

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.878.001/0517

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	BR 277, S/N KM 600+400
		SÃO MIGUEL DO IGUAÇU – PR
	TIPO:	ARMAZÉM GRANELEIRO
	USO:	COMERCIAL / LOGÍSTICA
	ÁREA DE TERRENO:	44.175,00 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	7.164,00 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA E VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO	
AVALIAÇÃO	DATA BASE: MAIO/2017 VALOR DE MERCADO DE COMPRA/VENDA: R\$ 17.756.000,00 VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 173.000,00 / MÊS	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	18
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO AVALIANDO	21
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	21
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	21
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	22
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	23
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	23
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	24
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	25
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	26
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	27
4. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.	52
IV. AVALIAÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	54
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	54
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO	55
3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....	56
4. CUSTO DE REEDIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	57
5. MEMORIAL DE CÁLCULOS	58
V. AVALIAÇÃO POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (MÉTODO DA RENDA)	59
1. MODELO DE ANÁLISE	59
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS LIMITANTES	62
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	64
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	65
4. CUSTO DE CAPITAL	69
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)	72
VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	73
VII. CONCLUSÃO	77
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	78



VISTA GERAL DO IMÓVEL

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 empreendimento representado por um armazém graneleiro localizado à Rodovia BR 277, s/n KM 600+400, Centro – Município de São Miguel do Iguaçu, Estado do Paraná, classificado como Propriedades 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 Evolutivo (Custo), com apoio e aferição através do Métodos da Renda..

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 10.884;

As informações constantes nas documentações citadas 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 solicitante, não detém cotas na SPE ao qual se referem os bens 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

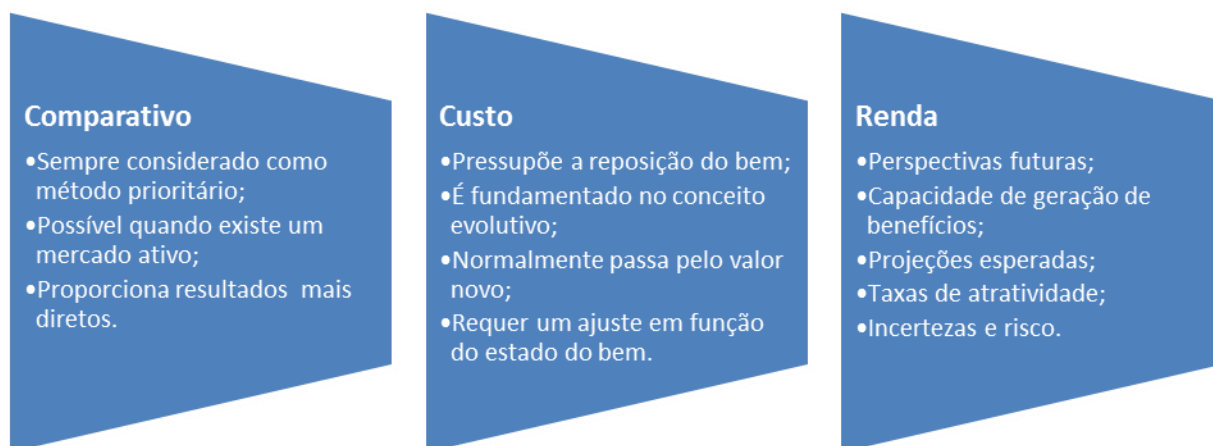
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2, NBR 14653-4 e NBR 14653-5.

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 dos bens avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelos Métodos Evolutivo (Custo) e da Renda, na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foi utilizado o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor do terreno, bem como de máquinas e equipamentos.

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	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	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	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
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
Total	9	Laudo enquadrado no Grau II

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:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	<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>
2	BDI	<i>Calculado</i>	<i>Justificado</i>	<i>Arbitrado</i>
3	Depreciação física	<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>
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 8 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

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

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
Total	4	Laudo enquadrado no Grau I

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

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)**

Graus	III	II	I
<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:

Item	Descrição	Pontos	Comentários	Global
1	Funcionamento	2	A unidade encontra-se em funcionamento	-
2	Cadastro técnico	1	Não foi fornecida nenhuma informação quanto ao cadastro técnico	-
3	Máquinas e equipamentos, móveis e utensílios	2	Percentual = 26%	0,527
4	Terrenos	2	Percentual = 25%	0,50744
5	Edificações e infraestrutura	1	Percentual = 48%	0,48281
				1,51719

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 indexação 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 a presente análise:

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	1	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais do empreendimento.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.
7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	15	Laudo enquadrado no grau II

O presente trabalho será classificado como "**Grau II**" nas análises pelo Método da Renda, 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 de bens (“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”).

No presente caso o valor justo será analisado através dos referenciais do Custo de Reedição do empreendimento. e do Valor Econômico do empreendimento no contexto da operação estruturada de “Sale and Lease Back ou Buy to Lease”.

O conceito destes valores pode ser definido conforme abaixo:

- Custo de reedição: é o custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.
- Valor econômico: é o valor presente dos fluxos de caixa esperados no contexto da operação estruturada descontados com base no custo de capital específico para o empreendimento e as condições da operação em análise.

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Misto
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Baixa/Média
Padrão Econômico:	Baixo/Médio
Principais Pólos de Influência:	Embora o imóvel esteja inserido dentro do limite urbano, a região apresenta em seu entorno imediato uma ocupação predominantemente rural com propriedades de pequeno e médio porte, onde pratica-se a agricultura da soja e milho.
Área Sujeita a Enchentes:	Não



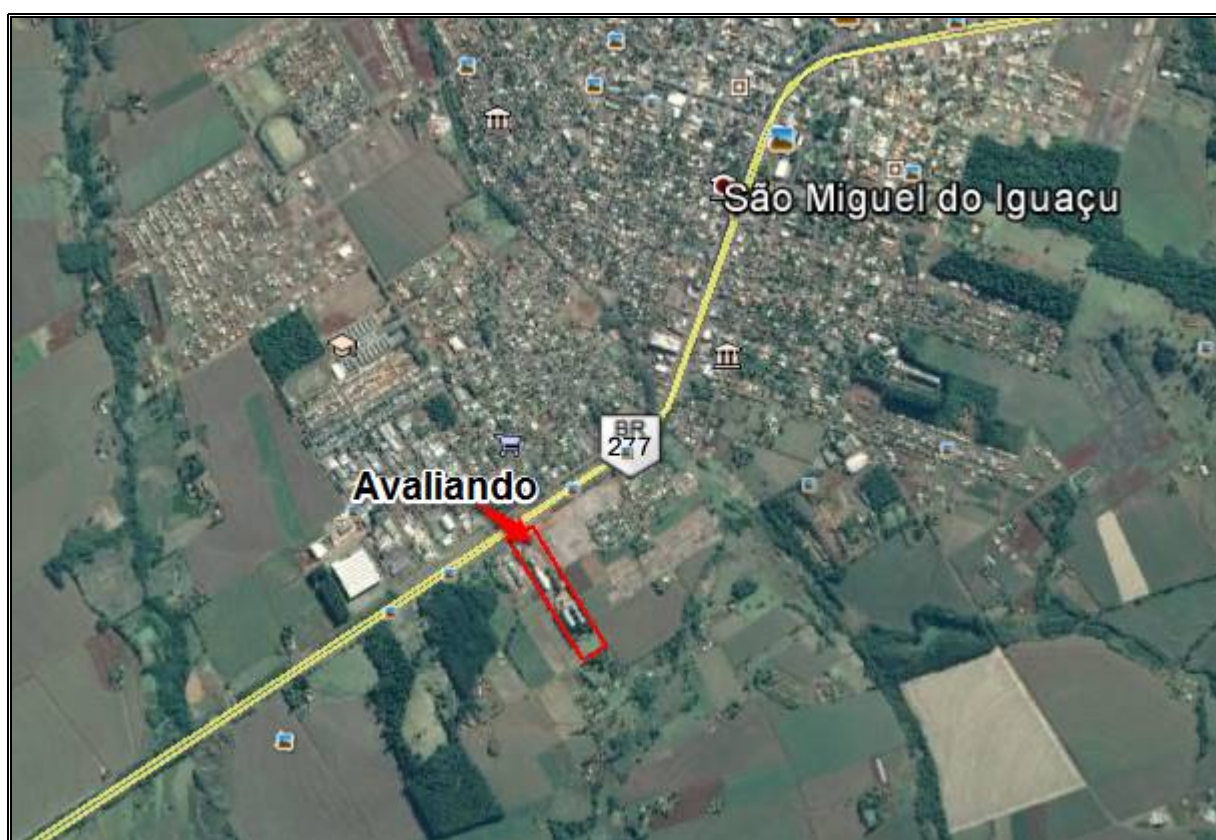
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 277
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Nível de Acesso:	Bom
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia BR 277, S/N km 600+400, Centro, Município de São Miguel do Iguaçu, Estado do Paraná.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia BR 277
Tipo de Logradouro:	Principal
Quantidade de Pistas:	02
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	inexistente
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial do Logradouro:	Médio



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 44.175,00 m²

=====

Dimensões do Terreno:	90,08 m (frente principal) 490,40 m (lateral esquerda) 490,40 m (lateral direita) 90,08 m (fundos)
Formato:	Bom
Topografia:	Terreno plano e em leve declive ao nível do logradouro de situação
Superfície:	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 do Plano Diretor Municipal Nº 2.780, de 2015 da Prefeitura Municipal de São Miguel do Iguaçu.

Enquadra-se nas Zonas de Serviço e Industrial, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	ZI: 2,0
	ZS: 3,0



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O empreendimento é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo:

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

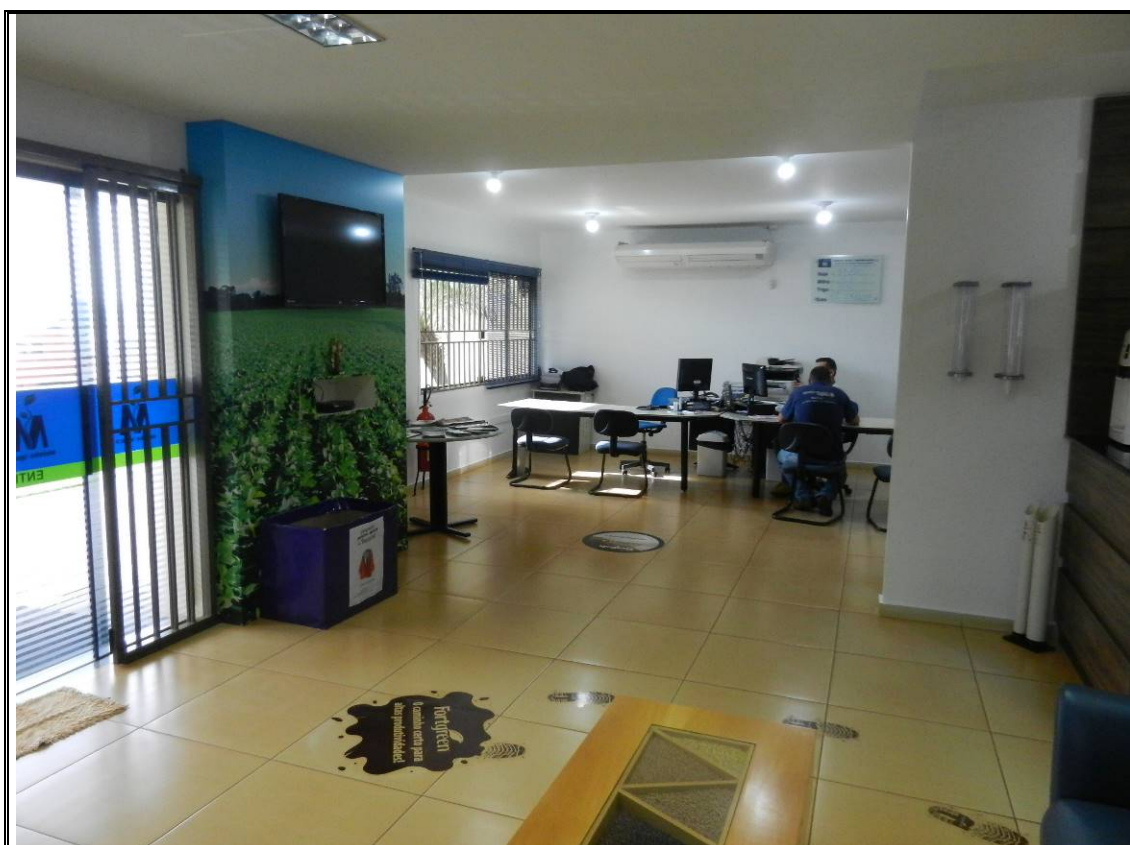
Denominação:	Administração
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água,
Apoio da Cobertura:	Concreto, madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,60 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	05 anos
Área Construída:	215,00 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

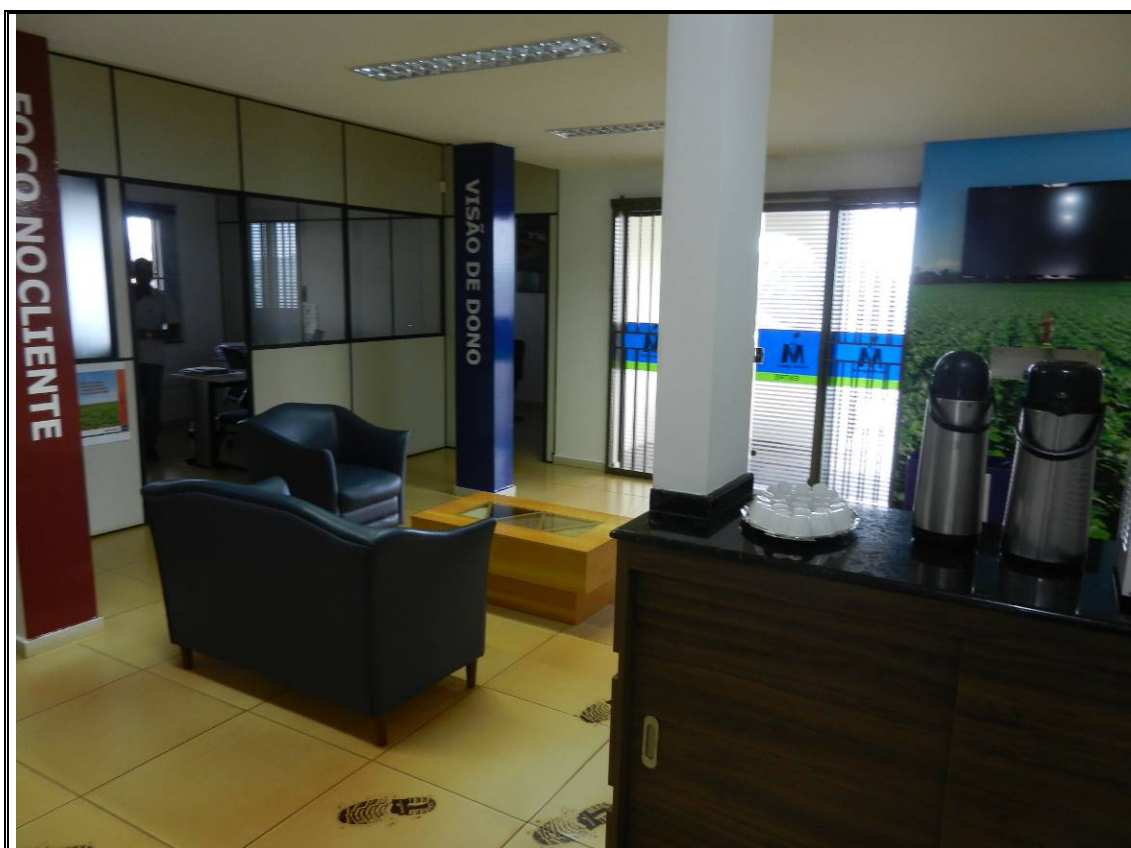
Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex e azulejos.
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio



