

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.948.001/0618

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RODOVIA CONTORNO NORTE, Nº 305 COLOMBO – PR
	TIPO:	IMÓVEL INDUSTRIAL
	USO:	ARMAZENAGEM
	ÁREA DE TERRENO:	39.978,25 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	15.920,26 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JUNHO / 2018 <u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u> R\$ 30.478.729,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	15
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	16
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	19
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	19
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	31
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	34
1. MODELO DE ANÁLISE	34
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	37
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....	39
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	41
4. CUSTO DE CAPITAL	48
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	51
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	52
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	52
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	53
3. VALOR DE MERCADO.....	54
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	55
VII. CONCLUSÃO.....	56
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	57



FACHADA



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rodovia Contorno Norte, Nº 305, Cidade de Colombo, Estado do Paraná, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do laudo nº 22.687.001/0417, de 20 de abril de 2017.

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

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

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

- Conforme laudo anterior nº 22.687.001/0417, elaborado a partir de:
 - Cópia da Matrícula Nº 62.763;
 - Cópia dos projetos;
 - Cópia da certidão de isenção do IPTU;
 - Cópia do contrato de locação vigente.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

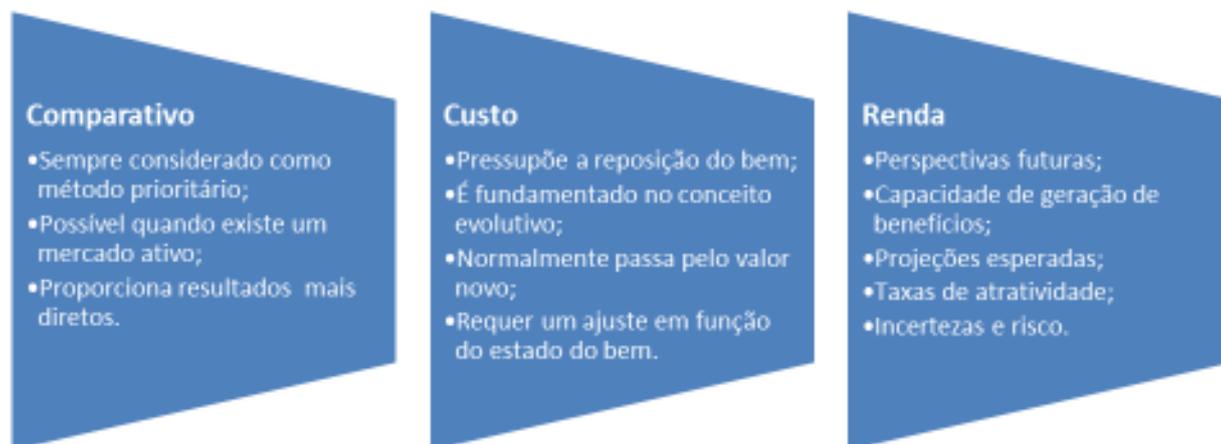
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Industrial e Residencial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Supermercado Rio Verde, atividade industrial local e comercial lindeira às vias arteriais de acesso e Rodovia PR-417 e Rodovia Contorno Norte
Área Sujeita a Enchentes:	Não



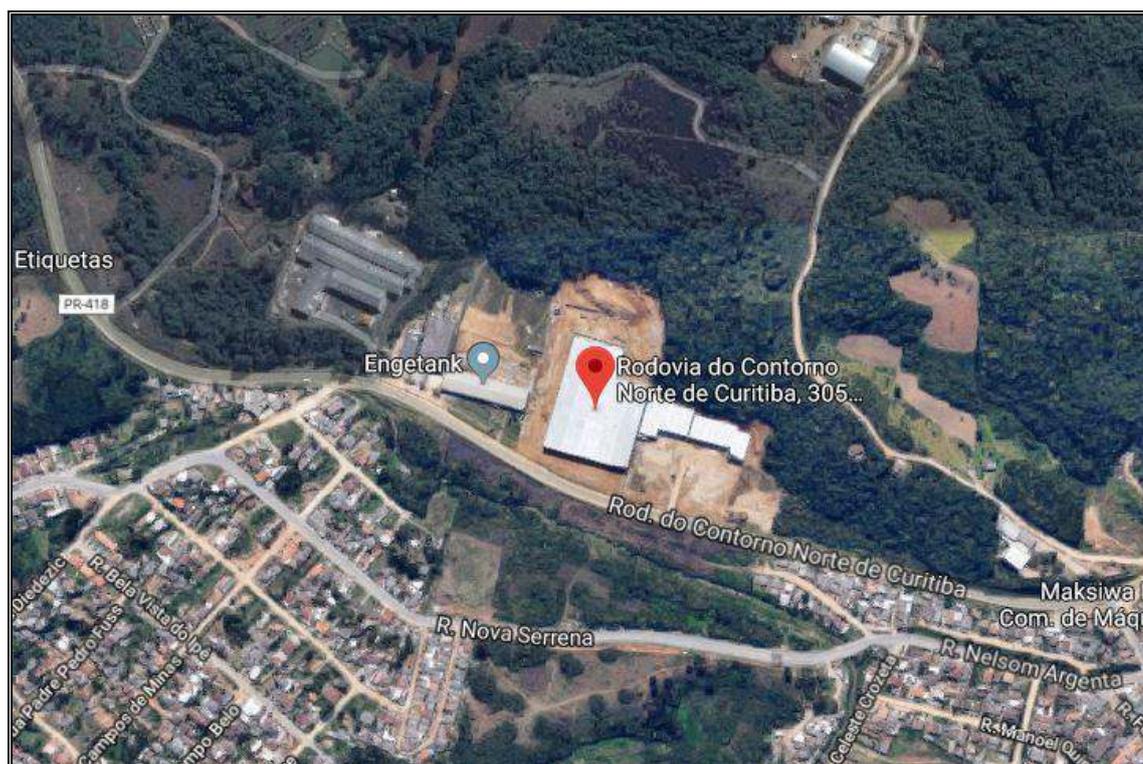
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Contorno Norte
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Regular
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
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 Contorno Norte, Nº 305, Cidade de Colombo, Estado do Paraná.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia Contorno Norte
Tipo:	Principal
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Curvilineo
Perfil:	Plano
Calçadas:	---
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 39.978,25 m²

=====

Formato:	Regular
Topografia:	Terreno plano, 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 Complementar Nº 875, de 2004 da Prefeitura Municipal de Colombo.

Enquadra-se na ZUD-3, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Coefficiente de Aproveitamento Básico:	1,0
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	1,0

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**EDIFICAÇÃO Nº 01****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpão
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré-moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Concreto, metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	12,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	06 anos
Área Construída:	15.920,26 m ²
Observações:	Não foi permitida a vistoria interna do galpão

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e cimentado
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje, P.V.C., termo acústico e telha aparente
Esquadria:	Alumínio e vidro temperado



