 450
		SANTA BÁRBARA D´OESTE – SP
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	85.613,48 m²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	38.131,93 m²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: FEVEREIRO / 2019	
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)	
	R\$ 75.054.029,00	

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	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	18
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	19
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	58
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	62
1. MODELO DE ANÁLISE	62
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	65
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE).....	67
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	69
4. CUSTO DE CAPITAL	76
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	79
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	80
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO.....	82
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	83
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	83
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	84
3. VALOR DE MERCADO.....	85
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	86
VII. CONCLUSÃO.....	87
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	88



VISTA AÉREA



ENTRADA

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 à Rua do Potiguares, 450 – Santa Bárbara d’Oste – SP, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia da matrículas nºs 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do CRI de Santa Bárbara d'Oeste;
- Cópia de projetos.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

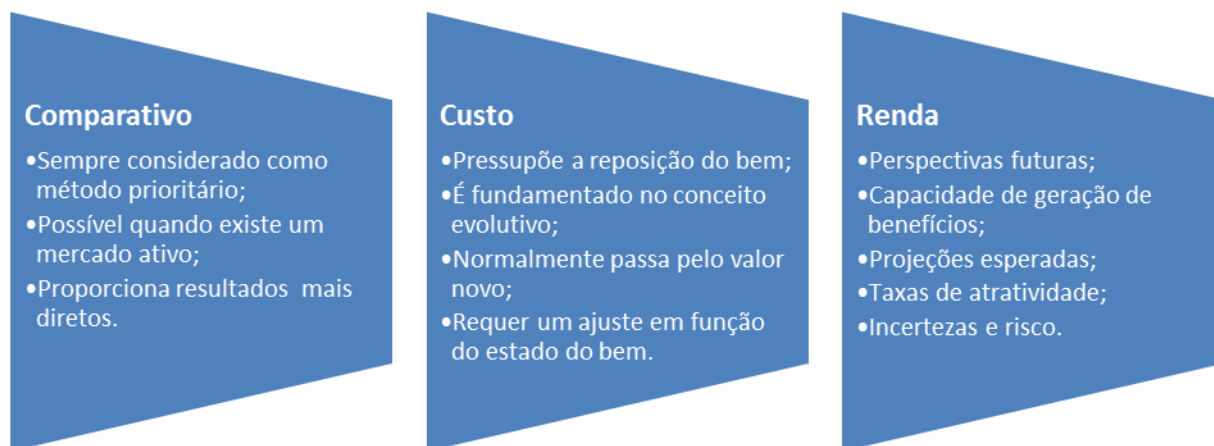
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **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 se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indedificação 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 foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago, contudo temos parâmetros do contrato assinado e a informação verbal do administrador de que o locatário está adimplente. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe 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 para propriedades para investimento da seguinte forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;*
- (b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e*
- (c) os preços estão disponíveis para o público.”*

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Atividade industrial e comercial no Distrito Industrial de Santa Bárbara d'Oeste
Área Sujeita a Enchentes:	Não

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Anhanguera, Rodovia dos Bandeirantes e Rodovia Luis de Queiroz
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, águas pluviais, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão e esgotamento sanitário

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rua dos Potiguares, 450, Cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua dos Potiguares
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo

Denominação:	Rua dos Tabajaras
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Duas
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Inclinado
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:

=====

ÁREA TOTAL: 85.613,48m² “CONFORME MATRÍCULAS”

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno em aclive e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

Enquadra-se na Zona 06 – Zona Industrial, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	INDUSTRIAL
Taxa de Ocupação Máxima:	0,80



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo.

Área total construída de 38.131,93 m² conforme informado pela solicitante.

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Expedição/Diretoria
Situação:	Construído
Tipo:	Misto
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	10 anos
Área Construída:	3.038,27 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica, carpete de madeira e concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex e cerâmico
Forro:	Telhas galvanizadas e gesso

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Refeitório/Vestiários
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	2,70 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	10 anos
Área Construída:	832,94 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica e Vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex e cerâmica
Forro:	Forro

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Tecelagem 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	29 anos
Área Construída:	14.241,02 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto, cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo Acústico

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Garagem
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	10 anos
Área Construída:	322,44 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Telhas Galvanizadas e Alvenaria
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	822,34 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex e Telhas Galvanizadas
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 06**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Oficina Mecânica
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Telhas Galvanizadas
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	283,62 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Telhas Galvanizadas
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 07**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Sala de Pano
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	8 anos
Área Construída:	2.245,74 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 08**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Tecelagem 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	9 anos
Área Construída:	10.122,42 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 09**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Caldeiras
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Telhas Galvanizadas e Alvenaria
Pé Direito:	15,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	15 anos
Área Construída:	2.599,32 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Telhas Galvanizadas e Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 10**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Placas de concreto pré moldado
Pé Direito:	9,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	4 anos
Área Construída:	3.379,11 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 11**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria/RH
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	2,70 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	15 anos
Área Construída:	255,73 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto, cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Ferro

BENFEITORIAS

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

- 01. Pavimentação
- 02. Fechamento lateral
- 03. ETA
- 04. ETE
- 05. Caixa d'Água



VISTA EXTERNA E DOCAS – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



VISTA EXTERNA E PÁTIO – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



SALA DE REUNIÕES – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



SALA DA DIRETORIA – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



CIRCULAÇÃO VERTICAL/RECEPÇÃO – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



ESCRITÓRIO – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



VISTA INTERNA – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



VISTA INTERNA – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



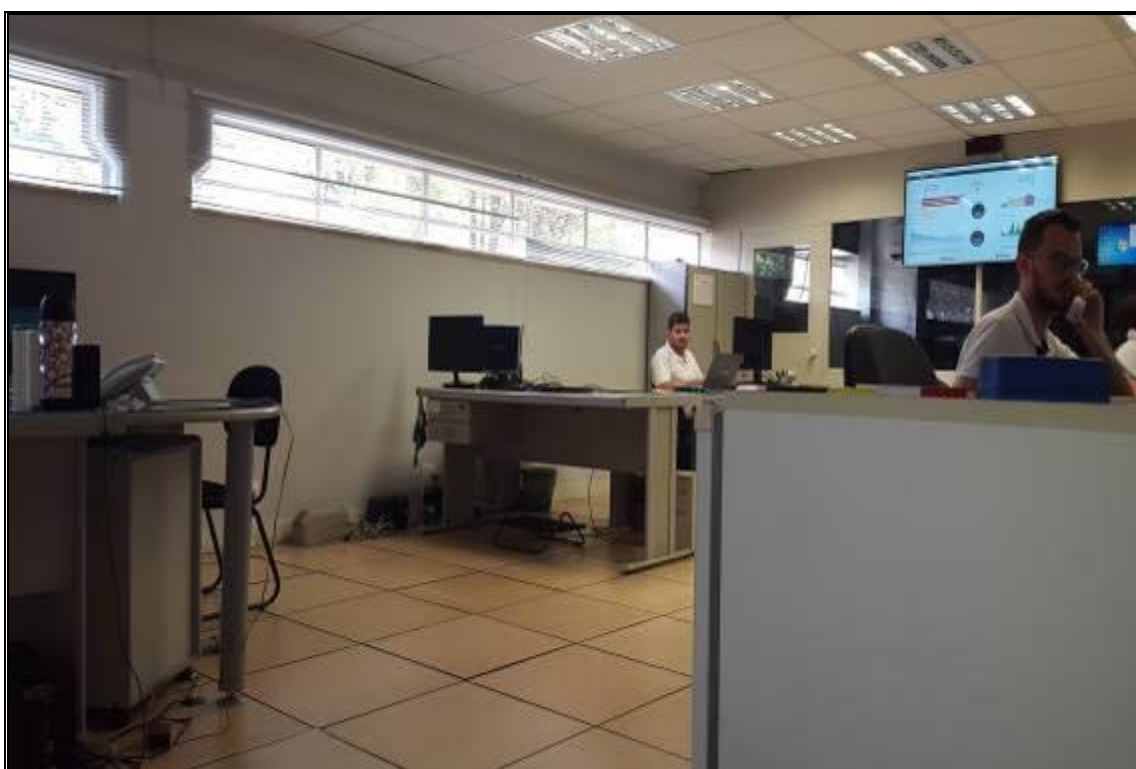
VISTA EXTERNA DO REFEITÓRIO



VISTA EXTERNA DO REFEITÓRIO



VISTA EXTRENA – TECELAGEM 1



SALA DE TRABALHO – TECELAGEM 1



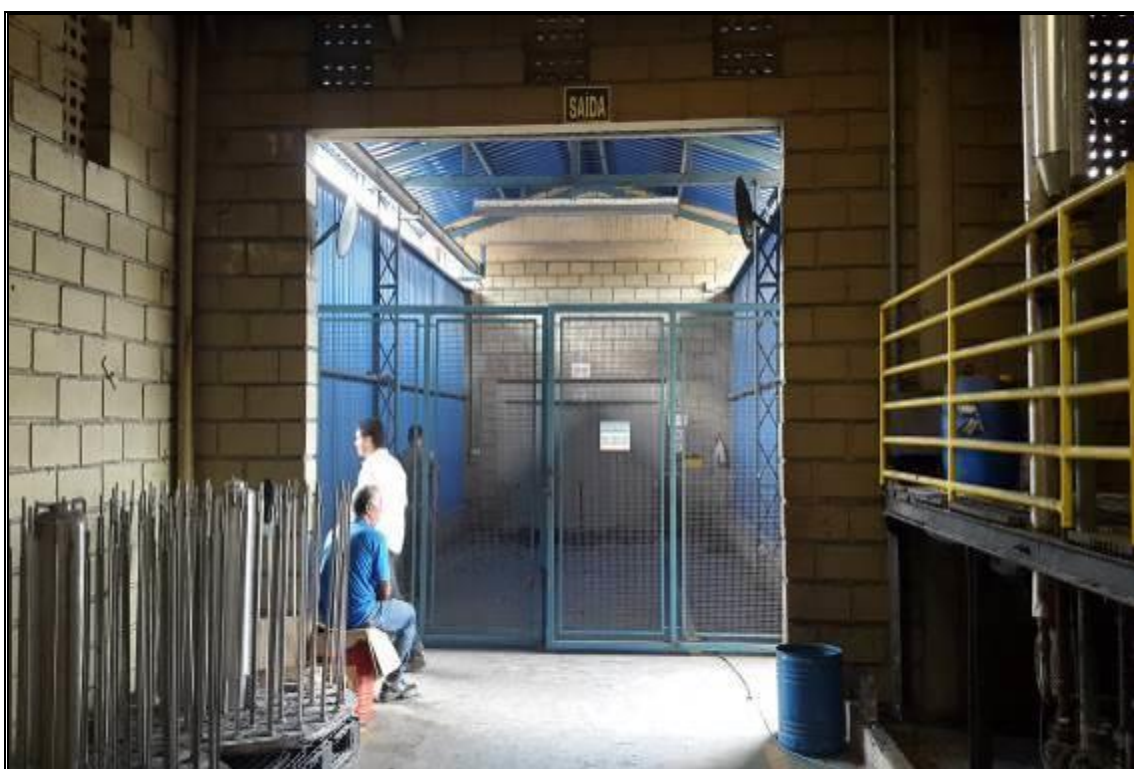
SALA DE REUNIÕES – TECELAGEM 1



SALA DE TRABALHO – TECELAGEM 1



VISTA EXTRENA – TECELAGEM 1



ELEVADOR DE CARGA – TECELAGEM 1



ELEVADOR DE CARGA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA EXTERNA - GARAGEM



VISTA INTERNA – GARAGEM



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA INTERNA – OFICINA MECANICA



VISTA EXTERNA – SALA DE PANO



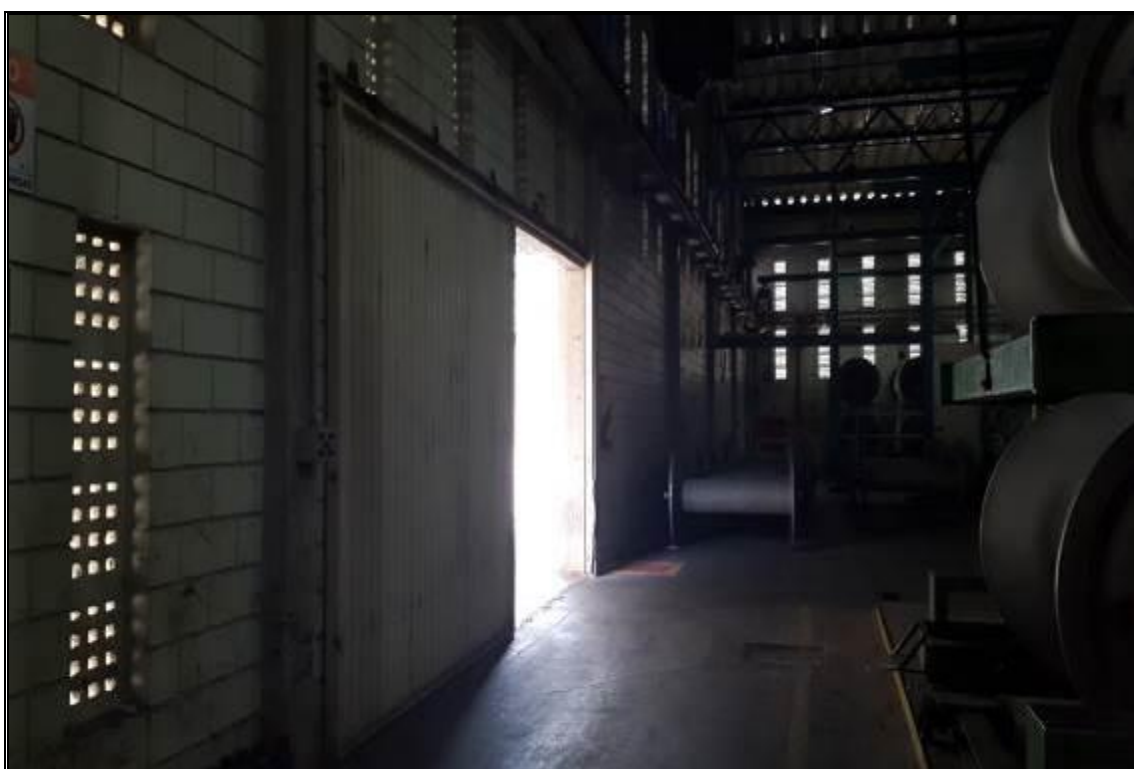
VISTA INTERNA – SALA DE PANO



VISTA INTERNA – SALA DE PANO



VISTA EXTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – CALDEIRAS



VISTA INTERNA – CALDEIRAS



VISTA INTERNA – CALDEIRAS



VISTA EXTERNA – CALDEIRAS



SALA DE CONTROLE - CALDEIRAS



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 2



GUARITA



RH



RH

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

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

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

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

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

Assim, mesmo diante dos sinais de uma possível estabilidade da taxa de juros e da inflação, existem dúvidas com relação à capacidade de implementação por um novo governo de um ajuste fiscal efetivo e à intensidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se ainda em um cenário de incertezas e desconfiança por parte dos investidores para 2019.

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 se enquadra no conceito de propriedade especializada considerando a área total construída dos galpões e a distribuição das edificações no terreno, não permitindo o uso adequado por atividades convencionais, não 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 Rua dos Potiguares, 450, Cidade de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está parcialmente adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno considerando o atual uso do imóvel, porém, para uma atividade convencional necessitaria de investimentos;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está parcialmente adequado;
 - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (v) 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;

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.

