

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº 22.878.004/0517**

|              |                                                    |                          |
|--------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| SOLICITANTE: | GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO |                          |
|              |                                                    |                          |
| OBJETO:      | ENDEREÇO:                                          | RODOVIA BR 467, KM 109,3 |
|              |                                                    | CASCADEL – PR            |
|              |                                                    |                          |
|              | TIPO:                                              | IMÓVEL INDUSTRIAL        |
|              | USO:                                               | COMERCIAL E ARMAZENAGEM  |
|              | ÁREA DE TERRENO:                                   | 18.000,00 M²             |
|              | ÁREA CONSTRUÍDA:                                   | 5.680,00 M²              |
|              |                                                    |                          |
| FINALIDADE:  | MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO                          |                          |
|              |                                                    |                          |
| OBJETIVO:    | DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA |                          |
|              |                                                    |                          |
| AVALIAÇÃO:   | DATA BASE: MAIO / 2017                             |                          |
|              | VALOR DE DE MERCADO DE COMPRA/VENDA:               |                          |
|              | R\$ 11.090.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)           |                          |
|              | VALOR DE LOCAÇÃO:                                  |                          |
|              | R\$ 92.000,00 / MÊS                                |                          |

## ÍNDICE

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. INTRODUÇÃO .....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <b>II. METODOLOGIA.....</b>                                               | <b>6</b>  |
| 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 .....                          | 18        |
| <b>III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....</b>      | <b>20</b> |
| 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....                                         | 20        |
| 1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....                             | 20        |
| 1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS .....             | 21        |
| 2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....                                         | 22        |
| 2.1. LOCALIZAÇÃO.....                                                     | 22        |
| 2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....                       | 23        |
| 2.3. ASPECTOS FÍSICOS .....                                               | 24        |
| 2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....                   | 24        |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....                     | 25        |
| <b>IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>                                    | <b>36</b> |
| <b>V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....</b> | <b>39</b> |
| 1. MODELO DE ANÁLISE .....                                                | 39        |
| 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....                     | 42        |
| 3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....                        | 44        |
| 3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....                          | 46        |
| 4. CUSTO DE CAPITAL .....                                                 | 53        |
| 5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....                           | 56        |
| <b>VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO) .....</b>       | <b>57</b> |
| 1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO .....                                 | 57        |
| 2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....                               | 58        |
| 3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS .....                | 59        |
| 4. VALOR DE MERCADO.....                                                  | 60        |
| 5. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....                                              | 61        |
| <b>VII. CONCLUSÃO.....</b>                                                | <b>62</b> |
| <b>VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>                                  | <b>63</b> |



**VISTA EXTERNA GERAL**

## 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 Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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



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

- Cópia da Matrícula Nº 51.426.

*As informações constantes na documentação citada acima não foram suficientes para adotá-las nos cálculos da presente avaliação, sendo que a avaliação baseou-se em estimativas de áreas construídas obtidas através de auxílio de imagem via satélite, ressaltando-se que poderão haver divergências nos resultados finais, nos casos em que as estimativas estiverem incoerentes com a realidade documental e/ou física.*

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

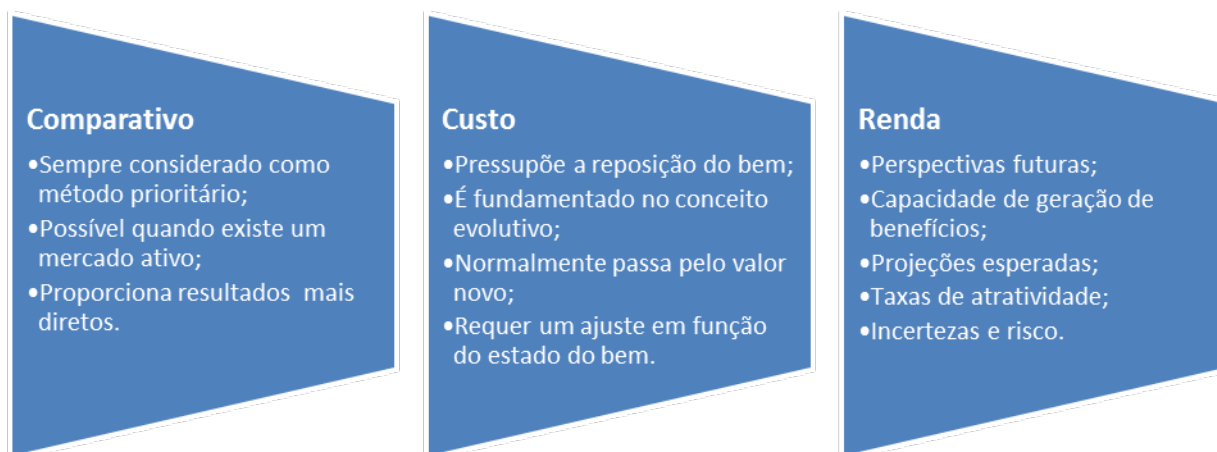
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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 pelos Métodos Evolutivo e da Renda, na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, analisamos a especificação das avaliações de acordo com os itens específicos de cada parte da NBR 14653, enquadrando cada etapa de análise em graus I, II ou III quanto à precisão e fundamentação, conforme abaixo:

## MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

De acordo com o item 9 da NBR 14653-2, a parcela terreno deve ser enquadrada em graus I, II ou III quanto à fundamentação, conforme tabela abaixo:

**Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

| Item                        | Descrição                                                             | Grau                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |                                                                       | III                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |
| 1                           | <b>Caracterização do imóvel avaliando</b>                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      |
| 2                           | <b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b> | 12                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |
| 3                           | <b>Identificação dos dados de mercado</b>                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4                           | <b>Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores</b>      | 0,80 a 1,25                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>                                                                                          |
| Nota: Observar subseção 9.1 |                                                                       |                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   |

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os 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 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Graus              | III                                                         | II                                                               | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Dentro deste critério, definimos o seguinte grau de fundamentação para a parcela de terreno:

**Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

| Item         | Pontos   | Comentários                                                                                        |
|--------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | 3        | A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas           |
| 2            | 2        | Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II                                                    |
| 3            | 2        | Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, sem foto |
| 4            | 2        | Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II                     |
| <b>Total</b> | <b>9</b> | <b>Laudo enquadrado no Grau II</b>                                                                 |

A parcela terreno é classificada como “**Grau II**” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

Quanto ao grau de precisão, o laudo deve ser enquadrado conforme tabela abaixo:

**Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

| Descrição                                                                          | Grau        |             |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                    | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
| Nota: Observar subseção 9.1                                                        |             |             |             |

A amplitude do intervalo de confiança do presente trabalho é de 18%, portanto é classificado como “**Grau III**” quanto à precisão.

Em relação à parcela benfeitoria, a classificação quanto à fundamentação baseia-se na tabela abaixo:

| <i>Item</i>                        | <i>Descrição</i>                  | <b>Graus</b>                                                                                                                                     |                                                                                                             |                                                                                                                  |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    |                                   | <i>III</i>                                                                                                                                       | <i>II</i>                                                                                                   | <i>I</i>                                                                                                         |
| <b>1</b>                           | <b>Estimativa do custo direto</b> | <i>Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético</i>                                                                                         | <i>Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão</i>                   | <i>Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes</i> |
| <b>2</b>                           | <b>BDI</b>                        | <i>Calculado</i>                                                                                                                                 | <i>Justificado</i>                                                                                          | <i>Arbitrado</i>                                                                                                 |
| <b>3</b>                           | <b>Depreciação física</b>         | <i>Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos</i> | <i>Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação</i> | <i>Arbitrada</i>                                                                                                 |
| <i>Nota: Observar subseção 9.1</i> |                                   |                                                                                                                                                  |                                                                                                             |                                                                                                                  |

Atribuindo 1 ponto para os itens em grau 1, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para os 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 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias**

| <b>Graus</b>                                     | <i>III</i>                                   | <i>II</i>                          | <i>I</i>                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Pontos mínimos</i>                            | <i>7</i>                                     | <i>5</i>                           | <i>3</i>                          |
| <i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i> | <i>1, com os demais no mínimo no grau II</i> | <i>1 e 2, no mínimo no grau II</i> | <i>todos, no mínimo no grau I</i> |
| <i>Nota: Observar subseção 9.1</i>               |                                              |                                    |                                   |



Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

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

**Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

| Item         | Pontos   | Comentários                                                                                                                         |
|--------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | 1        | Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes |
| 2            | 1        | O BDI adotado foi arbitrado                                                                                                         |
| 3            | 2        | A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação       |
| <b>Total</b> | <b>4</b> | <b>Laudo enquadrado no Grau I</b>                                                                                                   |

A parcela benfeitoria é classificada como “**Grau I**” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

## UNIDADE INDUSTRIAL (TERRENOS, EDIFICAÇÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS)

A classificação quanto à fundamentação para a unidade industrial (terrenos, edificações e benfeitorias, máquinas e equipamentos) baseia-se na tabela abaixo:

**Tabela 4 – Graus de fundamentação para unidade industrial completa**

| Item | Descrição                                           | Grau                                                                                                                                                                      |                                                                                           |                                                                                          |
|------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                     | III                                                                                                                                                                       | II                                                                                        | I                                                                                        |
| 1    | <b>Funcionamento</b>                                | <i>O funcionamento da unidade fabril foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições gerais de produção, eficiência e manutenção estão relatadas no laudo.</i> | <i>O funcionamento da unidade fabril foi observado pelo engenheiro de avaliações.</i>     | <i>Não foi possível observar o funcionamento da unidade fabril.</i>                      |
| 2    | <b>Cadastro técnico</b>                             | <i>Cadastro com identificação de idade e condição de manutenção.</i>                                                                                                      | <i>Cadastro com identificação de idade.</i>                                               | <i>Relação dos bens.</i>                                                                 |
| 3    | <b>Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios</b> | <i>Pelo menos 80% do valor do item no grau III desta parte 5 (tabelas 2 e 3)</i>                                                                                          | <i>Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II desta parte 5 (tabelas 2 e 3)</i> | <i>Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I desta parte 5 (tabelas 2 e 3)</i> |
| 4    | <b>Terrenos</b>                                     | <i>Pelo menos 80% do valor do item no grau III da parte 2 ou parte 3</i>                                                                                                  | <i>Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3</i>         | <i>Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I da parte 2 ou parte 3</i>         |
| 5    | <b>Edificações e infraestrutura</b>                 | <i>Pelo menos 80% do valor do item no grau III da parte 2 ou parte 3</i>                                                                                                  | <i>Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau II da parte 2 ou parte 3</i>         | <i>Pelo menos 80% do valor do item no mínimo no grau I da parte 2 ou parte 3</i>         |

Os itens 1 e 2 são apenas restritivos e não contribuem para a pontuação total. Para os itens 3 a 5 o atendimento a cada exigência do grau I terá 1 ponto; do grau II, 2 pontos; e do grau III, 3 pontos.

Os pontos dos itens 3 a 5 devem ser multiplicados pelo percentual de participação do valor dos bens em cada item no valor total da unidade industrial.

O enquadramento global do laudo deve considerar a soma dos pontos obtidos nos itens 3 a 5, atendendo à tabela 5.

**Tabela 5 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação  
(unidades industriais)**

| <b>Graus</b>          | <b>III</b>                              | <b>II</b>                               | <b>I</b>                                  |
|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Pontos Mínimos</i> | 2,5                                     | 1,5                                     | 1                                         |
| <i>Restrições</i>     | <i>Itens 1 e 2 no mínimo no grau II</i> | <i>Itens 1 e 2 no mínimo no grau II</i> | <i>Todos os itens no mínimo no grau I</i> |

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

| <b>Item</b> | <b>Descrição</b>                                    | <b>Pontos</b> | <b>Comentários</b>                                              | <b>Global</b>  |
|-------------|-----------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1</b>    | <b>Funcionamento</b>                                | 2             | A unidade encontra-se em funcionamento                          | -              |
| <b>2</b>    | <b>Cadastro técnico</b>                             | 1             | Não foi fornecida nenhuma informação quanto ao cadastro técnico | -              |
| <b>3</b>    | <b>Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios</b> | 2             | Percentual = 6%                                                 | 0,114          |
| <b>4</b>    | <b>Terrenos</b>                                     | 2             | Percentual = 43%                                                | 0,85544        |
| <b>5</b>    | <b>Edificações e infraestrutura</b>                 | 1             | Percentual = 52%                                                | 0,51534        |
|             |                                                     |               |                                                                 | <b>1,48466</b> |

A unidade industrial é classificada como “**Grau I**” quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da ABNT.

## MÉTODO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

**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 indexificação 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 7.5.1.5.1.4  | 2         | Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TOTAL</b> | <b>16</b> | <b>Laudo enquadrado no grau II</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

## 5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades 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, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, 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, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo da seguinte forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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 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 cotas de fundos de investimento imobiliários, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

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

### III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

##### 1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

|                                               |                               |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Uso Predominante:</b>                      | Industrial e Residencial      |
| <b>Distribuição da Ocupação Predominante:</b> | Horizontal                    |
| <b>Densidade de Ocupação:</b>                 | Média                         |
| <b>Padrão Econômico:</b>                      | Médio                         |
| <b>Principais Pólos de Influência:</b>        | Atividade comercial da BR 467 |
| <b>Área Sujeita a Enchentes:</b>              | Não                           |





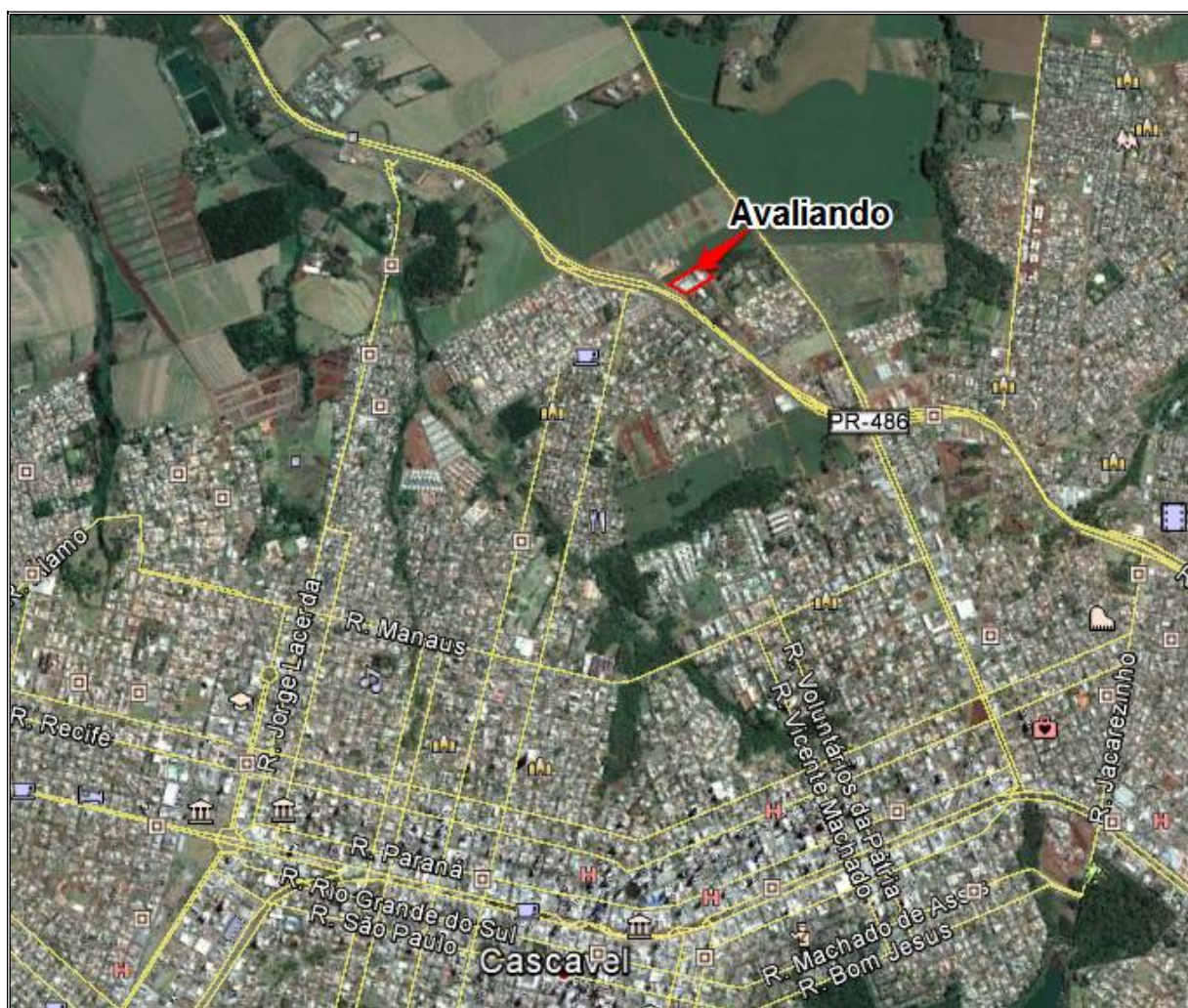
**1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**

|                                        |                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Principais Vias de Acesso:</b>      | Rodovia BR 467                                                                                                                        |
| <b>Intensidade de Tráfego:</b>         | Média/Alta                                                                                                                            |
| <b>Nível de Escoamento:</b>            | Regular                                                                                                                               |
| <b>Acesso ao Imóvel:</b>               | Acesso direto                                                                                                                         |
| <b>Tipos de Transportes Coletivos:</b> | Ônibus                                                                                                                                |
| <b>Melhoramentos Públicos:</b>         | Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais |
| <b>Equipamentos Comunitários:</b>      | Segurança                                                                                                                             |

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.