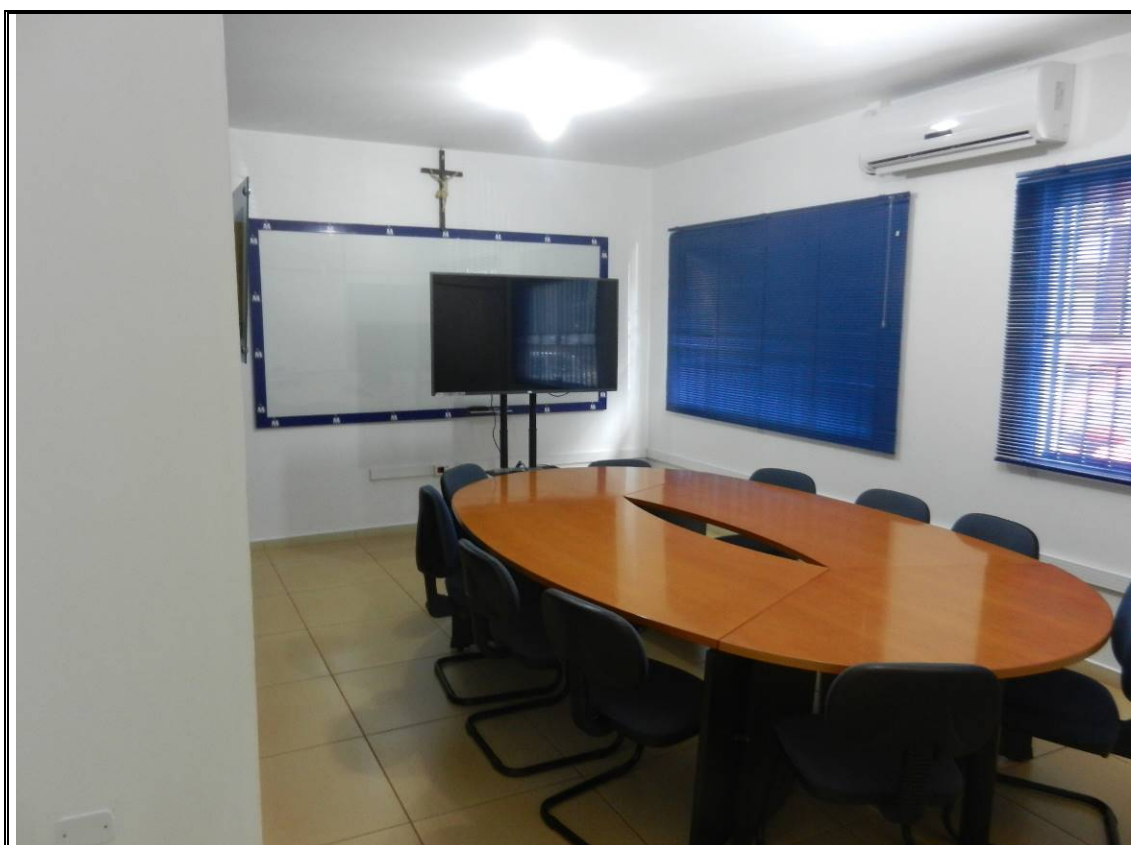
VISTA EXTERNA DA ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA DA ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA DA ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA DA ADMINISTRAÇÃO

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Cobertura Balança
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	01 águas,
Apoio da Cobertura:	Metálica
Pé Direito:	~ 6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	15.920,26 m²



COBERTURA BALANÇA

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Oficina
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Concreto e madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	~ 4,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	66,00 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e concreto para veículos pesados
Parede:	Massa com pintura à base de látex e azulejos.
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Metálicas



VISTA EXTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

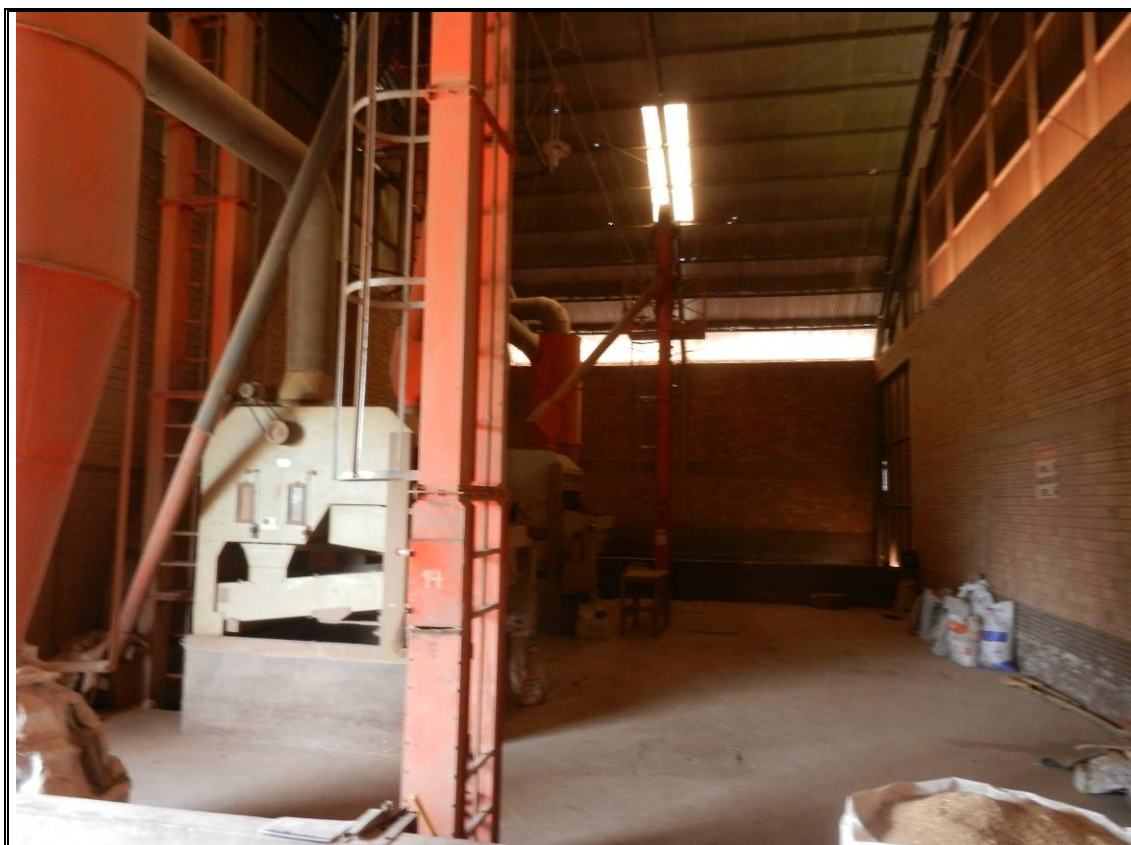
Denominação:	Armazém 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Arco
Apoio da Cobertura:	Concreto e metálicas
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Blocos aparentes
Pé Direito:	~ 10,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	2.961,00 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Blocos aparentes
Forro:	Telha vã
Esquadria:	-



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

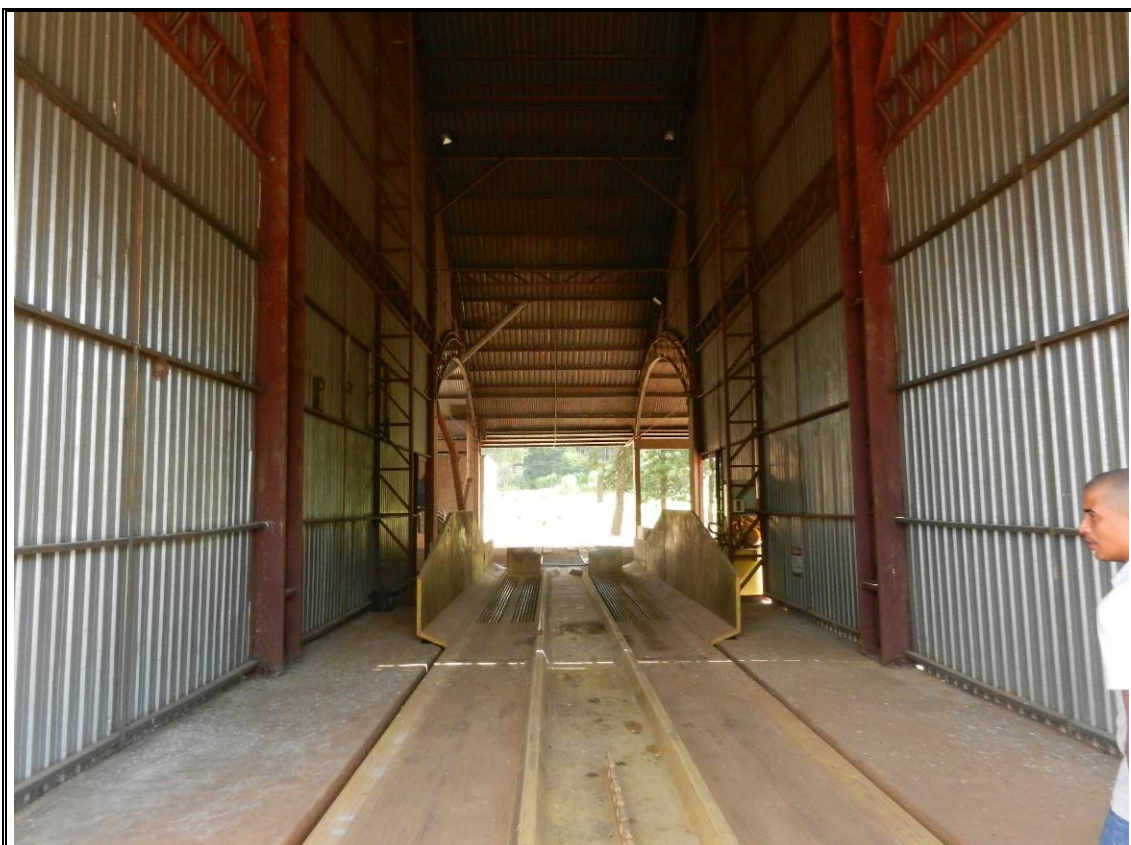
Denominação:	Cobertura Moega
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado e metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas,
Apoio da Cobertura:	Concreto, metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	-
Pé Direito:	~ 12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	965,00 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
Parede:	-
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Metálicas



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 06**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Armazém 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Arco
Apoio da Cobertura:	Concreto, metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	~ 12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	15 anos
Área Construída:	2.115,00 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Pintura à base de látex.
Forro:	Telha vã
Esquadria:	-



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 07**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Pré-moldado
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Bloco aparente
Pé Direito:	~ 8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	450,00 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Bloco aparente
Forro:	Telha vã
Esquadria:	-



VISTA GERAL DO GALPÃO



VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 08
CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Grêmio
Situação:	Construído
Tipo:	Salão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas,
Apoio da Cobertura:	Concreto, madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,60 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	265,00 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Pintura à base de látex
Forro:	Madeira, PVC
Esquadria:	Metálicas



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 09
CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Casa
Situação:	Construído
Tipo:	Residência
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas,
Apoio da Cobertura:	Concreto, madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,60 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	23 anos
Área Construída:	60,00 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Pintura à base de látex
Forro:	Madeira, PVC
Esquadria:	Metálicas

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

BENFEITORIAS

Tipo:	Base de Silos
Material:	Concreto armado



VISTA PARCIAL DAS BASES DOS SILOS



VISTA PARCIAL DAS BASES DOS SILOS



VISTA PARCIAL DAS BASES DOS SILOS

4. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

A caracterização destes bens para avaliação através do Método Comparativo exige um minucioso levantamento técnico objetivando uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

a) Preliminares

- identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.

b) Dados Operacionais

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como:

- designação;
- fabricante;
- representante comercial;
- modelo, tipo, nº de série;
- data da aquisição;
- tipo e potência de motores;
- produção nominal;
- características especiais.

c) Levantamento de Campo

Consiste de uma minuciosa e detalhada vistoria individual de cada bem isoladamente, analisando:

- operacionalidade individual;
- obsolescimento ou atualismo;
- estado de conservação;
- produção real;
- adaptações porventura existentes;
- manutenção (preventiva e corretiva);
- condições e turnos de trabalho.

d) Depreciação

Analisamos os fatores de depreciação sob dois prismas:

- a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante;
- a depreciação de ordem funcional, advinda da inadequação, superação e anulação.

Os bens acima estão descritos na listagem que segue em anexo ao presente laudo, onde informamos a descrição do bem, sua data de aquisição, seus valores, sua depreciação e o saldo de vida útil remanescente expresso em anos.

IV. AVALIAÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o 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.

A pesquisa de mercado e os memoriais de cálculo estão apresentados no corpo do laudo e seus anexos.

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:

- **BALANÇAS CASCABEL**
 - o SR. NELSON – (45) 3226-3033
- **SAUR EQUIPAMENTOS S/A**
 - o SR.TA. JULIANA – (55) 3376-9300
- **CARPAN**
 - o SR. CRISTIAN – (55) 3375-3484
- **KEPLER WEBER**
 - o SR. EDSON RIBEIRO – (55) 9971-0793

4. CUSTO DE REEDIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O custo de reedição será obtido através do somatório do valor do terreno, dos custos da construção e do valor das máquinas e equipamentos.

A inexistência de um mercado ativo conforme definição exposta anteriormente, assinalado pela característica especializada, e da falta de evidências de mercado para o conjunto do empreendimento, impossibilita a determinação com razoável grau de certeza do denominado "Fator de Comercialização" que ajusta o custo de reedição para o valor de mercado.

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, o contexto específico do empreendimento nos direciona a concluir a análise do valor justo pelo Método Evolutivo no referencial do Custo de Reedição, conforme memoriais de cálculo.