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como regular, haja vista que o perfil da edificação está parcialmente compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Regular
 - d) Distribuição das dependências: Regular
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Regular
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 24%, 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;
 - 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)

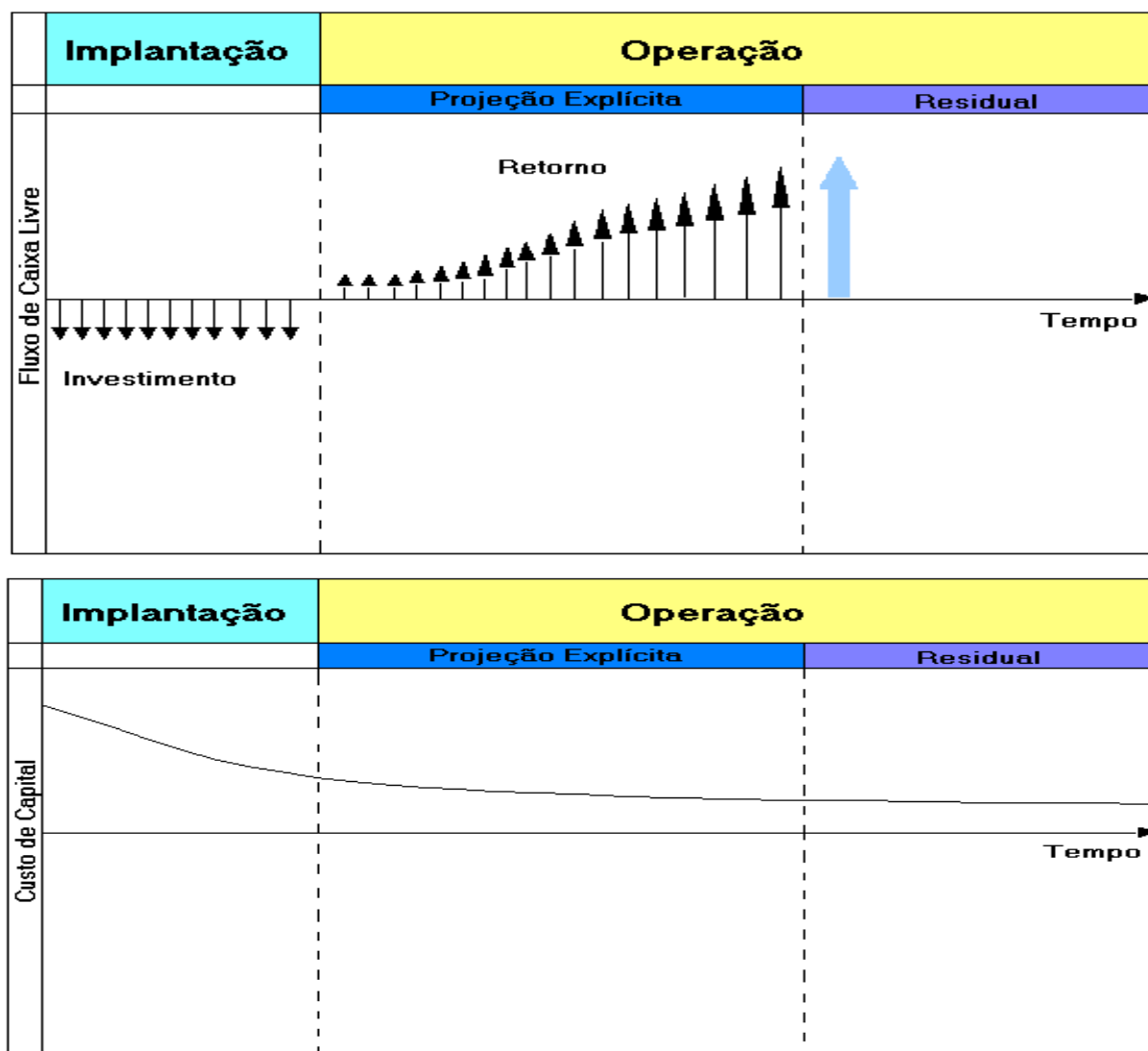
1. MODELO DE ANÁLISE

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;
- 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:

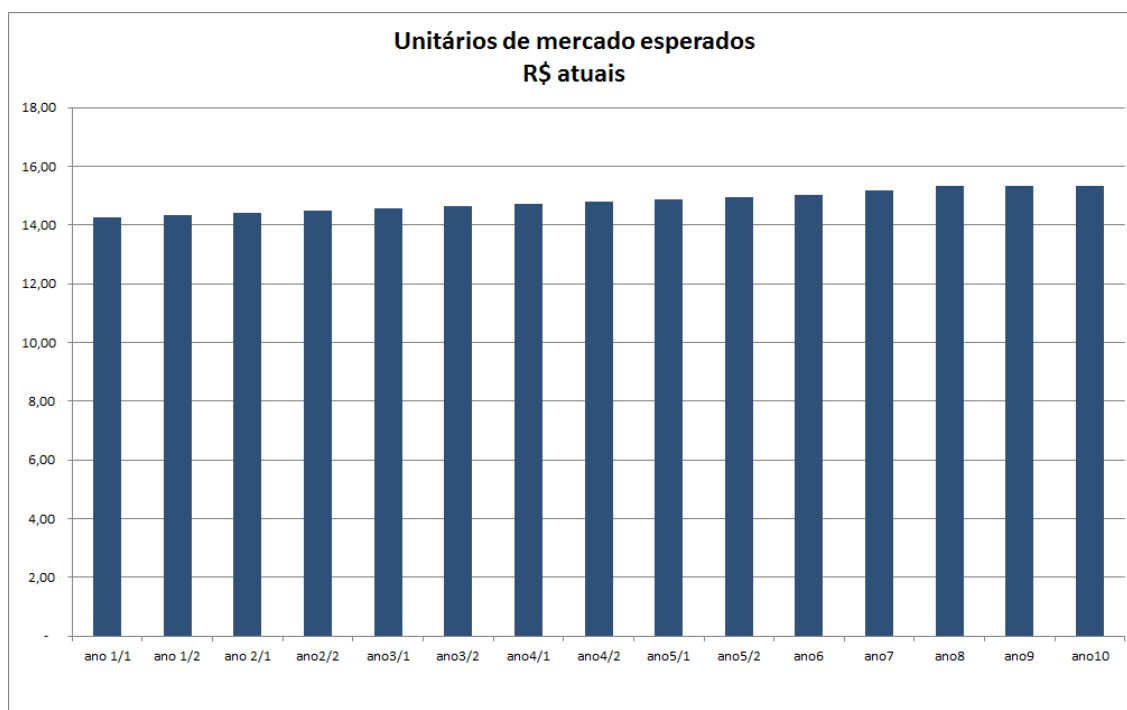
Bases dos contratos	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	HorusGGR_SantaBarbara_SP
Área Locável (m2)	38.131,93
Aluguel contratado - R\$/m2	18,36
Aluguel contratado	700.000,00
Data base aluguel contratado	01/02/2019
Mês de reajuste	4
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/04/2019
Data de início do pagamento	01/05/2019
Data de fim de contrato	01/04/2034
Locatários	HorusGGR_SantaBarbara_SP
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	700.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	697.866,59
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	700.000,00

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

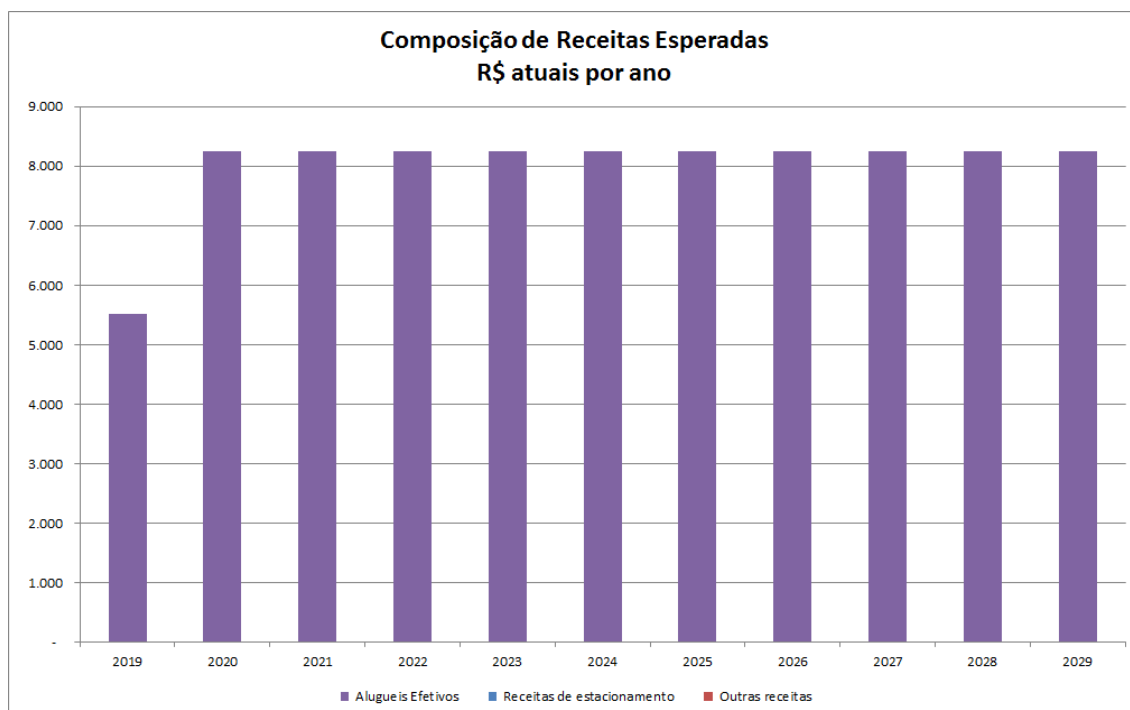
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
	HorusGGR_SantaBarbara_SP
Cenário : BuyToLease	
Aluguel de mercado inicial - R\$	543.667
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,26
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	15,34
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	192
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	13,81
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	181
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	96
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	43

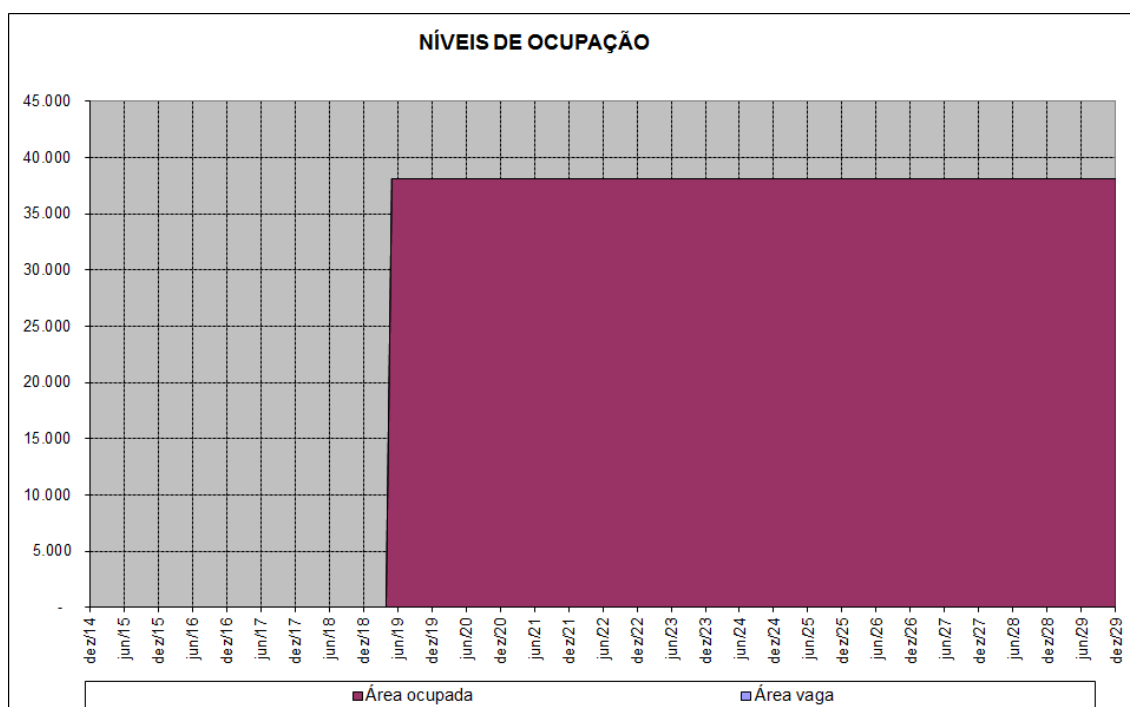
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 3,7% a.a. chegando a 3,8% a.a. em 10 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