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



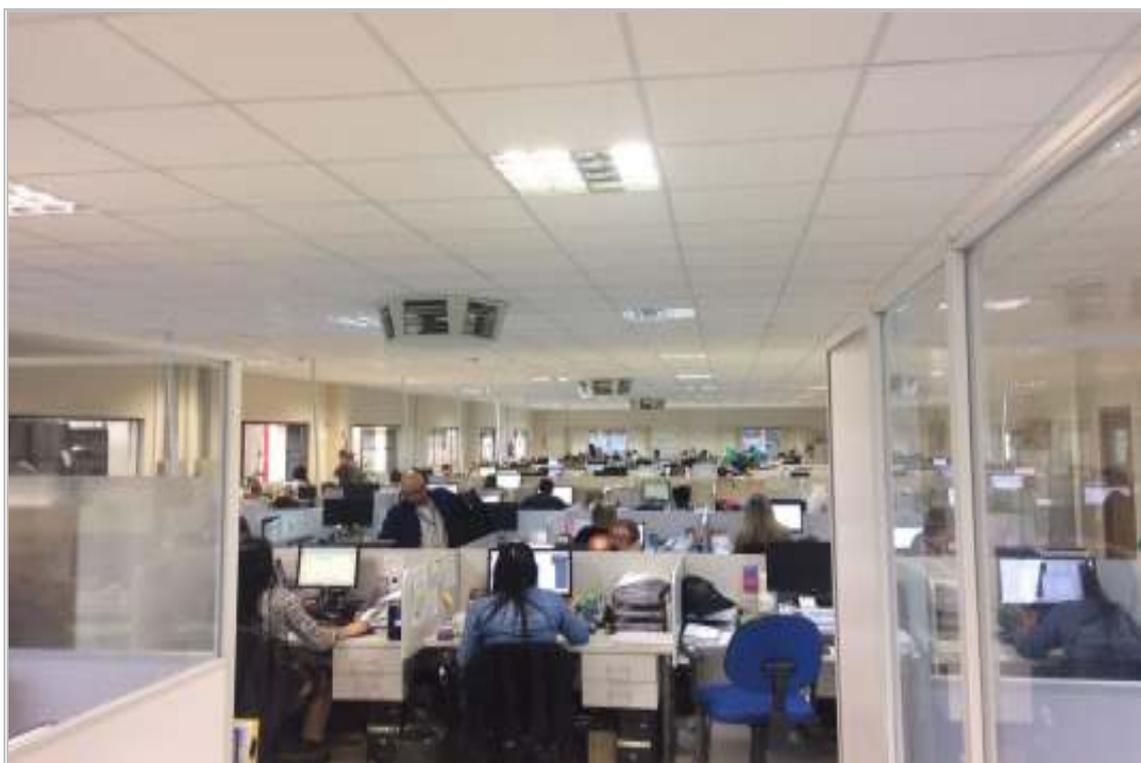
REFEITÓRIO



SALA DE JOGOS



CHURRASQUEIRA



ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO



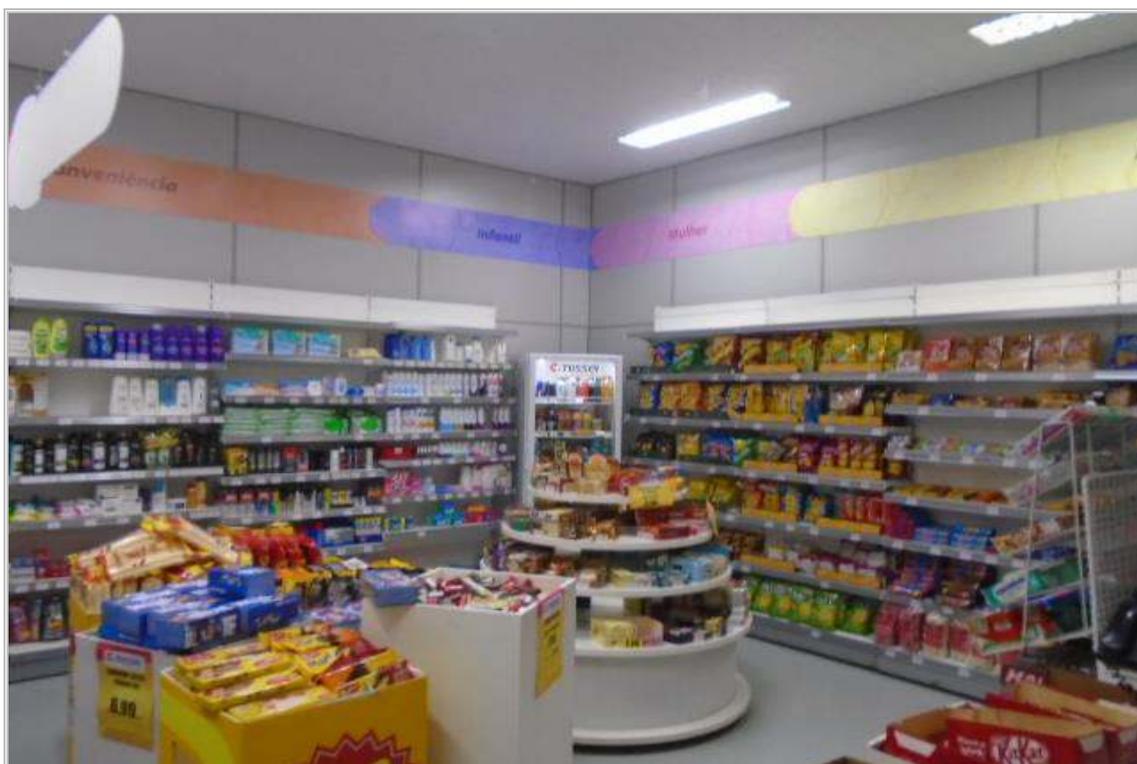
SANTÁRIO



ESCRITÓRIOS



SANITÁRIO



MODELO DE FARMÁCIA



PÁTIO EXTERNO



PÁTIO EXTERNO



PÁTIO EXTERNO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma retração ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016. A partir de então, a expectativa de eventual uma mudança nos rumos do país, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil.

Atualmente, a condução da política econômica mostra que o país vem tentando, gradualmente, uma recuperação para a crise instalada nestes últimos anos, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para menos de 7,00%, patamar este equivalente ao observado em meados de 2012/13, estimulando que investidores procurem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos.

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

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

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na 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: Novo
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 27%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

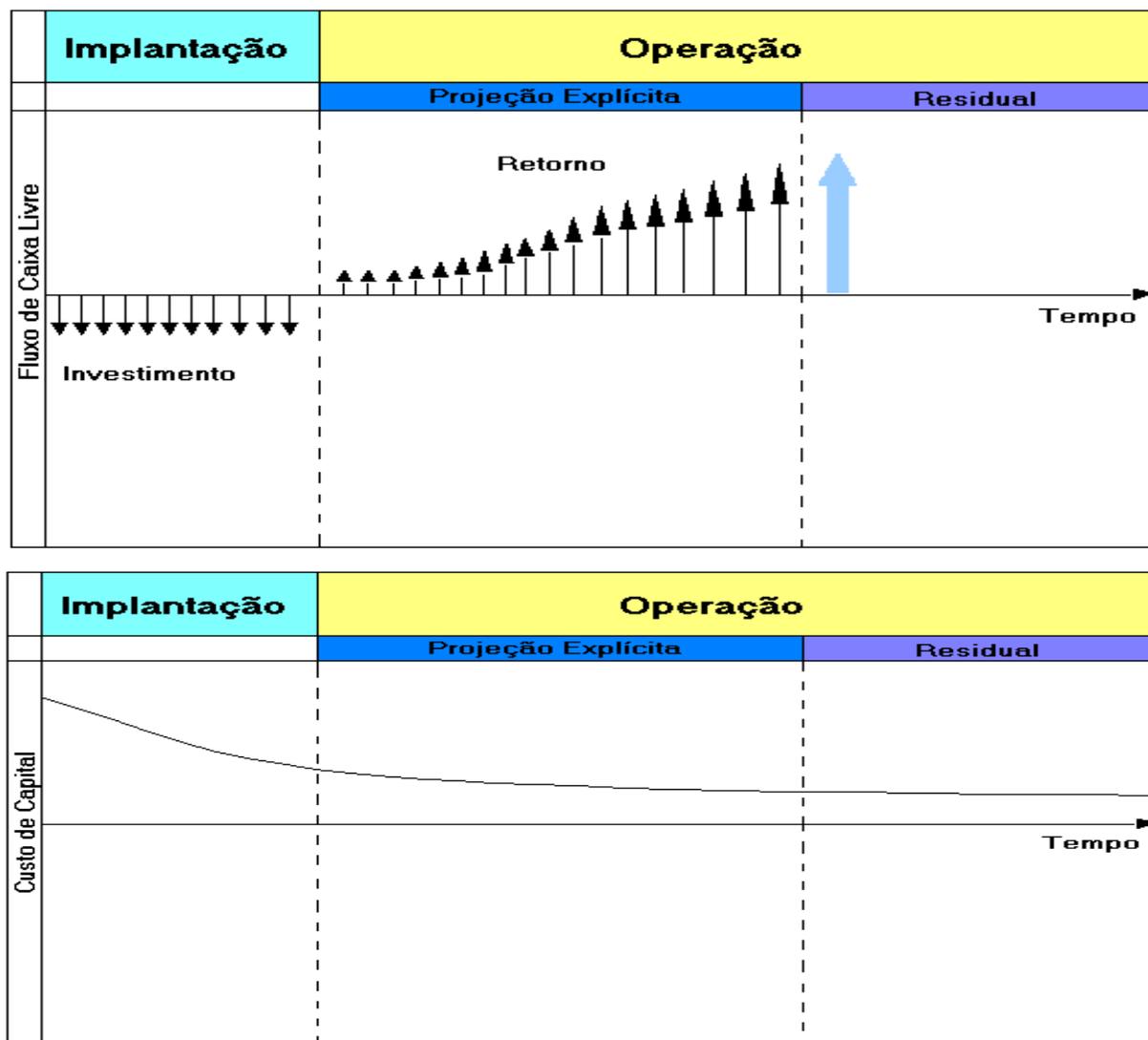
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