5. MEMORIAL DE CÁLCULOS

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte custo de reedição:

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	44.175,00	100,95					1,00	4.459.466	4.459.466
Edificações									
01. Administração	215,00	2.200,00	7	b	60	52	0,93	473.000	439.890
02. Cobertura Balança	67,00	390,00	23	c	60	37	0,72	26.130	18.814
03. Oficina	66,00	1.450,00	23	c	60	37	0,72	95.700	68.904
04. Armazém 1	2961,00	1.450,00	23	c	60	37	0,72	4.293.450	3.091.284
05. Cobertura Moega	965,00	390,00	23	c	60	37	0,72	376.350	270.972
06. Armazém 2	2115,00	1.450,00	15	c	60	44	0,82	3.066.750	2.514.735
07. Depósito	450,00	1.450,00	23	c	60	37	0,72	652.500	469.800
08. Grêmio	265,00	2.140,00	23	c	60	37	0,72	567.100	408.312
09. Casa	60,00	2.140,00	23	c	60	37	0,72	128.400	92.448
Subtotal Edificações	7.164,00		19		59	39	0,76	9.679.380	7.375.159
Benfeitorias									
01. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
02. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
03. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
04. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
05. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
06. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
07. Base Silo	86,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	97.180	63.167
08. Base Silo	395,00	1.000,00	15	c	50	35	0,78	395.000	308.100
09. Base Silo	395,00	1.000,00	15	c	50	35	0,78	395.000	308.100
10. Base Silo	395,00	1.000,00	15	c	50	35	0,78	395.000	308.100
Subtotal Benfeitorias						34	0,75	1.472.020	1.110.863
Edificações e Benfeitorias	8.603,00					39	0,76	11.151.400	8.486.022
Máquinas e Equipamentos						18	0,60	7.718.000	4.630.800
Custos de Reedição								23.328.866	17.576.288

O detalhamento dos valores de máquinas e equipamentos está apresentado em anexo.

V. AVALIAÇÃO POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (MÉTODO DA RENDA)

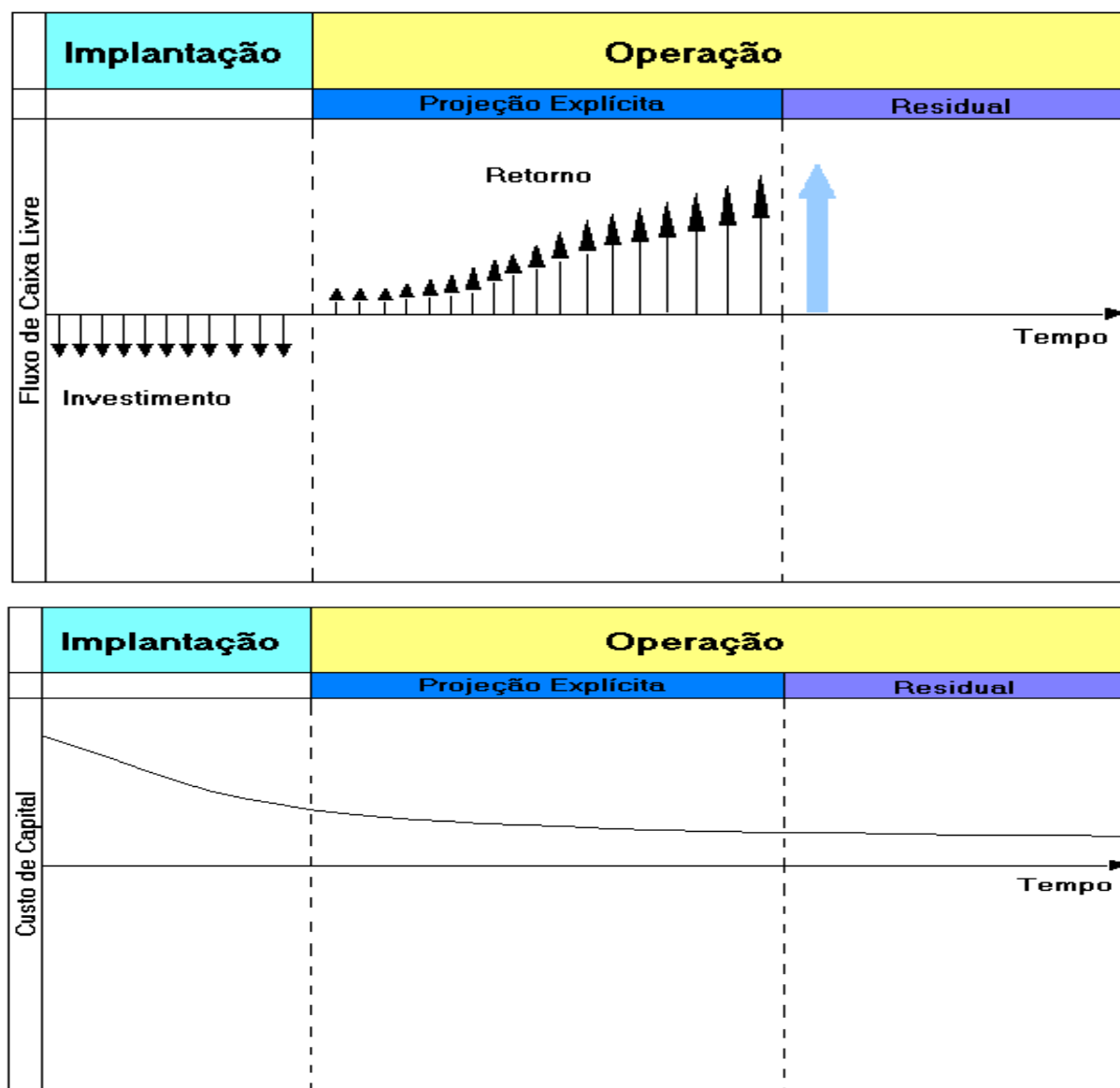
Optamos por determinar o valor de locação com base no método da renda , em virtude da falta de elementos comparativos em oferta e/ou transacionados com o mesmo perfil do imóvel em análise..

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 do empreendimento avaliando, 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 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 E RESSALVAS 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:
 - o Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - o 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;
 - o 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;
 - o 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 do empreendimento 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 de condições e particularidades de um futuro contrato de locação, que conforme informação do solicitante encontra-se calcado principalmente em 3 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, (iii) será de responsabilidade do locador fazer futuros investimentos para reposição do ativo;

- admitimos que o contrato “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências;
- os empreendimentos estão livres de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- os empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação;
- 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. Vale ressaltar que as áreas construídas estão diretamente relacionadas ao cálculo do custo de reedição que nesse projeto foi utilizado como base para o resultado;
- 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 aos 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 irrecoverável		
	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.

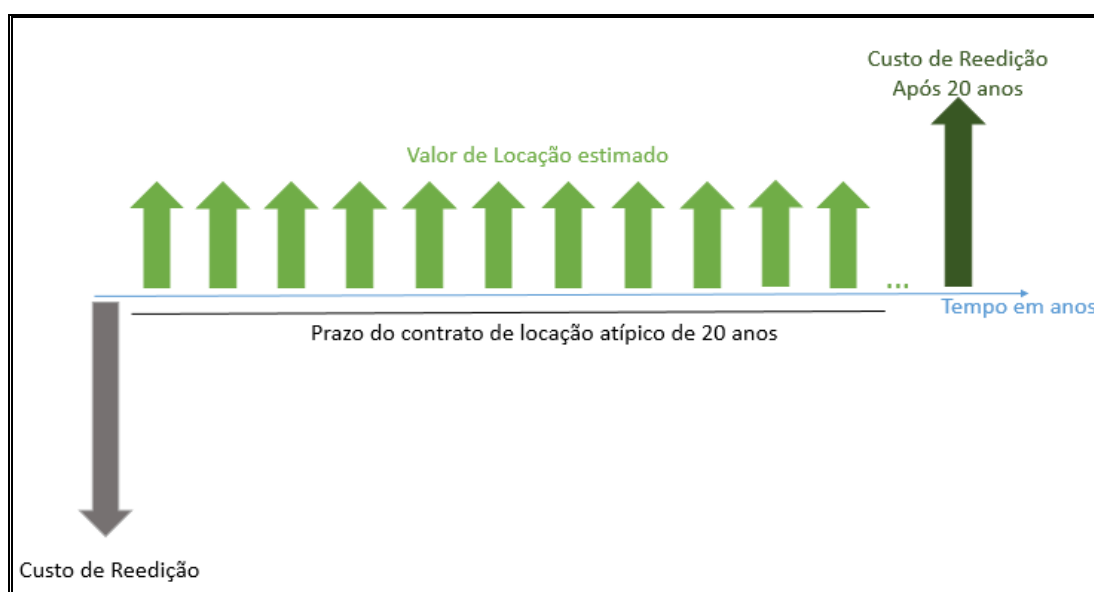
Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido.

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.

Admitindo o modelo de análise descrito anteriormente, consideramos o cenário representado na imagem a seguir para a definição do valor de locação do empreendimento.



Neste cenário consideramos que a data base atual o imóvel é adquirido pelo Custo de Reedição, a partir deste momento, o proprietário recebe o valor de locação estimado por um prazo de 20 anos.

Após o término do contrato, admite-se ao final dos 20 anos de contrato a venda do imóvel pelo valor residual representado pelo custo de reedição projetado nesta data futura.

Este aluguel estimado considera que após descontadas as despesas operacionais, o proprietário do imóvel terá um rendimento líquido equivalente ao custo de capital arbitrado de forma que o valor presente do fluxo projetado seja equivalente ao Custo de Reedição.

Desta forma o valor de locação definido para o imóvel e condições do contrato de locação projetado estão apresentados a seguir:

Cenário : BuyToLease	Contrato
Aluguel contratado	173.000,00
Data base aluguel contratado	01/04/2017
Mês de reajuste	4
Periodicidade de reajuste	12
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	01/12/2037

Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores há 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 irreversíveis. 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.

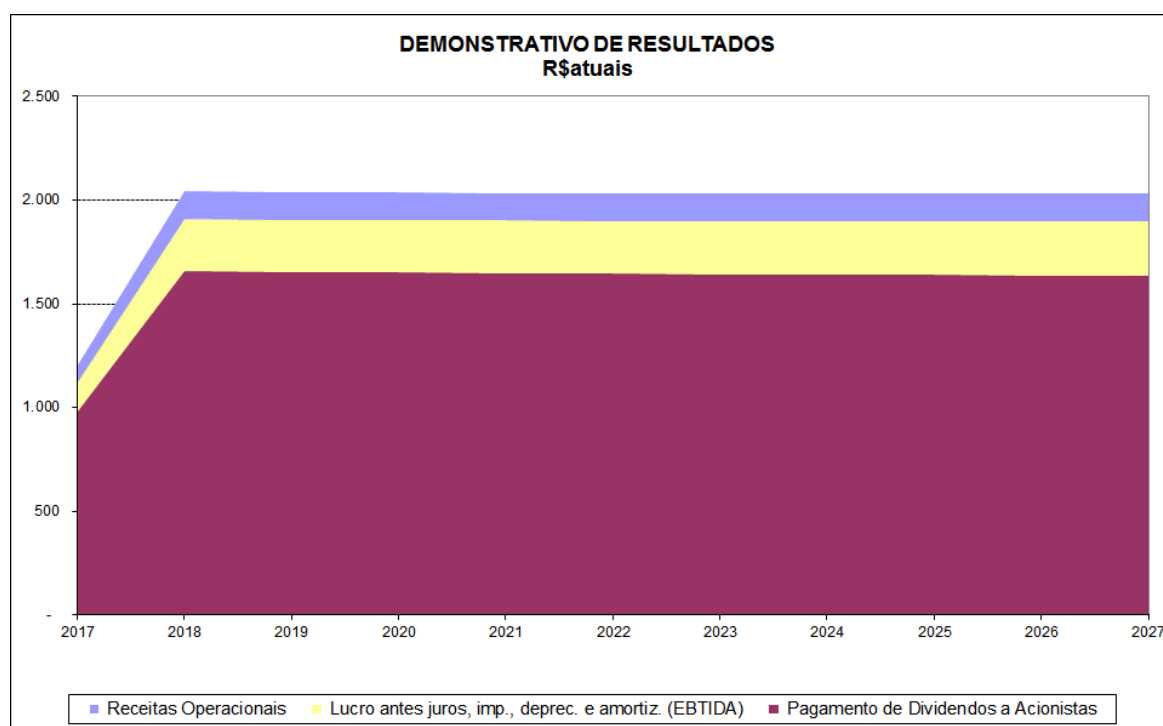
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando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

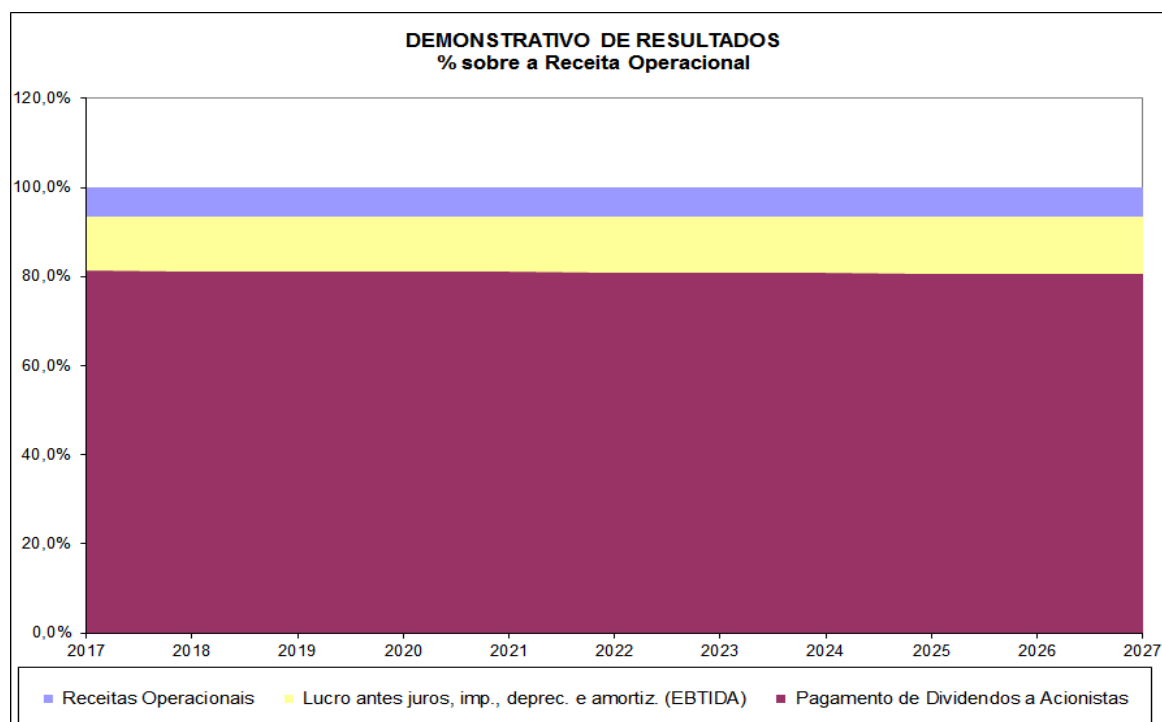
Admitimos que possíveis reinvestimentos no imóvel serão efetuados pelo inquilino durante o prazo do contrato de locação.