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

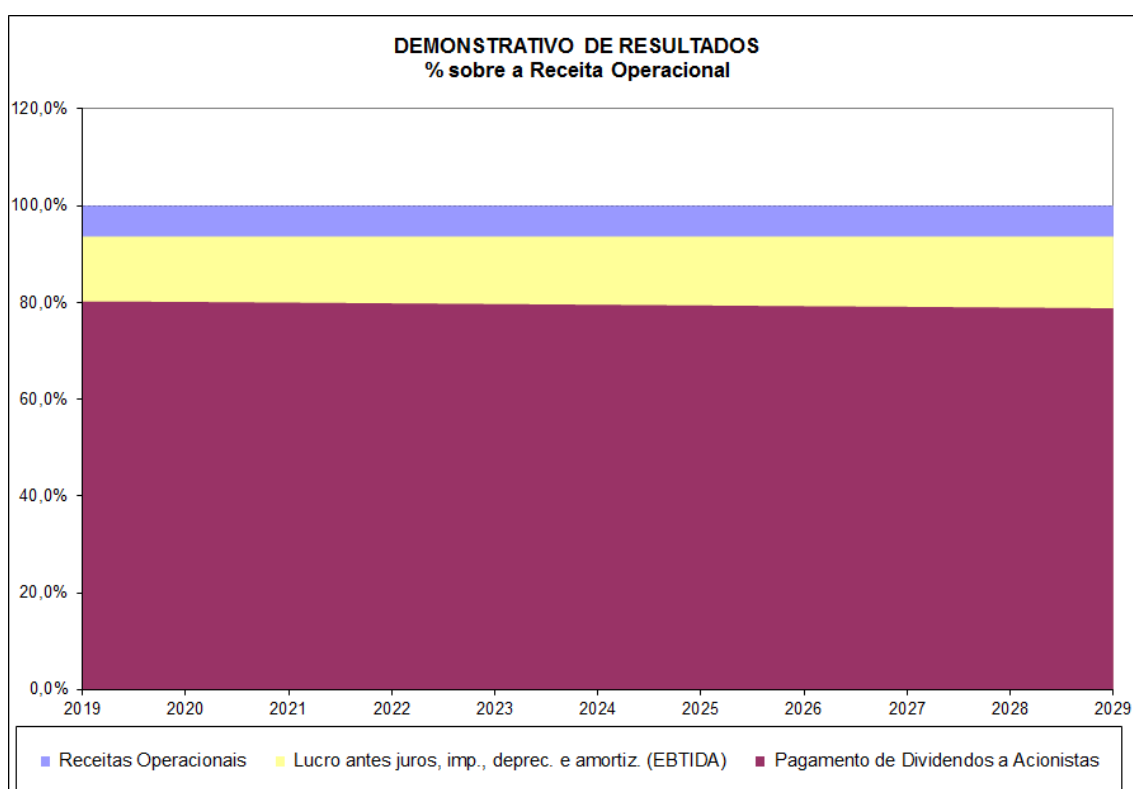
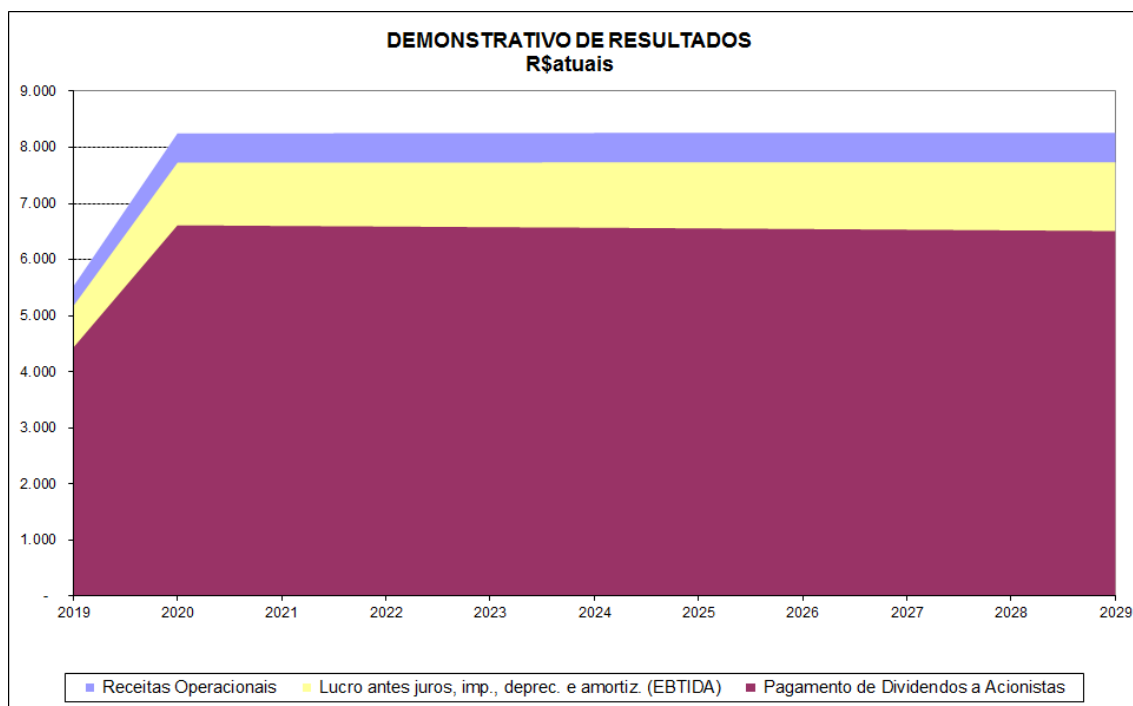
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. 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 30% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 9,6% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,2% 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 5,05% 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 4,80% 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 4,00% (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 0,50 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 5,05\% + (4,80\% \times 0,50) + 0,50\% = 7,95\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,00\% \times 0,52) + 0,60\% = 6,68\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,5% 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 (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 Econômico:	R\$ 75.054.029,00
-------------------------	--------------------------

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

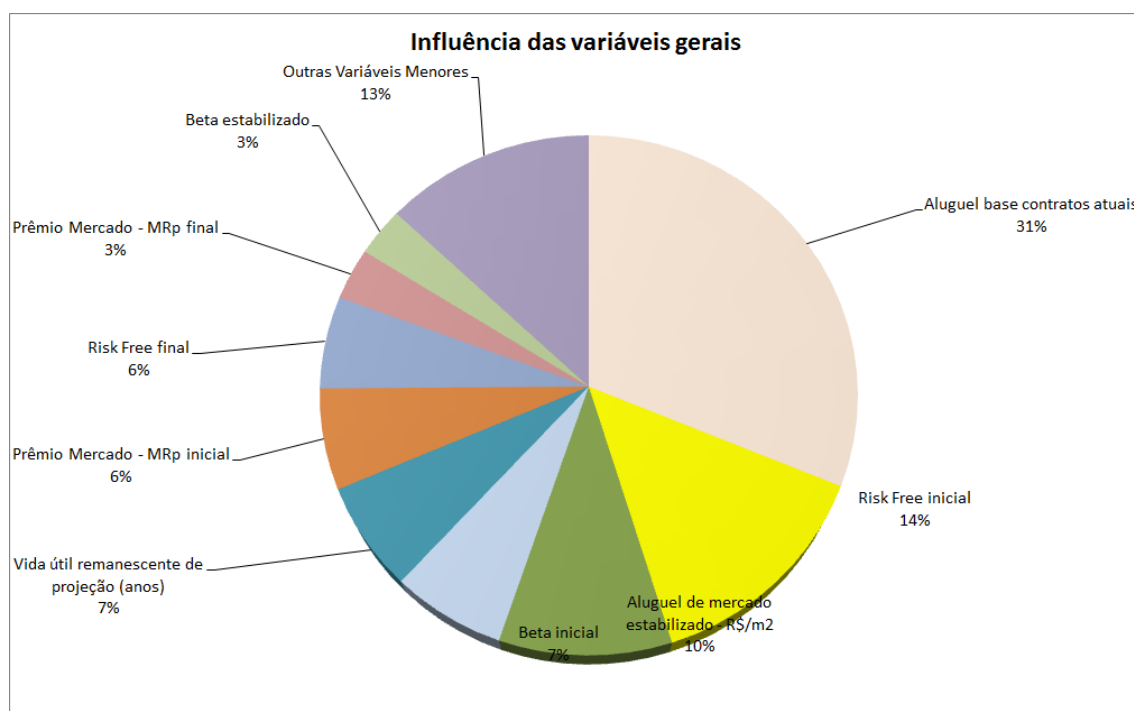
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



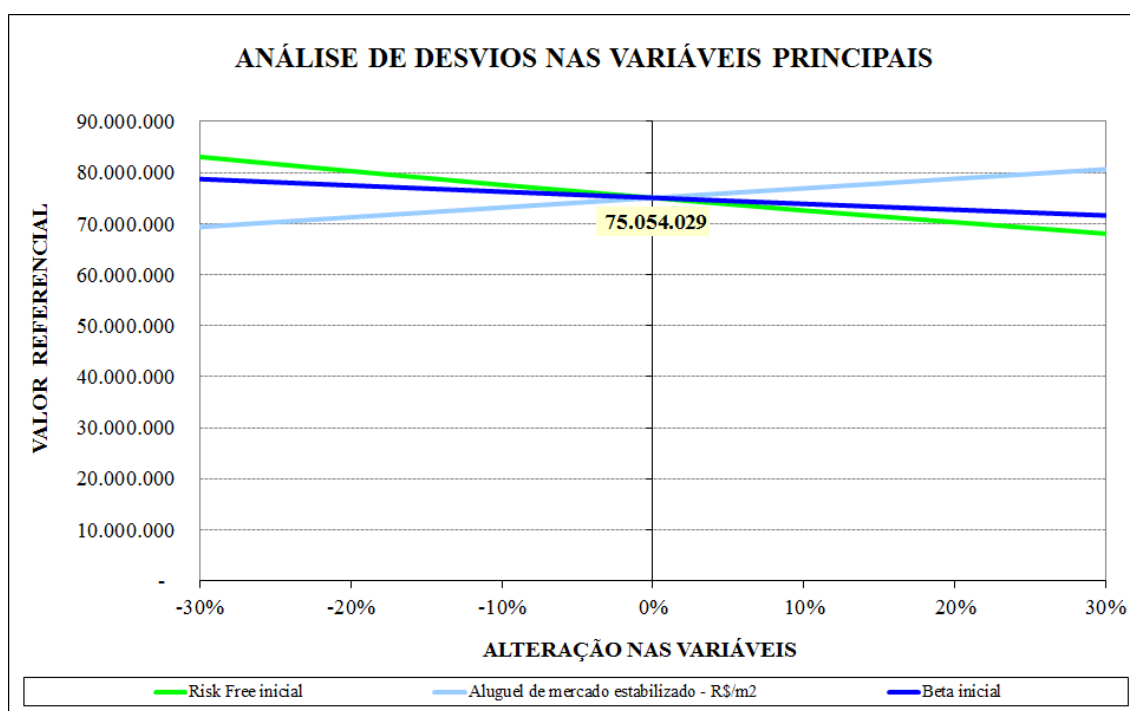
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	31,18%	-
Risk Free inicial	13,97%	1,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	10,09%	2,50
Beta inicial	6,69%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	6,68%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,28%	1,00
Risk Free final	5,75%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	3,23%	2,00
Beta estabilizado	3,06%	1,50
Outras Variáveis Menores	13,06%	
Custo de Aquisição dos imóveis	2,36%	-
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	1,58%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,41%	2,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,38%	3,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,04%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,98%	2,50
Prêmio Risco Liquidez final	0,90%	2,50
Vacância estabilizada - %	0,86%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,84%	1,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,53%	2,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,19%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,18%	3,00
Ocupação inicial - %	0,17%	0,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,17%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,15%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,13%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,10%	2,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,06%	3,00
Inflação inicial - % ao ano	0,05%	1,00
Total	100,00%	1,12

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base do contrato atual, seguido do Risk Free Inicial e do Aluguel de mercado estabilizado. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 1,12.

7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	85.613,48	212,71				1,00	18.210.843	18.210.843
Edificações								
01. Expedição/Diretoria	3.038,27	1.840,00	10	c	48	0,88	5.590.421	4.919.570
02. Refeitório/Vestiários	832,94	1.630,00	10	c	48	0,88	1.357.685	1.194.763
03. Tecelagem 1	14.241,02	1.870,00	29	c	34	0,63	26.630.699	16.777.340
04. Garagem	322,44	890,00	10	c	48	0,88	286.970	252.534
05. Depósito 1	822,34	890,00	20	c	40	0,76	731.883	556.231
06. Oficina Mecânica	283,62	890,00	20	c	40	0,76	252.418	191.838
07. Sala de Pano	2.245,74	1.870,00	8	c	49	0,90	4.199.531	3.779.578
08. Tecelagem 2	10.122,42	1.870,00	9	c	49	0,89	18.928.933	16.846.750
09. Caldeiras	2.599,32	1.650,00	15	c	44	0,82	4.288.870	3.516.873
10. Depósito 2	3.379,11	1.840,00	4	b	55	0,96	6.217.554	5.968.852
11. Portaria/RH	244,73	1.850,00	15	c	44	0,82	452.749	371.254
Subtotal Edificações	38.131,93						68.937.713	54.375.583
Benfeitorias								
01. Pavimentação (asfalto)	7.276,00	100,00	10	c	30	0,82	727.600	596.632
02. Fechamento em alvenaria/alambrado (m)	1.440,00	200,00	15	c	25	0,72	288.000	207.360
03. ETA	1,00	350.000,00	4	b	36	0,94	350.000	329.000
04. ETE	1,00	1.500.000,00	15	c	25	0,72	1.500.000	1.080.000
05. Caixa d'Água	180,00	1.000,00	29	c	15	0,37	180.000	66.600
06. Drenagem/Terraplenagem	85.613,48	70,00	20	a	40	1,00	5.992.944	5.992.944
Subtotal Benfeitorias							9.038.544	8.272.536
Edificações e Benfeitorias	38.131,93				43	0,80	77.976.257	62.648.119
Custos							96.187.100	80.858.962
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,93		75.054.029

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 7% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 18.210.843,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 56.843.186,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	43 anos

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de fevereiro/2019:

Valor do Empreendimento: R\$ 75.054.029,00

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

Ressaltamos que o valor do contrato de locação vigente está acima do valor de mercado atual pesquisado, sendo assim, um eventual rompimento deste contrato causaria grande impacto no valor justo do imóvel admitido neste relatório.

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 24.487.001/0219, que se compõe de 88 (oitenta e oito) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

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

Osasco, 08 de março de 2019.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	5.524	8.253	8.253	8.255	8.256	8.258	8.259	8.259	8.259	8.259	8.259	88.097
-	Área locável (m2)	25.421	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	4.309	6.471	6.540	6.610	6.680	6.747	6.807	6.878	6.902	6.902	6.902	71.748
-	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	5.524	8.253	8.253	8.255	8.256	8.258	8.259	8.259	8.259	8.259	8.259	88.097
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	202	301	301	301	301	301	301	301	301	301	301	3.216
-	PIS	36	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	573
-	COFINS	166	248	248	248	248	248	248	248	248	248	248	2.643
-	Despesas Operacionais	149	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	2.379
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irre recuperável	17	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	264
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	133	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	2.114
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	5.173	7.729	7.729	7.731	7.731	7.734	7.735	7.735	7.735	7.735	7.735	82.502
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	5.173	7.729	7.729	7.731	7.731	7.734	7.735	7.735	7.735	7.735	7.735	82.502
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	5.173	7.729	7.729	7.731	7.731	7.734	7.735	7.735	7.735	7.735	7.735	82.502
-	Impostos (IR/CSSL)	601	898	898	898	898	899	899	899	899	899	899	9.585
=	Lucro líquido	4.572	6.831	6.831	6.833	6.833	6.835	6.836	6.836	6.836	6.836	6.836	72.917
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	4.572	6.831	6.831	6.833	6.833	6.835	6.836	6.836	6.836	6.836	6.836	72.918
-	Investimento em novos ativos	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	140	218	230	242	254	266	278	290	302	314	326	2.859
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(69.665)	6.613	6.601	6.591	6.579	6.570	6.558	6.546	6.534	6.522	6.510	(4.038)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(69.665)	(63.052)	(56.450)	(49.860)	(43.280)	(36.711)	(30.152)	(23.606)	(17.071)	(10.549)	(4.038)	
+	Integralização dos Acionistas	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	4.432	6.613	6.601	6.591	6.579	6.570	6.558	6.546	6.534	6.522	6.510	70.058
=	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	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
+	Distribuição de Dividendos	4.432	6.613	6.601	6.591	6.579	6.570	6.558	6.546	6.534	6.522	6.510	70.058
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.485	67.485
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(69.665)	6.613	6.601	6.591	6.579	6.570	6.558	6.546	6.534	6.522	73.996	63.447

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	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	78,0%	78,4%	79,2%	80,1%	80,9%	81,7%	82,4%	83,3%	83,6%	83,6%	83,6%	81,4%
-	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	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas de condomínio/IPТУ (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irrecoverável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
-	Despesas recorrentes Fil	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%
-	Investimento em novos ativos	1341,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,5%	2,6%	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,4%	3,5%	3,7%	3,8%	3,9%	3,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1261,2%	80,1%	80,0%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,3%	79,1%	79,0%	78,8%	-4,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1261,2%	-764,0%	-684,0%	-604,0%	-524,2%	-444,5%	-365,1%	-285,8%	-206,7%	-127,7%	-48,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1341,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,1%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1341,4%	897,8%	897,8%	897,6%	897,5%	897,2%	897,1%	897,1%	897,1%	897,1%	897,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,2%	80,1%	80,0%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,3%	79,1%	79,0%	78,8%	79,5%
=	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	1341,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,1%
+	Distribuição de Dividendos	80,2%	80,1%	80,0%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,3%	79,1%	79,0%	78,8%	79,5%
-	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%	817,1%	76,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1261,2%	80,1%	80,0%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,3%	79,1%	79,0%	895,9%	72,0%