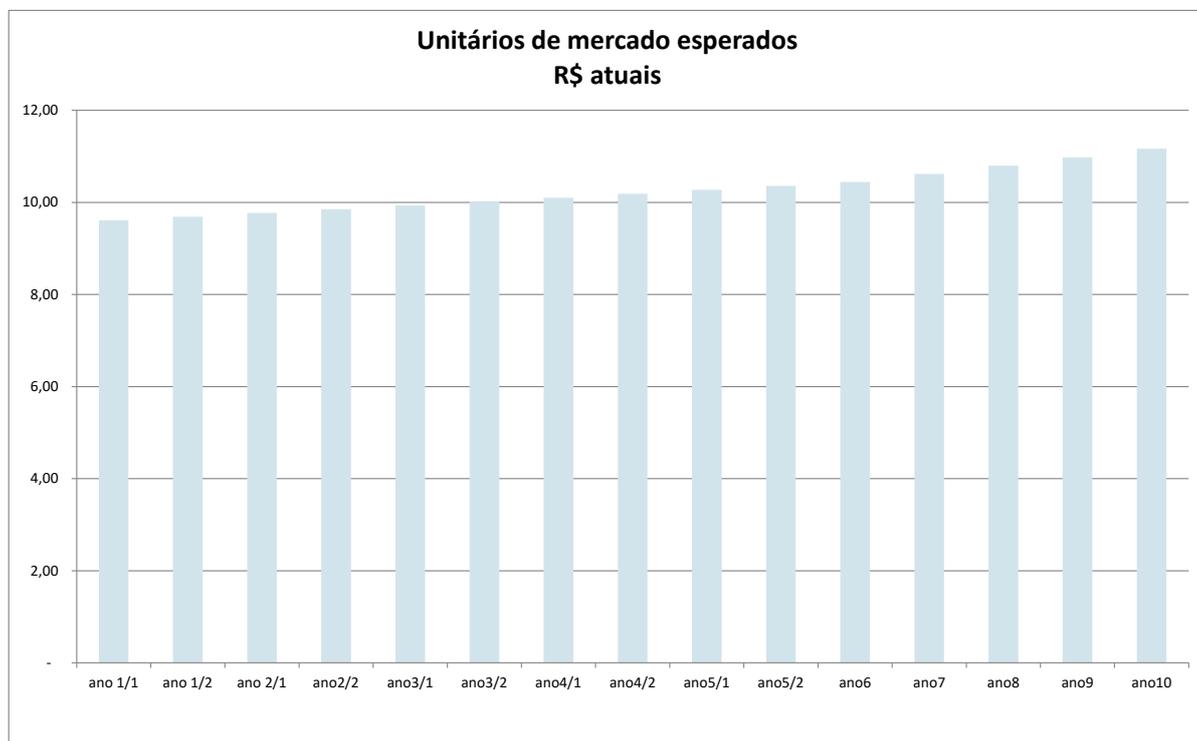
Bases dos contratos	Contrato 2
Cenário : BuyToLease	GGR_Nissei_Co lombo
Área Locável (m2)	18.326,06
Aluguel contratado - R\$/m2	14,73
Aluguel contratado	270.000,00
Data base aluguel contratado	01/06/2017
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/06/2017
Data de início do pagamento	01/07/2017
Data de fim de contrato	01/06/2027
Locatários	GGR_Nissei_Co lombo
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	277.708,19
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	276.453,55
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	277.708,19

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

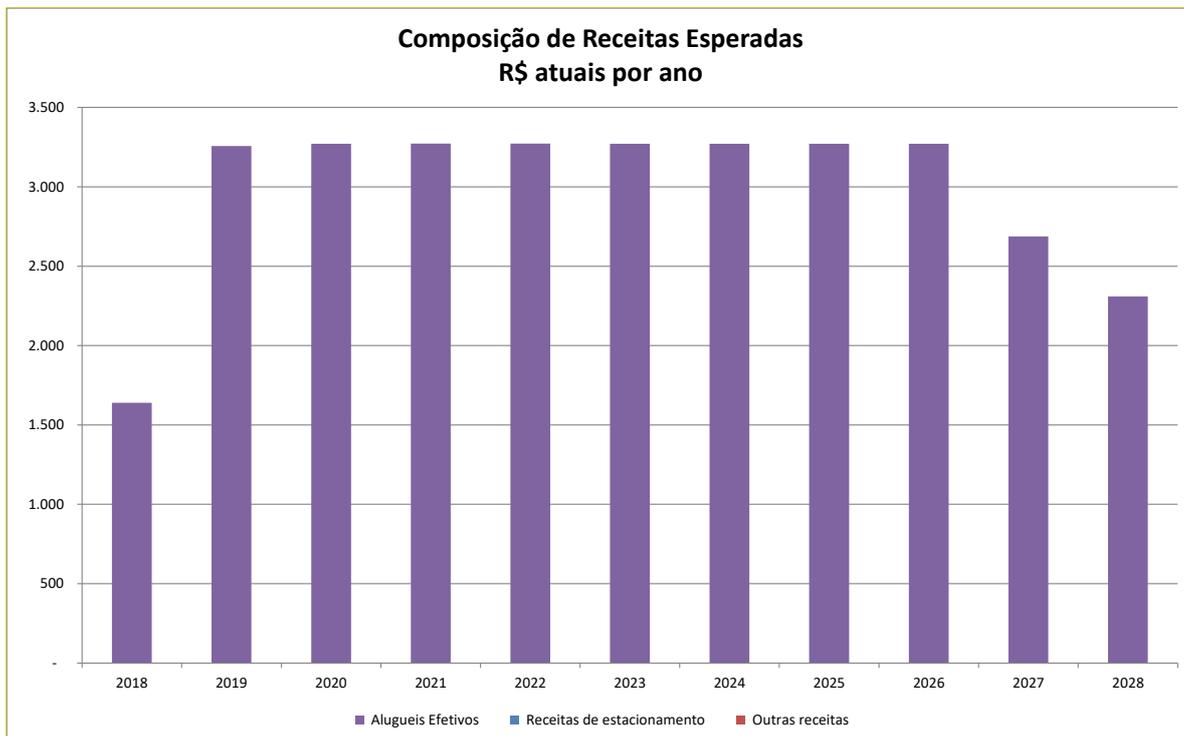
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 2</u>
	GGR_Nissei_Colomb o
Cenário : BuyToLease	
Aluguel de mercado inicial - R\$	176.113
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	9,61
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	11,35
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	288
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	10,22
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	107
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	144
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,06
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,06
Vida útil remanescente de projeção (anos)	54