## 2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Denominação:</b>        | Rodovia BR 467    |
| <b>Tipo:</b>               | Principal         |
| <b>Mãos de Direção:</b>    | Dupla             |
| <b>Pavimentação:</b>       | Asfalto           |
| <b>Traçado:</b>            | Curvilíneo        |
| <b>Perfil:</b>             | Plano             |
| <b>Calçadas:</b>           | ---               |
| <b>Iluminação Pública:</b> | Vapor de mercúrio |
| <b>Nível Comercial:</b>    | Médio             |



### 2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

**ÁREA TOTAL: 18.000,00 m²**

=====

|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Formato:</b>    | Regular                                           |
| <b>Topografia:</b> | Terreno plano, ao nível do logradouro de situação |
| <b>Superfície:</b> | Seca                                              |

### 2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Nº 6.696, de 2004 da Prefeitura Municipal de Cascavel.

Enquadra-se nas zonas ZE e ZCIS , cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| <b>Coefficiente de Aproveitamento Máximo:</b> | ZE: 2,0<br>ZCIS: 3,0 |
|-----------------------------------------------|----------------------|





### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

#### EDIFICAÇÃO Nº 01

##### CARACTERÍSTICAS GERAIS

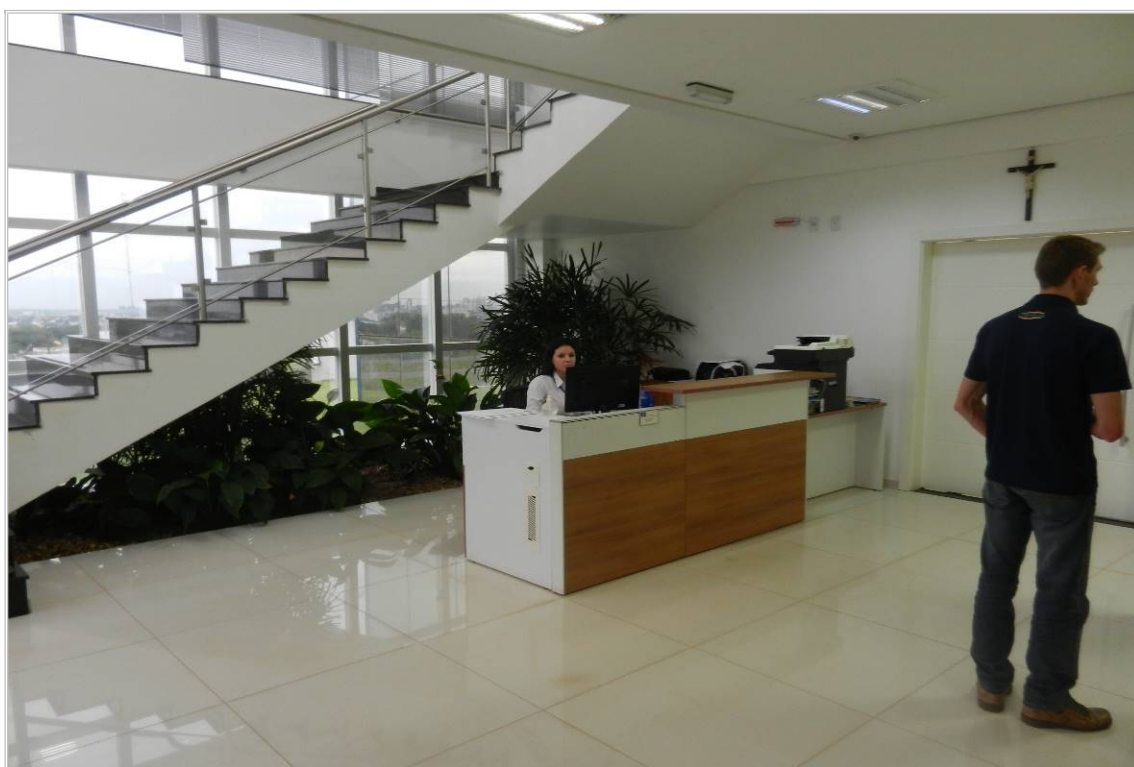
|                                   |                                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Denominação:</b>               | Escritório Adm.                                 |
| <b>Situação:</b>                  | Construído                                      |
| <b>Tipo:</b>                      | Galpão                                          |
| <b>Nº de Pavimentos:</b>          | 2                                               |
| <b>Padrão Construtivo:</b>        | Médio                                           |
| <b>Posicionamento no Terreno:</b> | Isolado e recuado do alinhamento da via pública |
| <b>Estrutura:</b>                 | Concreto armado                                 |
| <b>Fechamento Lateral:</b>        | Alvenaria                                       |
| <b>Tipo de Cobertura:</b>         | 01 água                                         |
| <b>Apoio da Cobertura:</b>        | Concreto                                        |
| <b>Tipo de Telha:</b>             | Metálica                                        |
| <b>Revestimento Externo:</b>      | Massa com pintura à base de látex               |
| <b>Pé Direito:</b>                | ~ 4,00 m                                        |
| <b>Estado de Conservação:</b>     | Entre novo e regular                            |
| <b>Idade:</b>                     | 05 anos                                         |
| <b>Área Construída:</b>           | 930,00 m <sup>2</sup>                           |

##### ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Piso:</b>      | Cerâmico, porcelanato e paviflex  |
| <b>Parede:</b>    | Massa com pintura à base de látex |
| <b>Forro:</b>     | Gesso                             |
| <b>Esquadria:</b> | Alumínio                          |



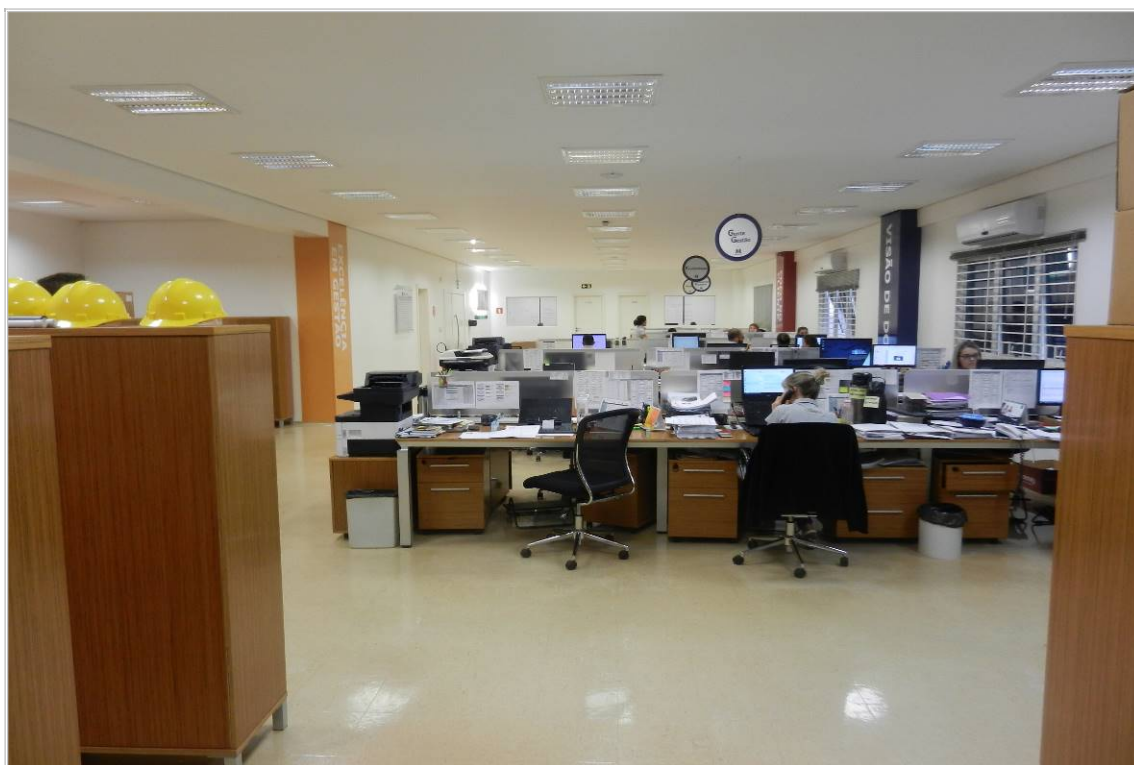
**VISTA PARCIAL EXTERNA**



**VISTA PARCIAL INTERNA**

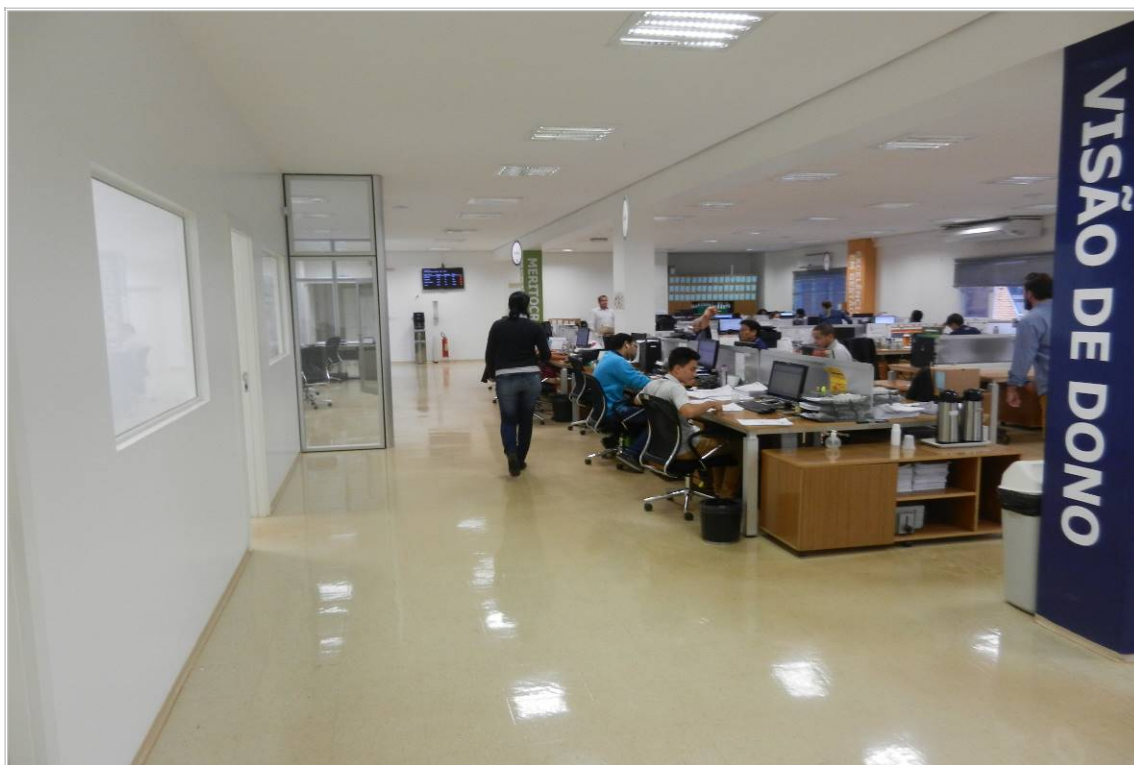


**VISTA PARCIAL INTERNA**

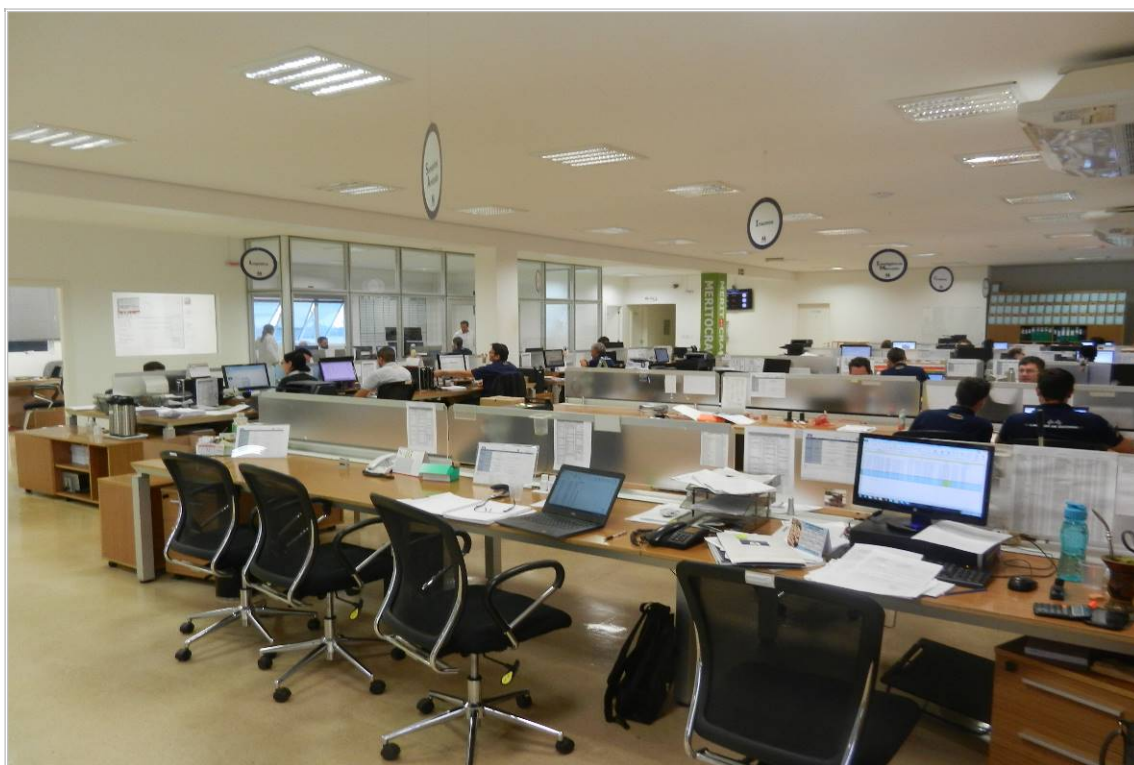


**VISTA PARCIAL INTERNA**





**VISTA PARCIAL INTERNA**



**VISTA PARCIAL INTERNA**



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

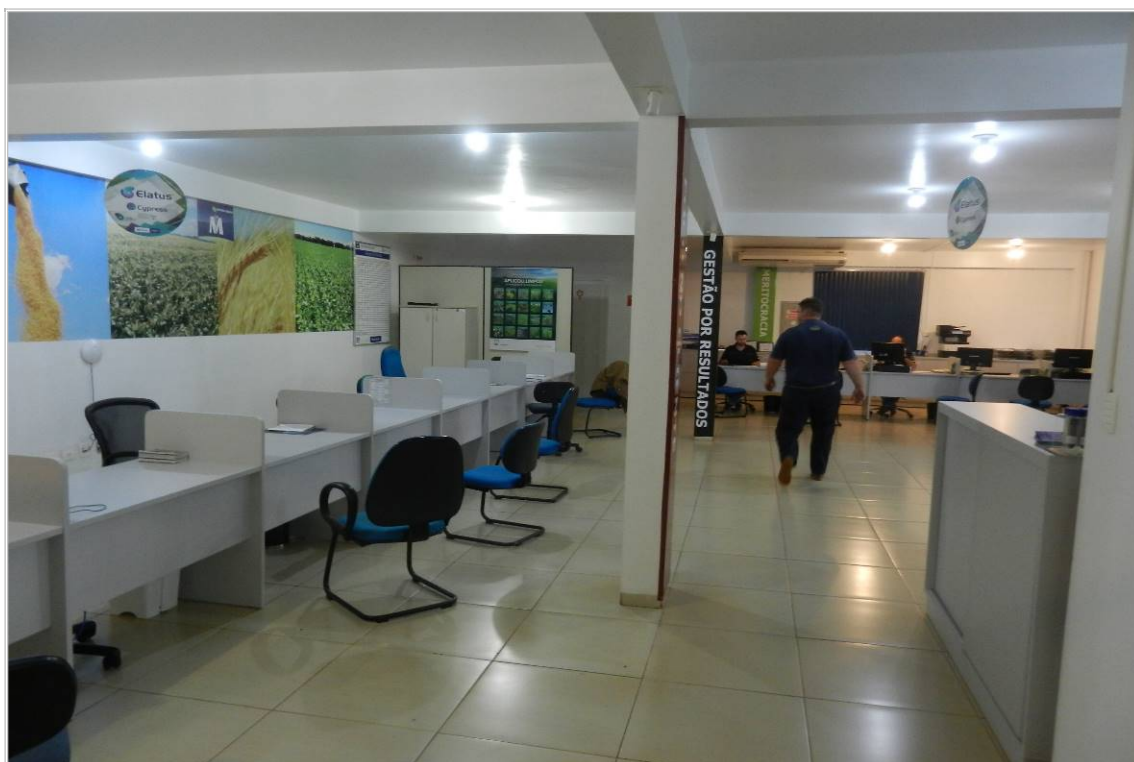
|                                   |                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Denominação:</b>               | Galpão 1.                                                   |
| <b>Situação:</b>                  | Construído                                                  |
| <b>Tipo:</b>                      | Galpão                                                      |
| <b>Nº de Pavimentos:</b>          | 1                                                           |
| <b>Padrão Construtivo:</b>        | Médio                                                       |
| <b>Posicionamento no Terreno:</b> | Isolado e recuado do alinhamento da via pública             |
| <b>Estrutura:</b>                 | Concreto pré-moldado                                        |
| <b>Fechamento Lateral:</b>        | Alvenaria                                                   |
| <b>Tipo de Cobertura:</b>         | Arco                                                        |
| <b>Apoio da Cobertura:</b>        | Concreto e metálica                                         |
| <b>Tipo de Telha:</b>             | Fibrocimento                                                |
| <b>Revestimento Externo:</b>      | Pintura à base de látex e massa com pintura à base de látex |
| <b>Pé Direito:</b>                | ~ 10,00 m                                                   |
| <b>Estado de Conservação:</b>     | Regular                                                     |
| <b>Idade:</b>                     | 20 anos                                                     |
| <b>Área Construída:</b>           | 1.625,00 m <sup>2</sup>                                     |

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Piso:</b>      | Cerâmico, concreto                                          |
| <b>Parede:</b>    | Pintura à base de látex e massa com pintura à base de látex |
| <b>Forro:</b>     | Laje e telha vã                                             |
| <b>Esquadria:</b> | Alumínio                                                    |



**VISTA PARCIAL EXTERNA**



**VISTA PARCIAL INTERNA**



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

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

|                                   |                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Denominação:</b>               | Galpão 2                                                    |
| <b>Situação:</b>                  | Construído                                                  |
| <b>Tipo:</b>                      | Galpão                                                      |
| <b>Nº de Pavimentos:</b>          | 1                                                           |
| <b>Padrão Construtivo:</b>        | Médio                                                       |
| <b>Posicionamento no Terreno:</b> | Isolado e recuado do alinhamento da via pública             |
| <b>Estrutura:</b>                 | Concreto pré-moldado                                        |
| <b>Fechamento Lateral:</b>        | Alvenaria                                                   |
| <b>Tipo de Cobertura:</b>         | Arco                                                        |
| <b>Apoio da Cobertura:</b>        | Concreto e metálica                                         |
| <b>Tipo de Telha:</b>             | Fibrocimento                                                |
| <b>Revestimento Externo:</b>      | Pintura à base de látex e massa com pintura à base de látex |
| <b>Pé Direito:</b>                | ~ 10,00 m                                                   |
| <b>Estado de Conservação:</b>     | Regular                                                     |
| <b>Idade:</b>                     | 20 anos                                                     |
| <b>Área Construída:</b>           | 870,00 m <sup>2</sup>                                       |