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
		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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	698	696	694	692	689	687	685	683
	Área locável (m2)	-	-	-	-	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	14,26	14,21	14,17	14,13	14,08	14,04	14,07	14,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	543,67	542,01	540,36	538,71	537,07	535,43	536,60	534,96
	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	-	-	-	-	698	696	694	692	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	-	-	-	-	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	-	-	-	-	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	19	19	19	19	19	19	19	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	654	652	650	648	646	644	642	640
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	-	-	-	-	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	(74.097)	-	-	560	558	557	555	553	551	550	548
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	(74.097)	(74.097)	(74.097)	(73.536)	(72.978)	(72.422)	(71.867)	(71.314)	(70.762)	(70.213)	(69.665)
+	Integralização dos Acionistas	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	560	1.118	1.675	2.230	2.783	3.334	3.884	4.432
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	560	558	557	555	553	551	550	548
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	560	558	557	555	553	551	550	548
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	(74.097)	-	-	560	558	557	555	553	551	550	548

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
		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
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	681	679	675	700	698	695	693	691	689	686	684	682
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,99	13,94	13,87	13,82	14,41	14,36	14,31	14,27	14,22	14,17	14,20	14,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	533,33	531,71	528,83	527,10	549,38	547,58	545,78	543,99	542,20	540,42	541,47	539,69
	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	681	679	675	700	698	695	693	691	689	686	684	682
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	638	636	632	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	638	636	632	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	638	636	632	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	73	76	76	76	75	75	75	75	74	74
=	Lucro líquido	564	562	559	579	577	576	574	572	570	568	566	564
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	564	562	559	579	577	576	574	572	570	568	566	564
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	546	544	541	562	559	557	555	553	551	550	548	546
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(69.118)	(68.574)	(68.033)	(67.471)	(66.912)	(66.355)	(65.799)	(65.246)	(64.695)	(64.145)	(63.597)	(63.052)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.978	5.523	6.064	6.626	7.185	7.742	8.297	8.851	9.402	9.952	10.499	11.045
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	546	544	541	562	559	557	555	553	551	550	548	546
=	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	546	544	541	562	559	557	555	553	551	550	548	546
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	546	544	541	562	559	557	555	553	551	550	548	546

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
		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
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	680	677	676	700	698	696	693	691	689	687	685	682
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,11	14,06	14,03	13,98	14,56	14,51	14,47	14,42	14,37	14,33	14,36	14,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	537,92	536,15	534,90	533,19	555,15	553,38	551,62	549,86	548,10	546,36	547,47	545,72
	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	680	677	676	700	698	696	693	691	689	687	685	682
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	636	634	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	636	634	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	636	634	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74
=	Lucro líquido	562	561	559	579	578	576	574	572	570	568	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	562	561	559	579	578	576	574	572	570	568	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	544	542	541	561	558	556	554	553	551	549	547	545
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(62.508)	(61.965)	(61.424)	(60.864)	(60.306)	(59.749)	(59.195)	(58.642)	(58.092)	(57.543)	(56.996)	(56.450)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.589	12.131	12.672	13.233	13.791	14.347	14.902	15.454	16.005	16.554	17.101	17.646
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	544	542	541	561	558	556	554	553	551	549	547	545
=	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	544	542	541	561	558	556	554	553	551	549	547	545
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	544	542	541	561	558	556	554	553	551	549	547	545

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
		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
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,27	14,22	14,18	14,13	14,71	14,67	14,62	14,57	14,53	14,48	14,51	14,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	543,98	542,25	540,70	538,99	560,99	559,22	557,45	555,69	553,94	552,19	553,33	551,58
	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	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	637	635	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	637	635	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	637	635	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74
=	Lucro líquido	563	561	560	579	578	576	574	572	570	568	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	563	561	560	579	578	576	574	572	570	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	543	542	540	560	557	555	553	552	550	548	546	544
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.907)	(55.365)	(54.825)	(54.265)	(53.708)	(53.153)	(52.600)	(52.048)	(51.498)	(50.950)	(50.404)	(49.860)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	18.190	18.731	19.271	19.831	20.388	20.944	21.497	22.049	22.598	23.146	23.693	24.237
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	543	542	540	560	557	555	553	552	550	548	546	544
=	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	543	542	540	560	557	555	553	552	550	548	546	544
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	543	542	540	560	557	555	553	552	550	548	546	544

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
		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
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,42	14,37	14,33	14,28	14,87	14,82	14,77	14,73	14,68	14,63	14,66	14,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	549,84	548,11	546,38	544,65	566,88	565,09	563,31	561,53	559,76	557,99	559,15	557,38
	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	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	637	635	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	637	635	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	637	635	633	656	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74
=	Lucro líquido	563	561	560	579	578	576	574	572	570	568	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	563	561	560	579	578	576	574	572	570	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	543	541	539	559	556	554	552	551	549	547	545	543
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(49.317)	(48.776)	(48.237)	(47.678)	(47.122)	(46.568)	(46.015)	(45.465)	(44.916)	(44.369)	(43.824)	(43.280)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	24.780	25.321	25.860	26.419	26.975	27.529	28.081	28.632	29.181	29.728	30.273	30.816
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	543	541	539	559	556	554	552	551	549	547	545	543
=	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	543	541	539	559	556	554	552	551	549	547	545	543
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	543	541	539	559	556	554	552	551	549	547	545	543

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
		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
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	680	678	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,57	14,53	14,49	14,45	15,02	14,98	14,93	14,88	14,84	14,79	14,75	14,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	555,62	553,87	552,59	550,89	572,84	571,08	569,33	567,58	565,83	564,09	562,36	560,63
	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	680	678	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	637	635	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	637	635	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	637	635	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	563	561	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	563	561	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	542	540	539	558	555	553	552	550	548	546	545	543
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.739)	(42.199)	(41.660)	(41.102)	(40.547)	(39.994)	(39.442)	(38.892)	(38.344)	(37.798)	(37.254)	(36.711)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	31.358	31.898	32.436	32.994	33.549	34.103	34.654	35.204	35.752	36.299	36.843	37.386
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	542	540	539	558	555	553	552	550	548	546	545	543
=	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	542	540	539	558	555	553	552	550	548	546	545	543
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	542	540	539	558	555	553	552	550	548	546	545	543

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
		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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,66	14,61	14,57	14,52	15,18	15,13	15,09	15,04	14,99	14,95	14,90	14,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	558,91	557,19	555,48	553,77	578,86	577,08	575,31	573,54	571,78	570,02	568,27	566,52
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	541	539	538	557	554	552	551	549	547	545	544	542
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(36.170)	(35.630)	(35.093)	(34.536)	(33.982)	(33.429)	(32.879)	(32.330)	(31.783)	(31.238)	(30.694)	(30.152)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	37.927	38.466	39.004	39.561	40.115	40.667	41.218	41.767	42.314	42.859	43.403	43.944
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	541	539	538	557	554	552	551	549	547	545	544	542
=	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	541	539	538	557	554	552	551	549	547	545	544	542
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	541	539	538	557	554	552	551	549	547	545	544	542

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
		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
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,81	14,77	14,72	14,68	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	564,78	563,05	561,32	559,59	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	540	538	537	556	553	551	550	548	546	544	543	541
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.612)	(29.074)	(28.537)	(27.981)	(27.428)	(26.877)	(26.327)	(25.780)	(25.233)	(24.689)	(24.147)	(23.606)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	44.484	45.023	45.559	46.115	46.668	47.220	47.769	48.317	48.863	49.407	49.950	50.491
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	540	538	537	556	553	551	550	548	546	544	543	541
=	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	540	538	537	556	553	551	550	548	546	544	543	541
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	540	538	537	556	553	551	550	548	546	544	543	541

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
		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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	539	537	536	555	552	550	549	547	545	543	542	540
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(23.067)	(22.529)	(21.994)	(21.439)	(20.887)	(20.336)	(19.788)	(19.241)	(18.696)	(18.153)	(17.611)	(17.071)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	51.030	51.567	52.103	52.658	53.210	53.760	54.309	54.856	55.401	55.944	56.485	57.025
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	539	537	536	555	552	550	549	547	545	543	542	540
=	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	539	537	536	555	552	550	549	547	545	543	542	540
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	539	537	536	555	552	550	549	547	545	543	542	540

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
		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
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	538	536	535	554	551	549	548	546	544	542	541	539
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.533)	(15.997)	(15.462)	(14.908)	(14.357)	(13.808)	(13.260)	(12.715)	(12.171)	(11.628)	(11.088)	(10.549)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	57.563	58.100	58.634	59.188	59.739	60.289	60.836	61.382	61.926	62.468	63.009	63.548
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	538	536	535	554	551	549	548	546	544	542	541	539
=	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	538	536	535	554	551	549	548	546	544	542	541	539
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	538	536	535	554	551	549	548	546	544	542	541	539

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
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	25	26	25	25	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	638	636	634	656	654	652	650	648	646	644	642	640
-	Impostos (IR/CSSL)	74	74	74	76	76	76	75	75	75	75	75	74
=	Lucro líquido	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	564	562	560	579	578	576	574	572	571	569	567	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	537	535	534	553	550	548	547	545	543	541	540	538
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(10.012)	(9.477)	(8.943)	(8.390)	(7.840)	(7.292)	(6.745)	(6.200)	(5.657)	(5.116)	(4.576)	(4.038)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	64.085	64.620	65.154	65.707	66.257	66.805	67.352	67.896	68.440	68.981	69.520	70.058
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	537	535	534	553	550	548	547	545	543	541	540	538
=	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	537	535	534	553	550	548	547	545	543	541	540	538
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.485
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	537	535	534	553	550	548	547	545	543	541	540	68.023

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	10,38	
Desvio Padrão	0,98	
Coeficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	7,26	
Limite Superior	13,49	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	10,38	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9,70	-6%
Superior	11,05	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

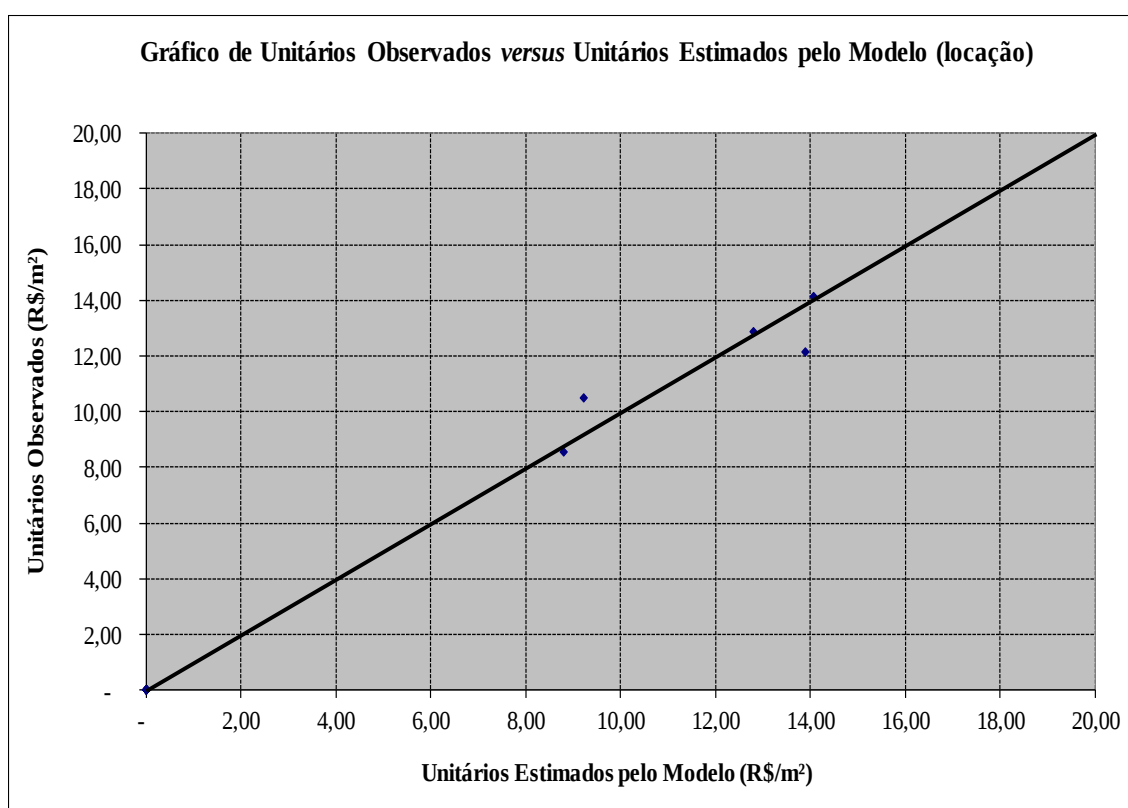
Área	52.376,40
------	-----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	10,38
Valor do imóvel	543.667
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	508.395
Superior	578.939

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, o valor de mercado de locação é o seguinte:

VALOR	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	52.376,40	10,38	543.667,00

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	Rua Roberto A. de Almeida, 320	Distrito Industrial	Santa Bárbara D'Oeste	SP	fev/19	70.000	12	oferta	6.700,00
2	Rua Ângelo Ortolan, 101	Loteamento Ind. Machadinho	Americana	SP	fev/19	350.000	12	oferta	19.628,79
3	R. Papa Pio XII, 310	Distrito Industrial I,	Santa Bárbara D'Oeste	SP	fev/19	35.000	12	oferta	2.788,59
4	Avenida Ampélio Gazzetta, 3567	Parque Industrial Harmonia	Nova Odessa	SP	fev/19	500.000	12	oferta	33.000,00
5	Rua do Serralheiro, 237	Jardim Werner Plaas	Americana	SP	fev/19	190.000	12	oferta	11.700,00
Avaliando	R. dos Potiguares, 450		Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19		12	transação	38.131,93