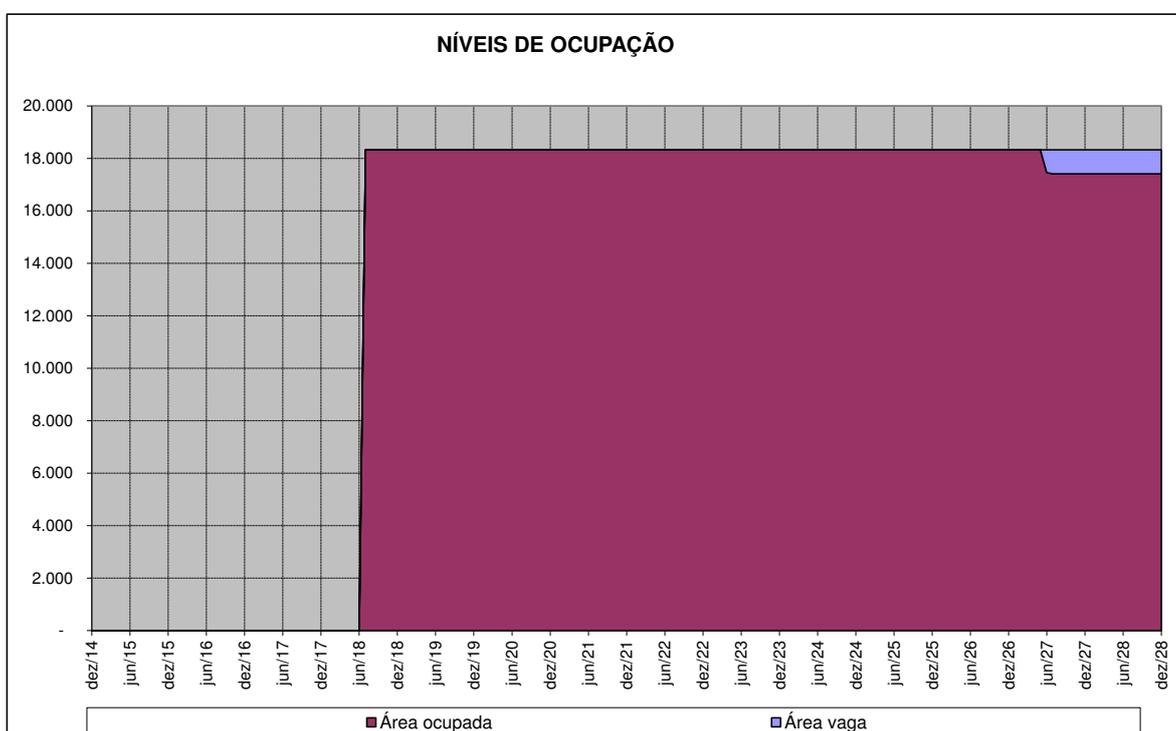
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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



Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 5,6% a.a. chegando a 4,1% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

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

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: O imóvel possui isenção;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

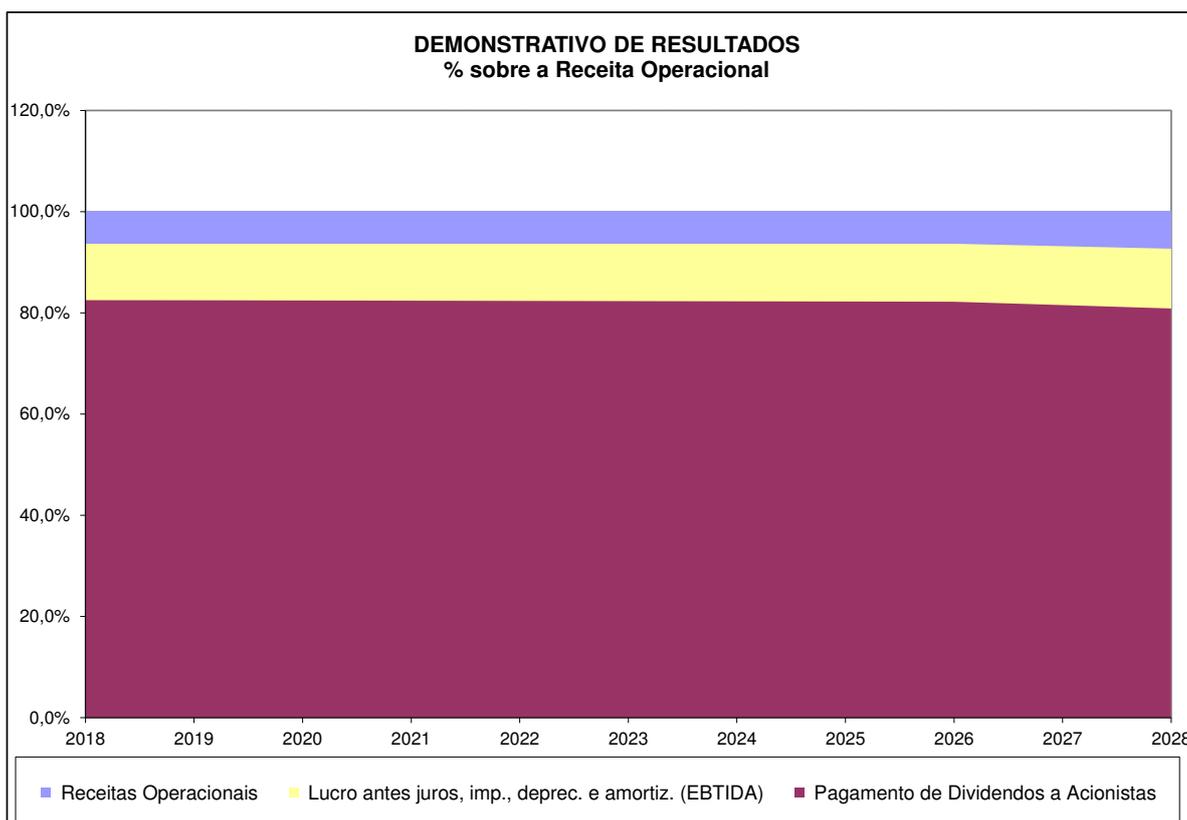
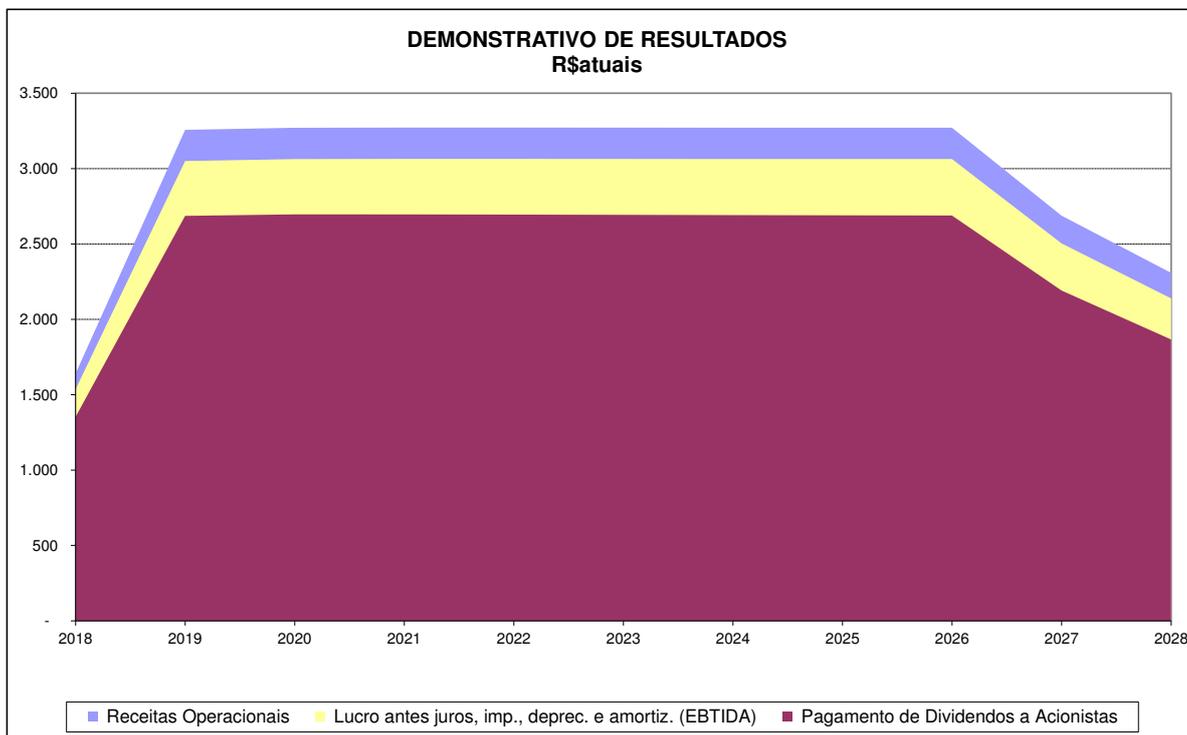
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 10% desta depreciação calculada.