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <b>Piso:</b>      | Concreto                |
| <b>Parede:</b>    | Pintura à base de látex |
| <b>Forro:</b>     | Telha vã                |
| <b>Esquadria:</b> | -                       |





**VISTA PARCIAL EXTERNA**

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

|                                   |                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Denominação:</b>               | Galpão 3                                                    |
| <b>Situação:</b>                  | Construído                                                  |
| <b>Tipo:</b>                      | Galpão                                                      |
| <b>Nº de Pavimentos:</b>          | 1                                                           |
| <b>Padrão Construtivo:</b>        | Médio                                                       |
| <b>Posicionamento no Terreno:</b> | Isolado e recuado do alinhamento da via pública             |
| <b>Estrutura:</b>                 | Concreto pré-moldado                                        |
| <b>Fechamento Lateral:</b>        | Alvenaria                                                   |
| <b>Tipo de Cobertura:</b>         | Arco                                                        |
| <b>Apoio da Cobertura:</b>        | Concreto e metálica                                         |
| <b>Tipo de Telha:</b>             | Fibrocimento                                                |
| <b>Revestimento Externo:</b>      | Pintura à base de látex e massa com pintura à base de látex |
| <b>Pé Direito:</b>                | ~ 12,00 m                                                   |
| <b>Estado de Conservação:</b>     | Novo                                                        |
| <b>Idade:</b>                     | 3 anos                                                      |
| <b>Área Construída:</b>           | 2.255,00 m²                                                 |

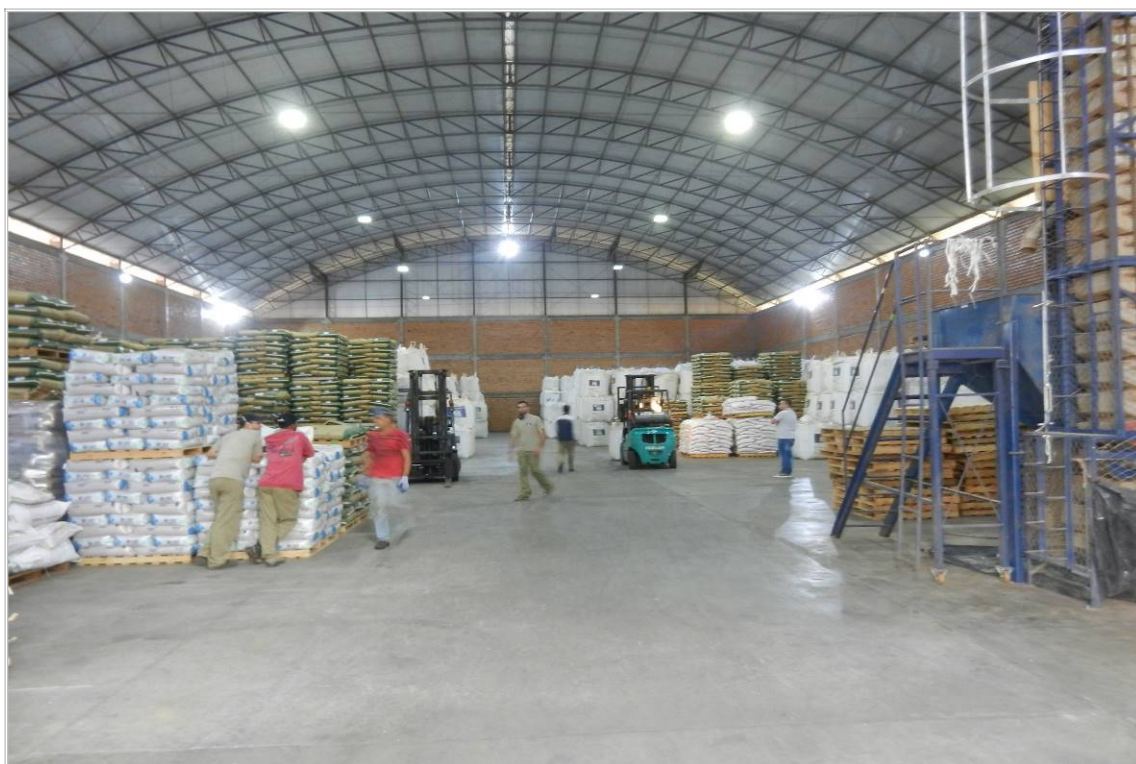
**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| <b>Piso:</b>      | Concreto       |
| <b>Parede:</b>    | Bloco aparente |
| <b>Forro:</b>     | Telha vã       |
| <b>Esquadria:</b> | -              |





**VISTA PARCIAL EXTERNA**



**VISTA PARCIAL INTERNA**

#### **IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida nos últimos 20 anos, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando 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 de erros na condução da política econômica, 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.

Em 2014 observou-se uma retração do desempenho do mercado ainda mais acentuada, observando-se em 2015 uma piora neste cenário, muito afetado pelos escândalos de corrupção na Petrobras e outros órgãos e pelo início das ações do governo de ajuste fiscal. O ano de 2016 apresentou uma continuidade do cenário de retração e para 2017 ainda permanece um quadro de muita incerteza, sem perspectivas de melhoras relevantes.

Os fundamentos da economia brasileira vêm se deteriorando neste período recente, consolidando um cenário de incertezas e revertendo um contexto favorável verificado em média na última década.

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

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
  - a) O imóvel localiza-se na Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, em evolução horizontal gradual;
  - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante:
    - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
    - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
    - (iii) Não existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
    - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
    - (v) O uso atual está compatível com o entorno do local;
    - (vi) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;

---

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
  - b) Formato do terreno: Bom
  - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
  - d) Distribuição das dependências: Boa
  - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
  - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
  - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
  - h) Estado de conservação geral: Novo
  - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 43%, 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: 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)**

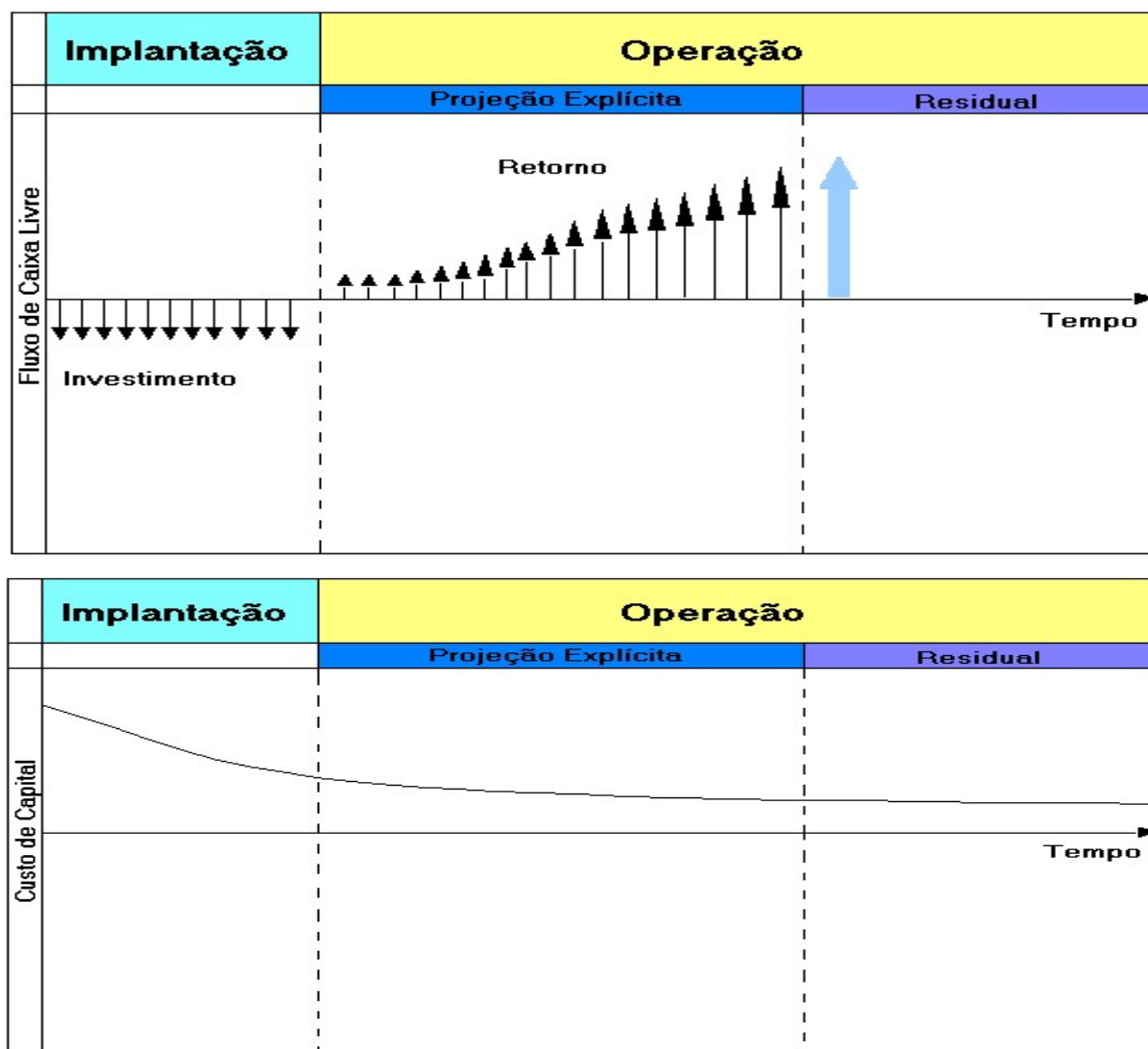
### **1. MODELO DE ANÁLISE**

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.



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;
- não tivemos acesso a um contrato de locação, desta forma trabalhamos com as bases informadas pela solicitante condições e particularidades de um futuro contrato de locação, que conforme informação do solicitante encontra-se calcado principalmente em 2 premissas inafastáveis, a saber: (i) a continuidade das atividades da locatária no local pelo período mínimo de 20 anos; e (ii) a possibilidade de se manter o valor do aluguel mensal que, salvo pela correção monetária anual, não sofrerá, pelos 20 anos de locação, qualquer

outra alteração ou revisão (contrato de locação atípico), de forma a, inclusive, manter a viabilidade econômica das atividades da locadora relacionadas à aquisição e locação do empreendimento;

- 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;
- admitimos que o contrato “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- apesar de solicitados, não foram fornecidos documentos que informassem as áreas construídas existentes no imóvel. Assim sendo, para fins de cálculos estimamos as áreas com o auxílio de imagem satélite e consequentemente ressaltamos que poderão haver divergências nos resultados finais, nos casos em que as estimativas estiverem incoerentes com a realidade documental e/ou física.
- 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 aluguéis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

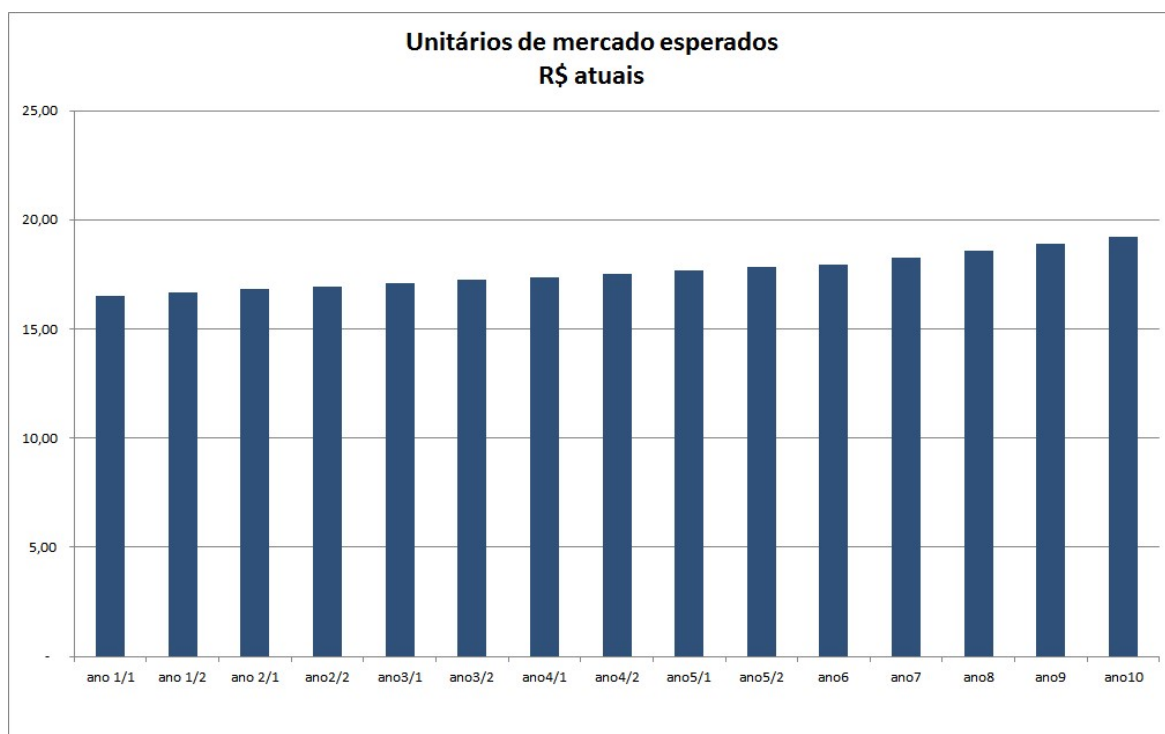
| Cenário : BuyToLease         | Contrato   |
|------------------------------|------------|
| Aluguel contratado           | 92.117,21  |
| Data base aluguel contratado | 42.739,00  |
| Mês de reajuste              | 4,00       |
| Periodicidade de reajuste    | 12/01/1900 |
| Periodicidade de pagamento   | 1          |
| Índice de reajuste           | FIPCA      |
| Data de início do contrato   | 01/04/2017 |
| Data de início do pagamento  | 01/05/2017 |
| Data de fim de contrato      | 01/05/2037 |



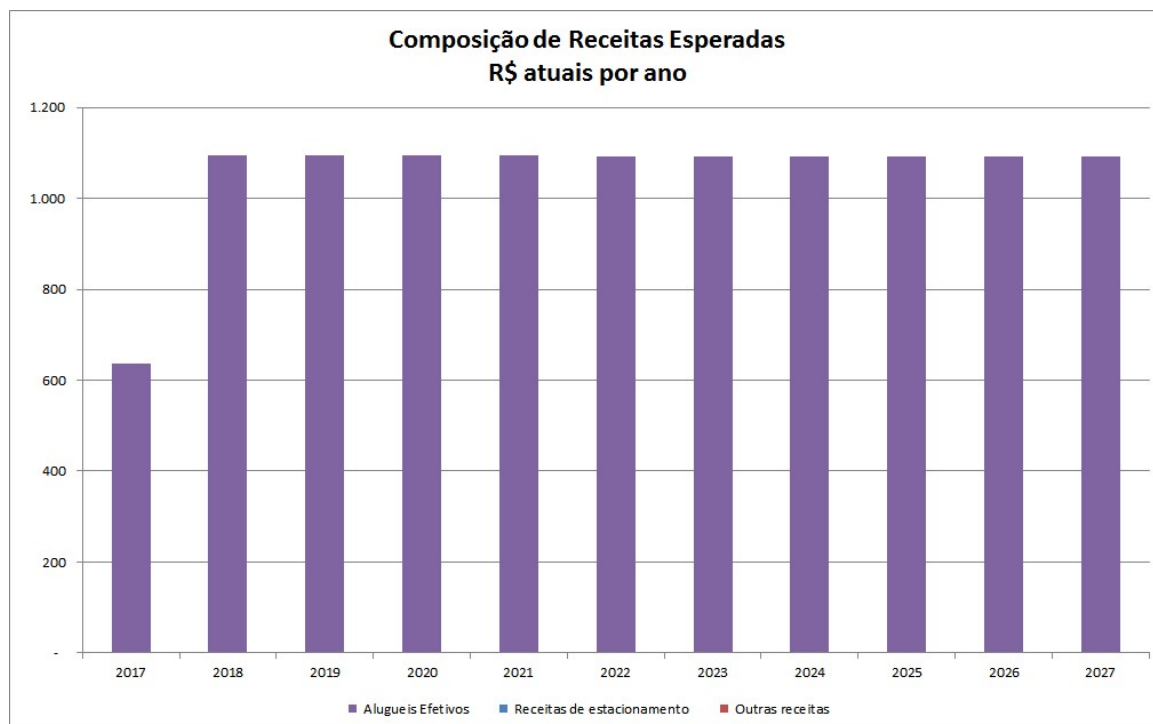
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

| <b>Parâmetros esperados de mercado</b>                   | <b>Contrato 1</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Aluguel de mercado inicial - R\$/m2                      | 16,54             |
| Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2                 | 19,53             |
| Prazo para atingir estabilização de mercado - meses      | 120               |
| Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses  | 228               |
| Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2           | 17,58             |
| Ocupação inicial - %                                     | 100%              |
| Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses       | 239               |
| Vacância estabilizada - %                                | 7,0%              |
| Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses | 114               |
| Vacância no final da vida útil - %                       | 7,0%              |
| Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2                    | 2,00              |
| Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses   | 12                |
| Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2               | 2,00              |
| Vida útil remanescente de projeção (anos)                | 49                |

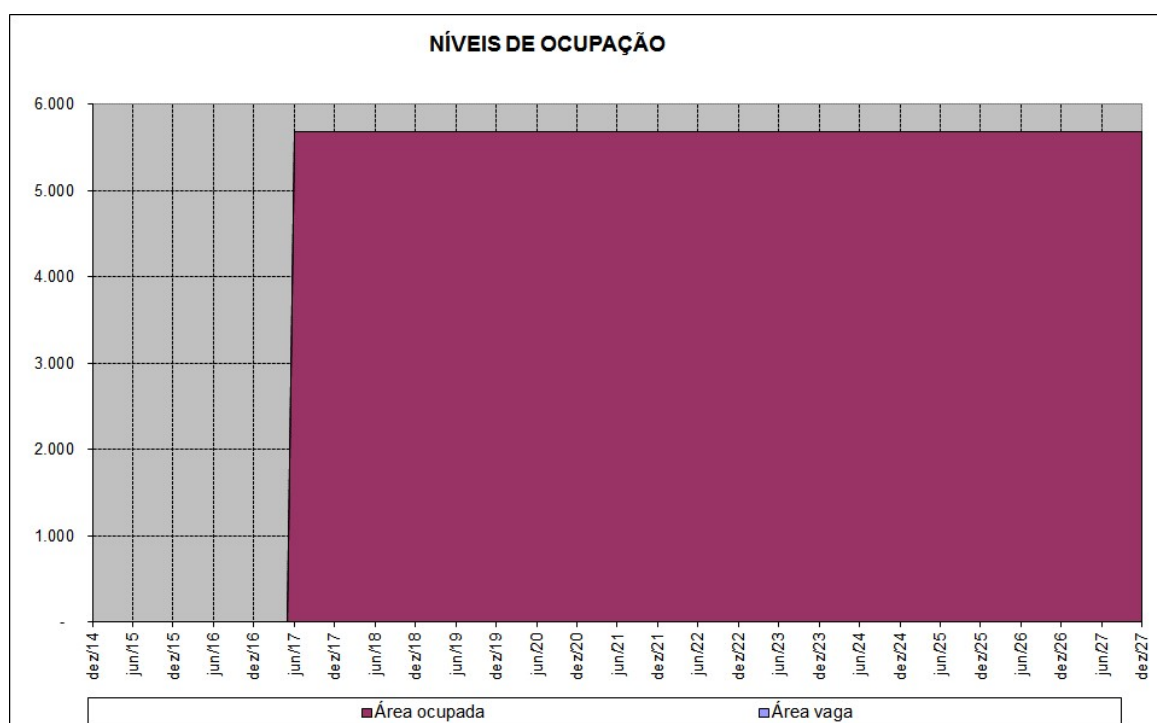
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 3,0% a.a. chegando a 4,8% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

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

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.