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 do contrato de locação e a venda do empreendimento após o término de contrato pelo seu custo de reedição.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 9,6% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial do contrato de locação seria um equivalente a 11,9% 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:

R_f = taxa de retorno livre de risco

R_p = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

Beta = risco sistemático da empresa

R_{liq} = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (R_f) 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 (R_p) foi considerado o prêmio médio de 4,95% 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 0,57 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 5,85\% + (4,95\% \times 0,57) + 0,50\% = 9,17\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,37\% \times 0,57) + 0,50\% = 6,99\% \text{ (valor residual)}$$

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.

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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).

Essa metodologia foi utilizada com a finalidade de estimar o valor de locação do imóvel, portanto o valor econômico foi equiparado ao valor do custo de reedição.

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. 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.

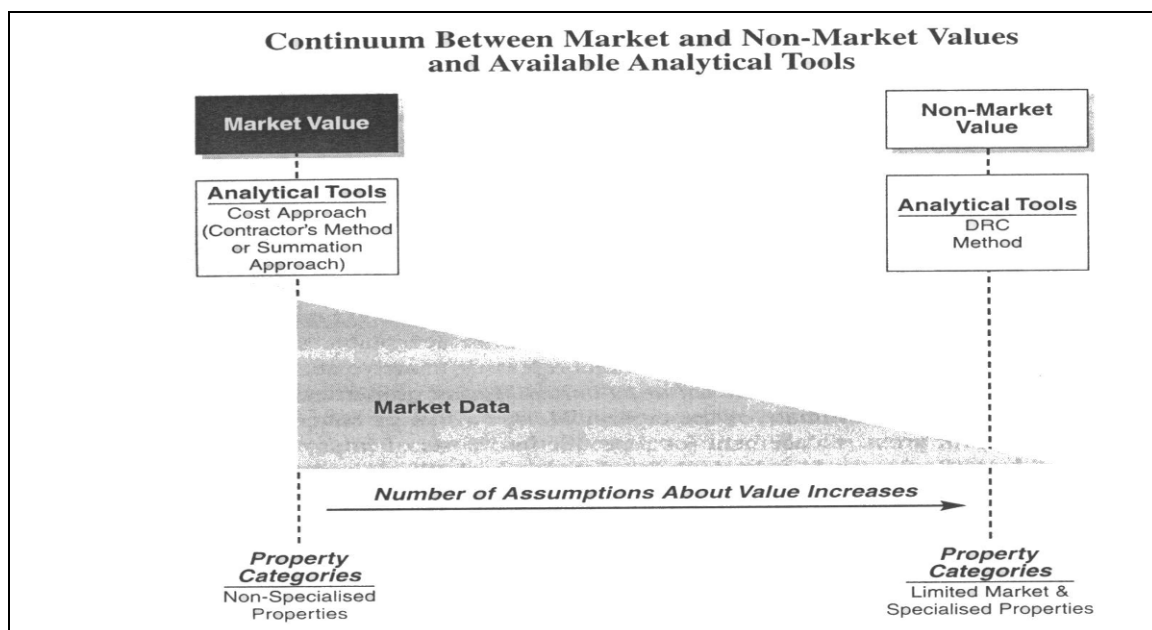
Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

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

Estas propriedades não comuns se inserem de forma atípica no mercado, sendo raramente vendidas ao mercado (aberto), exceto por venda do negócio ou entidade a que elas pertencem (chamadas de negócio ocupante).

Conforme explicado anteriormente, para este tipo de imóvel (propriedade especializada), a determinação do valor de mercado exige 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 para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Esta situação é conhecida internacionalmente no segmento de avaliações como valores de “não mercado”, podendo-se ilustrar as diferenças na figura abaixo extraída da edição de 2003 das normas internacionais de avaliações – IVS – International Valuation Standards.



O valor de mercado pressupõe o aproveitamento eficiente do imóvel e está associado intimamente ao nível de utilidade das edificações incorporadas ao terreno, reforçando significativamente o peso da continuidade operacional principalmente em propriedades especializadas, que em função do baixo nível de evidências de mercado comparáveis direciona o avaliador a adotar o Custo de Reedição ou o Valor Econômico como as melhores representações do valor de mercado nestas situações.

- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rodovia Contorno Norte, Nº 305, Cidade de Colombo, 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 solicitante¹:
 - (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) Não 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;

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 25%, 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: Baixo;
 - 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 em equilíbrio.

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes valores referenciais para o empreendimento avaliando para a data base de maio/2017:

- **VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA** **R\$ 17.756.000,00**
- **VALOR DE LOCAÇÃO:** **R\$ 173.000,00 / MÊS**

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 a solicitante, 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 anexo ao laudo, de nº 22.878.001/0517, que se compõe de 78 (setenta e oito) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- Pesquisa de valores de terrenos(método do custo atual)
- Método do custo – após 20 anos
- 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 (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ 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	8		
Média Aritmética	100,55		
Desvio Padrão	18,21		
Coefficiente de Variação	18%		
Limite Inferior	70,38		
Limite Superior	130,71		
Elementos saneados	8		
Média Saneada	100,55		
t de Student	1,4150		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	91,44		-9%
Superior	109,66		9%
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AVALIAÇÃO

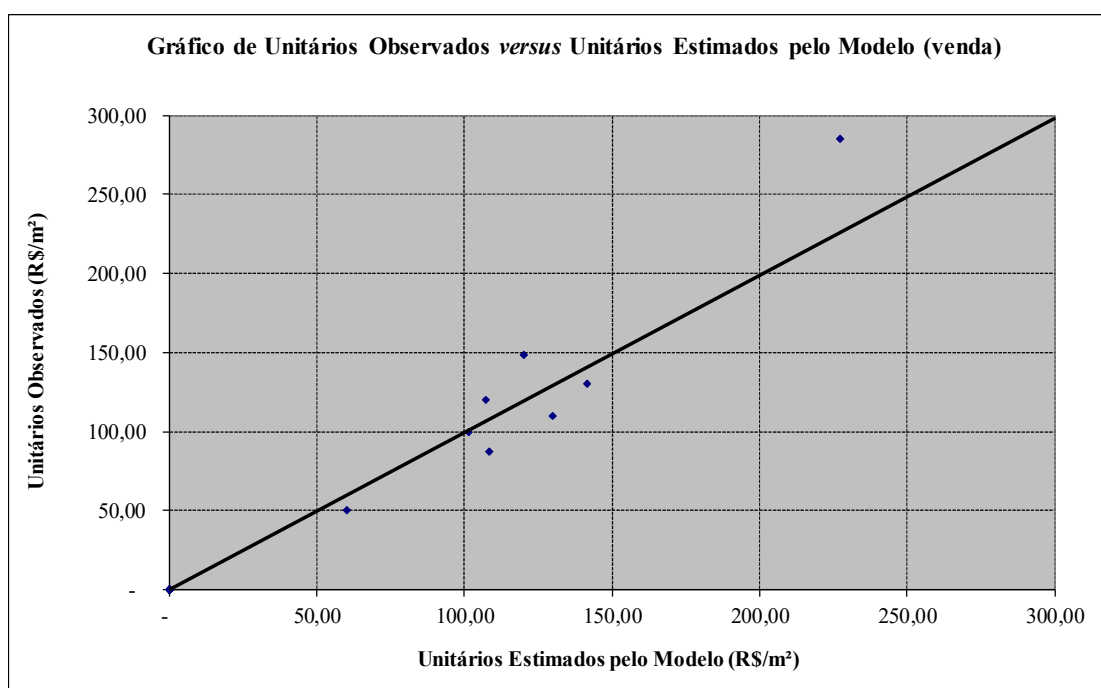
Área	44.175,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	100,55
Valor do Terreno	4.441.796
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.039.399
Superior	4.844.193

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *versus* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	44.175,00	100,95					1,00	4.459.466	4.459.466
Edificações									
01. Administração	215,00	2.200,00	7	b	60	52	0,93	473.000	439.890
02. Cobertura Balança	67,00	390,00	23	c	60	37	0,72	26.130	18.814
03. Oficina	66,00	1.450,00	23	c	60	37	0,72	95.700	68.904
04. Armazém 1	2961,00	1.450,00	23	c	60	37	0,72	4.293.450	3.091.284
05. Cobertura Moega	965,00	390,00	23	c	60	37	0,72	376.350	270.972
06. Armazém 2	2115,00	1.450,00	15	c	60	44	0,82	3.066.750	2.514.735
07. Depósito	450,00	1.450,00	23	c	60	37	0,72	652.500	469.800
08. Grêmio	265,00	2.140,00	23	c	60	37	0,72	567.100	408.312
09. Casa	60,00	2.140,00	23	c	60	37	0,72	128.400	92.448
Subtotal Edificações	7.164,00		19		59	39	0,76	9.679.380	7.375.159
Benfeitorias									
01. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
02. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
03. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
04. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
05. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
06. Base Silo	28,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	31.640	20.566
07. Base Silo	86,00	1.130,00	23	c	50	29	0,65	97.180	63.167
08. Base Silo	395,00	1.000,00	15	c	50	35	0,78	395.000	308.100
09. Base Silo	395,00	1.000,00	15	c	50	35	0,78	395.000	308.100
10. Base Silo	395,00	1.000,00	15	c	50	35	0,78	395.000	308.100
Subtotal Benfeitorias						34	0,75	1.472.020	1.110.863
Edificações e Benfeitorias	8.603,00					39	0,76	11.151.400	8.486.022
Máquinas e Equipamentos						18	0,60	7.718.000	4.630.800
Custos de Reedição								23.328.866	17.576.288

Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia
1	BR 277	Santa Terezinha do Itaipu	PR	mai/17	900.000	100%	oferta	9.000,00	1,00	bom	seca	plano
2	BR 277, KM 719,5	Foz do Iguaçu	PR	mai/17	2.200.000	100%	oferta	20.000,00	1,00	bom	seca	plano
3	BR 277	Cascavel	PR	mai/17	6.900.000	10%	oferta	24.200,00	1,00	bom	seca	plano
4	BR 369 km 165	Cascavel	PR	mai/17	1.000.000	100%	oferta	20.000,00	1,00	bom	seca	plano
5	BR 369 Cascavel	Cascavel	PR	mai/17	7.000.000	100%	oferta	80.000,00	1,00	bom	seca	plano
6	BR 369	Cascavel	PR	mai/17	2.200.000	100%	oferta	10.589,00	1,00	bom	seca	plano
7	BR 467	Cascavel	PR	mai/17	6.120.000	100%	oferta	51.000,00	1,00	bom	seca	caído até 5%
8	BR 277 KM 605	Santa Tereza do Oeste	PR	mai/17	6.500.000	100%	oferta	24.200,00	1,00	bom	seca	caído até 5%
Avaliando	Rodovia BR 277, N° S/N, CHACARA 72	São Miguel do Iguaçu	PR	mai/17		100%	transação	44.175,00	1,00	bom	seca	caído até 5%

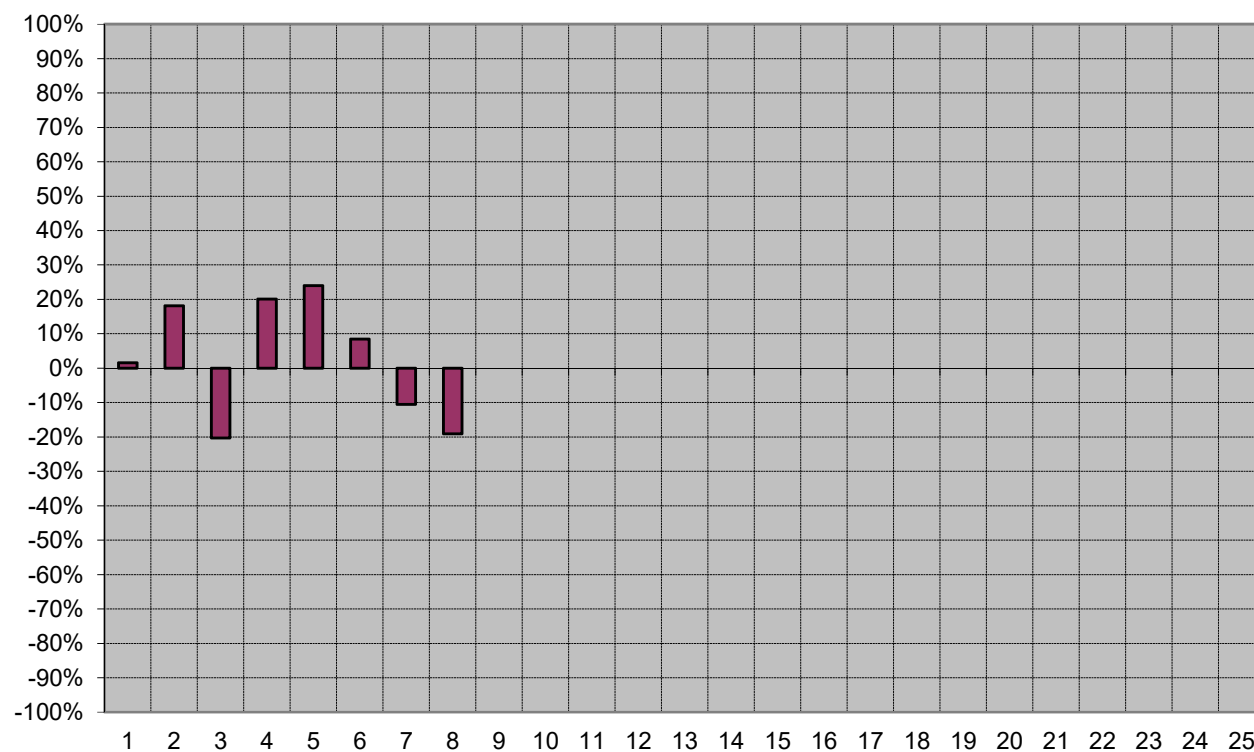
Amostra	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	ao nível	médio	não			0		4,5	Proprietário	Sérgio	45 99976-6769
2	ao nível	médio	não			0		6,0	Sol	Luana	45 3028-0544
3	ao nível	médio	não			0		8,0	Casa Autêntica	Thiago	45 3037-1150
4	ao nível	médio	não			0		3,0	Proprietário	Edenildon	45 99134-3770
5	ao nível	médio	não			0		6,0	Proprietário	André	45 99911-0004
6	ao nível	médio	sim	1.290,00	1.300	35	e	6,0	Invicta	Izolete	45 3306-2040
7	ao nível	médio	não			0		6,0	Lokatell	Sergio	45 3037-3137
8	ao nível	médio	sim	1.840,00	1.450	2	b	6,0	Lokatell	Sergio	45 3037-3137
Avaliando	ao nível	médio						6,0			