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

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,4% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 9,6% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026- média móvel de 6 meses), fixando em 4,90% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

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

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

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

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

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

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

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

$$Ke = 4,90\% + (5,22\% \times 0,40) + 0,40\% = 7,39\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,24\% \times 0,54) + 0,60\% = 6,89\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,18% ao ano.

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 30.478.729,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	39.978,25	212,74				1,00	8.504.813	8.504.813
Edificações								
01. Galpão	15.920,26	1.520,00	6	b	53	0,94	24.198.795	22.746.867
Edificações e Benfeitorias	15.920,26				53	0,94	24.198.795	22.746.867
Custos							32.703.608	31.251.680
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,98		30.478.729

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 2% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

VII. CONCLUSÃO

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 30.478.729,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**SILVIO JOSÉ VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.662.723**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 23.948.001/0618, que se compõe de 57 (cinquenta e sete) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

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

Osasco, 29 de Junho de 2018.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		1.640	3.257	3.271	3.272	3.272	3.272	3.271	3.271	3.271	2.688	2.309	32.795
-	Área locável (m2)		9.163	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.045	2.091	2.136	2.172	2.209	2.246	2.274	2.312	2.351	2.390	2.430	23.655
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	531	916	
-	Aluguéis Efetivos		1.640	3.257	3.271	3.272	3.272	3.272	3.271	3.271	3.271	2.688	2.309	32.795
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		60	119	98	84	1.197							
-	PIS		11	21	21	21	21	21	21	21	21	17	15	213
-	COFINS		49	98	98	98	98	98	98	98	98	81	69	984
-	Despesas Operacionais		44	88	86	85	921							
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	23	36
-	Inadimplência irrecoverável		2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	33
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		43	85	85	85	85	85	85	85	85	70	60	853
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.536	3.050	3.063	3.064	3.064	3.064	3.064	3.064	3.064	2.504	2.139	30.677
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		1.536	3.050	3.063	3.064	3.064	3.064	3.064	3.064	3.064	2.504	2.139	30.677
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos		1.536	3.050	3.063	3.064	3.064	3.064	3.064	3.064	3.064	2.504	2.139	30.677
-	Impostos (IR/CSSL)		178	354	356	356	356	356	356	356	356	292	251	3.568
=	Lucro líquido		1.357	2.696	2.707	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.212	1.888	27.108
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.358	2.696	2.707	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.708	2.212	1.888	27.109
-	Investimento em novos ativos		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		4	9	11	12	13	15	16	17	19	20	22	159
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(30.570)	2.687	2.697	2.696	2.695	2.693	2.692	2.690	2.689	2.191	1.867	(4.974)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(30.570)	(27.884)	(25.187)	(22.491)	(19.796)	(17.103)	(14.411)	(11.721)	(9.032)	(6.840)	(4.974)	
+	Integralização dos Acionistas		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.353	2.687	2.697	2.696	2.695	2.693	2.692	2.690	2.689	2.191	1.867	26.950
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		0	(0)										
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
+	Distribuição de Dividendos		1.353	2.687	2.697	2.696	2.695	2.693	2.692	2.690	2.689	2.191	1.867	26.950
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.256	25.256
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(30.570)	2.687	2.697	2.696	2.695	2.693	2.692	2.690	2.689	2.191	27.123	20.283

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
R\$ em moeda constante														
+	Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		63,7%	64,2%	65,3%	66,4%	67,5%	68,6%	69,5%	70,7%	71,9%	88,9%	105,3%	72,1%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais		2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,2%	3,7%	2,8%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	0,1%
-	Inadimplência irre recuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	Despesas recorrentes FII		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,2%	92,7%	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)		93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,2%	92,7%	93,5%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,6%	93,2%	92,7%	93,5%
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido		82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,3%	81,8%	82,7%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,3%	81,8%	82,7%
-	Investimento em novos ativos		1946,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,8%	0,9%	0,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1863,9%	82,5%	82,4%	82,4%	82,4%	82,3%	82,3%	82,2%	82,2%	81,5%	80,9%	-15,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-1863,9%	-856,1%	-770,1%	-687,3%	-605,0%	-522,7%	-440,5%	-358,3%	-276,1%	-254,5%	-215,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas		1946,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,3%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1946,4%	980,1%	976,0%	975,6%	975,6%	975,7%	975,9%	975,9%	975,9%	1187,7%	1382,8%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		82,5%	82,5%	82,4%	82,4%	82,4%	82,3%	82,3%	82,2%	82,2%	81,5%	80,9%	82,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		1946,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,3%
+	Distribuição de Dividendos		82,5%	82,5%	82,4%	82,4%	82,4%	82,3%	82,3%	82,2%	82,2%	81,5%	80,9%	82,2%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1094,0%	77,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-1863,9%	82,5%	82,4%	82,4%	82,4%	82,3%	82,3%	82,2%	82,2%	81,5%	1174,8%	61,8%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	276	275	274	273	271	270
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	9,61	9,57	9,52	9,48	9,44	9,39
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	176,11	175,32	174,53	173,74	172,95	172,17
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	276	275	274	273	271	270
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10	10
	PIS	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	259	258	257	255	254	253
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	259	258	257	255	254	253
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	259	258	257	255	254	253
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	30	30	30	30	30	29
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	229	228	227	226	225	224
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	229	228	227	226	225	224
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(31.924)	228	227	226	225	224	223
+	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(31.924)	(31.696)	(31.468)	(31.242)	(31.017)	(30.793)	(30.570)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	228	455	681	906	1.130	1.353
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	228	227	226	225	224	223
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	228	227	226	225	224	223
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(31.924)	228	227	226	225	224	223

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	269	268	267	265	264	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,43	9,39	9,35	9,30	9,26	9,22	9,77	9,74	9,70	9,67	9,64	9,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	172,82	172,04	171,27	170,49	169,72	168,96	179,07	178,45	177,84	177,23	176,62	176,01
	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	269	268	267	265	264	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	252	251	250	249	247	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	252	251	250	249	247	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	252	251	250	249	247	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	223	222	221	220	219	230	229	228	227	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	223	222	221	220	219	230	229	228	227	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	222	221	220	219	218	229	228	227	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.348)	(30.128)	(29.908)	(29.689)	(29.471)	(29.242)	(29.013)	(28.786)	(28.559)	(28.333)	(28.108)	(27.884)
+	Integralização dos Acionistas	-											
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.575	1.796	2.016	2.235	2.453	2.682	2.910	3.138	3.364	3.590	3.815	4.040
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	222	221	220	219	218	229	228	227	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	(0)									
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)										
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-											
+	Distribuição de Dividendos	222	221	220	219	218	229	228	227	227	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	222	221	220	219	218	229	228	227	227	226	225	224