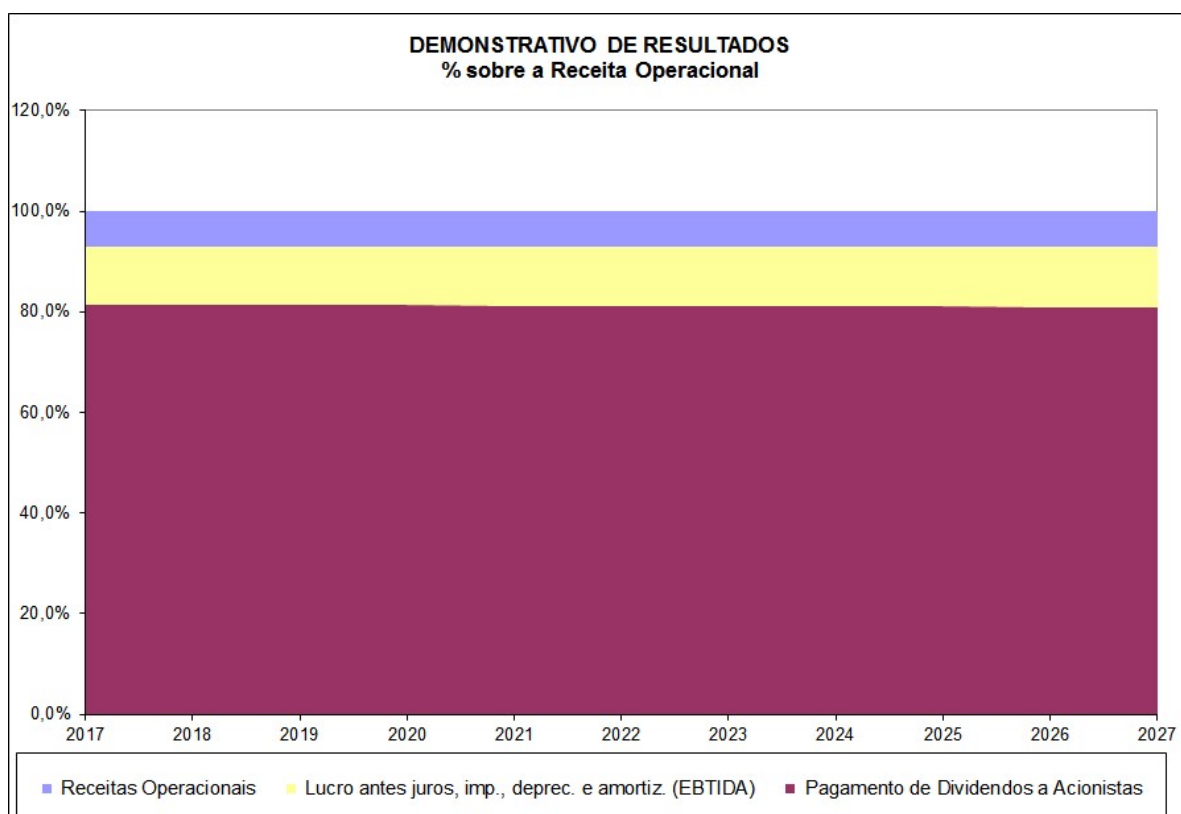
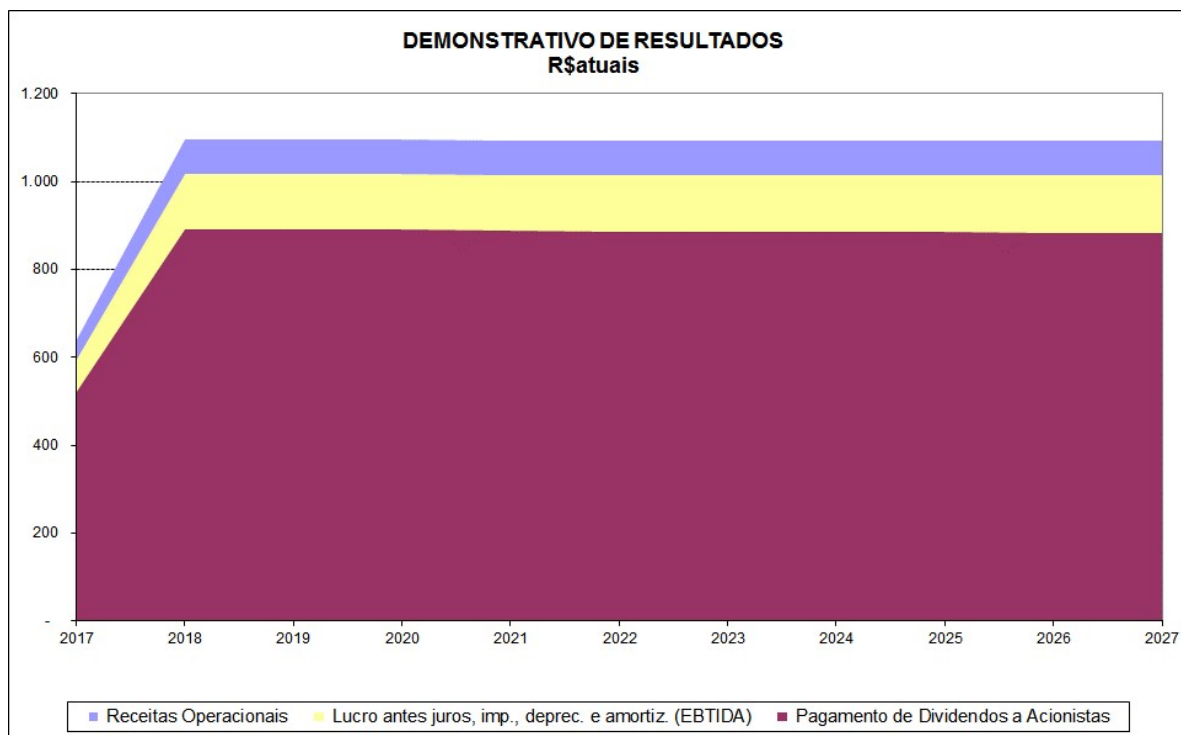
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando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

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

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,1% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,1% 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 5,85% 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 4,85% 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 4,37% (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 dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para o setor “Real Estate (Operations & Services)”.

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 0,51 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$K_e = 5,85\% + (4,85 \times 0,51) + 0,40\% = 8,77\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,37\% \times 0,51) + 0,40\% = 6,63\% \text{ (valor residual)}$$

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:

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Valor de Mercado Empreendimento:</b> | <b>R\$ 11.090.085,00</b> |
|-----------------------------------------|--------------------------|

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

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

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

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

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

#### **a) Equivalência de Situação**

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

#### **b) Equivalência de Tempo**

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

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

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

## 2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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



### **3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

Para a avaliação de cada equipamento foi realizada uma ampla pesquisa de valores através de nossa equipe técnica junto aos fabricantes, revendedores e representantes comerciais.

A pesquisa, além da determinação do valor unitário básico, verificou, com a devida cautela, a similaridade do equipamento avaliando, se fora de linha, com o ora fabricado, ponderando as características produtivas e funcionais.

Os equipamentos importados que não possuem similar nacional foram avaliados a partir de cotações de preços FOB, na moeda de origem, acrescidos de Frete, Seguro, Taxa de Melhoria de Portos, Taxa de Renovação da Marinha Mercante e outras taxas, incluindo-se ainda o Imposto de Importação e o IPI, sendo posteriormente transformados para preço em reais através da aplicação da taxa atual de câmbio.

Nos valores relacionados estão agregados os custos de montagem, instalação e transporte.

Para a determinação dos valores de máquinas e equipamentos foram consultadas as seguintes fontes:

- **HYSTER**
  - SR. ANTÔNIO SERGIO – (45) 2101-2501
- **TN MAQUINAS E EQUIPAMENTOS**
  - SR. RUDINEI – (45) 3565-6697
- **MOMESSO**
  - SR.TA. ELIZANE – (18) 3642-2460
- **SAT PARANA**
  - SR.HUMBERTO – (42) 3238-3888

#### **4. 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.

## 5. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

| Denominação                       | Área<br>(m2)    | Unit.<br>R\$ | Id.<br>ap. | Est. | Vida<br>Útil       | Vida<br>Rem. | Dep. | Custo<br>Reprodução | Custo<br>Reedição |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|------------|------|--------------------|--------------|------|---------------------|-------------------|
| <b>Terreno</b>                    | 18.000,00       | 362,65       |            |      |                    |              | 1,00 | 6.527.700           | 6.527.700         |
| <b>Edificações</b>                |                 |              |            |      |                    |              |      |                     |                   |
| 01. Escritório Adm                | 930,00          | 2.200,00     | 5          | b    | 60                 | 54           | 0,95 | 2.046.000           | 1.943.700         |
| 02. Galpão 1                      | 1625,00         | 1.450,00     | 20         | c    | 60                 | 40           | 0,76 | 2.356.250           | 1.790.750         |
| 03. Galpão 2                      | 870,00          | 1.450,00     | 20         | c    | 60                 | 40           | 0,76 | 1.261.500           | 958.740           |
| 04. Galpão 3                      | 2255,00         | 1.450,00     | 3          | b    | 60                 | 56           | 0,97 | 3.269.750           | 3.171.658         |
| <b>Edificações e Benfeitorias</b> | <b>5.680,00</b> |              |            |      |                    | 50           | 0,88 | <b>8.933.500</b>    | <b>7.864.848</b>  |
| <b>Máquinas e Equipamentos</b>    |                 |              | 4          |      | 18                 | 14           | 0,77 | <b>1.123.800</b>    | <b>869.000</b>    |
| <b>Custos</b>                     |                 |              |            |      |                    |              |      | <b>16.585.000</b>   | <b>15.261.548</b> |
| <b>Valor de Mercado</b>           |                 |              |            |      | F. Comercialização | 0,73         |      |                     | <b>11.090.085</b> |

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 17% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

## VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de maio/2017:

|                                         |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Valor de Mercado Empreendimento:</b> | <b>R\$ 11.090.000,00</b> |
| <b>Valor de Locação:</b>                | <b>R\$ 92.000,00</b>     |

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**CARLOS EDUARDO FONSECA**  
**ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D**

## **VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 22.878.004/0517, que se compõe de 63 (sessenta e três) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Pesquisa de valores de venda (terreno);
- Pesquisa de valores de locação;
- Fluxo de caixa anual projetado;
- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Listagem de Valores - Mecânica
- Documentação Fotográfica – Maquinas e Equipamentos
- Documentação do imóvel;
- análise de sensibilidade.

Osasco, 31 de Maio de 2017.

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

---

## **1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO**

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

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

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

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

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

---



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

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

O expoente f e a frente de referência (Fr) 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 (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

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

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

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

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

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:

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

$\left( \frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$  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         | 6      |     |
| Média Aritmética            | 362,65 |     |
| Desvio Padrão               | 52,50  |     |
| Coefficiente de Variação    | 14%    |     |
| Limite Inferior             | 253,86 |     |
| Limite Superior             | 471,45 |     |
| Elementos saneados          | 6      |     |
| Média Saneada               | 362,65 |     |
| t de Student                | 1,4760 |     |
| Intervalo de Confiabilidade |        |     |
| Inferior                    | 331,01 | -9% |
| Superior                    | 394,29 | 9%  |
| Hipótese de rejeição        | -      |     |
| Aceito a Média Saneada      |        |     |

## AVALIAÇÃO

|      |           |
|------|-----------|
| Área | 18.000,00 |
|------|-----------|

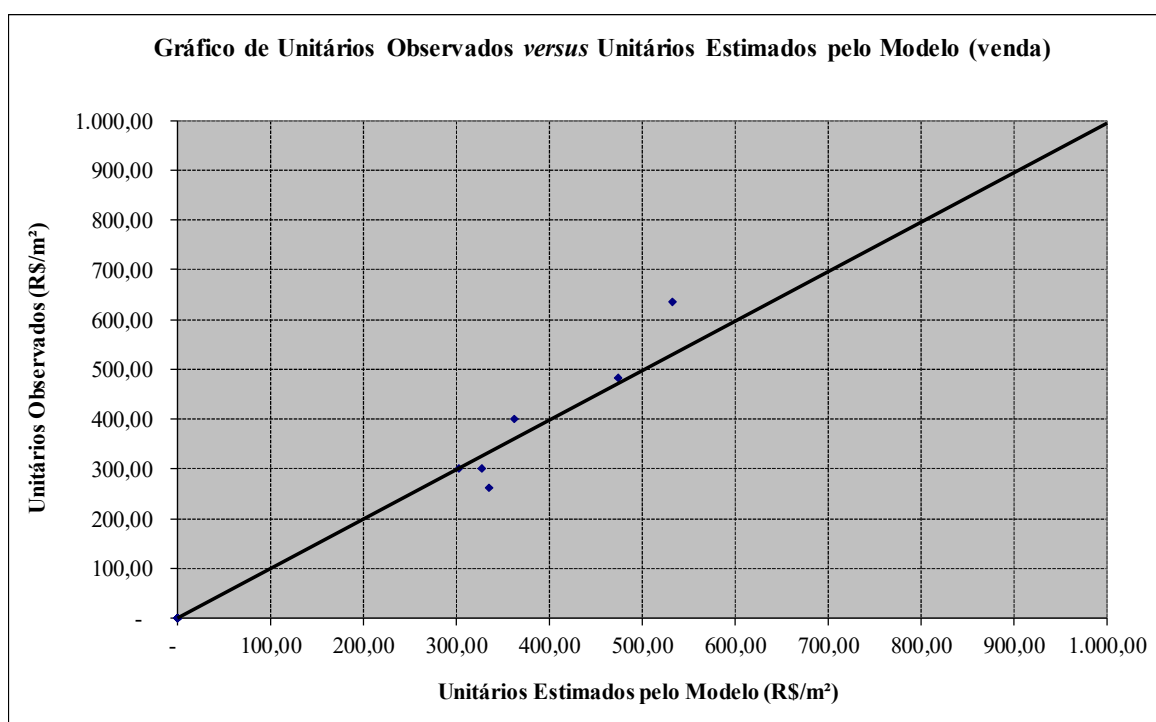
### Valor de Mercado para Venda

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Unitário Saneado            | 362,65    |
| Valor do Terreno            | 6.527.700 |
| Intervalo de Confiabilidade |           |
| Inferior                    | 5.958.256 |
| Superior                    | 7.097.144 |



#### 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<br>(m2)    | Unit.<br>R\$ | Id.<br>ap. | Est. | Vida<br>Útil | Vida<br>Rem.       | Dep. | Custo<br>Reprodução | Custo<br>Reedição |
|-----------------------------------|-----------------|--------------|------------|------|--------------|--------------------|------|---------------------|-------------------|
| Terreno                           | 18.000,00       | 362,65       |            |      |              |                    | 1,00 | 6.527.700           | 6.527.700         |
| <b>Edificações</b>                |                 |              |            |      |              |                    |      |                     |                   |
| 01. Escritório Adm                | 930,00          | 2.200,00     | 5          | b    | 60           | 54                 | 0,95 | 2.046.000           | 1.943.700         |
| 02. Galpão 1                      | 1625,00         | 1.450,00     | 20         | c    | 60           | 40                 | 0,76 | 2.356.250           | 1.790.750         |
| 03. Galpão 2                      | 870,00          | 1.450,00     | 20         | c    | 60           | 40                 | 0,76 | 1.261.500           | 958.740           |
| 04. Galpão 3                      | 2255,00         | 1.450,00     | 3          | b    | 60           | 56                 | 0,97 | 3.269.750           | 3.171.658         |
| <b>Edificações e Benfeitorias</b> | <b>5.680,00</b> |              |            |      |              | 50                 | 0,88 | <b>8.933.500</b>    | <b>7.864.848</b>  |
| <b>Máquinas e Equipamentos</b>    |                 |              |            |      |              |                    | 0,77 | <b>1.123.800</b>    | <b>869.000</b>    |
| <b>Custos</b>                     |                 |              |            |      |              |                    |      | <b>16.585.000</b>   | <b>15.261.548</b> |
| <b>Valor de Mercado</b>           |                 |              |            |      |              | F. Comercialização | 0,73 |                     | <b>11.090.085</b> |

| Amostra   | Endereço                         | Município | UF | DataBase | Preço (R\$) | %à vista | SituaçãoV | ÁreaTerreno | FatorFrentes | Formato | Superfície | Topografia |
|-----------|----------------------------------|-----------|----|----------|-------------|----------|-----------|-------------|--------------|---------|------------|------------|
| 1         | BR 277                           | Cascavel  | PR | abr/17   | 10.000.000  | 100%     | transação | 32.400,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |
| 2         | BR 467                           | Cascavel  | PR | mai/17   | 15.000.000  | 40%      | oferta    | 19.678,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |
| 3         | R. Jacarezinho x Marginal BR 467 | Cascavel  | PR | mai/17   | 11.000.000  | 40%      | oferta    | 17.291,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |
| 4         | Av. Mal. Candido Rondon          | Cascavel  | PR | mai/17   | 7.600.000   | 100%     | transação | 19.000,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |
| 5         | R. Pedro Baú x R. Munique        | Cascavel  | PR | mai/17   | 5.490.000   | 100%     | oferta    | 18.300,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |
| 6         | BR 277                           | Cascavel  | PR | mai/17   | 5.808.000   | 100%     | oferta    | 19.360,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |
| Avaliando | Rodovia BR 467, Km 109,3         | Cascavel  | PR | mai/17   |             | 100%     | transação | 18.000,00   | 1,00         | bom     | seca       | plano      |