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	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,82	1,33	1,10	99,00
2	110,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	99,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	0,86	85,14
3	285,12	0,78	1,00	1,00	1,00	0,90	200,15	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,93	0,75	0,63	126,09
4	50,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	45,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,91	2,00	1,86	83,70
5	87,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	78,75	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1,03	81,11
6	130,34	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	117,31	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,84	1,00	0,79	92,67
7	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	108,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,04	112,32
8	148,55	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	133,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	0,93	124,34

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	100,00	101,57	1,57	2%
2	110,00	129,91	19,91	18%
3	285,12	227,35	(57,77)	-20%
4	50,00	60,07	10,07	20%
5	87,50	108,47	20,97	24%
6	130,34	141,42	11,08	9%
7	120,00	107,43	(12,57)	-10%
8	148,55	120,13	(28,42)	-19%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%

RESÍDUOS RELATIVOS



MÉTODO DO CUSTO APÓS 20 ANOS

FORMAÇÃO DOS VALORES

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	44.175,00	124,00					1,00	5.477.700	5.477.700
Edificações									
01. Administração	215,00	2.200,00	27	b	60	37	0,67	473.000	316.910
02. Cobertura Balança	67,00	390,00	43	c	60	22	0,38	26.130	9.929
03. Oficina	66,00	1.450,00	43	c	60	22	0,38	95.700	36.366
04. Armazém 1	2961,00	1.450,00	43	c	60	22	0,38	4.293.450	1.631.511
05. Cobertura Moega	965,00	390,00	43	c	60	22	0,38	376.350	143.013
06. Armazém 2	2115,00	1.450,00	35	c	60	29	0,52	3.066.750	1.594.710
07. Depósito	450,00	1.450,00	43	c	60	22	0,38	652.500	247.950
08. Grêmio	265,00	2.140,00	43	c	60	22	0,38	567.100	215.498
09. Casa	60,00	2.140,00	43	c	60	22	0,38	128.400	48.792
Subtotal Edificações	7.164,00							9.679.380	4.244.679
Benfeitorias									
01. Base Silo	28,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	31.640	6.328
02. Base Silo	28,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	31.640	6.328
03. Base Silo	28,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	31.640	6.328
04. Base Silo	28,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	31.640	6.328
05. Base Silo	28,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	31.640	6.328
06. Base Silo	28,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	31.640	6.328
07. Base Silo	86,00	1.130,00	43	c	50	12	0,20	97.180	19.436
08. Base Silo	395,00	1.000,00	35	c	50	19	0,39	395.000	154.050
09. Base Silo	395,00	1.000,00	35	c	50	19	0,39	395.000	154.050
10. Base Silo	395,00	1.000,00	35	c	50	19	0,39	395.000	154.050
Subtotal Benfeitorias								1.472.020	519.554
Edificações e Benfeitorias	7.164,00						0,43	11.151.400	4.764.233
Máquinas e Equipamentos							0,20	7.718.000	1.543.600
Custos								24.347.100	11.785.533

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												
+	Receitas Operacionais	1.196	2.043	2.038	2.038	2.035	2.032	2.032	2.032	2.032	2.032	2.032	21.544
-	Área locável (m2)	4.179	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.202	2.045	2.038	2.038	2.036	2.032	2.032	2.032	2.032	2.032	2.032	21.552
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos	1.196	2.043	2.038	2.038	2.035	2.032	2.032	2.032	2.032	2.032	2.032	21.544
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	44	75	74	74	74	74	74	74	74	74	74	786
-	PIS	8	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	140
-	COFINS	36	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	646
-	Despesas Operacionais	35	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	625
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irrecuperável	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	65
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	31	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	560
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.118	1.909	1.905	1.905	1.902	1.899	1.899	1.899	1.899	1.899	1.899	20.133
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.118	1.909	1.905	1.905	1.902	1.899	1.899	1.899	1.899	1.899	1.899	20.133
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.118	1.909	1.905	1.905	1.902	1.899	1.899	1.899	1.899	1.899	1.899	20.133
-	Impostos (IR/CSSL)	130	222	222	222	221	221	221	221	221	221	221	2.344
=	Lucro líquido	988	1.687	1.683	1.683	1.680	1.678	1.678	1.678	1.678	1.678	1.678	17.789
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	988	1.687	1.683	1.683	1.680	1.678	1.678	1.678	1.678	1.678	1.678	17.789
-	Investimento em novos ativos	17.967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.967
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	27	29	30	32	34	35	37	39	40	42	359
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(16.994)	1.660	1.654	1.653	1.649	1.645	1.643	1.641	1.640	1.638	1.636	(537)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.994)	(15.335)	(13.680)	(12.028)	(10.379)	(8.735)	(7.092)	(5.450)	(3.811)	(2.173)	(537)	
+	Integralização dos Acionistas	17.967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.967
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	17.967	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	972	1.660	1.654	1.653	1.649	1.645	1.643	1.641	1.640	1.638	1.636	17.430
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	17.967	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.967
+	Distribuição de Dividendos	972	1.660	1.654	1.653	1.649	1.645	1.643	1.641	1.640	1.638	1.636	17.430
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.064	17.064
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(16.994)	1.660	1.654	1.653	1.649	1.645	1.643	1.641	1.640	1.638	18.700	16.527

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,5%	100,1%	100,0%	100,0%	100,1%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irreversível	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%	93,5%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%	93,4%
-	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	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%
+	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	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%	82,6%
-	Investimento em novos ativos	1502,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	83,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	1,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1421,0%	81,2%	81,2%	81,1%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	-2,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1421,0%	-750,6%	-671,2%	-590,1%	-510,0%	-429,8%	-348,9%	-268,2%	-187,5%	-106,9%	-26,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1502,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	83,4%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1502,3%	879,5%	881,5%	881,5%	882,8%	884,1%	884,1%	884,1%	884,1%	884,1%	884,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,3%	81,2%	81,2%	81,1%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,9%
=	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	1502,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	83,4%
+	Distribuição de Dividendos	81,3%	81,2%	81,2%	81,1%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,9%
-	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%	839,6%	79,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1421,0%	81,2%	81,2%	81,1%	81,0%	80,9%	80,8%	80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	76,7%

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
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
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
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	172	172	171	171	170	170	170
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	24,15	24,09	24,03	23,97	23,91	23,85	23,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	173,00	172,57	172,14	171,71	171,28	170,85	170,43
	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	-	-	-	-	-	172	172	171	171	170	170	170
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	161	160	160	160	159	159	158
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	161	160	160	160	159	159	158
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	161	160	160	160	159	159	158
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	19	19	19	19	19	18	18
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	142	142	141	141	141	140	140
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	142	142	141	141	141	140	140
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	17.967	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(17.967)	140	140	139	139	139	138	138
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(17.967)	(17.827)	(17.687)	(17.548)	(17.409)	(17.271)	(17.132)	(16.994)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	17.967	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	140	280	419	558	696	834	972
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	140	140	139	139	139	138	138
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	17.967	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	140	140	139	139	139	138	138
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	(17.967)	140	140	139	139	139	138	138

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
+	Receitas Operacionais	169	169	168	173	173	172	171	171	170	170	169	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,73	23,67	23,61	23,55	23,49	24,15	24,07	23,99	23,91	23,83	23,75	23,67
	Potencial de Mercado de Aluguéis	170,00	169,58	169,15	168,73	168,31	173,00	172,42	171,85	171,28	170,72	170,15	169,59
	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	169	169	168	173	173	172	171	171	170	170	169	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	158	158	157	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	158	158	157	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	158	158	157	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	19	18	18	18
=	Lucro líquido	140	139	139	143	142	142	141	141	140	140	140	139
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	140	139	139	143	142	142	141	141	140	140	140	139
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	138	137	137	141	140	140	139	139	138	138	137	137
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.857)	(16.720)	(16.583)	(16.442)	(16.302)	(16.162)	(16.023)	(15.885)	(15.746)	(15.609)	(15.471)	(15.335)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.110	1.247	1.384	1.524	1.665	1.804	1.944	2.082	2.220	2.358	2.495	2.632
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	138	137	137	141	140	140	139	139	138	138	137	137
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	138	137	137	141	140	140	139	139	138	138	137	137
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	138	137	137	141	140	140	139	139	138	138	137	137

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
+	Receitas Operacionais	168	167	167	173	172	172	171	171	170	170	169	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,59	23,52	23,44	23,36	23,28	24,15	24,07	23,99	23,90	23,82	23,74	23,66
	Potencial de Mercado de Aluguéis	169,02	168,46	167,91	167,35	166,80	172,99	172,41	171,83	171,26	170,68	170,11	169,53
	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	168	167	167	173	172	172	171	171	170	170	169	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	157	156	156	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	157	156	156	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	157	156	156	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	19	18	18	18
=	Lucro líquido	139	138	138	143	142	142	141	141	140	140	140	139
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	139	138	138	143	142	142	141	141	140	140	140	139
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	136	136	135	141	140	139	139	138	138	138	137	137
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.198)	(15.062)	(14.927)	(14.786)	(14.646)	(14.507)	(14.368)	(14.230)	(14.091)	(13.954)	(13.817)	(13.680)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.768	2.904	3.040	3.180	3.320	3.460	3.599	3.737	3.875	4.013	4.150	4.287
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	136	136	135	141	140	139	139	138	138	138	137	137
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	136	136	135	141	140	139	139	138	138	138	137	137
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	136	136	135	141	140	139	139	138	138	138	137	137

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
+	Receitas Operacionais	168	167	167	173	172	172	171	171	170	170	169	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,58	23,51	23,43	23,35	23,27	24,15	24,07	23,99	23,91	23,83	23,75	23,67
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,96	168,39	167,83	167,26	166,70	172,99	172,42	171,84	171,27	170,70	170,13	169,57
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	168	167	167	173	172	172	171	171	170	170	169	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	157	156	156	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	157	156	156	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	157	156	156	162	161	161	160	160	159	158	158	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	19	18	18	18
=	Lucro líquido	139	138	138	143	142	142	141	141	140	140	140	139
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	139	138	138	143	142	142	141	141	140	140	140	139
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	136	136	135	140	140	139	139	138	138	137	137	137
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(13.544)	(13.408)	(13.273)	(13.133)	(12.993)	(12.854)	(12.715)	(12.576)	(12.438)	(12.301)	(12.164)	(12.028)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	4.423	4.558	4.694	4.834	4.974	5.113	5.252	5.390	5.528	5.666	5.803	5.939
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	136	136	135	140	140	139	139	138	138	137	137	137
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	136	136	135	140	140	139	139	138	138	137	137	137
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	136	136	135	140	140	139	139	138	138	137	137	137

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
+	Receitas Operacionais	168	167	167	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,59	23,51	23,43	23,36	23,28	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	169,00	168,44	167,88	167,32	166,76	172,99	172,32	171,65	170,99	170,32	169,66	169,00
	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	168	167	167	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	157	156	156	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	157	156	156	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	157	156	156	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	139	138	138	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	139	138	138	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	136	136	135	140	140	139	138	138	137	137	136	136
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(11.892)	(11.756)	(11.621)	(11.481)	(11.341)	(11.202)	(11.063)	(10.925)	(10.788)	(10.651)	(10.515)	(10.379)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	6.075	6.211	6.346	6.486	6.626	6.765	6.904	7.041	7.179	7.316	7.452	7.588
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	136	136	135	140	140	139	138	138	137	137	136	136
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	136	136	135	140	140	139	138	138	137	137	136	136
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	136	136	135	140	140	139	138	138	137	137	136	136

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
+	Receitas Operacionais	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,50	23,41	23,32	23,23	23,14	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,35	167,70	167,05	166,40	165,76	172,99	172,32	171,65	170,98	170,32	169,66	169,00
	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	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	135	135	134	140	140	139	138	138	137	137	136	136
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.244)	(10.109)	(9.975)	(9.835)	(9.695)	(9.556)	(9.418)	(9.280)	(9.143)	(9.006)	(8.870)	(8.735)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.723	7.858	7.992	8.132	8.272	8.410	8.549	8.687	8.824	8.960	9.097	9.232
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	135	134	140	140	139	138	138	137	137	136	136
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	135	135	134	140	140	139	138	138	137	137	136	136
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	135	135	134	140	140	139	138	138	137	137	136	136

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
+	Receitas Operacionais	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,50	23,41	23,32	23,23	23,14	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,35	167,70	167,05	166,40	165,75	172,98	172,31	171,65	170,98	170,32	169,66	169,00
	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	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	135	135	134	140	139	139	138	138	137	137	136	135
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.599)	(8.465)	(8.331)	(8.191)	(8.051)	(7.913)	(7.775)	(7.637)	(7.500)	(7.363)	(7.227)	(7.092)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.367	9.502	9.636	9.776	9.915	10.054	10.192	10.330	10.467	10.604	10.740	10.875
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	135	134	140	139	139	138	138	137	137	136	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	135	135	134	140	139	139	138	138	137	137	136	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	135	135	134	140	139	139	138	138	137	137	136	135

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
+	Receitas Operacionais	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,50	23,41	23,32	23,23	23,14	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,35	167,69	167,04	166,40	165,75	172,98	172,31	171,64	170,98	170,32	169,66	169,00
	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	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	135	134	134	140	139	139	138	138	137	136	136	135
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.957)	(6.822)	(6.688)	(6.549)	(6.409)	(6.271)	(6.133)	(5.995)	(5.858)	(5.722)	(5.586)	(5.450)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.010	11.144	11.278	11.418	11.558	11.696	11.834	11.972	12.109	12.245	12.381	12.516
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	134	134	140	139	139	138	138	137	136	136	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	135	134	134	140	139	139	138	138	137	136	136	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	135	134	134	140	139	139	138	138	137	136	136	135

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
+	Receitas Operacionais	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,50	23,41	23,32	23,23	23,14	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,34	167,69	167,04	166,39	165,75	172,98	172,31	171,64	170,98	170,31	169,65	169,00
	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	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.316)	(5.181)	(5.048)	(4.908)	(4.769)	(4.630)	(4.492)	(4.355)	(4.218)	(4.082)	(3.946)	(3.811)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.651	12.785	12.919	13.059	13.198	13.337	13.474	13.612	13.749	13.885	14.021	14.156
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135

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
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,50	23,41	23,32	23,23	23,14	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,34	167,69	167,04	166,39	165,75	172,98	172,31	171,64	170,98	170,31	169,65	169,00
	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	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.676)	(3.542)	(3.408)	(3.269)	(3.130)	(2.991)	(2.854)	(2.716)	(2.580)	(2.444)	(2.308)	(2.173)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.291	14.425	14.558	14.698	14.837	14.975	15.113	15.250	15.387	15.523	15.659	15.794
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	135	134	134	140	139	138	138	137	137	136	136	135