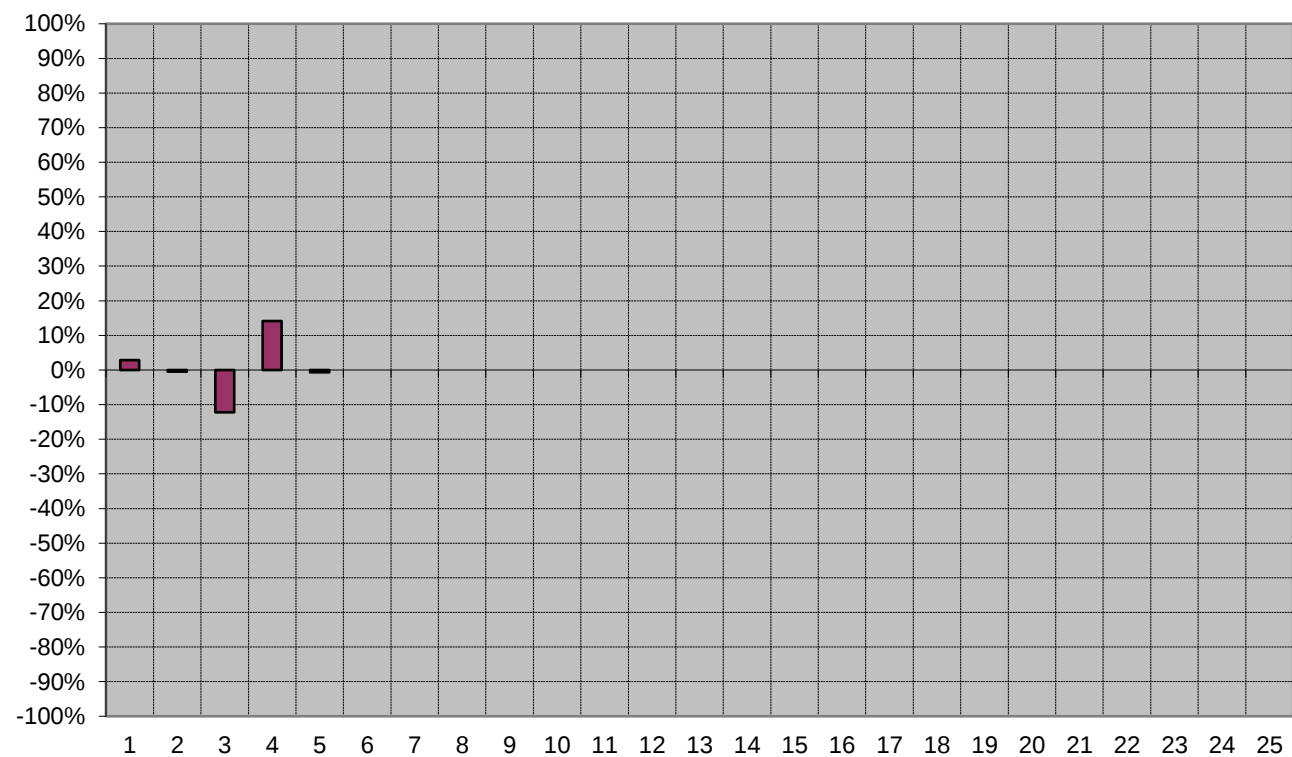
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	11.641,00	4.941,00	8.182,30	Médio	7,0	25	e	7,0	Folster	Wagner	(19) 98179-5967
2	36.783,95	17.155,16	24.775,34	Superior	7,5	10	c	7,0	Cassia Adala	Marcelo	(19) 99798-5505
3	5.000,00	1.800,00	3.328,59	Médio	7,0	25	e	7,0	Valentina Caran	Natália	(19) 3825-5000
4	60.000,00	27.000,00	41.100,00	Superior	8,0	15	c	7,5	Armond Imóveis	Cátia	(19) 99226-0504
5	21.800,00	10.100,00	14.730,00	Superior	8,0	20	c	7,0	Frias Neto	Gislaine	(19) 3372-5000
Avaliando	85.613,48	47.481,55	52.376,40	Médio	8,0	16	c	7,0			

	HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																
Sumário																	
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	Saneamento
1	8,56	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7,70	1,14	1,40	0,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,31	10,09	dentro
2	14,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,72	1,07	0,92	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	10,43	dentro
3	10,51	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,46	1,14	1,40	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	11,83	dentro
4	12,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,95	1,00	0,99	0,91	0,93	1,00	1,00	1,00	0,83	9,09	dentro
5	12,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,61	1,00	1,07	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,45	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	8,56	8,80	0,24	3%
2	14,13	14,07	(0,06)	0%
3	10,51	9,23	(1,28)	-12%
4	12,17	13,90	1,73	14%
5	12,90	12,81	(0,09)	-1%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				6%

RESÍDUOS RELATIVOS



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

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

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	2.251.620,88

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,30% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 5,05\% + (4,80\% \times 0,50) + 0,50\% = 7,95\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,00\% \times 0,52) + 0,30\% = 6,38\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

- **Valor Econômico cenário FII:** **R\$ 81.372.555,00**

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			Cenário: BuyToLease/FII										
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
R\$ em moeda constante													
+ Receitas Operacionais		5.524	8.253	8.253	8.255	8.256	8.258	8.259	8.259	8.259	8.259	8.259	88.097
- Área locável (m2)		25.421	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	
- Unitário de mercado locação (R\$/m2)		14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	
- Potencial de Mercado de Aluguéis		4.309	6.471	6.540	6.610	6.680	6.747	6.807	6.878	6.902	6.902	6.902	71.748
- 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		5.524	8.253	8.253	8.255	8.256	8.258	8.259	8.259	8.259	8.259	8.259	88.097
- Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Despesas Operacionais		2.772	778	778	778	778	779	779	779	779	779	779	10.557
- Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Inadimplência irre recuperável		17	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	264
- Gestão e comercialização de contratos de locação		44	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	705
- Despesas recorrentes FII		460	687	687	687	687	688	688	688	688	688	688	7.336
- Despesas iniciais de estruturação e distribuição		2.252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.252
= Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		2.751	7.475	7.475	7.477	7.477	7.480	7.481	7.481	7.481	7.481	7.481	77.540
- Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
= Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		2.751	7.475	7.475	7.477	7.477	7.480	7.481	7.481	7.481	7.481	7.481	77.539
-/+ Receitas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Lucro antes de Impostos		2.751	7.475	7.475	7.477	7.477	7.480	7.481	7.481	7.481	7.481	7.481	77.539
- Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro líquido		2.751	7.475	7.475	7.477	7.477	7.480	7.481	7.481	7.481	7.481	7.481	77.539
+ Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		2.751	7.475	7.475	7.477	7.477	7.480	7.481	7.481	7.481	7.481	7.481	77.540
- Investimento em novos ativos		74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
- Reinvestimentos para reposição de ativos		140	218	230	242	254	266	278	290	302	314	326	2.859
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(71.485)	7.257	7.245	7.235	7.223	7.214	7.203	7.191	7.179	7.167	7.155	584
= Fluxos de Caixa Acumulado		(71.485)	(64.228)	(56.983)	(49.748)	(42.525)	(35.311)	(28.108)	(20.917)	(13.738)	(6.571)	584	
+ Integralização dos Cotistas		76.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.348
+ Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulado		76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	76.348	
= Remuneração de Cotistas		4.863	7.257	7.245	7.235	7.223	7.214	7.203	7.191	7.179	7.167	7.155	76.932
= Fluxos de Caixa Líquidos do período		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		76.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.348
+ Remuneração das Cotas		4.863	7.257	7.245	7.235	7.223	7.214	7.203	7.191	7.179	7.167	7.155	76.932
- Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+ Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.831	76.831
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(71.485)	7.257	7.245	7.235	7.223	7.214	7.203	7.191	7.179	7.167	83.986	77.415

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	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	78,0%	78,4%	79,2%	80,1%	80,9%	81,7%	82,4%	83,3%	83,6%	83,6%	83,6%	81,4%
-	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	50,2%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	12,0%
-	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 irre recuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
-	Despesas recorrentes FII	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	40,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	49,8%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	88,0%
-	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)	49,8%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	88,0%
-/+	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	49,8%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	88,0%
-	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	49,8%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	88,0%
+	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	49,8%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	90,6%	88,0%
-	Investimento em novos ativos	1341,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	84,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,5%	2,6%	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,4%	3,5%	3,7%	3,8%	3,9%	3,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1294,1%	87,9%	87,8%	87,6%	87,5%	87,4%	87,2%	87,1%	86,9%	86,8%	86,6%	0,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1294,1%	-778,2%	-690,5%	-602,6%	-515,1%	-427,6%	-340,3%	-253,2%	-166,3%	-79,6%	7,1%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	1382,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,7%
+	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	1382,2%	925,1%	925,1%	924,8%	924,8%	924,5%	924,4%	924,4%	924,4%	924,4%	924,4%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	88,0%	87,9%	87,8%	87,6%	87,5%	87,4%	87,2%	87,1%	86,9%	86,8%	86,6%	87,3%
=	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%
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	1382,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	86,7%
+	Remuneração das Cotas	88,0%	87,9%	87,8%	87,6%	87,5%	87,4%	87,2%	87,1%	86,9%	86,8%	86,6%	87,3%
-	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%	930,2%	87,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-1294,1%	87,9%	87,8%	87,6%	87,5%	87,4%	87,2%	87,1%	86,9%	86,8%	1016,8%	87,9%

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
		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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	698	696	694	692	689	687	685	683
	Área locável (m2)	-	-	-	-	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	14,26	14,21	14,17	14,13	14,08	14,04	14,07	14,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	543,67	542,01	540,36	538,71	537,07	535,43	536,60	534,96
	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	-	-	-	-	698	696	694	692	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	2.252	-	-	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	2.252	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	(2.252)	-	-	632	630	628	626	624	623	621	619
-	Depreciação	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	(2.252)	-	-	632	630	628	626	624	622	621	619
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	(2.252)	(0)	(0)	632	630	628	626	624	622	621	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	(2.252)	(0)	(0)	632	630	628	626	624	622	621	619
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	(2.252)	(0)	(0)	632	630	628	626	624	623	621	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	(76.348)	(0)	(0)	615	613	611	609	607	605	603	601
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	(76.348)	(76.348)	(76.348)	(75.734)	(75.121)	(74.510)	(73.901)	(73.295)	(72.690)	(72.086)	(71.485)
+	Integralização dos Cotistas	-	76.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	-	(0)	(0)	(0)	615	1.227	1.838	2.447	3.054	3.659	4.262	4.863
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	615	613	611	609	607	605	603	601
=	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
=	Aplicações + Disponibilidades	-	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	76.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	615	613	611	609	607	605	603	601
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	(76.348)	-	-	615	613	611	609	607	605	603	601

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
		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
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	681	679	675	700	698	695	693	691	689	686	684	682
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,99	13,94	13,87	13,82	14,41	14,36	14,31	14,27	14,22	14,17	14,20	14,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	533,33	531,71	528,83	527,10	549,38	547,58	545,78	543,99	542,20	540,42	541,47	539,69
	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	681	679	675	700	698	695	693	691	689	686	684	682
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	64	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	57	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	617	615	611	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	617	615	611	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	617	615	611	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	617	615	611	634	632	630	628	626	624	622	620	618
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	617	615	611	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	599	597	594	617	613	611	609	607	605	603	601	599
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(70.886)	(70.288)	(69.694)	(69.078)	(68.464)	(67.853)	(67.244)	(66.637)	(66.031)	(65.428)	(64.827)	(64.228)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.462	6.060	6.654	7.270	7.884	8.495	9.104	9.712	10.317	10.920	11.521	12.120
-	Remuneração de Cotistas	599	597	594	617	613	611	609	607	605	603	601	599
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	599	597	594	617	613	611	609	607	605	603	601	599
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	599	597	594	617	613	611	609	607	605	603	601	599

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
		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
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	680	677	676	700	698	696	693	691	689	687	685	682
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,11	14,06	14,03	13,98	14,56	14,51	14,47	14,42	14,37	14,33	14,36	14,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	537,92	536,15	534,90	533,19	555,15	553,38	551,62	549,86	548,10	546,36	547,47	545,72
	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	680	677	676	700	698	696	693	691	689	687	685	682
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	56	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	616	613	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	616	613	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	616	613	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	616	613	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	616	613	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	597	595	594	616	612	610	608	606	604	602	600	599
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(63.631)	(63.036)	(62.443)	(61.827)	(61.215)	(60.604)	(59.996)	(59.389)	(58.785)	(58.182)	(57.582)	(56.983)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.717	13.312	13.906	14.521	15.134	15.744	16.353	16.959	17.564	18.166	18.767	19.365
-	Remuneração de Cotistas	597	595	594	616	612	610	608	606	604	602	600	599
=	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	597	595	594	616	612	610	608	606	604	602	600	599
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	597	595	594	616	612	610	608	606	604	602	600	599

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
		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
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,27	14,22	14,18	14,13	14,71	14,67	14,62	14,57	14,53	14,48	14,51	14,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	543,98	542,25	540,70	538,99	560,99	559,22	557,45	555,69	553,94	552,19	553,33	551,58
	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	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	56	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	597	595	593	615	612	610	608	606	604	602	600	598
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.387)	(55.792)	(55.199)	(54.585)	(53.973)	(53.364)	(52.756)	(52.151)	(51.547)	(50.945)	(50.346)	(49.748)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.962	20.556	21.149	21.764	22.375	22.985	23.592	24.198	24.801	25.403	26.003	26.600
-	Remuneração de Cotistas	597	595	593	615	612	610	608	606	604	602	600	598
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	597	595	593	615	612	610	608	606	604	602	600	598
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	597	595	593	615	612	610	608	606	604	602	600	598

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
		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
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,42	14,37	14,33	14,28	14,87	14,82	14,77	14,73	14,68	14,63	14,66	14,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	549,84	548,11	546,38	544,65	566,88	565,09	563,31	561,53	559,76	557,99	559,15	557,38
	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	680	678	676	700	698	696	693	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	56	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	616	614	612	634	632	630	628	626	624	622	620	618
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	596	594	592	614	611	609	607	605	603	601	599	597
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(49.152)	(48.559)	(47.967)	(47.353)	(46.743)	(46.134)	(45.528)	(44.923)	(44.320)	(43.720)	(43.121)	(42.525)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	27.196	27.790	28.382	28.995	29.606	30.214	30.821	31.425	32.028	32.628	33.227	33.824
-	Remuneração de Cotistas	596	594	592	614	611	609	607	605	603	601	599	597
=	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	596	594	592	614	611	609	607	605	603	601	599	597
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	596	594	592	614	611	609	607	605	603	601	599	597

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
		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
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	680	678	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,57	14,53	14,49	14,45	15,02	14,98	14,93	14,88	14,84	14,79	14,75	14,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	555,62	553,87	552,59	550,89	572,84	571,08	569,33	567,58	565,83	564,09	562,36	560,63
	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	680	678	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	56	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	616	614	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	616	614	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	616	614	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	616	614	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	616	614	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	595	593	591	613	610	608	606	604	602	600	598	596
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.930)	(41.337)	(40.746)	(40.133)	(39.524)	(38.916)	(38.310)	(37.706)	(37.105)	(36.505)	(35.907)	(35.311)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	34.418	35.011	35.603	36.215	36.825	37.432	38.038	38.642	39.244	39.844	40.442	41.038
-	Remuneração de Cotistas	595	593	591	613	610	608	606	604	602	600	598	596
=	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	595	593	591	613	610	608	606	604	602	600	598	596
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	595	593	591	613	610	608	606	604	602	600	598	596

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
		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
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,66	14,61	14,57	14,52	15,18	15,13	15,09	15,04	14,99	14,95	14,90	14,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	558,91	557,19	555,48	553,77	578,86	577,08	575,31	573,54	571,78	570,02	568,27	566,52
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	57	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	594	592	590	612	609	607	605	603	601	599	597	595
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(34.716)	(34.124)	(33.534)	(32.922)	(32.314)	(31.707)	(31.102)	(30.500)	(29.899)	(29.300)	(28.703)	(28.108)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	41.632	42.224	42.815	43.426	44.035	44.641	45.246	45.849	46.450	47.048	47.645	48.241
-	Remuneração de Cotistas	594	592	590	612	609	607	605	603	601	599	597	595
=	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	594	592	590	612	609	607	605	603	601	599	597	595
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	594	592	590	612	609	607	605	603	601	599	597	595