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	267	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,65	9,62	9,59	9,55	9,52	9,49	9,94	9,90	9,87	9,84	9,80	9,77
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,87	176,26	175,66	175,05	174,45	173,85	182,07	181,47	180,86	180,26	179,66	179,07
	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	271	270	269	268	267	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	251	250	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	251	250	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	251	250	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	224	223	222	221	220	229	228	227	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(27.660)	(27.438)	(27.216)	(26.994)	(26.774)	(26.545)	(26.317)	(26.089)	(25.863)	(25.637)	(25.412)	(25.187)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	4.263	4.486	4.708	4.929	5.150	5.379	5.607	5.834	6.061	6.287	6.512	6.736
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	224	223	222	221	220	229	228	227	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	224	223	222	221	220	229	228	227	227	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	224	223	222	221	220	229	228	227	227	226	225	224

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,82	9,79	9,75	9,72	9,69	9,66	10,10	10,07	10,03	10,00	9,97	9,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	179,96	179,37	178,77	178,18	177,58	176,99	185,13	184,51	183,90	183,29	182,68	182,07
	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	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	225	224	223	222	222	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	225	224	223	222	222	230	229	228	228	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	224	223	222	221	221	229	228	227	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.964)	(24.741)	(24.519)	(24.297)	(24.077)	(23.848)	(23.620)	(23.393)	(23.166)	(22.940)	(22.715)	(22.491)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.960	7.183	7.405	7.626	7.847	8.076	8.304	8.531	8.758	8.983	9.208	9.433
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	224	223	222	221	221	229	228	227	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	224	223	222	221	221	229	228	227	227	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	224	223	222	221	221	229	228	227	227	226	225	224

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,98	9,95	9,92	9,89	9,85	9,82	10,27	10,24	10,20	10,17	10,14	10,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	182,98	182,38	181,77	181,17	180,56	179,96	188,24	187,61	186,99	186,36	185,75	185,13
	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	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	225	224	223	222	222	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	225	224	223	222	222	230	229	228	228	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	224	223	222	221	221	229	228	227	226	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.268)	(22.045)	(21.823)	(21.602)	(21.381)	(21.152)	(20.924)	(20.697)	(20.471)	(20.245)	(20.020)	(19.796)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.656	9.879	10.101	10.322	10.543	10.771	10.999	11.226	11.453	11.678	11.903	12.128
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	224	223	222	221	221	229	228	227	226	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	224	223	222	221	221	229	228	227	226	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	224	223	222	221	221	229	228	227	226	226	225	224

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,15	10,12	10,09	10,05	10,02	9,98	10,44	10,41	10,37	10,34	10,30	10,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	186,05	185,44	184,82	184,21	183,59	182,98	191,39	190,75	190,10	189,46	188,82	188,19
	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	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	252	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	225	224	223	222	222	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	225	224	223	222	222	230	229	228	228	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	223	223	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(19.573)	(19.350)	(19.128)	(18.907)	(18.687)	(18.458)	(18.230)	(18.003)	(17.777)	(17.551)	(17.327)	(17.103)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.351	12.574	12.795	13.017	13.237	13.466	13.694	13.921	14.147	14.372	14.597	14.821
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	223	223	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	223	223	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	223	223	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,23	10,20	10,17	10,13	10,10	10,06	10,62	10,58	10,55	10,51	10,48	10,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	187,55	186,92	186,29	185,66	185,03	184,41	194,61	193,95	193,29	192,64	191,99	191,35
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	223	222	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.879)	(16.657)	(16.435)	(16.214)	(15.994)	(15.766)	(15.538)	(15.311)	(15.085)	(14.860)	(14.635)	(14.411)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	15.044	15.267	15.488	15.709	15.929	16.158	16.386	16.613	16.839	17.064	17.289	17.513
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	223	222	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	223	222	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	223	222	222	221	220	229	228	227	226	225	225	224

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,41	10,37	10,34	10,30	10,27	10,23	10,80	10,76	10,72	10,69	10,65	10,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	190,70	190,06	189,42	188,78	188,14	187,50	197,87	197,20	196,54	195,88	195,21	194,56
	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	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	223	222	222	221	220	228	228	227	226	225	224	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(14.188)	(13.966)	(13.744)	(13.523)	(13.303)	(13.075)	(12.847)	(12.620)	(12.394)	(12.169)	(11.945)	(11.721)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	17.736	17.958	18.179	18.400	18.620	18.849	19.076	19.303	19.529	19.755	19.979	20.203
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	223	222	222	221	220	228	228	227	226	225	224	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	223	222	222	221	220	228	228	227	226	225	224	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	223	222	222	221	220	228	228	227	226	225	224	224

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,58	10,54	10,51	10,47	10,44	10,40	10,98	10,94	10,90	10,87	10,83	10,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	193,90	193,25	192,59	191,94	191,30	190,65	201,19	200,51	199,84	199,16	198,49	197,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	251	251	260	259	258	257	257	256	255
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	224	224	223	222	221	230	229	228	228	227	226	225
-	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	223	222	221	221	220	228	227	227	226	225	224	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(11.498)	(11.276)	(11.054)	(10.833)	(10.614)	(10.385)	(10.158)	(9.931)	(9.705)	(9.480)	(9.256)	(9.032)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.426	20.648	20.869	21.090	21.310	21.538	21.766	21.993	22.218	22.444	22.668	22.892
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	223	222	221	221	220	228	227	227	226	225	224	224
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	223	222	221	221	220	228	227	227	226	225	224	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	223	222	221	221	220	228	227	227	226	225	224	224

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	185	194	194	193	192	192	191
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,76	10,72	10,69	10,65	10,61	10,58	11,16	11,13	11,09	11,05	11,01	10,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	197,15	196,49	195,83	195,17	194,51	193,85	204,57	203,88	203,19	202,50	201,82	201,14
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	869	916	916	916	916	916	916
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	268	268	185	194	194	193	192	192	191
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	7						
	PIS	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	8	8	8	8	8	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	251	251	171	180	179	179	178	178	177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	251	251	171	180	179	179	178	178	177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	251	251	171	180	179	179	178	178	177
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	20	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	224	224	223	222	221	151	159	158	158	157	157	156
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	224	224	223	222	221	151	159	158	158	157	157	156
-	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	223	222	221	221	220	149	157	157	156	156	155	155
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.809)	(8.587)	(8.366)	(8.145)	(7.925)	(7.776)	(7.619)	(7.462)	(7.306)	(7.150)	(6.995)	(6.840)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	23.114	23.337	23.558	23.779	23.998	24.148	24.305	24.462	24.618	24.773	24.929	25.083
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	223	222	221	221	220	149	157	157	156	156	155	155
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	223	222	221	221	220	149	157	157	156	156	155	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	223	222	221	221	220	149	157	157	156	156	155	155

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	190	190	189	189	188	187	198	197	196	196	195	194
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,94	10,90	10,86	10,83	10,79	10,76	11,35	11,31	11,27	11,24	11,20	11,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	200,46	199,79	199,11	198,44	197,77	197,10	208,00	207,30	206,60	205,90	205,21	204,52
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916
	Aluguéis Efetivos	190	190	189	189	188	187	198	197	196	196	195	194
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	176	176	175	175	174	173	183	183	182	181	181	180
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	176	176	175	175	174	173	183	183	182	181	181	180
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	176	176	175	175	174	173	183	183	182	181	181	180
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	20	20	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	156	155	155	154	154	153	162	161	161	160	159	159
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	156	155	155	154	154	153	162	161	161	160	159	159
-	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	154	153	153	152	152	151	160	159	159	158	158	157
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.686)	(6.533)	(6.380)	(6.228)	(6.076)	(5.924)	(5.765)	(5.605)	(5.447)	(5.288)	(5.131)	(4.974)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	25.237	25.391	25.544	25.696	25.848	25.999	26.159	26.318	26.477	26.635	26.793	26.950
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	154	153	153	152	152	151	160	159	159	158	158	157
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	154	153	153	152	152	151	160	159	159	158	158	157
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.256
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	154	153	153	152	152	151	160	159	159	158	158	25.414