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
+	Receitas Operacionais	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,50	23,41	23,32	23,23	23,14	24,15	24,05	23,96	23,87	23,77	23,68	23,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,34	167,69	167,04	166,39	165,75	172,98	172,31	171,64	170,98	170,31	169,65	169,00
	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	167	166	166	173	172	172	171	170	170	169	168	168
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	156	156	155	162	161	160	160	159	159	158	157	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	19	19	19	19	19	18	18	18	18
=	Lucro líquido	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	137	137	143	142	142	141	141	140	140	139	138
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	135	134	133	139	139	138	138	137	137	136	135	135
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.038)	(1.904)	(1.771)	(1.631)	(1.493)	(1.354)	(1.217)	(1.080)	(943)	(807)	(672)	(537)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.928	16.062	16.196	16.335	16.474	16.612	16.750	16.887	17.024	17.160	17.295	17.430
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	134	133	139	139	138	138	137	137	136	135	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	135	134	133	139	139	138	138	137	137	136	135	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.064
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	135	134	133	139	139	138	138	137	137	136	135	17.199

**LISTAGEM DE VALORES
MECÂNICA**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.878.001/0517

DATA BASE: MAIO / 2017

VALORES EM R\$

EMPRESA: MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S/A**ENDEREÇO:** RODOVIA BR 277, KM 690 + 400 MS, S/Nº - PARQUE INDUSTRIAL - SÃO MIGUEL - PR

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE	FATOR	CUSTO DE
		FOR		REPRODUÇÃO	DE DEP	REEDIÇÃO
1,000	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 1					
1,001	UNIDADE ARMAZEMADORA DE GRÃOS CAP: 30.000 TON COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 1,002 A 1,035	0	*1990	6.275.000	0,60	3.765.000
1,002	BALANÇA RODOVIARIA COMPRIMENTO: 18 M CAP: 80 TON	0	-			
1,003	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,004	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,005	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,006	TOMBADOR DE VEICULOS MARCA: SAUR PARA BI-TREM COM UNIDADE HIDRAULICA	0	-			
1,007	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,008	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,009	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA TRANSPORTE DO ELEVADOR DE CANECA PARA MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,010	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SERIE: 82/25	0	1991			
1,011	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160	0	-			
1,012	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SERIE: 82/23	0	1991			
1,013	PENEIRA MARCA: KEPLER WEBER	0	-			
1,014	TRILHADEIRA MARCA: CARPAN CAP: 240 TON / H	0	-			
1,015	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 60 TON	0	-			
1,016	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 40 TON	0	-			
1,017	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 60 TON	0	-			
1,018	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRATARIOS, ESTRUTURA METALICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	0	-			
1,019	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 40 TON	0	-			
1,020	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRATARIOS, ESTRUTURA METALICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	0	-			
1,021	TULHA METALICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS	0	-			
1,022	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA TULHA DE EXPEDICAO DE RESIDUOS E SILO DE EXPEDICAO	0	-			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.878.001/0517

DATA BASE: MAIO / 2017

VALORES EM R\$

EMPRESA: MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S/A

ENDEREÇO: RODOVIA BR 277, KM 690 + 400 MS, S/Nº - PARQUE INDUSTRIAL - SÃO MIGUEL - PR

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE FOR	REPRODUÇÃO	FATOR DE DEP	CUSTO DE REEDIÇÃO
1,023	BALANÇA RODOVIARIA MARCA: SATURNO COMPRIMENTO: 25 M CAP: 100 TON	0	-				
1,024	SILO DE EXPEDICAO	0	-				
1,025	SILO DE EXPEDICAO	0	-				
1,026	TULHA METALICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS	0	-				
1,027	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA DESCARREGAMENTO	0	-				
1,028	CORREIA TRANSPORTADORA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA O CARREGAMENTO	0	-				
1,029	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA O ARMAZEM	0	-				
1,030	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS DO SECADOR PARA O ELEVADOR DE CANECAS DOS SILOS	0	-				
1,031	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA CORREIA TRANSPORTADORA INFEIOR PARA A CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DOS SILOS	0	-				
1,032	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS 1, 2 E 3	0	-				
1,033	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-				
1,034	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-				
1,035	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-				
TOTAL - IGUAÇU - UNIDADE 1				6.275.000			3.765.000

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.878.001/0517

DATA BASE: MAIO / 2017

VALORES EM R\$

EMPRESA: MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S/A

ENDEREÇO: RODOVIA BR 277, KM 690 + 400 MS, S/Nº - PARQUE INDUSTRIAL - SÃO MIGUEL - PR

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE	FATOR	CUSTO DE
		FOR		REPRODUÇÃO	DE DEP	REEDIÇÃO
2,000 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 2						
2,001	UNIDADE ARMAZEMADORA DE GRÃOS CAP: 870 TON COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 2,002 A 2,016	0	*1990	1.443.000	0,60	865.800
2,002	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON	0	-			
2,003	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON	0	-			
2,004	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
2,005	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SERIE: 36/08	0	1987			
2,006	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE-LIMPEZA PARA CORREIA TRANSPORTADORA E SILO DE EXPEDICAO	0	-			
2,007	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SERIE: 36/09	0	1987			
2,008	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS	0	-			
2,009	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 27	0	-			
2,010	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 28	0	-			
2,011	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 29	0	-			
2,012	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 30	0	-			
2,013	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 31	0	-			
2,014	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 32	0	-			
2,015	SILO DE ARMAZENAGEM METÁLICO CAP: 600 TON Nº 26	0	-			
2,016	SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADO METÁLICO	0	-			
TOTAL - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 2				1.443.000		865.800
TOTAL GERAL				7.718.000		4.630.800

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



**ITEM 1,001 - VISTA DA UNIDADE ARMAZENADORA DE GRÃOS CAP: 30.000 TON
COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 1,002 A 1,035**



**ITEM 1,001 - VISTA DA UNIDADE ARMAZENADORA DE GRÃOS CAP: 30.000 TON
COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 1,002 A 1,035**



ITEM 1,002 - VISTA DA BALANÇA RODOVIÁRIA COMPRIMENTO: 18 M CAP: 80 TON



ITEM 1,003 - VISTA DA MOEGA DE DESCARGA DE GRÃOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON



ITEM 1,004 - VISTA DA MOEGA DE DESCARGA DE GRÃOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON



ITEM 1,005 - VISTA DA MOEGA DE DESCARGA DE GRÃOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON



ITEM 1,006 - VISTA DO TOMBADOR DE VEÍCULOS MARCA: SAUR PARA BI-TREM COM UNIDADE HIDRÁULICA



ITEM 1,006 - VISTA DO TOMBADOR DE VEÍCULOS MARCA: SAUR PARA BI-TREM COM UNIDADE HIDRÁULICA



**ITEM 1,006 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO TOMBADOR DE VEÍCULOS
MARCA: SAUR PARA BI-TREM COM UNIDADE HIDRÁULICA**



ITEM 1,007 / ITEM 1,008 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MOEGA PARA A MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA



ITEM 1,008 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MOEGA PARA A MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA



ITEM 1,009 - VISTA DA CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA TRANSPORTE DO ELEVADOR DE CANECA PARA MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA



ITEM 1,010 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SÉRIE: 82/25



ITEM 1,010 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SÉRIE: 82/25



**ITEM 1,010 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA:
KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SÉRIE: 82/25**



ITEM 1,011 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160



ITEM 1,011 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160



ITEM 1,012 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SÉRIE: 82/23



ITEM 1,012 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SÉRIE: 82/23



ITEM 1,012 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA:
KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SÉRIE: 82/23



ITEM 1,013 - VISTA DA PENEIRA MARCA: KEPLER WEBER



ITEM 1,013 - VISTA DA PENEIRA MARCA: KEPLER WEBER



ITEM 1,014 - VISTA DA TRILHADEIRA MARCA: CARPAN CAP: 240 TON / H



ITEM 1,014 - VISTA DA TRILHADEIRA MARCA: CARPAN CAP: 240 TON / H



ITEM 1,015 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MÁQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 60 TON



ITEM 1,015 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MÁQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 60 TON



ITEM 1,016 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MÁQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 40 TON



ITEM 1,017 - VISTA DO SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 60 TON



ITEM 1,017 - VISTA DO SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 60 TON



ITEM 1,018 - VISTA DA FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRAATÁRIOS, ESTRUTURA METÁLICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA



ITEM 1,018 - VISTA DA FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRAATÁRIOS, ESTRUTURA METÁLICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA



ITEM 1,019 - VISTA DO SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 40 TON



ITEM 1,020 - VISTA DA FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRATÁRIOS, ESTRUTURA METÁLICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA



ITEM 1,020 - VISTA DA FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRATÁRIOS, ESTRUTURA METÁLICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA



ITEM 1,021 - VISTA DA TULHA METÁLICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESÍDUOS



ITEM 1,022 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO SECADOR PARA TULHA DE EXPEDIÇÃO DE RESÍDUOS E SILO DE EXPEDIÇÃO



**ITEM 1,023 - VISTA DA BALANÇA RODOVIÁRIA MARCA: SATURNO COMPRIMENTO: 25
M CAP: 100 TON**



**ITEM 1,023 - VISTA DA BALANÇA RODOVIÁRIA MARCA: SATURNO COMPRIMENTO: 25
M CAP: 100 TON**



ITEM 1,023 - VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DA BALANÇA RODOVIÁRIA MARCA:
SATURNO COMPRIMENTO: 25 M CAP: 100 TON



ITEM 1,024 - VISTA DO SILO DE EXPEDIÇÃO



ITEM 1,025 - VISTA DO SILO DE EXPEDIÇÃO



ITEM 1,026 - VISTA DA TULHA METÁLICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESÍDUOS



ITEM 1,026 - VISTA DA TULHA METÁLICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESÍDUOS



ITEM 1,027 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO SECADOR PARA DESCARREGAMENTO



ITEM 1,028 - VISTA DA CORREIA TRANSPORTADORA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA O CARREGAMENTO



ITEM 1,029 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO SECADOR PARA O ARMAZEM



ITEM 1,030 - VISTA DA CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO ELEVADOR DE CANECAS DO SECADOR PARA O ELEVADOR DE CANECAS DOS SILOS



ITEM 1,030 - VISTA DA CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO ELEVADOR DE CANECAS DO SECADOR PARA O ELEVADOR DE CANECAS DOS SILOS



ITEM 1,031 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA CORREIA TRANSPORTADORA INFEIOR PARA A CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DOS SILOS



ITEM 1,032 - VISTA DA CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS 1, 2 E 3



ITEM 1,033 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KELPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRÍFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1



**ITEM 1,034 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KELPLER
WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRÍFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº
2**



ITEM 1,034 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KELPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRÍFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 2



ITEM 1,035 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KELPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRÍFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 3



ITEM 1,035 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KELPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRÍFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 3



**ITEM 2,001 - VISTA DA UNIDADE ARMAZENADORA DE GRÃOS CAP: 870 TON
COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 2,002 A 2,016**



**ITEM 2,002 - VISTA DA MOEGA DE DESCARGA DE GRÃOS COM ESTRUTURA EM
CONCRETO CAP: 180 TON**



ITEM 2,003 - VISTA DA MOEGA DE DESCARGA DE GRÃOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON



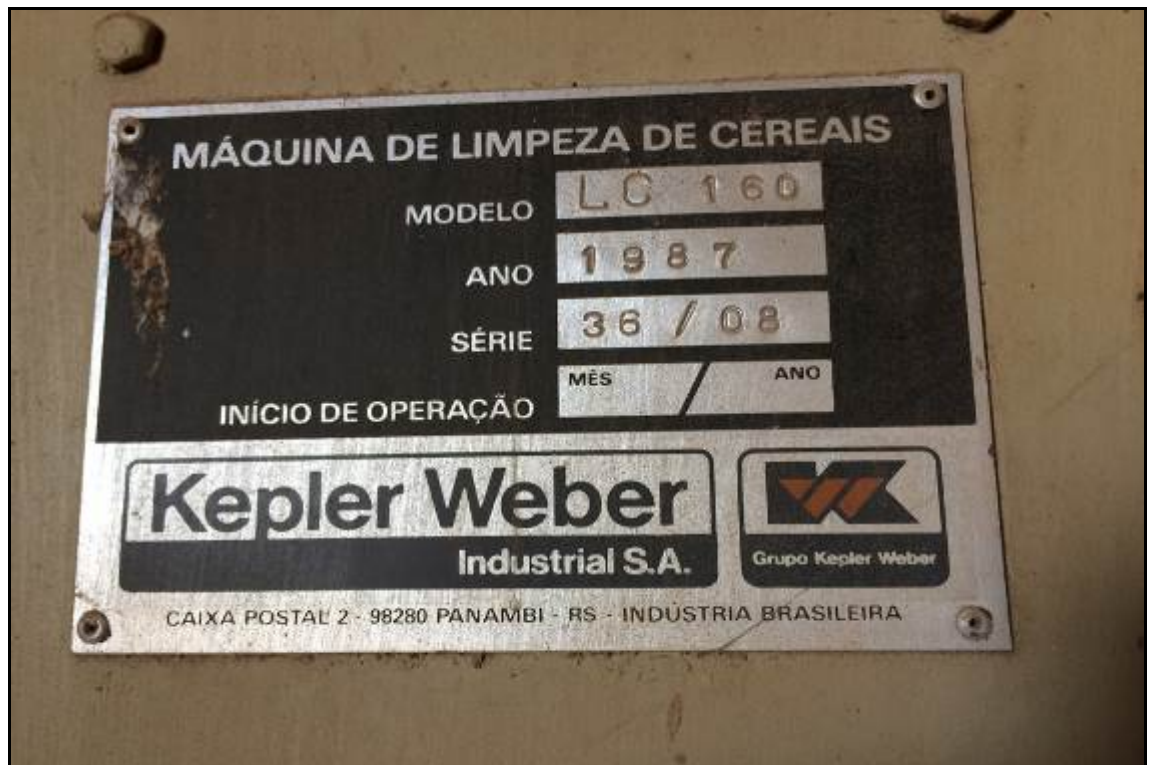
ITEM 2,004 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MOEGA PARA A MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA



ITEM 2,005 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SÉRIE: 36/08



ITEM 2,005 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SÉRIE: 36/08



ITEM 2,005 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA:
KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SÉRIE: 36/08



ITEM 2,006 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA PARA CORREIA TRANSPORTADORA E SILO DE EXPEDIÇÃO



ITEM 2,006 - VISTA DO ELEVADOR DE CANECAS PLÁSTICA PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DA MÁQUINA DE PRÉ-LIMPEZA PARA CORREIA TRANSPORTADORA E SILO DE EXPEDIÇÃO



ITEM 2,007 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SÉRIE: 36/09



ITEM 2,007 - VISTA DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SÉRIE: 36/09



ITEM 2,007 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA MÁQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SÉRIE: 36/09



ITEM 2,008 - VISTA DA CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTAÇÃO DE GRÃOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS