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
		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
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,81	14,77	14,72	14,68	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	564,78	563,05	561,32	559,59	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	57	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	593	591	589	611	608	606	604	602	600	598	596	594
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.514)	(26.923)	(26.334)	(25.723)	(25.116)	(24.510)	(23.906)	(23.305)	(22.705)	(22.107)	(21.511)	(20.917)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	48.834	49.425	50.014	50.625	51.233	51.838	52.442	53.044	53.643	54.241	54.837	55.431
-	Remuneração de Cotistas	593	591	589	611	608	606	604	602	600	598	596	594
=	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	593	591	589	611	608	606	604	602	600	598	596	594
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	593	591	589	611	608	606	604	602	600	598	596	594

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
		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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	57	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	592	590	588	610	607	605	603	601	599	597	595	593
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.325)	(19.734)	(19.146)	(18.536)	(17.930)	(17.325)	(16.722)	(16.122)	(15.523)	(14.926)	(14.331)	(13.738)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	56.024	56.614	57.202	57.812	58.418	59.023	59.626	60.227	60.825	61.422	62.017	62.610
-	Remuneração de Cotistas	592	590	588	610	607	605	603	601	599	597	595	593
=	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	592	590	588	610	607	605	603	601	599	597	595	593
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	592	590	588	610	607	605	603	601	599	597	595	593

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
		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
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	57	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	591	589	587	609	606	604	602	600	598	596	594	592
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.147)	(12.557)	(11.970)	(11.361)	(10.756)	(10.152)	(9.551)	(8.951)	(8.353)	(7.757)	(7.163)	(6.571)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	63.202	63.791	64.378	64.987	65.592	66.196	66.798	67.398	67.995	68.591	69.185	69.777
-	Remuneração de Cotistas	591	589	587	609	606	604	602	600	598	596	594	592
=	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	591	589	587	609	606	604	602	600	598	596	594	592
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	591	589	587	609	606	604	602	600	598	596	594	592

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
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	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	681	679	677	700	698	696	694	691	689	687	685	683
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	64	64	64	66	66	66	65	65	65	65	65	64
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	57	57	56	58	58	58	58	58	57	57	57	57
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	617	615	613	634	632	630	628	626	624	622	620	619
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	590	588	586	608	605	603	601	599	597	595	593	591
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.981)	(5.392)	(4.806)	(4.198)	(3.594)	(2.991)	(2.391)	(1.792)	(1.195)	(600)	(7)	584
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	70.368	70.956	71.542	72.150	72.754	73.357	73.958	74.556	75.153	75.748	76.341	76.932
-	Remuneração de Cotistas	590	588	586	608	605	603	601	599	597	595	593	591
=	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	590	588	586	608	605	603	601	599	597	595	593	591
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.831
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	590	588	586	608	605	603	601	599	597	595	593	77.422

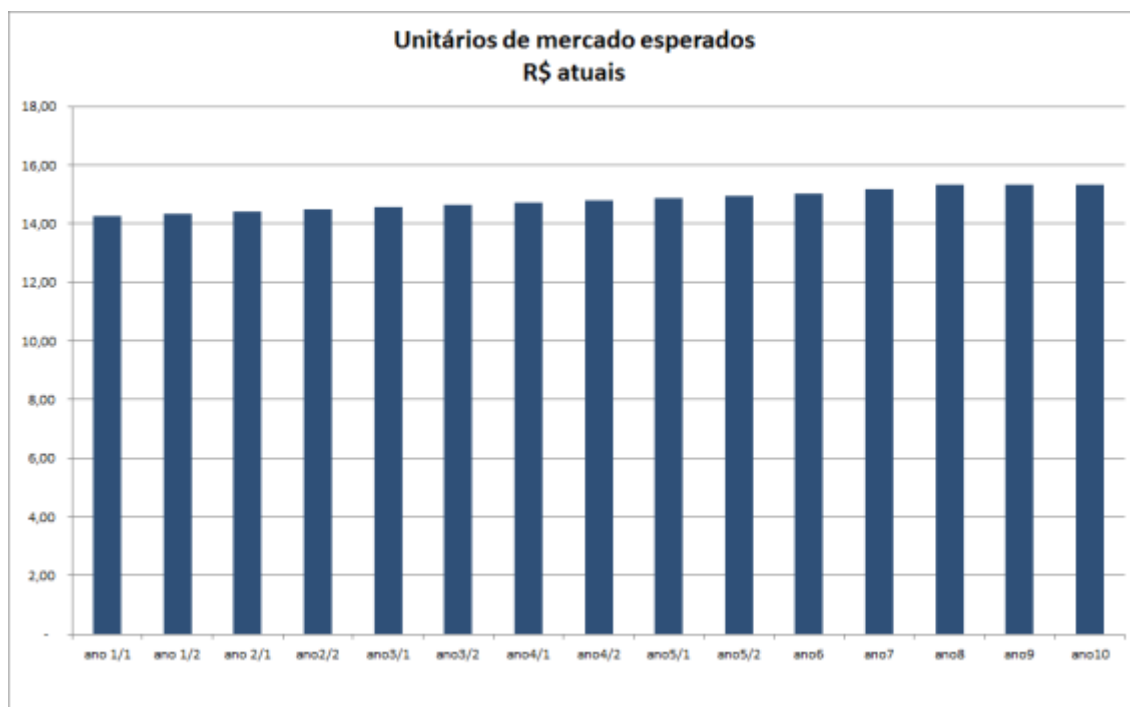
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

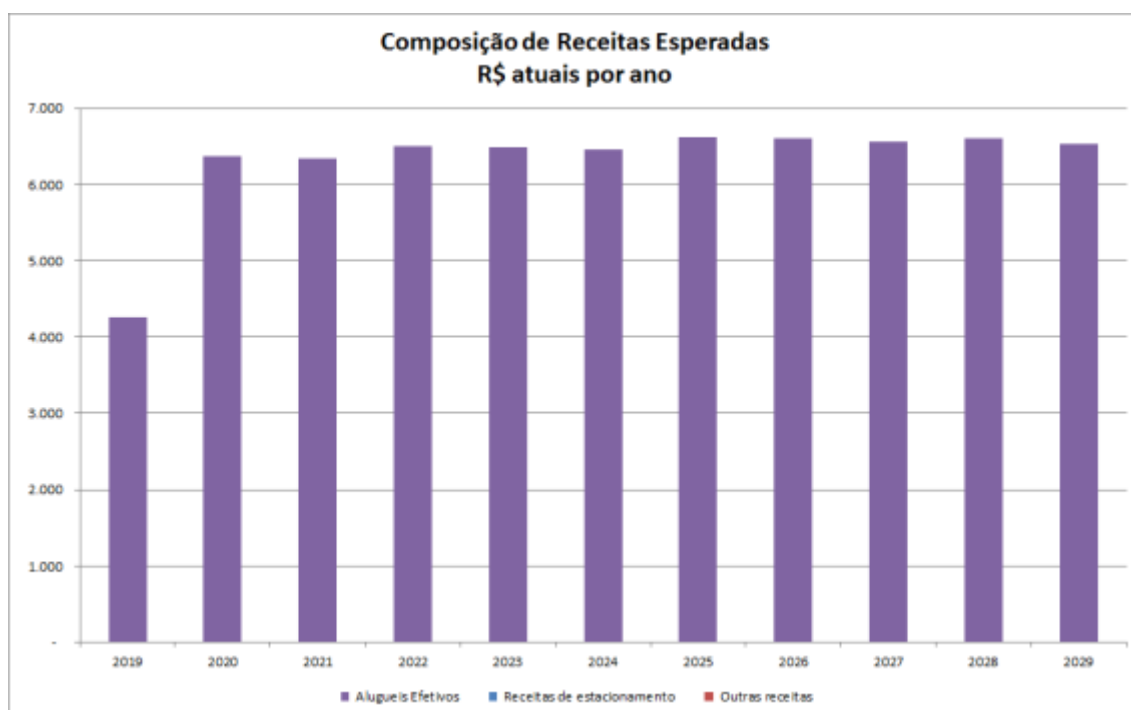
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
	HorusGGR_SantaBarbara_SP
Cenário : Mercado aberto	
Aluguel de mercado inicial - R\$	543.667
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,26
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	15,34
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	192
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	13,81
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	181
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	96
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	43

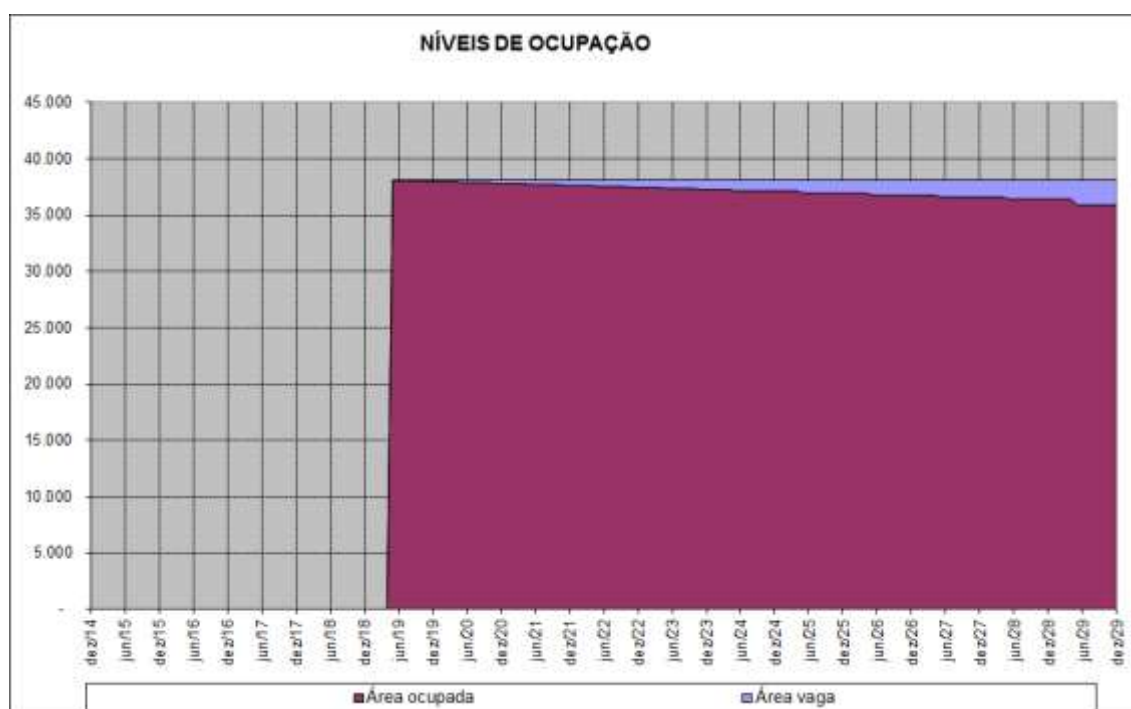
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



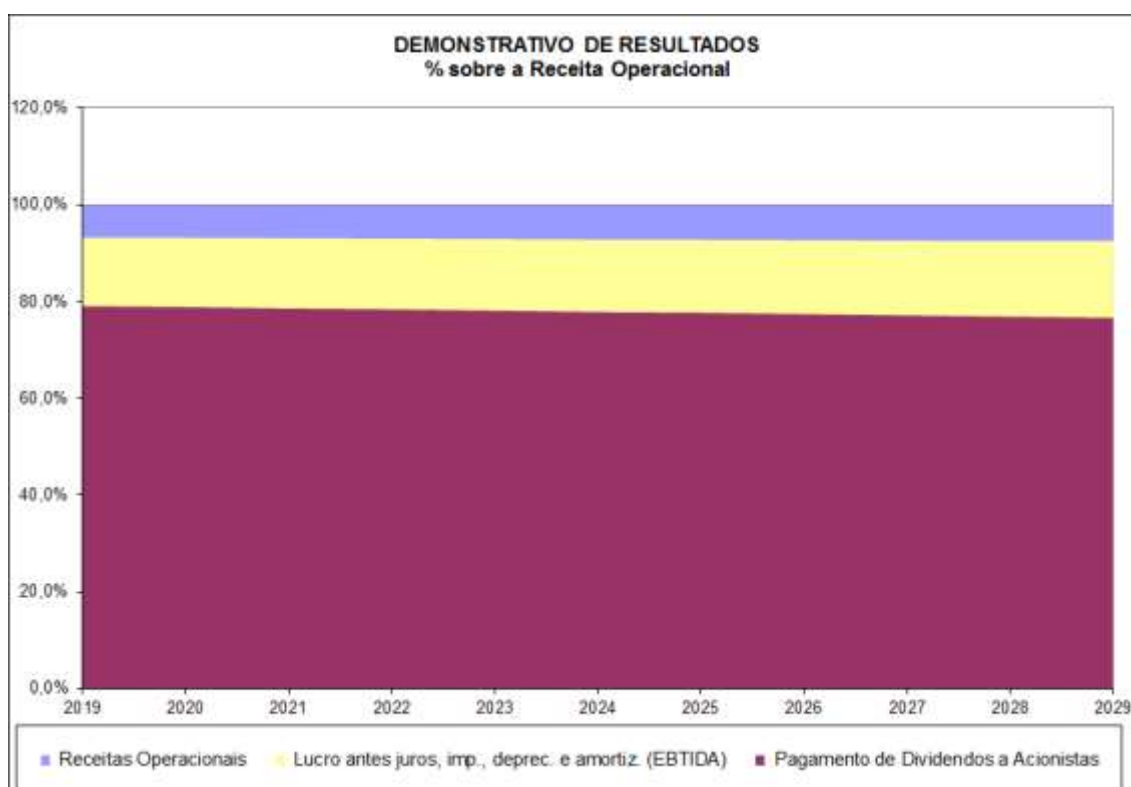
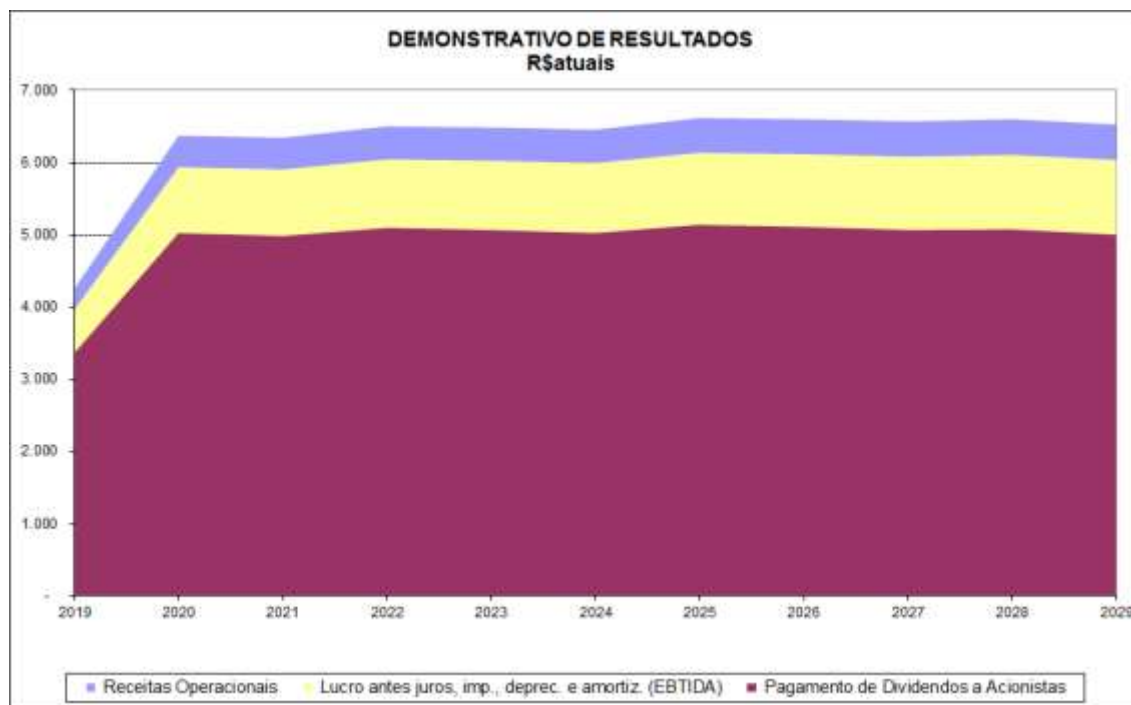
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:

$$K_e = 5,05\% + (4,80\% \times 0,61) + 0,70\% = 8,68\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,00\% \times 0,61) + 0,70\% = 7,14\% \text{ (valor residual)}$$