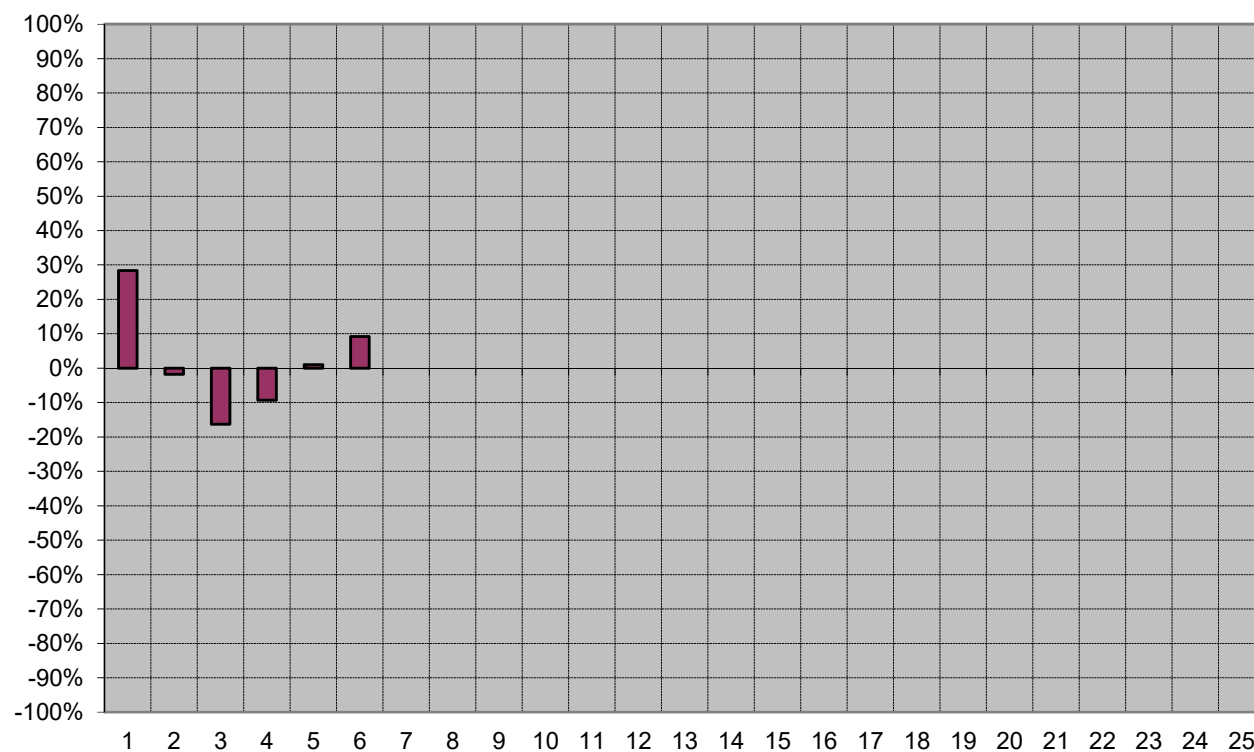
| Amostra   | Nivelamento | Aproveitamento | Edif.ValorCom? | ÁreaConst | UnitárioNovo | Idade | Conservação | NotaLocal | Imobiliária  | Contato | Telefone      |
|-----------|-------------|----------------|----------------|-----------|--------------|-------|-------------|-----------|--------------|---------|---------------|
| 1         | ao nível    | médio          | sim            | 5.590,00  | 1.300        | 40    | g           | 8,0       | Proprietário | Vilson  | 45 99922-4830 |
| 2         | ao nível    | médio          | sim            | 2.238,00  | 2.700        | 15    | c           | 8,0       | Cidade       | Neide   | 45 3037-7575  |
| 3         | ao nível    | médio          | não            |           |              | 0     |             | 9,0       | Lokatell     | Sergio  | 45 3037-3137  |
| 4         | ao nível    | médio          | não            |           |              | 0     |             | 8,0       | Lokatell     | Sergio  | 45 3037-3137  |
| 5         | ao nível    | médio          | não            |           |              | 0     |             | 6,0       | Securita     | Irineu  | 45 3037-5323  |
| 6         | ao nível    | médio          | não            |           |              | 0     |             | 6,5       | Securita     | Irineu  | 45 3037-5323  |
| Avaliando | ao nível    | médio          |                |           |              |       |             | 8,0       |              |         |               |

| HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA |               |               |                |             |                |              |                |               |                |               |              |              |                 |                  |                 |             |              |                        |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------|--------------|------------------------|
|                           |               |               |                |             |                |              |                |               |                |               |              |              |                 |                  |                 |             |              |                        |
| Amostra ID                | Unitário Puro | Fator à vista | Fator Reajuste | Fator Renda | Fator Atualiz. | Fator Oferta | Unitário Venda | Fator Testada | Fator Profund. | Fator Frentes | Fator Topog. | Fator Nivel. | Fator Aproveit. | Fator Superfície | Fator Prop.Área | Fator Local | Fator Homog. | Unitário Homogeneizado |
| 1                         | 261,54        | 1,00          | 1,00           | 1,00        | 1,00           | 1,00         | 261,54         | 1,00          | 1,00           | 1,00          | 1,00         | 1,00         | 1,00            | 1,00             | 1,08            | 1,00        | 1,08         | 282,46                 |
| 2                         | 482,49        | 0,85          | 1,00           | 1,00        | 1,00           | 0,90         | 369,10         | 1,00          | 1,00           | 1,00          | 1,00         | 1,00         | 1,00            | 1,00             | 1,00            | 1,00        | 1,00         | 369,10                 |
| 3                         | 636,17        | 0,85          | 1,00           | 1,00        | 1,00           | 0,90         | 486,67         | 1,00          | 1,00           | 1,00          | 1,00         | 1,00         | 1,00            | 1,00             | 1,00            | 0,89        | 0,89         | 433,14                 |
| 4                         | 400,00        | 1,00          | 1,00           | 1,00        | 1,00           | 1,00         | 400,00         | 1,00          | 1,00           | 1,00          | 1,00         | 1,00         | 1,00            | 1,00             | 1,00            | 1,00        | 1,00         | 400,00                 |
| 5                         | 300,00        | 1,00          | 1,00           | 1,00        | 1,00           | 0,90         | 270,00         | 1,00          | 1,00           | 1,00          | 1,00         | 1,00         | 1,00            | 1,00             | 1,00            | 1,33        | 1,33         | 359,10                 |
| 6                         | 300,00        | 1,00          | 1,00           | 1,00        | 1,00           | 0,90         | 270,00         | 1,00          | 1,00           | 1,00          | 1,00         | 1,00         | 1,00            | 1,00             | 1,00            | 1,23        | 1,23         | 332,10                 |

## ANÁLISE DE RESÍDUOS

| Amostra                     | Unitário  |          | Resíduo  |          |
|-----------------------------|-----------|----------|----------|----------|
|                             | Observado | Estimado | Absoluto | Relativo |
| 1                           | 261,54    | 335,79   | 74,25    | 28%      |
| 2                           | 482,49    | 474,05   | (8,44)   | -2%      |
| 3                           | 636,17    | 532,64   | (103,53) | -16%     |
| 4                           | 400,00    | 362,65   | (37,35)  | -9%      |
| 5                           | 300,00    | 302,97   | 2,97     | 1%       |
| 6                           | 300,00    | 327,60   | 27,60    | 9%       |
| 7                           |           |          |          |          |
| 8                           |           |          |          |          |
| 9                           |           |          |          |          |
| 10                          |           |          |          |          |
| 11                          |           |          |          |          |
| 12                          |           |          |          |          |
| 13                          |           |          |          |          |
| 14                          |           |          |          |          |
| 15                          |           |          |          |          |
| 16                          |           |          |          |          |
| 17                          |           |          |          |          |
| 18                          |           |          |          |          |
| 19                          |           |          |          |          |
| 20                          |           |          |          |          |
| 21                          |           |          |          |          |
| 22                          |           |          |          |          |
| 23                          |           |          |          |          |
| 24                          |           |          |          |          |
| 25                          |           |          |          |          |
| MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS |           |          |          | 5%       |

### RESÍDUOS RELATIVOS



## **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            | 9,98   |     |
| Desvio Padrão               | 0,98   |     |
| Coeficiente de Variação     | 10%    |     |
| Limite Inferior             | 6,99   |     |
| Limite Superior             | 12,97  |     |
| Elementos saneados          | 5      |     |
| Média Saneada               | 9,98   |     |
| t de Student                | 1,5330 |     |
| Intervalo de Confiabilidade |        |     |
| Inferior                    | 9,31   | -7% |
| Superior                    | 10,65  | 7%  |
| Hipótese de rejeição        | -      |     |
| Aceito a Média Saneada      |        |     |

## AVALIAÇÃO

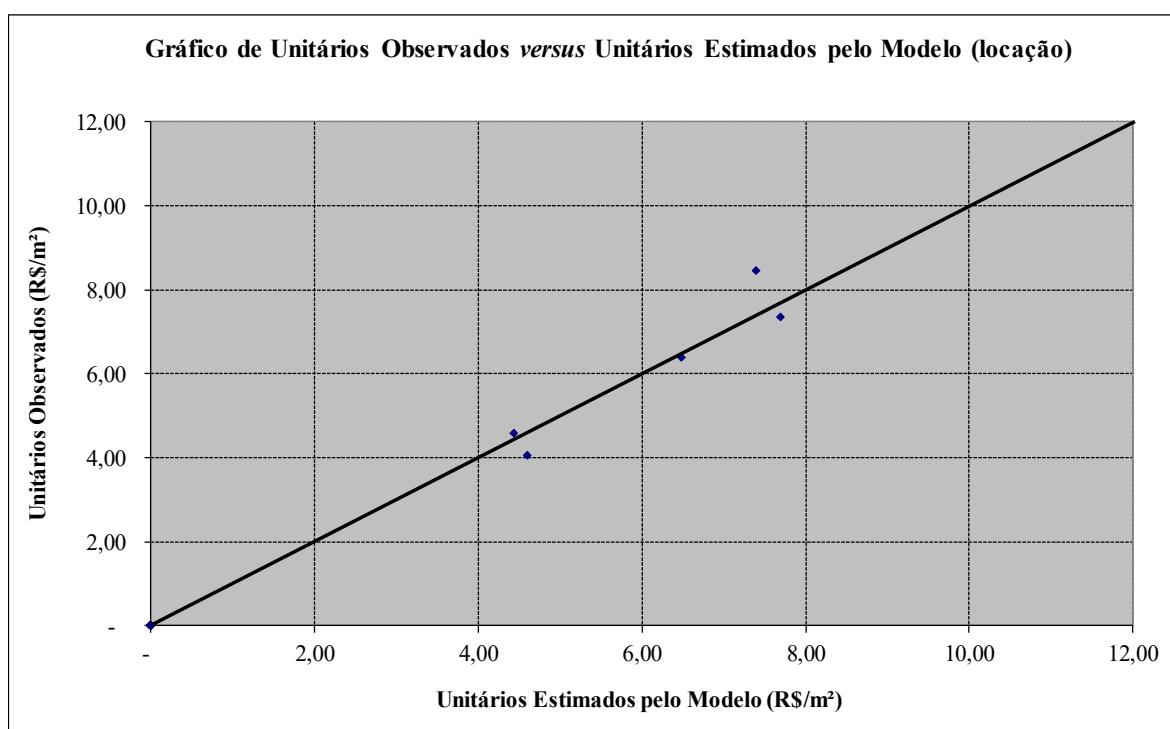
|      |          |
|------|----------|
| Área | 8.144,00 |
|------|----------|

### Valor de Mercado para Locação

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Unitário Saneado            | 9,98   |
| Valor do imóvel             | 81.277 |
| Intervalo de Confiabilidade |        |
| Inferior                    | 75.823 |
| Superior                    | 86.731 |

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

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



## 5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

| VALORES  | ÁREA<br>EQUIVALENTE<br>(M <sup>2</sup> ) | UNITÁRIO<br>(R\$/M <sup>2</sup> ) | TOTAL<br>(R\$) |
|----------|------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
| LOCAÇÃO: | 8.144,00                                 | 9,98                              | 81.277,00      |

| Amostra   | Endereço                   | Bairro | Município     | UF | DataBase | Aluguel (R\$) | Reajuste | SituaçãoA | ÁreaConstruída | ÁreaTerreno |
|-----------|----------------------------|--------|---------------|----|----------|---------------|----------|-----------|----------------|-------------|
| 1         | Av. Olímpio Rafagnin, 2951 |        | Foz do Iguaçu | PR |          | 5.000         | 12       | oferta    | 1.000,00       | 1.452,00    |
| 2         | BR 369                     |        | Cascavel      | PR |          | 12.000        | 12       | oferta    | 2.700,00       | 4.000,00    |
| 3         | BR 277                     |        | Cascavel      | PR |          | 30.000        | 12       | oferta    | 2.750,00       | 12.500,00   |
| 4         | BR 277                     |        | Cascavel      | PR |          | 10.000        | 12       | oferta    | 980,00         | 2.000,00    |
| 5         | BR 277                     |        | Cascavel      | PR |          | 25.000        | 12       | oferta    | 3.000,00       | 5.000,00    |
|           |                            |        |               |    |          |               |          |           |                |             |
| Avaliando | Rodovia BR 467, Km 109,3   |        | Cascavel      | PR |          |               | 12       | transação | 5.680,00       | 18.000,00   |

| Amostra   | ÁreaDescoberta | ÁreaEquivalente | Padrão | NotaPadrão | Idade | Conservação | NotaLocal | Imobiliária  | Contato  | Telefone      |
|-----------|----------------|-----------------|--------|------------|-------|-------------|-----------|--------------|----------|---------------|
| 1         | 452,00         | 1.090,40        | médio  | 5,0        | 30    | e           | 6,0       | MGA          |          | 45 3523-4551  |
| 2         | 1.300,00       | 2.960,00        | médio  | 5,5        | 30    | e           | 6,0       | Proprietário | Carlos   | 45 99971-0808 |
| 3         | 9.750,00       | 4.700,00        | médio  | 6,5        | 25    | e           | 8,0       | Proprietário | Oly      | 45 3224-2644  |
| 4         | 1.020,00       | 1.184,00        | médio  | 5,0        | 5     | b           | 7,0       | Valência     | Samara   | 45 3036-5000  |
| 5         | 2.000,00       | 3.400,00        | médio  | 6,0        | 5     | b           | 6,5       | GR7          | Gilberto | 45 99829-7777 |
|           |                |                 |        |            |       |             |           |              |          |               |
| Avaliando | 12.320,00      | 8.144,00        | médio  | 8,0        | 10    | b           | 8,0       |              |          |               |

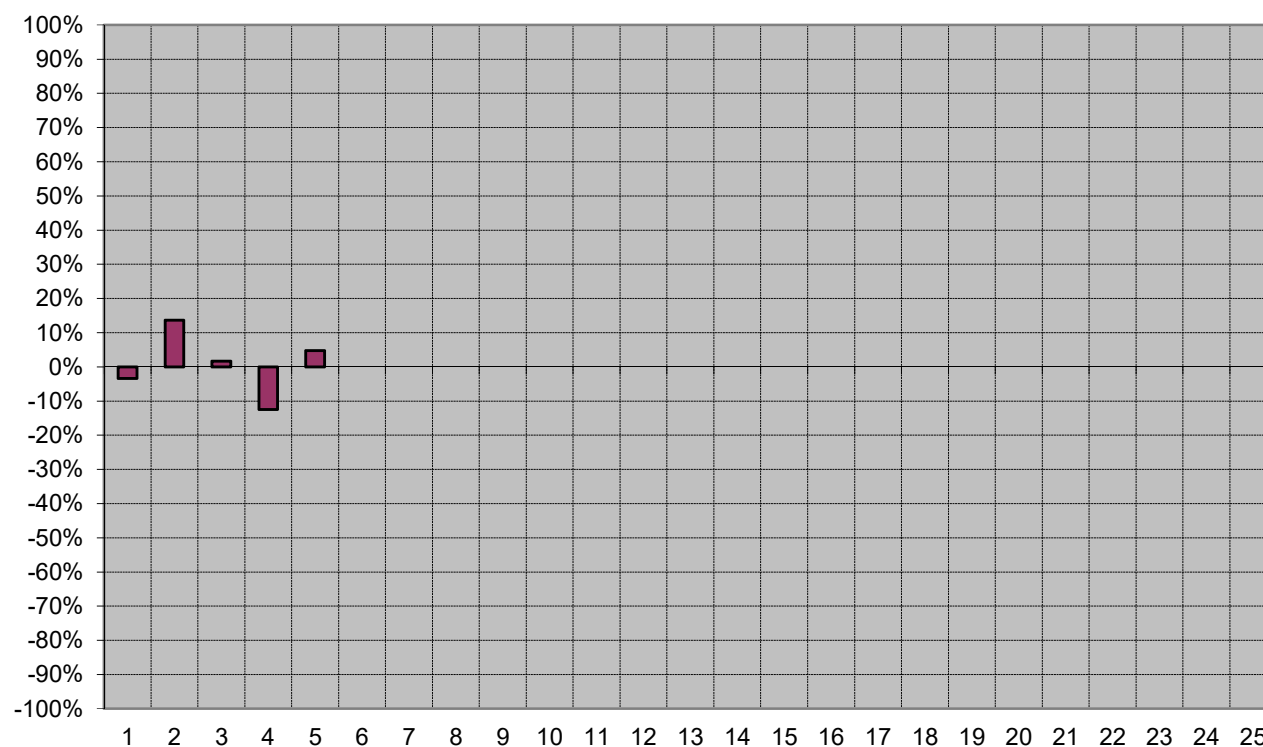


| HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA |                  |                  |                   |                |                   |                 |                   |                 |                  |                    |                |                 |                           |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|--------------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| Amostra<br>ID             | Unitário<br>Puro | Fator<br>à vista | Fator<br>Reajuste | Fator<br>Renda | Fator<br>Atualiz. | Fator<br>Oferta | Unitário<br>Venda | Fator<br>Padrão | Fator<br>Deprec. | Fator<br>Prop.Área | Fator<br>Local | Fator<br>Homog. | Unitário<br>Homogeneizado |
| 1                         | 4,59             | 1,00             | 1,00              | 1,00           | 1,00              | 0,90            | 4,13              | 1,60            | 1,76             | 0,81               | 1,33           | 2,50            | 10,33                     |
| 2                         | 4,05             | 1,00             | 1,00              | 1,00           | 1,00              | 0,90            | 3,65              | 1,45            | 1,76             | 0,87               | 1,33           | 2,41            | 8,80                      |
| 3                         | 6,38             | 1,00             | 1,00              | 1,00           | 1,00              | 0,90            | 5,74              | 1,23            | 1,55             | 0,93               | 1,00           | 1,71            | 9,82                      |
| 4                         | 8,45             | 1,00             | 1,00              | 1,00           | 1,00              | 0,90            | 7,61              | 1,60            | 0,95             | 0,81               | 1,14           | 1,50            | 11,42                     |
| 5                         | 7,35             | 1,00             | 1,00              | 1,00           | 1,00              | 0,90            | 6,62              | 1,33            | 0,95             | 0,93               | 1,23           | 1,44            | 9,53                      |