ITEM 2,009 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 27



ITEM 2,009 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 27



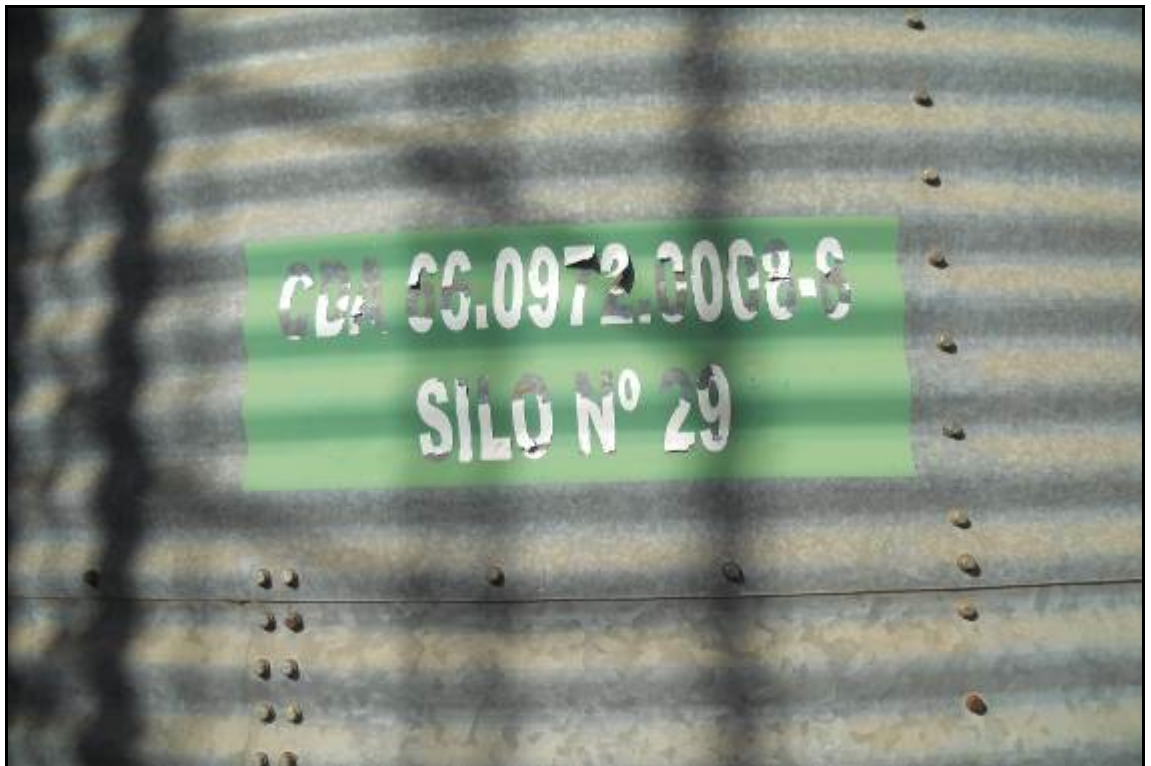
ITEM 2,010 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 28



ITEM 2,010 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 28



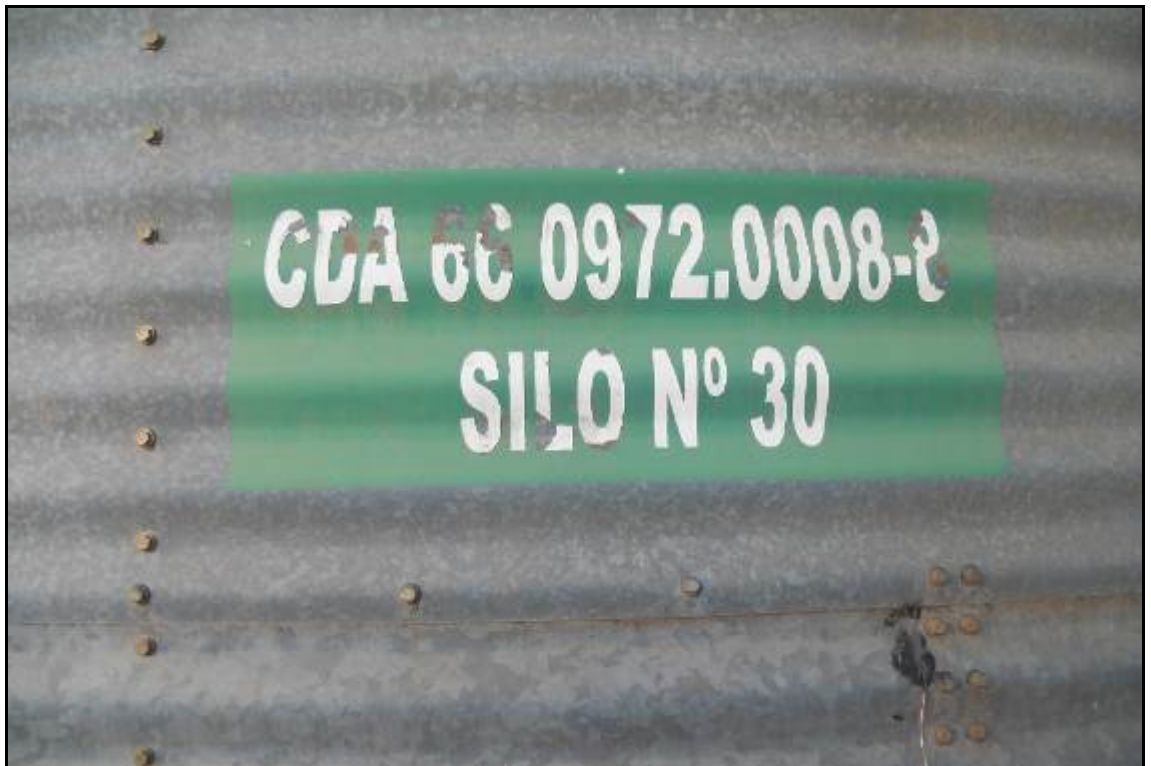
ITEM 2,011 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 29



ITEM 2,011 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 29



ITEM 2,012 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 30



ITEM 2,012 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 30



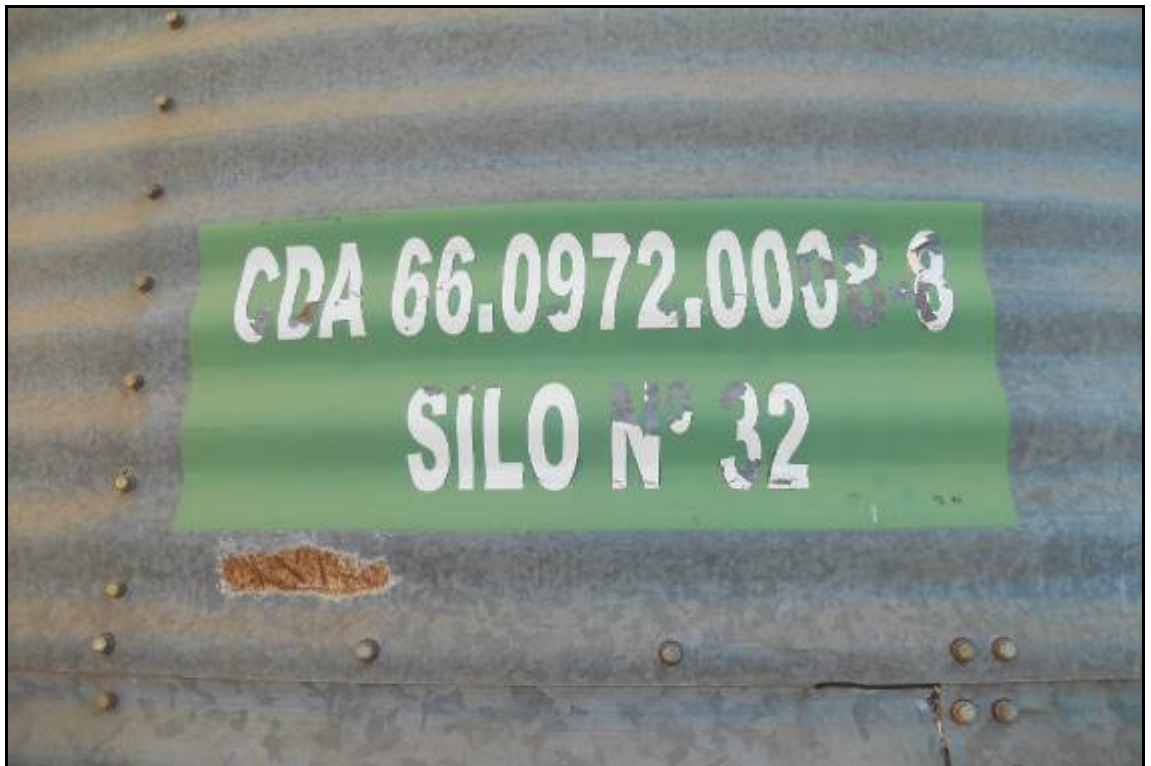
ITEM 2,013 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 31



ITEM 2,013 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 31



ITEM 2,014 - VISTA DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 32



ITEM 2,014 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRÍFUGO Nº 32



ITEM 2,015 - VISTA DO SILO DE ARMAZENAGEM METÁLICO CAP: 600 TON Nº 26



ITEM 2,015 - VISTA DO SILO DE ARMAZENAGEM METÁLICO CAP: 600 TON Nº 26



ITEM 2,016 - VISTA DO SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADO METÁLICO

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR.

Rua Castro Alves, 155 ☎ 65-1145

ARLEI COSTA

OFICIAL

C.P.F. 013.337.719/81

REGISTRO GERAL**MATRICULA Nº 10884****LIVRO Nº 02**

FICHA

001

RUBRICA

Edna Pereira

Chácara nº72 (setenta e dois) do 1º Polígono da Planta de Loteamento da Colonizadora Gaúcha Ltda., neste Município e Comarca, com a área de 44.175,00m² (quarenta e quatro mil, cento e setenta e cinco metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: -" ao Norte - por uma linha reta e seca no AZ 247º49'07", na distância de 90,08 metros, confrontando com a BR/277; ao Sul - por uma linha reta e seca no AZ 67º49'07", na distância de 90,08 metros, confrontando através de uma Estrada Municipal, com a Chácara nº83-A; a Leste - por uma linha reta e seca no AZ 339º52'44", na distância de 490,40 metros, confrontando com as Chácaras nºs. 93 e 94 e, com uma Estrada Municipal; e, ao Oeste - por uma linha reta e seca no AZ 159º52'44", na distância de 490,40 metros, confrontando por uma Estrada Municipal, com a Chácara nº71 (setenta e um)". - Tudo de conformidade com Planta e Memorial Descritivo, elaborados e assinados pelo Engº. Civil Ângelo Augusto Verona - CREA 10.844-D, que ficam arquivados neste Ofício. - Havida pela transcrição imobiliária nº3893 fls.07 do livro nº3-E, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 10 de novembro de 1987. - (Arquivo nº87/461). -

PROPRIETÁRIO: - ARLINDO MOSÉ CAVALCA, agropecuarista, portador da CI/592.105-PR e sua mulher dona ADDY MARIA DALL'ÓGLIO CAVALCA, comerciante, portadora da CI/592.104-PR; ambos brasileiros, casados, inscritos no CPF/MF sob nº010.282.869/53, residentes e domiciliados - à Avenida Iguaçu nº1289, nesta Cidade. -

R-01/10884: - **VENDIDO** o imóvel da presente, em favor do **MOINHO IGUAÇU LTDA.**, empresa industrial e comercial, com sede à Avenida Iguaçu nº1533, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nº77.753.275/0001 - 20, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls 144 e verso do livro nº62, em data de hoje (10 de novembro de 1987) nas Notas do Tabelião Francisco Marques Vaz, desta Cidade, pelo valor de Cz\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil cruzados), nas condições constantes da Escritura. - GR/4 nº462/87 no valor de Cz\$26.000,00 referente ao recolhimento do ITBI. - Cadastro do INCRA nº721.174.011.231 com a área total de 12,7ha; módulo: -18,0ha; nº de módulos: -0,53 e fmp: -3,0ha. - Estando os outorgantes vendedores desobrigados de recolhimento das contribuições a Previdência Social Rural, criadas pelo Dec-Lei nº1958, de 09.09.82 (D.O.U. de 10.09.82), conforme consta da Escritura. - D/Cz\$3.199,20=4,300VRC; à CPC/Cz\$159,96; ao FP/Cz\$639,84. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 10 de novembro de 1987. - DOI. - JLS

R-02/10884: - **Hipotecado** o imóvel da presente, em 1º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme CRH nº87/02565-5, datada de 11.12.87, no valor de Cz\$23.040.863,00 (vinte e três milhões, quarenta mil, oitocentos e sessenta e três cruzados), com vencimento final em data de 15 de dezembro de 1993. - (D/Cz\$262,59). - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 18 de janeiro de 1988. - (Arquivo nº5110). - JLS

AV-03/10884: - Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com o Laudo de Vistoria nº12/89, datado de 29 de março de 1989, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre o imóvel da presente Matrícula, uma construção em alvenaria, para armazém de cereais, com 2.475,00m², (dois mil e quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados) de área construída. - Apresentada a CND/LAPAS sob nº168876, Série B, expedida em 30 de março de 1989, em Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício. - D/Ncz\$1,09=0,100VRC; à CPC/Ncz\$0,24. - O referido

SEGUIR NO VERSO

MATRICULA
10884



CONTINUAÇÃO
é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 31 de março de 1989.--(Arqui-
vo nº89/131).....MMM

AV-04/10884:-Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformida-
de com o Laudo de Vistoria nº30/89, datado de 08 de agosto de 1989,
expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre
o imóvel da presente Matrícula, uma construção em alvenaria, para /
fins de escritório e pesagem de caminhões, com 166,00m2., (cento e
sessenta e seis metros quadrados) de área construída.- Apresentada-
a CND/IAPAS sob nº312050, Série B, expedida em 14 de agosto de 1989,
na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais docu-
mentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício.-D/Ncz\$-3,62=0,10
OVRG; à CPC/Ncz\$-0,83.- O referido é verdade e dou fé.-São Miguel
do Iguaçu, 14 de setembro de 1989.--(Arquivo nº89/454).....MMM

AV-05/10884:-Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformida-
de com o Laudo de Vistoria nº33/89, datado de 18 de agosto de 1989,
expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre
o imóvel da presente Matrícula, uma construção em alvenaria, para /
fins de depósito de sementes, com 150,40m2., (cento e cinquenta me- /
tros e quarenta decímetros quadrados) de área construída.- Apresenta-
da a CND/IAPAS sob nº312076, Série B, expedida em 28 de agosto de
1989, na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais
documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício.-D/Ncz\$-3,62=
0,10OVRG; à CPC/Ncz\$-0,83.- O referido é verdade e dou fé.-São Mi-
guel do Iguaçu, 14 de setembro de 1989.--(Arquivo nº89/455).....MMM