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	9,61	
Desvio Padrão	0,67	
Coefficiente de Variação	7%	
Limite Inferior	6,73	
Limite Superior	12,50	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	9,61	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9,21	-4%
Superior	10,02	4%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

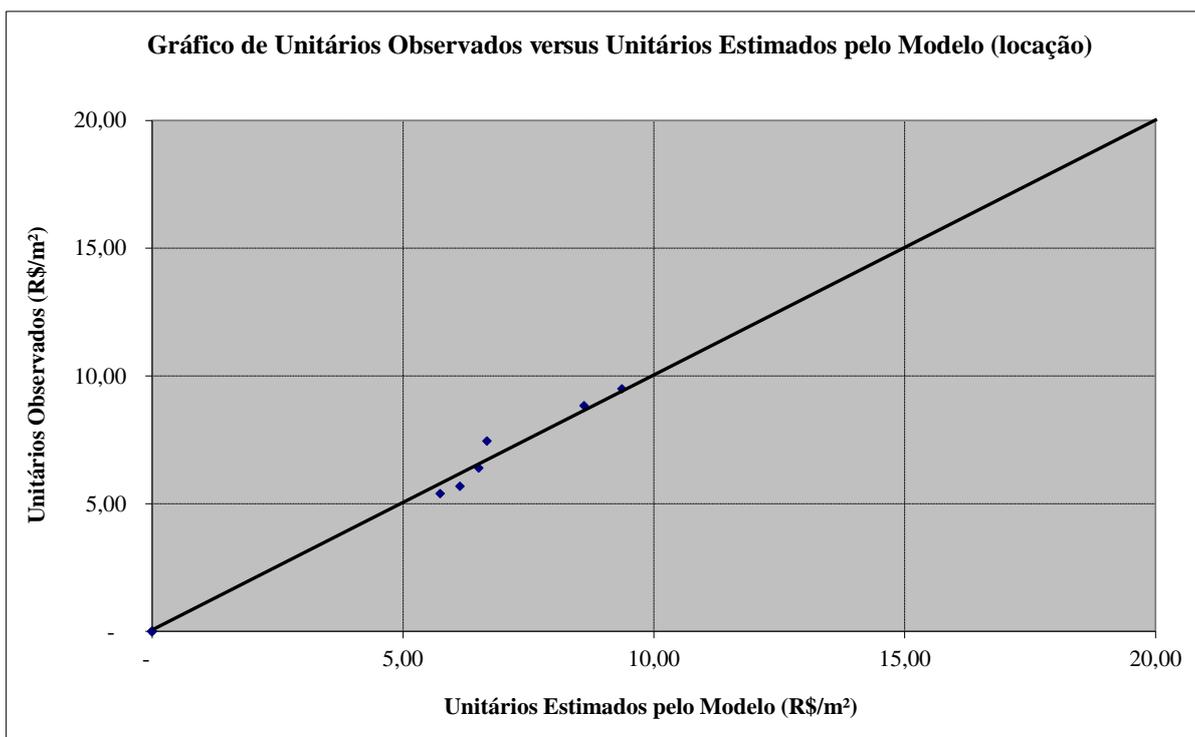
Área	18.326,06
------	-----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	9,61
Valor do imóvel	176.113
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	168.699
Superior	183.527

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALORES	ÁREA (M²)	UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	18.326,06	9,61	176.113,00

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	AreaConstruída	AreaTerreno
1	Travessa da Av. Santos Dumont	Roça Grande	Colombo	PR	jun/18	25.000	12	oferta	3.600,00	14.000,00
2	Rua Judith Schluga, 182	Mauá	Colombo	PR	jun/18	14.000	12	oferta	2.100,00	3.000,00
3	Rua Azemiro Ferreira da Silva, 125	Roça Grande	Colombo	PR	jun/18	35.000	12	oferta	3.000,00	20.000,00
4	Rua Preciliano Fernandes, 505	Quissisana	São José dos Pinhais	PR	jun/18	130.000	12	oferta	13.000,00	20.000,00
5	Rodovia BR-116, 915	Roseira	São José dos Pinhais	PR	jun/18	130.640	12	oferta	13.064,00	30.447,37
6	Rua São Salvador, 140	Ouro Fino	São José dos Pinhais	PR	jun/18	102.000	12	oferta	17.000,00	26.500,00
Avaliando	Rodovia Contorno Norte, 305		Colombo	PR	jun/18		12	transação	15.920,26	39.978,25

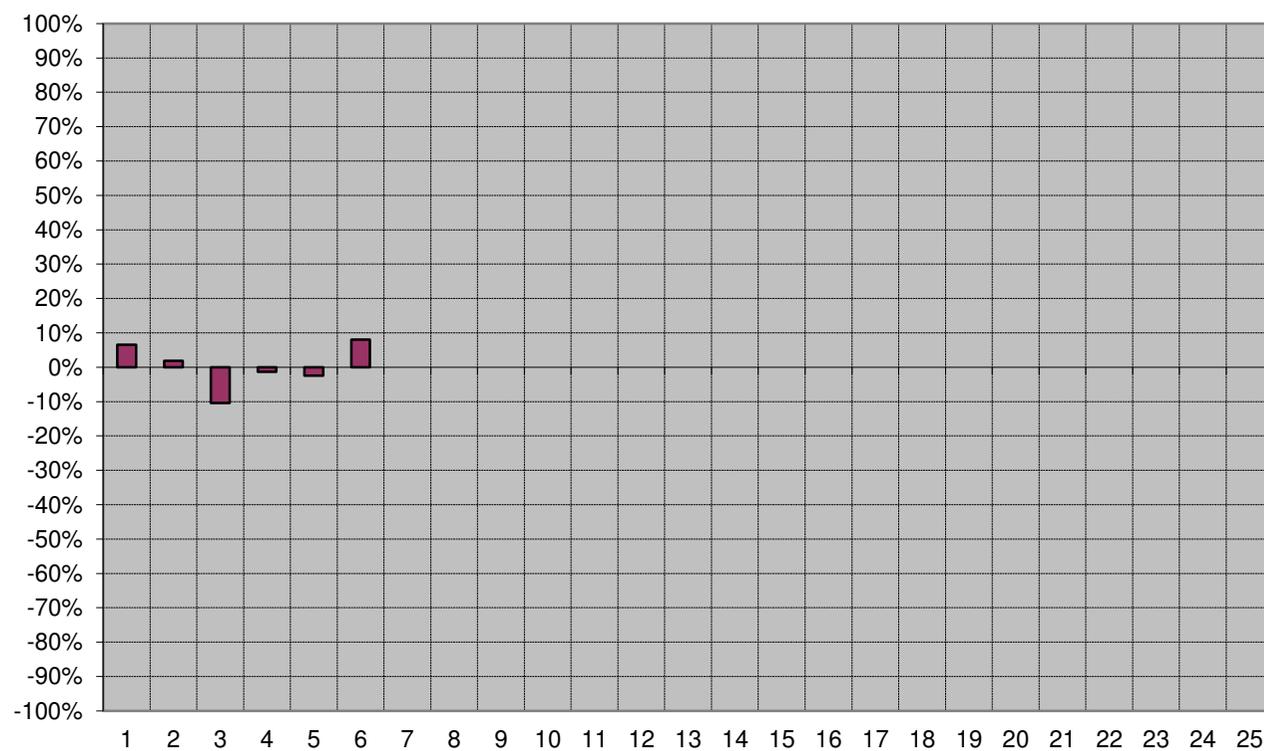
Amostra	AreaDescoberta	AreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	10.400,00	4.640,00	médio	5,0	6	b	5,0	Marcos Corretor	Marcos	(41) 99212-8100
2	900,00	2.190,00	médio	5,5	20	c	6,0	Imobiliária 2000		(41) 3250-2001
3	17.000,00	4.700,00	médio	5,5	20	c	6,5	Imobiliária MM		(41) 3668-2296
4	7.000,00	13.700,00	médio	7,0	6	b	7,0	Regional Imóveis		(41) 3321-3600
5	17.383,37	14.802,34	médio	7,0	20	c	8,0	Regional Imóveis		(41) 3321-3600
6	9.500,00	17.950,00	médio	6,0	20	c	6,0	Regional Imóveis		(41) 3321-3600
Avaliando	24.057,99	18.326,06	médio	7,0	6	b	8,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA													
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	5,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4,85	1,40	1,00	0,86	1,60	1,86	9,02
2	6,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5,75	1,27	1,24	0,80	1,33	1,64	9,43
3	7,45	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6,71	1,27	1,24	0,86	1,23	1,60	10,74
4	9,49	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,54	1,00	1,00	1,00	1,14	1,14	9,74
5	8,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7,95	1,00	1,24	1,00	1,00	1,24	9,86
6	5,68	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5,11	1,17	1,24	1,00	1,33	1,74	8,89