## ANÁLISE DE RESÍDUOS

| Amostra                     | Unitário  |          | Resíduo  |          |
|-----------------------------|-----------|----------|----------|----------|
|                             | Observado | Estimado | Absoluto | Relativo |
| 1                           | 4,59      | 4,44     | (0,15)   | -3%      |
| 2                           | 4,05      | 4,60     | 0,55     | 14%      |
| 3                           | 6,38      | 6,48     | 0,10     | 2%       |
| 4                           | 8,45      | 7,39     | (1,06)   | -13%     |
| 5                           | 7,35      | 7,70     | 0,35     | 5%       |
| 6                           |           |          |          |          |
| 7                           |           |          |          |          |
| 8                           |           |          |          |          |
| 9                           |           |          |          |          |
| 10                          |           |          |          |          |
| 11                          |           |          |          |          |
| 12                          |           |          |          |          |
| 13                          |           |          |          |          |
| 14                          |           |          |          |          |
| 15                          |           |          |          |          |
| 16                          |           |          |          |          |
| 17                          |           |          |          |          |
| 18                          |           |          |          |          |
| 19                          |           |          |          |          |
| 20                          |           |          |          |          |
| 21                          |           |          |          |          |
| 22                          |           |          |          |          |
| 23                          |           |          |          |          |
| 24                          |           |          |          |          |
| 25                          |           |          |          |          |
| MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS |           |          |          | 7%       |

### RESÍDUOS RELATIVOS



## **FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO**

| Pessoa Jurídica Convencional |                                                                | Cenário: BuyToLease |                 |                 |                 |                 |                 |                |                |                |                |                |                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                              | Ano                                                            | 2017                | 2018            | 2019            | 2020            | 2021            | 2022            | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           | Total          |
|                              | R\$ em moeda constante                                         |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                |                |                |                |                |                |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                                   | <b>637</b>          | <b>1.096</b>    | <b>1.096</b>    | <b>1.096</b>    | <b>1.094</b>    | <b>1.093</b>    | <b>1.093</b>   | <b>1.093</b>   | <b>1.093</b>   | <b>1.093</b>   | <b>1.093</b>   | <b>11.574</b>  |
| -                            | Área locável (m2)                                              | 3.313               | 5.680           | 5.680           | 5.680           | 5.680           | 5.680           | 5.680          | 5.680          | 5.680          | 5.680          | 5.680          |                |
| -                            | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                           | 16                  | 16              | 16              | 17              | 17              | 17              | 17             | 18             | 18             | 18             | 19             |                |
| -                            | Potencial de Mercado de Aluguéis                               | 641                 | 1.104           | 1.119           | 1.138           | 1.156           | 1.172           | 1.188          | 1.208          | 1.228          | 1.249          | 1.270          | 12.471         |
| -                            | 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                                              | 637                 | 1.096           | 1.096           | 1.096           | 1.094           | 1.093           | 1.093          | 1.093          | 1.093          | 1.093          | 1.093          | 11.574         |
| -                            | Receitas de estacionamento                                     | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| -                            | Outras receitas                                                | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                                 | <b>23</b>           | <b>40</b>       | <b>40</b>       | <b>40</b>       | <b>40</b>       | <b>40</b>       | <b>40</b>      | <b>40</b>      | <b>40</b>      | <b>40</b>      | <b>40</b>      | <b>422</b>     |
| -                            | PIS                                                            | 4                   | 7               | 7               | 7               | 7               | 7               | 7              | 7              | 7              | 7              | 7              | 75             |
| -                            | COFINS                                                         | 19                  | 33              | 33              | 33              | 33              | 33              | 33             | 33             | 33             | 33             | 33             | 347            |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                                   | <b>22</b>           | <b>38</b>       | <b>38</b>       | <b>38</b>       | <b>38</b>       | <b>38</b>       | <b>38</b>      | <b>38</b>      | <b>38</b>      | <b>38</b>      | <b>38</b>      | <b>405</b>     |
| -                            | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                         | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| -                            | Inadimplência irreversível                                     | 2                   | 3               | 3               | 3               | 3               | 3               | 3              | 3              | 3              | 3              | 3              | 35             |
| -                            | Gestão e comercialização de contratos de locação               | 20                  | 35              | 35              | 35              | 35              | 35              | 35             | 35             | 35             | 35             | 35             | 370            |
| -                            | Despesas recorrentes FII                                       | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| -                            | Despesas iniciais de estruturação e distribuição               | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| =                            | <b>Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b> | <b>591</b>          | <b>1.017</b>    | <b>1.017</b>    | <b>1.017</b>    | <b>1.016</b>    | <b>1.014</b>    | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>10.746</b>  |
| -                            | Depreciação                                                    | 0                   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>                  | <b>591</b>          | <b>1.017</b>    | <b>1.017</b>    | <b>1.017</b>    | <b>1.016</b>    | <b>1.014</b>    | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>10.746</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                                  | 0                   | (0)             | 0               | 0               | 0               | 0               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                                 | <b>591</b>          | <b>1.017</b>    | <b>1.017</b>    | <b>1.017</b>    | <b>1.016</b>    | <b>1.014</b>    | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>1.014</b>   | <b>10.746</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                             | 69                  | 119             | 119             | 119             | 119             | 119             | 119            | 119            | 119            | 119            | 119            | 1.259          |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                           | <b>522</b>          | <b>898</b>      | <b>898</b>      | <b>898</b>      | <b>897</b>      | <b>896</b>      | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>9.487</b>   |
| +                            | Depreciação e Amortização                                      | 0                   | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>               | <b>522</b>          | <b>898</b>      | <b>898</b>      | <b>898</b>      | <b>897</b>      | <b>896</b>      | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>896</b>     | <b>9.487</b>   |
| -                            | Investimento em novos ativos                                   | 15.606              | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | 15.606         |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                       | 3                   | 6               | 7               | 7               | 8               | 9               | 9              | 10             | 11             | 11             | 12             | 94             |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>               | <b>(15.088)</b>     | <b>892</b>      | <b>891</b>      | <b>891</b>      | <b>889</b>      | <b>887</b>      | <b>886</b>     | <b>886</b>     | <b>885</b>     | <b>884</b>     | <b>884</b>     | <b>(6.213)</b> |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Acumulado</b>                               | <b>(15.088)</b>     | <b>(14.196)</b> | <b>(13.304)</b> | <b>(12.413)</b> | <b>(11.525)</b> | <b>(10.638)</b> | <b>(9.752)</b> | <b>(8.866)</b> | <b>(7.981)</b> | <b>(7.097)</b> | <b>(6.213)</b> |                |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                           | <b>15.606</b>       | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | <b>15.606</b>  |
| +                            | Reservas e provisões                                           | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Acumulado</b>                               | <b>15.606</b>       | <b>15.606</b>   | <b>15.606</b>   | <b>15.606</b>   | <b>15.606</b>   | <b>15.606</b>   | <b>15.606</b>  | <b>15.606</b>  | <b>15.606</b>  | <b>15.606</b>  | <b>15.606</b>  |                |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>                    | <b>519</b>          | <b>892</b>      | <b>891</b>      | <b>891</b>      | <b>889</b>      | <b>887</b>      | <b>886</b>     | <b>886</b>     | <b>885</b>     | <b>884</b>     | <b>884</b>     | <b>9.393</b>   |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>                     | <b>0</b>            | <b>(0)</b>      | <b>(0)</b>      | <b>(0)</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>(0)</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>(0)</b>     | <b>0</b>       | <b>(0)</b>     |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                           | <b>0</b>            | <b>0</b>        | <b>(0)</b>      | <b>(0)</b>      | <b>(0)</b>      | <b>(0)</b>      | <b>(0)</b>     | <b>(0)</b>     | <b>(0)</b>     | <b>(0)</b>     | <b>(0)</b>     |                |
| <b>Acionistas</b>            |                                                                |                     |                 |                 |                 |                 |                 |                |                |                |                |                |                |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                           | <b>15.606</b>       | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | <b>15.606</b>  |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                              | <b>519</b>          | <b>892</b>      | <b>891</b>      | <b>891</b>      | <b>889</b>      | <b>887</b>      | <b>886</b>     | <b>886</b>     | <b>885</b>     | <b>884</b>     | <b>884</b>     | <b>9.393</b>   |
| -                            | Impostos                                                       | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| +                            | Valor Residual                                                 | -                   | -               | -               | -               | -               | -               | -              | -              | -              | -              | 12.511         | 12.511         |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>                 | <b>(15.088)</b>     | <b>892</b>      | <b>891</b>      | <b>891</b>      | <b>889</b>      | <b>887</b>      | <b>886</b>     | <b>886</b>     | <b>885</b>     | <b>884</b>     | <b>13.395</b>  | <b>6.298</b>   |

| Pessoa Jurídica Convencional |                                                      | Cenário: BuyToLease |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |        |
|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
|                              | Ano                                                  | 2017                | 2018     | 2019     | 2020     | 2021     | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | Total  |
|                              | R\$ em moeda constante                               |                     |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |        |
| +                            | Receitas Operacionais                                | 100,0%              | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0% |
| -                            | Área locável (m2)                                    |                     |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |        |
| -                            | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                 |                     |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |        |
| -                            | Potencial de Mercado de Aluguéis                     | 100,6%              | 100,8%   | 102,1%   | 103,8%   | 105,6%   | 107,3%  | 108,7%  | 110,5%  | 112,4%  | 114,3%  | 116,2%  | 107,8% |
| -                            | Vacância do empreendimento                           |                     |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |        |
| -                            | Área vaga (m2)                                       |                     |          |          |          |          |         |         |         |         |         |         |        |
| -                            | Aluguéis Efetivos                                    | 100,0%              | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0%  | 100,0% |
| -                            | Receitas de estacionamento                           | 0,0%                | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%   |
| -                            | Outras receitas                                      | 0,0%                | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%   |
| -                            | Impostos sobre receitas                              | 3,7%                | 3,7%     | 3,7%     | 3,7%     | 3,7%     | 3,7%    | 3,7%    | 3,7%    | 3,7%    | 3,7%    | 3,7%    | 3,7%   |
| -                            | PIS                                                  | 0,7%                | 0,7%     | 0,7%     | 0,7%     | 0,7%     | 0,7%    | 0,7%    | 0,7%    | 0,7%    | 0,7%    | 0,7%    | 0,7%   |
| -                            | COFINS                                               | 3,0%                | 3,0%     | 3,0%     | 3,0%     | 3,0%     | 3,0%    | 3,0%    | 3,0%    | 3,0%    | 3,0%    | 3,0%    | 3,0%   |
| -                            | Despesas Operacionais                                | 3,5%                | 3,5%     | 3,5%     | 3,5%     | 3,5%     | 3,5%    | 3,5%    | 3,5%    | 3,5%    | 3,5%    | 3,5%    | 3,5%   |
| -                            | 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 irrecuperável                          | 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     | 3,2%                | 3,2%     | 3,2%     | 3,2%     | 3,2%     | 3,2%    | 3,2%    | 3,2%    | 3,2%    | 3,2%    | 3,2%    | 3,2%   |
| -                            | Despesas recorrentes FII                             | 0,0%                | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%   |
| -                            | Despesas iniciais de estruturação e distribuição     | 0,0%                | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%   |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA) | 92,9%               | 92,9%    | 92,9%    | 92,9%    | 92,9%    | 92,9%   | 92,9%   | 92,9%   | 92,9%   | 92,9%   | 92,9%   | 92,9%  |
| -                            | Depreciação                                          | 0,0%                | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%   |
| =                            | Lucro antes de juros e impostos (EBIT)               | 92,8%               | 92,8%    | 92,8%    | 92,8%    | 92,8%    | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 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                              | 92,8%               | 92,8%    | 92,8%    | 92,8%    | 92,8%    | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 92,8%   | 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                                        | 82,0%               | 82,0%    | 82,0%    | 82,0%    | 82,0%    | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%  |
| +                            | 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            | 82,0%               | 82,0%    | 82,0%    | 82,0%    | 82,0%    | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%   | 82,0%  |
| -                            | Investimento em novos ativos                         | 2450,6%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 134,8% |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos             | 0,5%                | 0,6%     | 0,6%     | 0,7%     | 0,7%     | 0,8%    | 0,9%    | 0,9%    | 1,0%    | 1,0%    | 1,1%    | 0,8%   |
| =                            | Fluxos de Caixa Operações + Investimentos            | -2369,2%            | 81,4%    | 81,4%    | 81,3%    | 81,2%    | 81,2%   | 81,1%   | 81,1%   | 81,0%   | 80,9%   | 80,9%   | -53,7% |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                            | -2369,2%            | -1295,6% | -1214,1% | -1132,9% | -1053,3% | -973,6% | -892,5% | -811,5% | -730,5% | -649,6% | -568,7% | 0,0%   |
| +                            | Integralização dos Acionistas                        | 2450,6%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 134,8% |
| +                            | 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                            | 2450,6%             | 1424,4%  | 1424,2%  | 1424,3%  | 1426,4%  | 1428,4% | 1428,4% | 1428,4% | 1428,4% | 1428,4% | 1428,4% | 0,0%   |
| -                            | Pagamento de Dividendos a Acionistas                 | 81,4%               | 81,4%    | 81,4%    | 81,3%    | 81,2%    | 81,2%   | 81,1%   | 81,1%   | 81,0%   | 80,9%   | 80,9%   | 81,2%  |
| =                            | 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                        | 2450,6%             | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 134,8% |
| +                            | Distribuição de Dividendos                           | 81,4%               | 81,4%    | 81,4%    | 81,3%    | 81,2%    | 81,2%   | 81,1%   | 81,1%   | 81,0%   | 80,9%   | 80,9%   | 81,2%  |
| -                            | 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%    | 1145,1% | 108,1% |
| =                            | Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas              | -2369,2%            | 81,4%    | 81,4%    | 81,3%    | 81,2%    | 81,2%   | 81,1%   | 81,1%   | 81,0%   | 80,9%   | 1226,0% | 54,4%  |

## **FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO**

| 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       |
| Meses                        | R\$ em moeda constante                                     | jan/17 | fev/17 | mar/17 | abr/17 | mai/17   | jun/17   | jul/17   | ago/17   | set/17   | out/17   | nov/17   | dez/17   |
|                              |                                                            | 61     | 62     | 63     | 64     | 65       | 66       | 67       | 68       | 69       | 70       | 71       | 72       |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                               | -      | -      | -      | -      | -        | 92       | 91       | 91       | 91       | 91       | 91       | 90       |
|                              | Área locável (m2)                                          | -      | -      | -      | -      | -        | 5.680    | 5.680    | 5.680    | 5.680    | 5.680    | 5.680    | 5.680    |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                       | -      | -      | -      | -      | -        | 16,22    | 16,18    | 16,14    | 16,10    | 16,06    | 16,02    | 16,11    |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                           | -      | -      | -      | -      | -        | 92,12    | 91,89    | 91,66    | 91,43    | 91,20    | 90,97    | 91,51    |
|                              | Vacância do empreendimento                                 | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     | 0,0%     |
|                              | Área vaga (m2)                                             | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|                              | Aluguéis Efetivos                                          | -      | -      | -      | -      | -        | 92       | 91       | 91       | 91       | 91       | 91       | 90       |
|                              | Receitas de estacionamento                                 | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|                              | Outras receitas                                            | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                             | -      | -      | -      | -      | -        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        |
|                              | PIS                                                        | -      | -      | -      | -      | -        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        | 1        |
|                              | COFINS                                                     | -      | -      | -      | -      | -        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                               | -      | -      | -      | -      | -        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                     | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|                              | Inadimplência irreversível                                 | -      | -      | -      | -      | -        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação           | -      | -      | -      | -      | -        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        | 3        |
|                              | Despesas recorrentes FII                                   | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição           | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)       | -      | -      | -      | -      | -        | 85       | 85       | 85       | 84       | 84       | 84       | 84       |
| -                            | Depreciação                                                | -      | -      | -      | -      | -        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>              | -      | -      | -      | -      | -        | 85       | 85       | 85       | 84       | 84       | 84       | 84       |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                              | -      | -      | -      | -      | -        | -        | 0        | 0        | (0)      | 0        | 0        | (0)      |
| =                            | <b>Lucro antes de Impostos</b>                             | -      | -      | -      | -      | -        | 85       | 85       | 85       | 84       | 84       | 84       | 84       |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                         | -      | -      | -      | -      | -        | 10       | 10       | 10       | 10       | 10       | 10       | 10       |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                       | -      | -      | -      | -      | -        | 75       | 75       | 75       | 75       | 74       | 74       | 74       |
| +                            | Depreciação e Amortização                                  | -      | -      | -      | -      | -        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>           | -      | -      | -      | -      | -        | 75       | 75       | 75       | 75       | 74       | 74       | 74       |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro                | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| -                            | Investimento em novos ativos                               | -      | -      | -      | -      | 15.606   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                   | -      | -      | -      | -      | -        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>           | -      | -      | -      | -      | (15.606) | 75       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulados                                 | -      | -      | -      | -      | (15.606) | (15.532) | (15.457) | (15.383) | (15.309) | (15.235) | (15.161) | (15.088) |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                       | -      | -      | -      | -      | 15.606   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| -                            | Reservas e provisões                                       | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas | -      | -      | -      | -      | -        | 75       | 149      | 223      | 298      | 371      | 445      | 519      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>                | -      | -      | -      | -      | -        | 75       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>                 | -      | -      | -      | -      | -        | (0)      | -        | 0        | (0)      | 0        | 0        | (0)      |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>               | -      | -      | -      | -      | -        | -        | (0)      | (0)      | 0        | (0)      | (0)      | 0        |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                       | -      | -      | -      | -      | -        | (0)      | (0)      | 0        | (0)      | (0)      | 0        | 0        |
| <b>Acionistas</b>            |                                                            |        |        |        |        |          |          |          |          |          |          |          |          |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                       | -      | -      | -      | -      | 15.606   | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                          | -      | -      | -      | -      | -        | 75       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       |
| -                            | Impostos                                                   | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| +                            | Valor Residual                                             | -      | -      | -      | -      | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>             | -      | -      | -      | -      | (15.606) | 75       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       | 74       |