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\$** **57.888.501,00**

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

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	4.257	6.374	6.346	6.502	6.488	6.458	6.618	6.603	6.571	6.602	6.528	69.348
-	Área locável (m2)	25.421	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	4.309	6.471	6.540	6.610	6.680	6.747	6.807	6.878	6.902	6.902	6.902	71.748
-	Vacância do empreendimento	0,2%	0,5%	1,0%	1,5%	1,9%	2,4%	2,9%	3,3%	3,8%	4,3%	5,3%	
-	Área vaga (m2)	44	206	383	560	737	929	1.091	1.268	1.445	1.622	2.035	
-	Aluguéis Efetivos	4.257	6.374	6.346	6.502	6.488	6.458	6.618	6.603	6.571	6.602	6.528	69.348
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	155	233	232	237	237	236	242	241	240	241	238	2.531
-	PIS	28	41	41	42	42	42	43	43	43	43	42	451
-	COFINS	128	191	190	195	195	194	199	198	197	198	196	2.080
-	Despesas Operacionais	133	204	208	218	223	228	238	243	247	253	251	2.447
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	6	12	17	22	28	33	38	43	49	61	310
-	Inadimplência irre recuperável	30	45	44	46	45	46	46	46	46	46	34	473
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	102	153	152	156	156	155	159	158	158	158	157	1.664
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	3.968	5.938	5.906	6.047	6.028	5.994	6.138	6.119	6.084	6.108	6.038	64.369
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	3.968	5.938	5.906	6.047	6.028	5.994	6.138	6.119	6.084	6.108	6.038	64.368
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	3.968	5.938	5.906	6.047	6.028	5.994	6.138	6.119	6.084	6.108	6.038	64.368
-	Impostos (IR/CSSL)	463	694	690	707	706	703	720	718	715	718	710	7.545
=	Lucro líquido	3.505	5.244	5.215	5.339	5.322	5.291	5.418	5.401	5.369	5.390	5.328	56.823
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	3.505	5.244	5.216	5.339	5.322	5.291	5.418	5.401	5.369	5.390	5.328	56.824
-	Investimento em novos ativos	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	140	218	230	242	254	266	278	290	302	314	326	2.859
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(70.732)	5.026	4.986	5.097	5.068	5.025	5.141	5.111	5.068	5.076	5.002	(20.132)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(70.732)	(65.705)	(60.720)	(55.623)	(50.554)	(45.529)	(40.388)	(35.278)	(30.210)	(25.134)	(20.132)	
+	Integralização dos Acionistas	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	74.097	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	3.365	5.026	4.986	5.097	5.068	5.025	5.141	5.111	5.068	5.076	5.002	53.965
=	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	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.097
+	Distribuição de Dividendos	3.365	5.026	4.986	5.097	5.068	5.025	5.141	5.111	5.068	5.076	5.002	53.965
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.087	59.087
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(70.732)	5.026	4.986	5.097	5.068	5.025	5.141	5.111	5.068	5.076	64.090	38.955

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	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	101,2%	101,5%	103,1%	101,7%	103,0%	104,5%	102,9%	104,2%	105,0%	104,5%	105,7%	103,5%
-	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	3,1%	3,2%	3,3%	3,4%	3,4%	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%	3,8%	3,9%	3,5%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,7%	0,9%	0,4%
-	Inadimplência irre recuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,5%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
-	Despesas recorrentes Fil	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)	93,2%	93,2%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,5%	92,8%
-	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)	93,2%	93,2%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,5%	92,8%
-/+	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	93,2%	93,2%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,5%	92,8%
-	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	82,3%	82,3%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,6%	81,9%
+	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	82,3%	82,3%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,6%	81,9%
-	Investimento em novos ativos	1740,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	106,8%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,3%	3,4%	3,6%	3,7%	3,9%	4,1%	4,2%	4,4%	4,6%	4,8%	5,0%	4,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1661,7%	78,9%	78,6%	78,4%	78,1%	77,8%	77,7%	77,4%	77,1%	76,9%	76,6%	-29,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1661,7%	-1030,8%	-956,8%	-855,4%	-779,2%	-705,1%	-610,3%	-534,3%	-459,7%	-380,7%	-308,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1740,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	106,8%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1740,7%	1162,4%	1167,6%	1139,5%	1142,0%	1147,4%	1119,6%	1122,2%	1127,6%	1122,3%	1135,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,1%	78,9%	78,6%	78,4%	78,1%	77,8%	77,7%	77,4%	77,1%	76,9%	76,6%	77,8%
=	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	1740,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	106,8%
+	Distribuição de Dividendos	79,1%	78,9%	78,6%	78,4%	78,1%	77,8%	77,7%	77,4%	77,1%	76,9%	76,6%	77,8%
-	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%	905,1%	85,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1661,7%	78,9%	78,6%	78,4%	78,1%	77,8%	77,7%	77,4%	77,1%	76,9%	981,7%	56,2%

**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
		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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	538	536	535	533	532	530	527	525
	Área locável (m2)	-	-	-	-	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	14,26	14,21	14,17	14,13	14,08	14,04	14,07	14,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	543,67	542,01	540,36	538,71	537,07	535,43	536,60	534,96
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%	0,3%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	44	44	44	44	44	44	133	133
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	538	536	535	533	532	530	527	525
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	20	20	20	19	19	19	19	19
	PIS	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	-	-	-	-	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	502	500	499	497	496	494	491	490
-	Depreciação	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	502	500	499	497	496	494	491	490
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	502	500	499	497	496	494	491	490
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	59	58	58	58	58	58	57	57
=	Lucro líquido	-	-	-	-	443	442	440	439	438	436	434	433
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	443	442	440	439	438	436	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	(74.097)	-	-	426	424	423	422	420	419	416	415
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	(74.097)	(74.097)	(74.097)	(73.671)	(73.247)	(72.824)	(72.402)	(71.982)	(71.563)	(71.147)	(70.732)
+	Integralização dos Acionistas	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	426	850	1.273	1.694	2.115	2.534	2.950	3.365
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	426	424	423	422	420	419	416	415
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	74.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	426	424	423	422	420	419	416	415
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	(74.097)	-	-	426	424	423	422	420	419	416	415

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
		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
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	524	542	540	538	535	533	532	530	528	526	524	522
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,99	13,94	13,87	13,82	14,41	14,36	14,31	14,27	14,22	14,17	14,20	14,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	533,33	531,71	528,83	527,10	549,38	547,58	545,78	543,99	542,20	540,42	541,47	539,69
	Vacância do empreendimento	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%
	Área vaga (m2)	133	133	133	133	221	221	221	221	221	221	310	310
	Aluguéis Efetivos	524	542	540	538	535	533	532	530	528	526	524	522
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19
	PIS	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	488	505	503	502	499	497	495	494	492	490	487	486
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	488	505	503	502	499	497	495	494	492	490	487	486
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	488	505	503	502	499	497	495	494	492	490	487	486
-	Impostos (IR/CSSL)	57	59	59	59	58	58	58	58	57	57	57	57
=	Lucro líquido	431	446	444	443	440	439	437	436	435	433	430	429
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	446	444	443	440	439	437	436	435	433	430	429
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	414	428	427	426	422	420	419	417	416	415	412	411
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(70.318)	(69.890)	(69.463)	(69.037)	(68.615)	(68.195)	(67.776)	(67.359)	(66.943)	(66.528)	(66.116)	(65.705)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	3.779	4.207	4.634	5.059	5.481	5.902	6.321	6.738	7.154	7.569	7.981	8.391
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	414	428	427	426	422	420	419	417	416	415	412	411
=	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	414	428	427	426	422	420	419	417	416	415	412	411
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	414	428	427	426	422	420	419	417	416	415	412	411

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
		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
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	520	539	538	536	533	531	529	528	526	524	522	520
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,11	14,06	14,03	13,98	14,56	14,51	14,47	14,42	14,37	14,33	14,36	14,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	537,92	536,15	534,90	533,19	555,15	553,38	551,62	549,86	548,10	546,36	547,47	545,72
	Vacância do empreendimento	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	310	310	310	310	398	398	398	398	398	398	487	487
	Aluguéis Efetivos	520	539	538	536	533	531	529	528	526	524	522	520
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19
	PIS	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	484	502	500	499	496	494	493	491	490	488	485	484
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	484	502	500	499	496	494	493	491	490	488	485	484
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	484	502	500	499	496	494	493	491	490	488	485	484
-	Impostos (IR/CSSL)	57	59	58	58	58	58	58	57	57	57	57	57
=	Lucro líquido	428	443	442	441	438	437	435	434	432	431	428	427
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	428	443	442	441	438	437	435	434	432	431	428	427
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	409	425	423	422	418	417	416	414	413	411	409	407
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(65.296)	(64.871)	(64.448)	(64.026)	(63.607)	(63.190)	(62.775)	(62.361)	(61.948)	(61.536)	(61.127)	(60.720)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	8.800	9.225	9.649	10.071	10.489	10.906	11.322	11.736	12.149	12.560	12.969	13.377
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	409	425	423	422	418	417	416	414	413	411	409	407
=	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	409	425	423	422	418	417	416	414	413	411	409	407
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	409	425	423	422	418	417	416	414	413	411	409	407

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
		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
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	518	554	552	550	547	546	544	542	540	539	536	534
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,27	14,22	14,18	14,13	14,71	14,67	14,62	14,57	14,53	14,48	14,51	14,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	543,98	542,25	540,70	538,99	560,99	559,22	557,45	555,69	553,94	552,19	553,33	551,58
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,7%	1,7%
	Área vaga (m2)	487	487	487	487	575	575	575	575	575	575	664	664
	Aluguéis Efetivos	518	554	552	550	547	546	544	542	540	539	536	534
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19
	PIS	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3
	COFINS	16	17	17	17	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	482	515	514	512	509	507	506	504	503	501	498	496
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	482	515	514	512	509	507	506	504	503	501	498	496
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	482	515	514	512	509	507	506	504	503	501	498	496
-	Impostos (IR/CSSL)	56	60	60	60	60	59	59	59	59	59	58	58
=	Lucro líquido	426	455	454	452	449	448	447	445	444	442	440	438
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	426	455	454	452	449	448	447	445	444	442	440	438
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	406	435	434	433	429	427	426	425	423	422	419	418
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(60.314)	(59.878)	(59.444)	(59.012)	(58.583)	(58.155)	(57.729)	(57.305)	(56.881)	(56.460)	(56.040)	(55.623)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.783	14.218	14.652	15.085	15.514	15.941	16.367	16.792	17.215	17.637	18.056	18.474
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	406	435	434	433	429	427	426	425	423	422	419	418
=	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	406	435	434	433	429	427	426	425	423	422	419	418
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	406	435	434	433	429	427	426	425	423	422	419	418

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
		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
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	532	551	549	548	545	543	541	540	538	536	533	532
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,42	14,37	14,33	14,28	14,87	14,82	14,77	14,73	14,68	14,63	14,66	14,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	549,84	548,11	546,38	544,65	566,88	565,09	563,31	561,53	559,76	557,99	559,15	557,38
	Vacância do empreendimento	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%
	Área vaga (m2)	664	664	664	664	752	752	752	752	752	752	841	841
	Aluguéis Efetivos	532	551	549	548	545	543	541	540	538	536	533	532
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	19
	PIS	3	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3
	COFINS	16	17	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	495	512	511	509	506	504	503	501	500	498	495	494
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	495	512	511	509	506	504	503	501	500	498	495	494
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	495	512	511	509	506	504	503	501	500	498	495	494
-	Impostos (IR/CSSL)	58	60	60	60	59	59	59	59	59	58	58	58
=	Lucro líquido	437	452	451	450	447	445	444	443	441	440	437	436
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	437	452	451	450	447	445	444	443	441	440	437	436
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	416	432	430	429	425	424	422	421	420	418	416	414
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.206)	(54.774)	(54.344)	(53.915)	(53.490)	(53.066)	(52.643)	(52.222)	(51.802)	(51.384)	(50.968)	(50.554)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	18.890	19.322	19.753	20.182	20.607	21.031	21.453	21.875	22.294	22.713	23.128	23.542
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	416	432	430	429	425	424	422	421	420	418	416	414
=	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	416	432	430	429	425	424	422	421	420	418	416	414
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	416	432	430	429	425	424	422	421	420	418	416	414

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
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	530	549	547	545	542	540	538	537	535	533	532	530
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,57	14,53	14,49	14,45	15,02	14,98	14,93	14,88	14,84	14,79	14,75	14,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	555,62	553,87	552,59	550,89	572,84	571,08	569,33	567,58	565,83	564,09	562,36	560,63
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
	Área vaga (m2)	841	841	841	841	973	973	973	973	973	973	973	973
	Aluguéis Efetivos	530	549	547	545	542	540	538	537	535	533	532	530
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	20	20	20	20	20	20	20	20	19	19	19
	PIS	3	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	492	509	508	506	503	501	500	498	496	495	493	492
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	492	509	508	506	503	501	500	498	496	495	493	492
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	492	509	508	506	503	501	500	498	496	495	493	492
-	Impostos (IR/CSSL)	58	60	60	59	59	59	59	58	58	58	58	58
=	Lucro líquido	434	450	448	447	444	442	441	440	438	437	436	434
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	434	450	448	447	444	442	441	440	438	437	436	434
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	413	428	427	426	421	420	418	417	416	414	413	412
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(50.141)	(49.713)	(49.286)	(48.861)	(48.439)	(48.020)	(47.601)	(47.184)	(46.768)	(46.354)	(45.941)	(45.529)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	23.955	24.384	24.810	25.236	25.657	26.077	26.496	26.913	27.328	27.743	28.156	28.568
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	413	428	427	426	421	420	418	417	416	414	413	412
=	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	413	428	427	426	421	420	418	417	416	414	413	412
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	413	428	427	426	421	420	418	417	416	414	413	412