R-06/10884:-Hipotecado o imóvel da presente, em 2º grau, em favor do/
Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédi-
to Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor /
de R\$-52.318.877,40 (cinquenta e dois milhões, trezentos e dezoito mil
oitocentos e setenta e sete cruzeiros e quarenta centavos), com ven-
cimento final em data de 09 de abril de 1996 (09.04.96); sendo devido
na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda., devidamente qua-
lificada no R-01 retro. (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verda-
de e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 23 de maio de 1991.--(Arquivo nº
8306).....MMM

R-07/10884:-Hipotecado o imóvel da presente, em 3º grau, em favor do/
Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédi-
to Industrial nº91/00053-X datada de 03 de abril de 1991, no valor /
de R\$-3.473.000,00 (três milhões, quatrocentos e setenta e três mil
cruzeiros), com vencimento final em data de 09 de abril de 1996 (09.
04.96); sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu
Ltda., devidamente qualificada no R-01 retro. (D/custas: 400,000 VRC).
O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 27 de maio de /
1991.--(Arquivo nº8311).....MMM

R-08/10884:-Hipotecado o imóvel da presente, em 4º grau, em favor do/
Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédito
Industrial nº91/00304-0 datada de 20 de maio de 1991, no valor de /
R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecen-
tos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final
em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O
referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de /
1991.--(Arquivo nº8346).....MMM

R-09/10.884 - Protocolo nº22246 de 06.11.95:-Hipotecado o imóvel da presente, em 7.
5º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula
de Crédito Comercial nº95/55548-X datada de 29.09.95, no valor de R\$-97.500,00 (no-
venta e sete mil e quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de junho
de 2000; sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamen-
te qualificada no R-01 retro. D/Custas: 2150 VRC. O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 06

E. Costa
 COSTA
 Assessor Costa
 Oficial

CONTINUAÇÃO

de novembro de 1995.-(Arquivo nº9791).-----MMM

R-10/10.884 - Protocolo nº22247 de 06.11.95:-Hipotecado o imóvel da presente, em 6º grau, em favor do Banco do Brasil S/A ., Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº95/00033-X datada de 21.09.95, no valor de R\$-210.700,00 / (duzentos e dez mil, setecentos reais), com vencimento final em data de 15 de setembro de 2000;sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda,devidamente qualificada no R-01 da presente Matrícula.D/Custas:2156VRC. O referido/ é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 06 de novembro de 1995.-(Arquivo nº9792)

R-11/10.884 - Protocolo nº22248 de 06.11.95: -Hipotecado o imóvel da presente, em 7º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula/ de Crédito Industrial nº95/00034-8 datada de 21.09.95, no valor de R\$-20.520,50 / (vinte mil, quinhentos e vinte reais, cinquenta centavos), com vencimento final / em data de 15 de agosto de 2000; sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente Matrícula.D/Custas : 2156VRC. O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 06 de novembro de 1995.------(Arquivo nº9793).-----MMM

R-12/10.884 - Protocolo nº23392 de 05.02.96: -HIPOTECADO o imóvel da presente, em OITAVA E ESPECIAL HIPOTECA", em favor do BANCO DO BRASIL S/A., com sede na Capital Federal, inscrito no CGC/MF sob nº00.000.000/1631-47, conforme Escritura Pública/ de Confissão e Assunção de Dívida, lavrada às fls.089/090 do Livro nº82, em data/ de 02 de fevereiro de 1996, nas Notas do Tabelião desta cidade, Sr.João Cornella Fagion,pelo valor de R\$-90.000,00(noventa mil reais), com vencimento final em data de 30 de março de 1999(30.03.99), nas condições constantes da referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Ofício.Compareceram no ato / da Escritura como Assuntora e Interveniente Garante,Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente,e como fiadores o Sr.Arlindo Mosé Cavalca e / sua mulher dona Addy Maria Dall'Oglio Cavalca, ambos brasileiros,ele, empresário, portador da CI.nº592.105/PR e do CPF/MF sob nº010.282.869-53,ela, comerciante, portadora da CI.nº592.104/PR,residentes e domiciliados nesta cidade.Sendo DEVEDOR na presente hipoteca, Sr.Arlindo Froelich,brasileiro,agricultor,portador da CI. nº. 1.659.927/PR e do CPF/MF sob nº337.014.749-15,casado,residente e domiciliado na cidade de Santa Terezinha de Itaipu-PR.D/CUSTAS:2156VRC.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 05 de fevereiro de 1996.------(Arquivo nº96/035).-

R-13/10.884:- Protocolo nº 23832 de 06.05.96:- HIPOTECADO o imóvel da presente,em 9º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme CRPH - nº 96/02000-8 EGF:SOV datada de 29 de abril de 1996, no valor de R\$-378.000,00 - (trezentos e setenta e oito mil reais), com vencimento final em data de 31 de janeiro de 1997. Sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente Matrícula. Custas:150 VRC. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 06 de maio de 1996.-(Arquivo nº 11.117).- Oficial: *E. Costa*

R-14/10.884 - Protocolo nº23878 de 14.05.96:-Hipotecado o imóvel da presente,em / 10º grau , em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula-

CONTINUAÇÃO

la de Crédito Industrial Hipotecária nº96/60175-2 datada de 08 de maio de 1996, no valor de R\$-162.500,00(cento e sessenta e dois mil, quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de maio de 2001; demais condições constantes da referida Cédula.D/Custas:2156VRC.0 referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 14 de maio de 1996.-.....-(Arquivo nº11141).-.....-MMM.

R-15/10.884 - Protocolo nº23894 de 15.05.96: -Hipotecado o imóvel da presente, em 11º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº96/00050-3 datada de 24 de abril de 1996, no valor de R\$-171.500,00(cento e setenta e um mil, quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de abril de 2001; demais condições constantes da referida Cédula.D/Custas:2156VRC.0 referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 15 de maio de 1996.-.....-(Arquivo nº11156).-.....-MMM.

AV-16/10.884: -Canceladas as hipotecas constantes nos Rs-02, R-06, R-07 e R-08, da presente Matrícula, conforme Autorizações expedidas pelo Credor Hipotecário, em data de 25.06.96, que ficam arquivadas neste Ofício.O referido é verdade e dou fé.// São Miguel do Iguaçu, 02 de julho de 1996.-.....-(Arquivo nº96/465).-.....-MMM

R-17/10.884 - Protocolo nº24527 de 02.07.96: -HIPOTECADO o imóvel da presente, em DECIMO SEGUNDO GRAU, em favor do BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia / mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CGC/MF sob nº00.000.000/1631-47, conforme Escritura Pública de Obrigações decorrentes de Contratos de Câmbio, Operações de Financiamento de bens exportáveis(FBE), Concessão de Garantias, Emissão de Cartas de Crédito de Importação com Garantia Hipotecária e Fidejussória lavrada às fls.174/176 do livro nº83, em data de 01 de julho de 1996, nas Notas do Tabelião desta cidade, Sr. João Cornella Fagion, pelo valor de R\$-867.000,00(oitocentos e sessenta e sete mil reais), equivalentes a US\$-1.020.000,00(um milhão e vinte mil dólares), à taxa de câmbio de R\$-0,85(oitenta e cinco centavos), para cada dólar dos Estados Unidos, vigente no dia 31/12/94, cujo prazo de validade é de 05 (cinco) anos a começar em 20/06/1996 e terminar em 20/06/2001, nas condições constantes na referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Ofício.D/Custas:2156VRC.0 referido é verdade e dou fé.São Miguel do Iguaçu, 02 de julho de 1996.-.....-(Arquivo nº96/465).-.....-MMM

AV-18/10.884 - Protocolo nº25845 de 20.01.97: -Certifico e dou fé, que de conformidade com o Aditivo de Re-Ratificação datado de 19.12.96, que fica arquivado neste Ofício, fica alterado o vencimento final da CRPH registrada sob nº13 da presente Matrícula para 31 de maio de 1997; Ratifica-se em todos os demais termos e condições.D/Custas:R\$-0,85.0 referido é verdade e dou fé.São Miguel do Iguaçu, 20 de janeiro de 1997.- (Arquivo nº12528).A Oficial Substituta:

AV-19/10.884: -Cancelada a hipoteca constante no R-13 retro, conforme Autorização expedida pelo Credor Hipotecário, em data de 20.08.97, que fica arquivada neste Ofício sob nº851/97.0 referido é verdade e dou fé.São Miguel do Iguaçu, 26 de agosto de 1997-Oficiala: *Oficiala*

AV-20/10.884: Canceladas as hipotecas constantes nos Rs-09, R-10, R-11, R-12, R-14 e R-15, da presente Matrícula, conforme Autorização expedida pelo Credor Hipotecário, em data de 17.05.2001, que fica arquivada neste Serviço Registral sob nº 075/2001. D/Custas: 630 VRC = R\$-47,25. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 28 de maio de 2001. Oficiala: *Oficiala*

AV-21/10884 - Protocolo nº 34946 de 14.11.2001: Certifico e dou fé, que de conformidade com a Escritura Pública de Aditivo de Retificação e Ratificação à Escritura Pública de Obrigações decorrentes de Contratos de Câmbio, Operações de Financiamento de Bens exportáveis (FBE), Concessão de Garantias, Emissão de Cartas de Crédito de Importação com Garantia Hipotecária e Fidejussória, devidamente registrada sob nº 17 da presente Matrícula, lavrada à fl. 043 do livro nº 105-N, em data de 13 de novembro de 2001, nas Notas do Serviço Notarial desta cidade, **FICA ELEVADO** o limite para R\$-1.706.000,00 (um milhão, setecentos e seis mil reais), equivalentes a US\$-673.270,45 (seiscentos e setenta e três mil, duzentos e setenta dólares e quarenta e cinco centavos), à taxa de Câmbio de R\$-2,5339 (dois reais e cinco mil, trezentos e trinta e nove décimos milésimos), para cada dólar dos Estados Unidos, vigente no dia 09 de novembro de 2001 (09.11.2001); ficando também **ALTERADO** por mais cinco (05) anos o prazo de pagamento, a começar em 12 de novembro de 2001 a terminar em 12 de novembro de 2006 (12.11.2006), com todas as condições

CONTINUAÇÃO

descritas na referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Serviço Registral. D/Custas: 630VRC=R\$-47,25. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 14 de novembro de 2001.-(Arquivo nº 1147/2001). Oficiala: *Edna Peron Costa*

AV-22/10884 – Protocolo nº 36915 de 21.08.2002: Certifico e dou fé, que de conformidade com a Escritura Pública de Aditivo de Retificação e Ratificação à Escritura Pública de Obrigações decorrentes de Contrato de Câmbio, Operações de Financiamento de Bens Exportáveis (FBE), Concessão de Garantias, Emissão de Cartas de Crédito de Importação com Garantia Hipotecária e Fidejussória, devidamente registrada sob nº 17 da presente Matrícula, lavrada às fls. 126-127 do livro nº 109-N, em data de 16 de agosto de 2002, nas Notas do Serviço Notarial desta cidade, **FICA ELEVADO** o limite para R\$-3.790.500,00 (três milhões, setecentos e noventa mil e quinhentos reais), equivalente a US\$-1.312.363,67 (um milhão, trezentos e doze mil, trezentos e sessenta e três dólares e sessenta e sete centavos), à taxa de câmbio de R\$-2,8883 (dois reais e oito mil, oitocentos e oitenta e três décimos de milésimos), para cada dólar dos Estados Unidos, vigente no dia 09 de agosto de 2002 (09.08.2002); ficando também **ALTERADO** por mais cinco (05) anos o prazo de pagamento, a começar em 09 de agosto de 2002 a terminar em 09 de agosto de 2007 (09.08.2007), com todas as condições descritas na referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Serviço Registral. D/Custas: 630VRC=R\$-47,25. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 21 de agosto de 2002.-(Arquivo nº 998/2002). Substituta da Oficiala: *Meire Miki Matsuda*

AV-23/10884 – Protocolo nº 40880 de 30.04.2004: Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com a Vigésima Sexta Alteração Contratual, datada de 01 de março de 2004, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41900837199, em data de 04 de março de 2004, a firma proprietária do imóvel da presente Matrícula, teve a sua denominação social alterada para: “ **MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL LTDA** ”, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Iguaçu, nº 1533, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 77.753.275/0001-20, nas condições constantes na referida alteração contratual, de cujo instrumento fica uma via arquivada nesta Serventia. D/Custas: 630VRC=R\$-66,15. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 30 de abril de 2004. A.S. (Arquivo nº 320/2004). Substituta da Oficiala: *Meire Miki Matsuda*

AV-24/10884 - Protocolo nº 47208 de 15.03.2007: **Cancelada** a hipoteca constante no **R-17**, bem como as **AV-21** e **AV-22**, todos da presente Matrícula, conforme Autorização expedida pelo Credor Hipotecário, em data de 06 de março de 2007, que fica arquivada neste Serviço Registral sob nº **042/2007**, ficando assim, a presente Matrícula livre de quaisquer Ônus Reais. Custas: 630 VRC = R\$-66,15. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 16 de março de 2007. Substituta da Oficiala: *Meire Miki Matsuda* (Meire Miki Matsuda).....ITBM

AV-25/10884 - Protocolo nº 48530 de 17.08.2007: -Certifico e dou fé, que de conformidade com o documento apresentado, o imóvel com a superfície de 44.175,00 m² (quarenta e quatro mil, cento e setenta e cinco metros quadrados), dentro dos limites e confrontações descritas na presente Matrícula, **passou a pertencer ao perímetro urbano desta cidade**, ficando conseqüentemente, descaracterizada a sua condição como imóvel rural. “**TSENTO**” da apresentação do **FUNREJUS**, de acordo com o Art. 32 item IX do Decreto Judiciário nº 251 de 19.08.1999. Custas: 630 VRC = R\$-66,15. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 18 de outubro de 2007. (Arquivo nº 909/2007). Oficiala: *Edna Peron Costa* (Edna Peron Costa).....ITBM.

AV-26/10884: -Certifico e dou fé, que o presente imóvel será **ANEXADO** ao imóvel constante na Matrícula de nº **25431**, do Livro nº 02, também desta Serventia. (Arquivo nº 537/2014). O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 14 de julho de 2014. Oficiala: *Edna Peron Costa* (Edna Peron Costa).....

FUNARPEN SELO DIGITAL Nº rCQds.bDhpV.VfhIw Controle: Vvo6H.AbmJe Consulte esse selo em http://funarpen.com.br	REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE SAO MIGUEL DE DO IGUAÇU - PR Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel deste Ofício. São Miguel do Iguaçu PR. 16/novembro/2016 <i>Edna Peron Costa</i> [] EDNA PERON COSTA - Oficial Titular [] Meire Miki Matsuda - Substituta [x] Iara Teresinha Bogo Marques - Substituta
--	---

SEGUIE