| 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         |
|                              |                                                             | 2018      | 2018      | 2018       | 2018       | 2018       | 2018       | 2018       | 2018      | 2018       | 2018      | 2018      | 2018       |
| Meses                        | R\$ em moeda constante                                      | jan/18    | fev/18    | mar/18     | abr/18     | mai/18     | jun/18     | jul/18     | ago/18    | set/18     | out/18    | nov/18    | dez/18     |
|                              |                                                             | 73        | 74        | 75         | 76         | 77         | 78         | 79         | 80        | 81         | 82        | 83        | 84         |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                                | <b>90</b> | <b>90</b> | <b>90</b>  | <b>93</b>  | <b>93</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b> | <b>91</b>  | <b>91</b> | <b>91</b> | <b>91</b>  |
|                              | Área locável (m2)                                           | 5.680     | 5.680     | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680     | 5.680      | 5.680     | 5.680     | 5.680      |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                        | 16,07     | 16,03     | 15,99      | 15,95      | 15,91      | 16,49      | 16,44      | 16,38     | 16,33      | 16,27     | 16,22     | 16,30      |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                            | 91,28     | 91,05     | 90,82      | 90,60      | 90,37      | 93,66      | 93,35      | 93,04     | 92,74      | 92,43     | 92,12     | 92,58      |
|                              | 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                                           | 90        | 90        | 90         | 93         | 93         | 92         | 92         | 92        | 91         | 91        | 91        | 91         |
|                              | Receitas de estacionamento                                  | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
|                              | Outras receitas                                             | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                              | <b>3</b>  | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>3</b>  | <b>3</b>   |
|                              | PIS                                                         | 1         | 1         | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1         | 1          | 1         | 1         | 1          |
|                              | COFINS                                                      | 3         | 3         | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3         | 3          | 3         | 3         | 3          |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                                | <b>3</b>  | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>3</b>  | <b>3</b>   |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                      | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
|                              | Inadimplência irreversível                                  | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação            | 3         | 3         | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3         | 3          | 3         | 3         | 3          |
|                              | Despesas recorrentes FII                                    | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição            | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| =                            | <b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b> | <b>84</b> | <b>83</b> | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b> | <b>85</b>  | <b>85</b> | <b>84</b> | <b>84</b>  |
| -                            | Depreciação                                                 | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>               | <b>84</b> | <b>83</b> | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b> | <b>85</b>  | <b>85</b> | <b>84</b> | <b>84</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                               | (0)       | (0)       | (0)        | (0)        | (0)        | 0          | (0)        | (0)       | (0)        | (0)       | (0)       | (0)        |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                              | <b>84</b> | <b>83</b> | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b> | <b>85</b>  | <b>85</b> | <b>84</b> | <b>84</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                          | 10        | 10        | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10        | 10         | 10        | 10        | 10         |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                        | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>74</b> | <b>74</b>  |
| +                            | Depreciação e Amortização                                   | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         | 0          | 0         | 0         | 0          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>            | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>74</b> | <b>74</b>  |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro                 | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| -                            | Investimento em novos ativos                                | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                    | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 1          | 1          | 1         | 1          | 1         | 1         | 1          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>            | <b>73</b> | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>74</b>  | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>74</b>  |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                                   | (15.014)  | (14.941)  | (14.868)   | (14.792)   | (14.717)   | (14.642)   | (14.567)   | (14.492)  | (14.418)   | (14.343)  | (14.269)  | (14.196)   |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                        | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| -                            | Reservas e provisões                                        | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv     | 592       | 665       | 738        | 814        | 890        | 965        | 1.040      | 1.114     | 1.189      | 1.263     | 1.337     | 1.411      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>                 | <b>73</b> | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>74</b>  | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>74</b>  |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>                  | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>  | <b>(0)</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>                | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                        | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>   |
| <b>Acionistas</b>            |                                                             |           |           |            |            |            |            |            |           |            |           |           |            |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                        | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                           | <b>73</b> | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>74</b>  | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>74</b>  |
| -                            | Impostos                                                    | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| +                            | Valor Residual                                              | -         | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -         | -          | -         | -         | -          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>              | <b>73</b> | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b> | <b>74</b>  | <b>74</b> | <b>74</b> | <b>74</b>  |



| 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         |
|                              |                                                         | 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     |
|                              |                                                         | 85        | 86         | 87         | 88        | 89         | 90         | 91         | 92         | 93         | 94         | 95         | 96         |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                            | <b>90</b> | <b>90</b>  | <b>90</b>  | <b>93</b> | <b>93</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  |
|                              | Área locável (m2)                                       | 5.680     | 5.680      | 5.680      | 5.680     | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                    | 16,25     | 16,19      | 16,14      | 16,09     | 16,03      | 16,77      | 16,71      | 16,65      | 16,60      | 16,54      | 16,49      | 16,57      |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                        | 92,28     | 91,97      | 91,67      | 91,36     | 91,06      | 95,24      | 94,92      | 94,60      | 94,28      | 93,96      | 93,65      | 94,11      |
|                              | Vacância do empreendimento                              | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%      | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       |
|                              | Área vaga (m2)                                          | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Aluguéis Efetivos                                       | 90        | 90         | 90         | 93        | 93         | 92         | 92         | 92         | 91         | 91         | 91         | 91         |
|                              | Receitas de estacionamento                              | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Outras receitas                                         | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                          | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | PIS                                                     | 1         | 1          | 1          | 1         | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
|                              | COFINS                                                  | 3         | 3          | 3          | 3         | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                            | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                  | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Inadimplência irreversível                              | 0         | 0          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação        | 3         | 3          | 3          | 3         | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
|                              | Despesas recorrentes FII                                | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição        | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)    | <b>84</b> | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b> | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Depreciação                                             | 0         | 0          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>           | <b>84</b> | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b> | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                           | (0)       | (0)        | (0)        | (0)       | (0)        | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                          | <b>84</b> | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b> | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                      | 10        | 10         | 10         | 10        | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                    | <b>74</b> | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>76</b> | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| +                            | Depreciação e Amortização                               | 0         | 0          | 0          | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>        | <b>74</b> | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>76</b> | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro             | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Investimento em novos ativos                            | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                | 1         | 1          | 1          | 1         | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>        | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b> | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                               | (14.122)  | (14.049)   | (13.976)   | (13.900)  | (13.825)   | (13.750)   | (13.675)   | (13.600)   | (13.526)   | (13.452)   | (13.378)   | (13.304)   |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reservas e provisões                                    | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv | 1.484     | 1.557      | 1.630      | 1.706     | 1.782      | 1.857      | 1.932      | 2.006      | 2.081      | 2.155      | 2.229      | 2.302      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>             | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b> | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>              | <b>0</b>  | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>  | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>-</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>            | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                    | <b>0</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| <b>Acionistas</b>            |                                                         |           |            |            |           |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                       | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b> | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Impostos                                                | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | Valor Residual                                          | -         | -          | -          | -         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>          | <b>73</b> | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b> | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |

| 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         |
|                              |                                                         | 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     |
|                              |                                                         | 97         | 98         | 99         | 100        | 101        | 102        | 103        | 104        | 105        | 106        | 107        | 108        |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                            | <b>90</b>  | <b>90</b>  | <b>90</b>  | <b>93</b>  | <b>93</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  |
|                              | Área locável (m2)                                       | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                    | 16,51      | 16,46      | 16,40      | 16,35      | 16,29      | 17,05      | 16,99      | 16,94      | 16,88      | 16,82      | 16,77      | 16,85      |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                        | 93,79      | 93,48      | 93,16      | 92,85      | 92,54      | 96,84      | 96,51      | 96,19      | 95,87      | 95,55      | 95,23      | 95,71      |
|                              | 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                                       | 90         | 90         | 90         | 93         | 93         | 92         | 92         | 92         | 91         | 91         | 91         | 91         |
|                              | Receitas de estacionamento                              | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Outras receitas                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                          | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | PIS                                                     | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
|                              | COFINS                                                  | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                            | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Inadimplência irreversível                              | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação        | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
|                              | Despesas recorrentes FII                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição        | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)    | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Depreciação                                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>           | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                          | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                      | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                    | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| +                            | Depreciação e Amortização                               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>        | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro             | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Investimento em novos ativos                            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>        | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                               | (13.231)   | (13.158)   | (13.085)   | (13.009)   | (12.934)   | (12.859)   | (12.784)   | (12.709)   | (12.635)   | (12.561)   | (12.487)   | (12.413)   |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reservas e provisões                                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv | 2.376      | 2.449      | 2.522      | 2.597      | 2.673      | 2.748      | 2.823      | 2.897      | 2.972      | 3.046      | 3.119      | 3.193      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>             | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>              | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>            | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                    | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| <b>Acionistas</b>            |                                                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                       | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Impostos                                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | Valor Residual                                          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>          | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |

| 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         |
|                              |                                                         | 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     |
|                              |                                                         | 109        | 110        | 111        | 112        | 113        | 114        | 115        | 116        | 117        | 118        | 119        | 120        |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                            | <b>90</b>  | <b>90</b>  | <b>90</b>  | <b>93</b>  | <b>93</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>90</b>  |
|                              | Área locável (m2)                                       | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                    | 16,79      | 16,74      | 16,68      | 16,63      | 16,57      | 17,33      | 17,27      | 17,20      | 17,13      | 17,07      | 17,00      | 17,08      |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                        | 95,39      | 95,08      | 94,76      | 94,44      | 94,13      | 98,46      | 98,08      | 97,70      | 97,32      | 96,94      | 96,57      | 97,00      |
|                              | Vacância do empreendimento                              | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       | 0,0%       |
|                              | Área vaga (m2)                                          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Aluguéis Efetivos                                       | 90         | 90         | 90         | 93         | 93         | 92         | 92         | 92         | 91         | 91         | 91         | 90         |
|                              | Receitas de estacionamento                              | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Outras receitas                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                          | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | PIS                                                     | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
|                              | COFINS                                                  | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                            | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Inadimplência irreversível                              | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação        | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
|                              | Despesas recorrentes FII                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição        | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)    | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Depreciação                                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>           | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                          | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                      | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                    | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| +                            | Depreciação e Amortização                               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>        | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro             | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Investimento em novos ativos                            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>        | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                               | (12.340)   | (12.267)   | (12.194)   | (12.119)   | (12.043)   | (11.968)   | (11.894)   | (11.819)   | (11.745)   | (11.671)   | (11.598)   | (11.525)   |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reservas e provisões                                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            |                                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv | 3.266      | 3.339      | 3.412      | 3.488      | 3.563      | 3.638      | 3.713      | 3.787      | 3.861      | 3.935      | 4.009      | 4.082      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>             | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>              | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>            | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                    | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| <b>Acionistas</b>            |                                                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                       | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| -                            | Impostos                                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | Valor Residual                                          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>          | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |

| 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         |
|                              |                                                         | 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     |
|                              |                                                         | 121        | 122        | 123        | 124        | 125        | 126        | 127        | 128        | 129        | 130        | 131        | 132        |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                            | <b>90</b>  | <b>89</b>  | <b>89</b>  | <b>93</b>  | <b>93</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>90</b>  |
|                              | Área locável (m2)                                       | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                    | 17,01      | 16,94      | 16,88      | 16,81      | 16,75      | 17,63      | 17,56      | 17,49      | 17,42      | 17,35      | 17,29      | 17,22      |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                        | 96,62      | 96,25      | 95,87      | 95,50      | 95,13      | 100,11     | 99,73      | 99,34      | 98,95      | 98,57      | 98,19      | 97,81      |
|                              | 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                                       | 90         | 89         | 89         | 93         | 93         | 92         | 92         | 92         | 91         | 91         | 91         | 90         |
|                              | Receitas de estacionamento                              | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Outras receitas                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                          | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | PIS                                                     | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
|                              | COFINS                                                  | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                            | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Inadimplência irreversível                              | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação        | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
|                              | Despesas recorrentes FII                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição        | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)    | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Depreciação                                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>           | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                          | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                      | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                    | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| +                            | Depreciação e Amortização                               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>        | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro             | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Investimento em novos ativos                            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>        | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                               | (11.452)   | (11.379)   | (11.307)   | (11.231)   | (11.156)   | (11.081)   | (11.006)   | (10.932)   | (10.858)   | (10.784)   | (10.711)   | (10.638)   |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reservas e provisões                                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            |                                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv | 4.155      | 4.227      | 4.300      | 4.375      | 4.451      | 4.525      | 4.600      | 4.674      | 4.748      | 4.822      | 4.896      | 4.969      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>             | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>            | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                    | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| <b>Acionistas</b>            |                                                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                       | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| -                            | Impostos                                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | Valor Residual                                          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>          | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |

| 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           |
|                              |                                                          | 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       |
|                              |                                                          | 133          | 134          | 135          | 136          | 137          | 138          | 139          | 140          | 141          | 142          | 143          | 144          |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                             | <b>90</b>    | <b>89</b>    | <b>89</b>    | <b>93</b>    | <b>93</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>90</b>    |
|                              | Área locável (m2)                                        | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                     | 17,15        | 17,09        | 17,02        | 16,95        | 16,89        | 17,92        | 17,85        | 17,78        | 17,71        | 17,65        | 17,58        | 17,51        |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                         | 97,43        | 97,05        | 96,68        | 96,30        | 95,93        | 101,79       | 101,40       | 101,01       | 100,62       | 100,23       | 99,84        | 99,45        |
|                              | 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                                        | 90           | 89           | 89           | 93           | 93           | 92           | 92           | 92           | 91           | 91           | 91           | 90           |
|                              | Receitas de estacionamento                               | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Outras receitas                                          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                           | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                              | PIS                                                      | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            |
|                              | COFINS                                                   | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                             | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                   | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Inadimplência irreversível                               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação         | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            |
|                              | Despesas recorrentes FII                                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)     | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -                            | Depreciação                                              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>            | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                           | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                       | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                     | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    |
| +                            | Depreciação e Amortização                                | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>         | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Investimento em novos ativos                             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                 | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>         | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulados                               | (10.565)     | (10.492)     | (10.420)     | (10.345)     | (10.269)     | (10.194)     | (10.120)     | (10.046)     | (9.972)      | (9.898)      | (9.825)      | (9.752)      |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Reservas e provisões                                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv | 5.042        | 5.114        | 5.186        | 5.262        | 5.337        | 5.412        | 5.486        | 5.561        | 5.635        | 5.708        | 5.782        | 5.855        |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>              | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>               | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>-</b>     | <b>(0)</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>             | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                     | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   |
| <b>Acionistas</b>            |                                                          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                        | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| -                            | Impostos                                                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| +                            | Valor Residual                                           | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>           | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |

| 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           |
|                              |                                                         | 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       |
|                              |                                                         | 145          | 146          | 147          | 148          | 149          | 150          | 151          | 152          | 153          | 154          | 155          | 156          |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                            | <b>90</b>    | <b>89</b>    | <b>89</b>    | <b>93</b>    | <b>93</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>90</b>    |
|                              | Área locável (m2)                                       | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                    | 17,44        | 17,37        | 17,31        | 17,24        | 17,17        | 18,22        | 18,15        | 18,08        | 18,01        | 17,94        | 17,87        | 17,80        |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                        | 99,07        | 98,68        | 98,30        | 97,92        | 97,54        | 103,50       | 103,10       | 102,70       | 102,31       | 101,91       | 101,51       | 101,12       |
|                              | 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                                       | 90           | 89           | 89           | 93           | 93           | 92           | 92           | 92           | 91           | 91           | 91           | 90           |
|                              | Receitas de estacionamento                              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Outras receitas                                         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                          | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                              | PIS                                                     | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            |
|                              | COFINS                                                  | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                            | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Inadimplência irreversível                              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação        | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            |
|                              | Despesas recorrentes FII                                | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -                            | Depreciação                                             | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>           | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                           | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                          | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                      | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    |
| +                            | Depreciação e Amortização                               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>        | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Investimento em novos ativos                            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>        | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                               | (9.679)      | (9.606)      | (9.534)      | (9.459)      | (9.383)      | (9.309)      | (9.234)      | (9.160)      | (9.086)      | (9.012)      | (8.939)      | (8.866)      |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Reservas e provisões                                    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            |                                                         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv | 5.928        | 6.000        | 6.072        | 6.148        | 6.223        | 6.298        | 6.372        | 6.447        | 6.520        | 6.594        | 6.667        | 6.740        |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>             | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>              | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>            | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                    | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   |
| <b>Acionistas</b>            |                                                         |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                       | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| -                            | Impostos                                                | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| +                            | Valor Residual                                          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>          | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |

| 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         |
|                              |                                                         | 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     |
| 157                          | 158                                                     | 159        | 160        | 161        | 162        | 163        | 164        | 165        | 166        | 167        | 168        |            |            |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                            | <b>90</b>  | <b>89</b>  | <b>89</b>  | <b>93</b>  | <b>93</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>92</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>91</b>  | <b>90</b>  |
|                              | Área locável (m2)                                       | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      | 5.680      |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                    | 17,73      | 17,67      | 17,60      | 17,53      | 17,46      | 18,53      | 18,46      | 18,39      | 18,31      | 18,24      | 18,17      | 18,10      |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                        | 100,73     | 100,34     | 99,95      | 99,56      | 99,18      | 105,24     | 104,83     | 104,43     | 104,02     | 103,62     | 103,22     | 102,82     |
|                              | 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                                       | 90         | 89         | 89         | 93         | 93         | 92         | 92         | 92         | 91         | 91         | 91         | 90         |
|                              | Receitas de estacionamento                              | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Outras receitas                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                          | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | PIS                                                     | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
|                              | COFINS                                                  | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                            | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   | <b>3</b>   |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                  | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Inadimplência irre recuperável                          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação        | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          | 3          |
|                              | Despesas recorrentes FII                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição        | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)    | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Depreciação                                             | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>           | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                           | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                          | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>83</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>86</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>85</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  | <b>84</b>  |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                      | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         | 10         |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                    | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| +                            | Depreciação e Amortização                               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>        | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>76</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro             | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Investimento em novos ativos                            | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          | 1          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>        | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>72</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                               | (8.793)    | (8.721)    | (8.649)    | (8.573)    | (8.498)    | (8.423)    | (8.349)    | (8.275)    | (8.201)    | (8.127)    | (8.054)    | (7.981)    |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            | Reservas e provisões                                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| -                            |                                                         | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv | 6.813      | 6.886      | 6.958      | 7.033      | 7.108      | 7.183      | 7.257      | 7.332      | 7.405      | 7.479      | 7.552      | 7.625      |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>             | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>72</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>              | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> | <b>0</b>   | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>            | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                    | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> | <b>(0)</b> |
| <b>Acionistas</b>            |                                                         |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                    | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                       | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>72</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |
| -                            | Impostos                                                | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| +                            | Valor Residual                                          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>          | <b>73</b>  | <b>72</b>  | <b>72</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>75</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>74</b>  | <b>73</b>  | <b>73</b>  |