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
		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
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	528	564	562	561	556	555	553	551	549	548	546	544
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,66	14,61	14,57	14,52	15,18	15,13	15,09	15,04	14,99	14,95	14,90	14,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	558,91	557,19	555,48	553,77	578,86	577,08	575,31	573,54	571,78	570,02	568,27	566,52
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	Área vaga (m2)	973	973	973	973	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150	1.150
	Aluguéis Efetivos	528	564	562	561	556	555	553	551	549	548	546	544
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	21	21	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	17	17	17	17	17	17	17	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	14	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	490	524	522	520	516	514	513	511	509	508	506	505
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	490	524	522	520	516	514	513	511	509	508	506	505
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	490	524	522	520	516	514	513	511	509	508	506	505
-	Impostos (IR/CSSL)	57	61	61	61	61	60	60	60	60	60	59	59
=	Lucro líquido	433	462	461	459	455	454	452	451	450	448	447	446
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	433	462	461	459	455	454	452	451	450	448	447	446
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	410	440	438	437	432	430	429	428	426	425	423	422
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(45.119)	(44.679)	(44.241)	(43.804)	(43.372)	(42.942)	(42.513)	(42.085)	(41.659)	(41.234)	(40.811)	(40.388)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	28.978	29.418	29.856	30.293	30.725	31.155	31.584	32.012	32.438	32.863	33.286	33.708
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	410	440	438	437	432	430	429	428	426	425	423	422
=	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	410	440	438	437	432	430	429	428	426	425	423	422
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	410	440	438	437	432	430	429	428	426	425	423	422

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
		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
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	543	561	560	558	554	552	550	548	547	545	543	542
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,81	14,77	14,72	14,68	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	564,78	563,05	561,32	559,59	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	Vacância do empreendimento	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
	Área vaga (m2)	1.150	1.150	1.150	1.150	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327
	Aluguéis Efetivos	543	561	560	558	554	552	550	548	547	545	543	542
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	503	521	519	517	513	511	510	508	507	505	503	502
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	503	521	519	517	513	511	510	508	507	505	503	502
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	503	521	519	517	513	511	510	508	507	505	503	502
-	Impostos (IR/CSSL)	59	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59	59
=	Lucro líquido	444	460	458	457	453	451	450	448	447	446	444	443
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	444	460	458	457	453	451	450	448	447	446	444	443
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	421	436	435	433	428	427	425	424	423	421	420	418
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.968)	(39.532)	(39.097)	(38.664)	(38.236)	(37.809)	(37.384)	(36.960)	(36.537)	(36.116)	(35.696)	(35.278)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	34.129	34.565	34.999	35.433	35.861	36.288	36.713	37.137	37.560	37.981	38.401	38.819
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	421	436	435	433	428	427	425	424	423	421	420	418
=	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	421	436	435	433	428	427	425	424	423	421	420	418
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	421	436	435	433	428	427	425	424	423	421	420	418

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
		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
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	540	559	557	555	551	549	548	546	544	543	541	539
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	Área vaga (m2)	1.327	1.327	1.327	1.327	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504
	Aluguéis Efetivos	540	559	557	555	551	549	548	546	544	543	541	539
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	17	17	17	17	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	500	518	516	514	510	508	507	505	504	502	501	499
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	500	518	516	514	510	508	507	505	504	502	501	499
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	500	518	516	514	510	508	507	505	504	502	501	499
-	Impostos (IR/CSSL)	59	61	61	60	60	60	60	59	59	59	59	59
=	Lucro líquido	442	457	455	454	450	449	447	446	444	443	442	440
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	442	457	455	454	450	449	447	446	444	443	442	440
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	417	432	431	430	425	423	422	420	419	418	416	415
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(34.860)	(34.428)	(33.997)	(33.567)	(33.143)	(32.720)	(32.298)	(31.878)	(31.459)	(31.041)	(30.625)	(30.210)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	39.236	39.669	40.100	40.529	40.954	41.377	41.799	42.219	42.638	43.056	43.472	43.887
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	417	432	431	430	425	423	422	420	419	418	416	415
=	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	417	432	431	430	425	423	422	420	419	418	416	415
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	417	432	431	430	425	423	422	420	419	418	416	415

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
		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
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	538	562	560	558	554	552	551	549	547	546	544	542
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
	Área vaga (m2)	1.504	1.504	1.504	1.504	1.681	1.681	1.681	1.681	1.681	1.681	1.681	1.681
	Aluguéis Efetivos	538	562	560	558	554	552	551	549	547	546	544	542
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	21	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	497	520	519	517	512	511	509	508	506	504	503	501
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	497	520	519	517	512	511	509	508	506	504	503	501
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	497	520	519	517	512	511	509	508	506	504	503	501
-	Impostos (IR/CSSL)	58	61	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59
=	Lucro líquido	439	459	458	456	452	451	449	448	447	445	444	442
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	439	459	458	456	452	451	449	448	447	445	444	442
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	414	434	432	431	426	424	423	421	420	419	417	416
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.796)	(29.363)	(28.931)	(28.500)	(28.075)	(27.650)	(27.228)	(26.806)	(26.386)	(25.967)	(25.550)	(25.134)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	44.300	44.734	45.166	45.596	46.022	46.446	46.869	47.291	47.711	48.129	48.547	48.962
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	414	434	432	431	426	424	423	421	420	419	417	416
=	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	414	434	432	431	426	424	423	421	420	419	417	416
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	414	434	432	431	426	424	423	421	420	419	417	416

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
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	541	544	542	541	551	549	548	546	544	543	541	539
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,97	14,92	14,88	14,83	15,34	15,29	15,25	15,20	15,15	15,11	15,06	15,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	570,72	568,97	567,22	565,47	584,94	583,15	581,35	579,57	577,79	576,01	574,24	572,48
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
	Área vaga (m2)	1.681	1.681	1.681	1.681	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212
	Aluguéis Efetivos	541	544	542	541	551	549	548	546	544	543	541	539
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	16	16	17	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	21	20	20	20	22	21	21	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irreversível	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	500	504	502	501	509	508	506	505	503	502	500	498
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	500	504	502	501	509	508	506	505	503	502	500	498
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	500	504	502	501	509	508	506	505	503	502	500	498
-	Impostos (IR/CSSL)	59	59	59	59	60	60	60	59	59	59	59	59
=	Lucro líquido	441	445	443	442	449	448	447	445	444	442	441	440
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	441	445	443	442	449	448	447	445	444	442	441	440
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27	27	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	415	418	417	416	422	421	419	418	416	415	414	412
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(24.720)	(24.301)	(23.884)	(23.469)	(23.047)	(22.626)	(22.207)	(21.789)	(21.373)	(20.958)	(20.544)	(20.132)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	49.377	49.795	50.212	50.628	51.050	51.470	51.890	52.307	52.724	53.139	53.552	53.965
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	415	418	417	416	422	421	419	418	416	415	414	412
=	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	415	418	417	416	422	421	419	418	416	415	414	412
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59.087
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	415	418	417	416	422	421	419	418	416	415	414	59.500

**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:

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	10	
Média Aritmética	212,71	
Desvio Padrão	29,39	
Coefficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	148,90	
Limite Superior	276,53	
Elementos saneados	10	
Média Saneada	212,71	
t de Student	1,3830	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	199,86	-6%
Superior	225,57	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

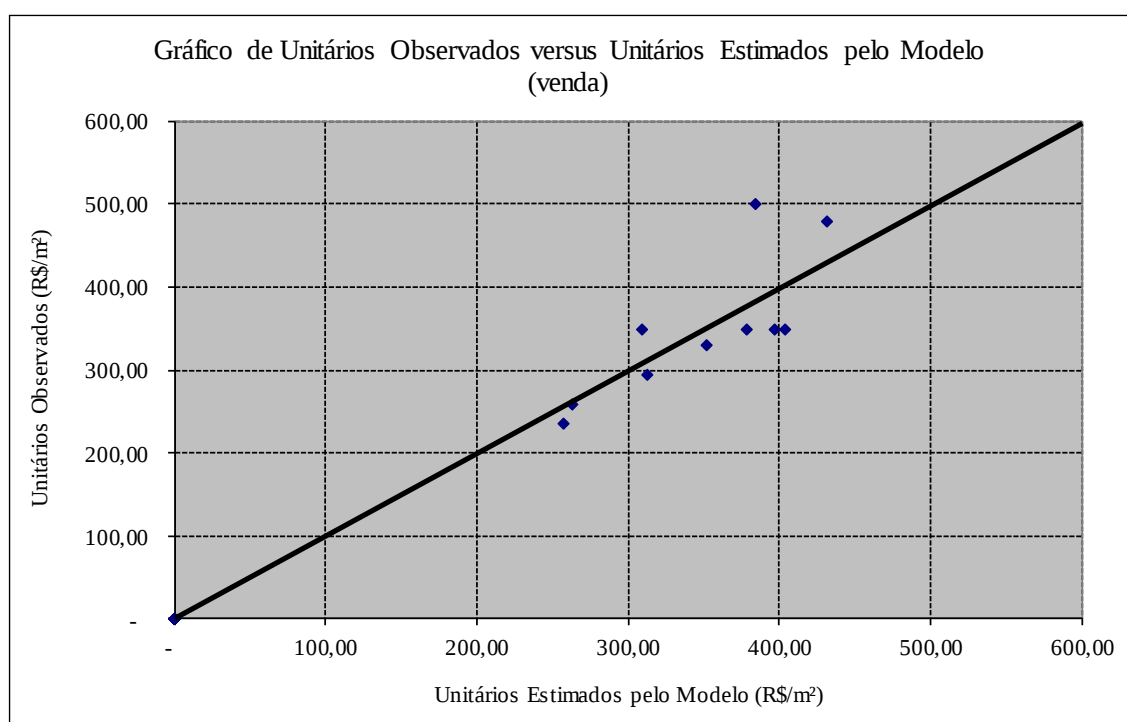
Área	85.613,48
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	212,71
Valor do Terreno	18.210.843
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	17.110.249
Superior	19.311.437

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	85.613,48	212,71				1,00	18.210.843	18.210.843
Edificações								
01. Expedição/Diretoria	3.038,27	1.840,00	10	c	48	0,88	5.590.421	4.919.570
02. Refeitório/Vestiários	832,94	1.630,00	10	c	48	0,88	1.357.685	1.194.763
03. Tecelagem 1	14.241,02	1.870,00	29	c	34	0,63	26.630.699	16.777.340
04. Garagem	322,44	890,00	10	c	48	0,88	286.970	252.534
05. Depósito 1	822,34	890,00	20	c	40	0,76	731.883	556.231
06. Oficina Mecânica	283,62	890,00	20	c	40	0,76	252.418	191.838
07. Sala de Pano	2.245,74	1.870,00	8	c	49	0,90	4.199.531	3.779.578
08. Tecelagem 2	10.122,42	1.870,00	9	c	49	0,89	18.928.933	16.846.750
09. Caldeiras	2.599,32	1.650,00	15	c	44	0,82	4.288.870	3.516.873
10. Depósito 2	3.379,11	1.840,00	4	b	55	0,96	6.217.554	5.968.852
11. Portaria/RH	244,73	1.850,00	15	c	44	0,82	452.749	371.254
Subtotal Edificações	38.131,93						68.937.713	54.375.583
Benfeitorias								
01. Pavimentação (asfalto)	7.276,00	100,00	10	c	30	0,82	727.600	596.632
02. Fechamento em alvenaria/alambrado (m)	1.440,00	200,00	15	c	25	0,72	288.000	207.360
03. ETA	1,00	350.000,00	4	b	36	0,94	350.000	329.000
04. ETE	1,00	1.500.000,00	15	c	25	0,72	1.500.000	1.080.000
05. Caixa d'Água	180,00	1.000,00	29	c	15	0,37	180.000	66.600
06. Drenagem/Terraplenagem	85.613,48	70,00	20	a	40	1,00	5.992.944	5.992.944
Subtotal Benfeitorias							9.038.544	8.272.536
Edificações e Benfeitorias	38.131,93				43	0,80	77.976.257	62.648.119
Custos							96.187.100	80.858.962
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,93		75.054.029

Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia
1	R. Luiz Covolan Filho	Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19	1.050.000	100%	oferta	2.187,00	1,00	regular	seca	plano
2	Rod. Anhanguera	Sumaré	SP	fev/19	41.000.000	100%	oferta	174.036,00	1,00	regular	seca	plano
3	Rod. Adauto Campo Dall'Orto	Sumaré	SP	fev/19	13.000.000	100%	oferta	44.000,00	1,00	regular	seca	plano
4	R. Clotildes Barbosa de Souza	Sumaré	SP	fev/19	1.610.000	100%	oferta	4.600,00	1,00	regular	seca	caído até 5%
5	R. Clotildes Barbosa de Souza	Sumaré	SP	fev/19	2.330.300	100%	oferta	6.658,00	1,00	regular	seca	caído até 5%
6	Av. Angelo Pascole	Americana	SP	fev/19	5.659.150	100%	oferta	16.169,00	1,00	regular	seca	aclive até 10%
7	R. Luis Ometo	Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19	4.185.000	100%	oferta	9.300,00	1,00	regular	seca	plano
8	Av. Juscelino K. de Oliveira	Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19	8.556.500	100%	oferta	17.113,00	1,00	regular	seca	plano
9	SP 304 com a SP -348	Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19	515.000	100%	oferta	1.473,56	1,00	regular	seca	plano
10	Estrada do Barreirinho	Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19	11.180.000	100%	oferta	43.000,00	1,00	regular	seca	plano
Avaliando	R. dos Potiguares, 450	Santa Bárbara d'Oeste	SP	fev/19		100%	transação	85.613,48	1,00	regular	seca	aclive até 10%

Amostra	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	ao nível	médio	não			0		7,0	Autonomo	Carlos	(19) 99954-0007
2	ao nível	médio	não			0		7,5	Autonomo	Cilene	(11) 94603-4564
3	ao nível	médio	não			0		7,5	Conecta	Beth	(19) 3384-7433
4	ao nível	médio	não			0		7,5	Dom Barreto	Cláudio	(19) 3873-1700
5	ao nível	médio	não			0		7,5	Dom Barreto	Cláudio	(19) 3873-1700
6	ao nível	médio	não			0		7,0	Dom Barreto	Cláudio	(19) 3873-1700
7	ao nível	médio	sim	5.000,00	1.700	40	h	7,0	Corretora Naidalice	Reinaldo	(19) 3463-2267
8	ao nível	médio	não			0		8,0	Folster	Antenor	(19) 3499-1700
9	ao nível	médio	não			0		6,5	Folster	Antenor	(19) 3499-1700
10	ao nível	médio	não			0		6,5	Imoclass		(19)3645-6673
Avaliando	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	480,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	408,09	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,63	1,00	1,00	1,00	1,00	0,58	236,69	dentro
2	235,58	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	200,24	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,09	0,93	1,00	1,00	1,00	0,97	194,23	dentro
3	295,45	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	251,13	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,92	0,93	1,00	1,00	1,00	0,80	200,90	dentro
4	350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	297,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	0,93	1,00	1,00	1,00	0,62	184,45	dentro
5	350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	297,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	0,93	1,00	1,00	1,00	0,66	196,35	dentro
6	350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	297,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	240,98	dentro
7	331,72	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	281,96	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	200,19	dentro
8	500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	425,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,82	0,88	1,00	1,00	1,00	0,65	276,25	dentro
9	349,49	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	297,07	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,60	1,08	1,00	1,00	1,00	0,63	187,15	dentro
10	260,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	221,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,92	1,08	1,00	1,00	1,00	0,95	209,95	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	480,11	431,46	(48,65)	-10%
2	235,58	257,99	22,41	10%
3	295,45	312,81	17,36	6%
4	350,00	403,62	53,62	15%
5	350,00	379,16	29,16	8%
6	350,00	308,95	(41,05)	-12%
7	331,72	352,46	20,74	6%
8	500,00	385,00	(115,00)	-23%
9	349,49	397,22	47,73	14%
10	260,00	263,42	3,42	1%
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

RESÍDUOS RELATIVOS