| 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           |
|                              |                                                             | 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       |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                                | <b>90</b>    | <b>89</b>    | <b>89</b>    | <b>93</b>    | <b>93</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>90</b>    |
|                              | Área locável (m2)                                           | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                        | 18,03        | 17,96        | 17,89        | 17,82        | 17,75        | 18,84        | 18,77        | 18,69        | 18,62        | 18,55        | 18,48        | 18,41        |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                            | 102,42       | 102,02       | 101,63       | 101,23       | 100,84       | 107,01       | 106,59       | 106,18       | 105,77       | 105,36       | 104,95       | 104,54       |
|                              | Vacância do empreendimento                                  | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         | 0,0%         |
|                              | Área vaga (m2)                                              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Aluguéis Efetivos                                           | 90           | 89           | 89           | 93           | 93           | 92           | 92           | 92           | 91           | 91           | 91           | 90           |
|                              | Receitas de estacionamento                                  | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Outras receitas                                             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                              | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                              | PIS                                                         | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            |
|                              | COFINS                                                      | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                                | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                      | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Inadimplência irreversível                                  | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            |
|                              | Despesas recorrentes FII                                    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | <b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b> | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -                            | Depreciação                                                 | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>               | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                              | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                          | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                        | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    |
| +                            | Depreciação e Amortização                                   | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>            | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Investimento em novos ativos                                | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                    | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>            | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado                                   | (7.908)      | (7.836)      | (7.764)      | (7.689)      | (7.614)      | (7.539)      | (7.464)      | (7.390)      | (7.317)      | (7.243)      | (7.170)      | (7.097)      |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| -                            | Reservas e provisões                                        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv     | 7.698        | 7.770        | 7.843        | 7.918        | 7.993        | 8.068        | 8.142        | 8.216        | 8.290        | 8.363        | 8.437        | 8.510        |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>                 | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>                  | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>                | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                        | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   |
| <b>Acionistas</b>            |                                                             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                        | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                           | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |
| -                            | Impostos                                                    | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| +                            | Valor Residual                                              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>              | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    |



| 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            |
|                              |                                                          | 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        |
|                              |                                                          | 181          | 182          | 183          | 184          | 185          | 186          | 187          | 188          | 189          | 190          | 191          | 192           |
| +                            | <b>Receitas Operacionais</b>                             | <b>90</b>    | <b>89</b>    | <b>89</b>    | <b>93</b>    | <b>93</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>92</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>91</b>    | <b>90</b>     |
|                              | Área locável (m2)                                        | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b> | <b>5.680</b>  |
|                              | Unitário de mercado locação (R\$/m2)                     | 18,33        | 18,26        | 18,19        | 18,12        | 18,05        | 19,16        | 19,08        | 19,01        | 18,93        | 18,86        | 18,79        | 18,71         |
|                              | Potencial de Mercado de Aluguéis                         | 104,14       | 103,74       | 103,33       | 102,93       | 102,53       | 108,80       | 108,38       | 107,96       | 107,54       | 107,13       | 106,71       | 106,30        |
|                              | 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                                        | 90           | 89           | 89           | 93           | 93           | 92           | 92           | 92           | 91           | 91           | 91           | 90            |
|                              | Receitas de estacionamento                               | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
|                              | Outras receitas                                          | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| -                            | <b>Impostos sobre receitas</b>                           | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>      |
|                              | PIS                                                      | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1             |
|                              | COFINS                                                   | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3             |
| -                            | <b>Despesas Operacionais</b>                             | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>     | <b>3</b>      |
|                              | Despesas de condomínio/IPTU (vacância)                   | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
|                              | Inadimplência irreversível                               | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             |
|                              | Gestão e comercialização de contratos de locação         | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3            | 3             |
|                              | Despesas recorrentes FII                                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
|                              | Despesas iniciais de estruturação e distribuição         | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| =                            | Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)     | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>     |
| -                            | Depreciação                                              | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             |
| =                            | <b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>            | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>     |
| -/+                          | Receitas/Despesas financeiras                            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             |
| =                            | <b>Lucro antes de impostos</b>                           | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>83</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>86</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>85</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>    | <b>84</b>     |
| -                            | Impostos (IR/CSSL)                                       | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10           | 10            |
| =                            | <b>Lucro líquido</b>                                     | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>     |
| +                            | Depreciação e Amortização                                | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>         | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>76</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>     |
| -                            | Necessidade de acréscimo de Capital de Giro              | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| -                            | Investimento em novos ativos                             | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| -                            | Reinvestimentos para reposição de ativos                 | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1            | 1             |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>         | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>     |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulados                               | (7.024)      | (6.952)      | (6.880)      | (6.805)      | (6.730)      | (6.655)      | (6.581)      | (6.507)      | (6.433)      | (6.359)      | (6.286)      | (6.213)       |
| +                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| -                            | Reservas e provisões                                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| =                            | Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv | 8.582        | 8.655        | 8.727        | 8.802        | 8.877        | 8.951        | 9.026        | 9.100        | 9.174        | 9.247        | 9.320        | 9.393         |
| -                            | <b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>              | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>     |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>               | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b>     | <b>(0)</b>    |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>             | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>    |
| =                            | <b>Aplicações + Disponibilidades</b>                     | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>   | <b>(0)</b>    |
| <b>Acionistas</b>            |                                                          |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |               |
| -                            | <b>Integralização dos Acionistas</b>                     | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| +                            | <b>Distribuição de Dividendos</b>                        | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>     |
| -                            | Impostos                                                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -             |
| +                            | Valor Residual                                           | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | 12.511        |
| =                            | <b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>           | <b>73</b>    | <b>72</b>    | <b>72</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>75</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>74</b>    | <b>73</b>    | <b>73</b>    | <b>12.584</b> |

**LISTAGEM DE VALORES  
MECÂNICA**

---

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nº 22.878.004/0517

DATA BASE: MAIO / 2017

VALORES EM R\$

**EMPRESA:** MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL AS  
**ENDEREÇO:** RODOVIA BR 467, KM 109,3 - CASCAVEL - PR

| ITEM                                                                  | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                | COD. | ANO   | CUSTO DE         | FATOR  | CUSTO DE       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------------|--------|----------------|
|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                          | FOR  |       | REPRODUÇÃO       | DE DEP | REEDIÇÃO       |
| <b>5,000 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - CASCAVEL CENTRO ADMINISTRATIVO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                          |      |       |                  |        |                |
| 5,001                                                                 | CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO MODELO: TS VHS 10T AUTO SD COMOPOSTO POR: 2 MOEGA DE DESCARGA, 2 ELEVADOR DE CANECA, 1 ESTRUTURA ESTEIRA, 1 ESTRUTURA METALICA, 2 SEED MIX, 2 TANQUE TIPO: DOS, 2 SILOS DE ENSAQUE E PAINEL DE CONTROLE | 0    | *2011 | 565.800          | 0,70   | 396.060        |
| 5,002                                                                 | ENSACADEIRA PNEUMATICA MARCA: SAT PARANA MODELO: ES 4001 SB CAP: 40KG SERIE: 109                                                                                                                                                                         | 0    | 2015  | 45.600           | 0,85   | 38.760         |
| 5,003                                                                 | ENSACADEIRA PNEUMATICA MARCA: SAT PARANA MODELO: ES 5000 SB M3                                                                                                                                                                                           | 0    | -     | 45.600           | 0,85   | 38.760         |
| 5,004                                                                 | CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MAQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SERIE: 06201524 COM MOTOR                                                                                                                                                     | 0    | -     | 13.200           | 0,80   | 10.560         |
| 5,005                                                                 | CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MAQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SERIE: 06201524 COM MOTOR                                                                                                                                                     | 0    | -     | 13.200           | 0,80   | 10.560         |
| 5,006                                                                 | EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ SERIE: 530787                                                                                                                                                                                           | 0    | 2014  | 74.400           | 0,85   | 63.220         |
| 5,007                                                                 | EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ SERIE: 530788                                                                                                                                                                                           | 0    | 2014  | 74.400           | 0,85   | 63.220         |
| 5,008                                                                 | EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H50FT SERIE: A977Y19466M                                                                                                                                                                                          | 0    | -     | 138.000          | 0,85   | 117.300        |
| 5,009                                                                 | EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H60FT SERIE: A977Y14956K                                                                                                                                                                                          | 0    | -     | 153.600          | 0,85   | 130.560        |
| <b>TOTAL GERAL</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                          |      |       | <b>1.123.800</b> |        | <b>869.000</b> |

## **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD COMOPOSTO POR: 2 MOEGA DE DESCARGA, 2  
ELEVADOR DE CANECA, 1 ESTRUTURA ESTEIRA, 1 ESTRUTURA METÁLICA, 2 SEED  
MIX, 2 TANQUE TIPO: DOS, 2 SILOS DE ENSAQUE E PAINEL DE CONTROLE**





**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD COMOPOSTO POR: 2 MOEGA DE DESCARGA, 2  
ELEVADOR DE CANECA, 1 ESTRUTURA ESTEIRA, 1 ESTRUTURA METÁLICA, 2 SEED  
MIX, 2 TANQUE TIPO: DOS, 2 SILOS DE ENSAQUE E PAINEL DE CONTROLE**



**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (MOEGA DE DESCARGA)**



**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (MOEGA DE DESCARGA)**

---





**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (ELEVADOR DE CANECA)**





**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (ELEVADOR DE CANECA)**





**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (TANQUE TIPO: DOS)**



**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (SEED MIX TIPO: VHS)**



**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (SEED MIX TIPO: VHS)**



**ITEM 1,001 - VISTA DO CENTRO DE TRATAMENTO DE SEMENTES MARCA: MOMENSSO  
MODELO: TS VHS 10T AUTO SD (PAINEL DE CONTROLE)**





**ITEM 1,002 - VISTA DA ENSACADEIRA PNEUMATICA MARCA: SAT PARANA MODELO: ES 4001 SB CAP: 40KG SÉRIE: 109**



**ITEM 1,003 - VISTA DA ENSACADEIRA PNEUMATICA MARCA: SAT PARANA MODELO: ES 5000 SB M3**



ITEM 1,004 - VISTA DA CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SÉRIE: 06201524 COM MOTOR



ITEM 1,004 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SÉRIE: 06201524 COM MOTOR

---





**ITEM 1,005 - VISTA DA CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SÉRIE: 06201524 COM MOTOR**



**ITEM 1,005 - VISTA DA CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SÉRIE: 06201524 COM MOTOR**

---



**ITEM 1,006 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ  
SÉRIE: 530787**



**ITEM 1,006 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ  
SÉRIE: 530787**

---





**ITEM 1,006 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ SÉRIE: 530787**





**ITEM 1,007 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ  
SÉRIE: 530788**



**ITEM 1,007 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ  
SÉRIE: 530788**

---



ITEM 1,007 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: FEELER MODELO: FGL25-CTJ SÉRIE: 530788





**ITEM 1,008 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H50FT SÉRIE: A977Y19466M**



**ITEM 1,008 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H50FT SÉRIE: A977Y19466M**

---



ITEM 1,008 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA EMPILHADERA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H50FT SÉRIE: A977Y19466M





**ITEM 1,009 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H60FT SÉRIE: A977Y14956K**



**ITEM 1,009 - VISTA DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H60FT SÉRIE: A977Y14956K**

---



ITEM 1,009 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H60FT SÉRIE: A977Y14956K

## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**



MATRÍCULA

=51.426=

FICHA

=1=

## REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 51.426 - Protocolo n. 153.354, de 20 de maio de 1997.

**IMÓVEL:** Lote de terras urbano n. 228-G (duzentos e vinte e oito "gê"), oriundo da divisão do lote n. 228-Remanescente, da gleba CASCATEL, com a área de 18.000,00m², situado no perímetro urbano da cidade e na comarca de CASCATEL, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: Ao nordeste, por uma linha seca e reta, com rumo de 51°32'SE e distância de 90,00m, confronta-se com o lote n. 228-Remanescente; ao sudeste, por uma linha seca e reta, com rumo 38°28'SO e distância de 177,16m, confronta-se com o lote n. 227; ao sudoeste, pela faixa de domínio da BR-467, sentido CascateL-Toledo, numa extensão de 102,29m; e, ao noroeste, por uma linha seca e reta, com rumo 38°28'NE e distância de 225,56m, confrontando-se com o lote n. 228-Remanescente. **PROPRIETÁRIOS:** NILO GHIGGI e ANTÔNIA SPESSOTTO GHIGGI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, do comércio e do lar, portadores das CIs RG n. 515.659-PR e 1.743.790-PR, e dos CICs n. 003.341.549-87 e 856.617.409-72, residentes e domiciliados nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** M-49.511 em 30.11.94, e AV-1 em 2.6.97, deste Ofício. CascateL-PR, 2 de junho de 1997.-. O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]* Oficial.

R-1-51.426 - Protocolo n. 153.354, de 20 de maio de 1997.

**COMPRA E VENDA:** Conforme a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 5 de março de 1997, a folha 129, do livro 128-E, no tabelionato Santos, Ofício de Notas da cidade de Corbélia-PR, os proprietários, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), à **COMPENSADOS CASTOR LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/ME sob n. 01.658.069/0001-70. CascateL-PR, 2 de junho de 1997. Custas: R\$ 285,00 VRC.-.-. O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]* Oficial.

PROTOCOLO Nº 201.209, em 21 de setembro de 2007.\*\*\*\*\*

**R-2/M-51.426 - PENHORA:** Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, expedido em 21.09.2007, extraído dos Autos nº 2007.70.05.001357-6, de Execução Fiscal, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal desta Comarca, em que: União - Fazenda Nacional, moveu contra: Compensados Castor Ltda, **fica penhorado o imóvel desta matrícula. VALOR DA AÇÃO:** R\$ 243.319,12. **DEPOSITÁRIO:** Soni Popiolek Pereira Gomes (CIC. nº 880.487.569-00). **EMOLUMENTOS:** Nihil. AA/JF/FACS. CascateL-PR, 21 de setembro de 2007.\*\*\*\*\* O referido é verdade e dou fé. (a) *[assinatura]* **Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.**



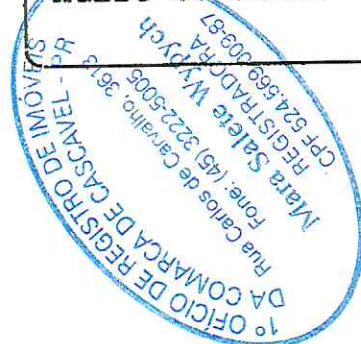


PROTOCOLO N.º 207.735, em 5 de fevereiro de 2009.\*\*\*\*\*  
AV-3/M-51.426 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Conforme Despacho/Decisão, expedido em 23.01.2009, extraído dos Autos n.º 2007.70.05.001357-6-PR, de Execução Fiscal, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal desta Comarca, **fica cancelada a penhora**, constante no R-2/M-51.426. **EMOLUMENTOS:** Nihil. T  
 Cascavel-PR, 6 de fevereiro de 2009.\*\*\*\*\*  
 O referido é verdade e dou fé. (a) Ni; JP  
 Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.

PROTOCOLO N.º 218.393, em 25 de novembro de 2010.\*\*\*\*\*  
AV-4/M-51.426 - CONSTRUÇÃO: Conforme Requerimento, datado de 25.11.2010, n/ cidade, e documentos adiante mencionados, sobre o imóvel d/ matrícula foi construído: **Uma indústria de compensados em alvenaria medindo 1.496,00 m²**, situada na BR 467. **DOC. APRES.:** CCO n.º 729, emitido em 16.06.2010, através do proc. protocolado sob n.º 2959/97 em 25.02.1997, e aprovado pela SEPLAN/PMC, em 10.03.1997; ART/CREA n.º 1594339-0; CND/INSS n.º 335762010-14021020, emitida em 24.11.2010; FUNREJUS n.º 10037028300042972 (R\$609,00). **EMOL.:** de 4.312 VRCs = R\$226,38. Cascavel, 26 de novembro de 2010.\*  
 O referido é verdade e dou fé. (a) Ni; JP  
 Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO N.º 219.072, em 30 de dezembro de 2010.\*\*\*\*\*  
R-5/M-51.426 - VENDA E COMPRA: Conforme Esc. Púb. de V/C, lavrada em 18.12.2010, a fls 84/86, do L-165-E, no 4º S. N. d/ Cidade, a prop.: **COMPENSADOS CASTOR LTDA**, já qualif., com sede na Rodovia BR 467, Km 8, Brasmadeira, n/ cidade, legalmente representada, vendeu o imóvel d/ matrícula p/: **MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL LTDA** (CNPJ/ME n.º 77.753.275/0001-20), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Iguaçu, 1533, em São Miguel do Iguaçu-PR, legalmente representada. **VLR.:** R\$1.000.000,00 (um milhão de reais). **ANUENTES:** Na forma mencionada no título. **DOC. APRES.:** ITBI n.º 54857/10 (R\$20.000,00); FUNREJUS n.º 10106001800043571 (R\$609,00). A vendedora declarou estar dispensada da apresentação da CND/INSS e da Receita Federal em virtude de o imóvel não fazer parte do seu ativo permanente. As demais cond. e doc. constam no título, cuja cópia fica arquivada n/ SRI. **CAD. MUN.:** 12006295000. **Nº PREDIAL:** BR 467. **EMOL.:** 4.312 VRCs = R\$452,76. Cascavel, 07 de janeiro de 2011.\*\*\*\*\*

V



MATRÍCULA  
=51.426=

FICHA  
=2=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mara Salete Wypych - Registradora

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O referido é verdade e dou fé. (a) \_\_\_\_\_

Registradora/Substituto(a). \_\_\_\_\_

### CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 51.426, do Livro 2 - Registro Geral a qual contém 02 ficha(s), servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 19 de maio de 2017. Lavea.....

Mara Salete Wypych

Registradora / CPF 524.569.009-87

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº y3ziT . E8uJJ . 4B3ng - zAKLl . 8Fpa  
Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>

CLAUDEMIR GIRARDI

Portaria nº 50/01

Escrevente e Substituto

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA COMARCA DE CASCAVEL - PR  
Rua Carlos de Carvalho, 3613  
Fone: (45) 3222-5005

Mara Salete Wypych  
REGISTRADORA  
CPF 524.569.009-87