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	5,39	5,74	0,35	7%
2	6,39	6,51	0,12	2%
3	7,45	6,67	(0,78)	-10%
4	9,49	9,37	(0,12)	-1%
5	8,83	8,61	(0,22)	-2%
6	5,68	6,14	0,46	8%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%

RESÍDUOS RELATIVOS



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

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	33.362,35	mensal

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	914.361,96

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

$$K_e = 4,90\% + (5,22\% \times 0,40) + 0,40\% = 7,39\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,24\% \times 0,54) + 0,30\% = 6,59\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

- Valor de Mercado cenário FII: R\$ 30.659.000,00

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			Cenário: BuyToLease/FII											
Ano			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		1.640	3.257	3.271	3.272	3.272	3.272	3.271	3.271	3.271	2.688	2.309	32.795
-		Área locável (m2)	9.163	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	
-		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	
-		Potencial de Mercado de Aluguéis	1.045	2.091	2.136	2.172	2.209	2.246	2.274	2.312	2.351	2.390	2.430	23.655
-		Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	5,0%	
-		Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	531	916	
-		Aluguéis Efetivos	1.640	3.257	3.271	3.272	3.272	3.272	3.271	3.271	3.271	2.688	2.309	32.795
-		Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		1.131	433	440	446	5.482							
-		Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	23	36
-		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2	33
-		Gestão e comercialização de contratos de locação	15	29	29	29	29	29	29	29	29	24	21	295
-		Despesas recorrentes FII	200	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	4.204
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	914	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	914
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		509	2.824	2.838	2.839	2.839	2.839	2.838	2.838	2.838	2.248	1.863	27.313
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		509	2.824	2.838	2.839	2.839	2.839	2.838	2.838	2.838	2.248	1.863	27.313
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos		509	2.824	2.838	2.839	2.839	2.839	2.838	2.838	2.838	2.248	1.863	27.313
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		509	2.824	2.838	2.839	2.839	2.839	2.838	2.838	2.838	2.248	1.863	27.313
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		509	2.824	2.838	2.839	2.839	2.839	2.838	2.838	2.838	2.248	1.863	27.313
-	Investimento em novos ativos		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		4	9	11	12	13	15	16	17	19	20	22	159
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(31.419)	2.815	2.827	2.827	2.826	2.824	2.822	2.821	2.819	2.227	1.841	(4.769)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(31.419)	(28.604)	(25.777)	(22.950)	(20.124)	(17.300)	(14.478)	(11.657)	(8.838)	(6.610)	(4.769)	
+	Integralização dos Cotistas		32.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.838
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	32.838	
-	Remuneração de Cotistas		1.419	2.815	2.827	2.827	2.826	2.824	2.822	2.821	2.819	2.227	1.841	28.069
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		0	(0)										
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		32.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.838
+	Remuneração das Cotas		1.419	2.815	2.827	2.827	2.826	2.824	2.822	2.821	2.819	2.227	1.841	28.069
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.813	25.813
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(31.419)	2.815	2.827	2.827	2.826	2.824	2.822	2.821	2.819	2.227	27.654	21.043

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		63,7%	64,2%	65,3%	66,4%	67,5%	68,6%	69,5%	70,7%	71,9%	88,9%	105,3%	72,1%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais		69,0%	13,3%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	13,2%	16,4%	19,3%	16,7%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	1,0%	0,1%
-	Inadimplência irre recuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII		12,2%	12,3%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	14,9%	17,3%	12,8%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		55,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		31,0%	86,7%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	83,6%	80,7%	83,3%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		31,0%	86,7%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	83,6%	80,7%	83,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		31,0%	86,7%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	83,6%	80,7%	83,3%
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		31,0%	86,7%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	83,6%	80,7%	83,3%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		31,0%	86,7%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	86,8%	83,6%	80,7%	83,3%
-	Investimento em novos ativos		1946,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,8%	0,9%	0,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1915,7%	86,4%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	86,2%	82,9%	79,7%	-14,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-1915,7%	-878,2%	-788,1%	-701,3%	-615,0%	-528,7%	-442,6%	-356,3%	-270,2%	-245,9%	-206,6%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		2002,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,1%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		2002,2%	1008,2%	1004,0%	1003,5%	1003,5%	1003,6%	1003,8%	1003,8%	1003,8%	1221,7%	1422,4%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		86,5%	86,4%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	86,2%	82,9%	79,7%	85,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		2002,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,1%
+	Remuneração das Cotas		86,5%	86,4%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	86,2%	82,9%	79,7%	85,6%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1118,1%	78,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1915,7%	86,4%	86,4%	86,4%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	86,2%	82,9%	1197,8%	64,2%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	276	275	274	273	271	270
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	9,61	9,57	9,52	9,48	9,44	9,39
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	176,11	175,32	174,53	173,74	172,95	172,17
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	276	275	274	273	271	270
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	914	36	36	36	36	36	36
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	914	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	(914)	240	239	238	237	235	234
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	(914)	240	239	238	237	235	234
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	(914)	240	239	238	237	235	234
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	(914)	240	239	238	237	235	234
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	(914)	240	239	238	237	235	234
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(32.838)	240	238	237	236	235	233
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(32.838)	(32.598)	(32.360)	(32.123)	(31.887)	(31.652)	(31.419)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	32.838	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	0	240	478	715	951	1.186	1.419
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	240	238	237	236	235	233
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)	0	(0)	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	32.838	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	240	238	237	236	235	233
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	(32.838)	240	238	237	236	235	233

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Meses		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	269	268	267	265	264	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,43	9,39	9,35	9,30	9,26	9,22	9,77	9,74	9,70	9,67	9,64	9,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	172,82	172,04	171,27	170,49	169,72	168,96	179,07	178,45	177,84	177,23	176,62	176,01
	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	269	268	267	265	264	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	233	232	231	229	228	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	233	232	231	229	228	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	233	232	231	229	228	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	233	232	231	229	228	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	233	232	231	229	228	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	232	231	230	229	227	241	240	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.187)	(30.955)	(30.726)	(30.497)	(30.269)	(30.029)	(29.789)	(29.550)	(29.312)	(29.075)	(28.839)	(28.604)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.651	1.882	2.112	2.341	2.568	2.809	3.049	3.288	3.526	3.763	3.999	4.234
-	Remuneração de Cotistas	232	231	230	229	227	241	240	239	238	237	236	235
=	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)							
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	(0)								
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	232	231	230	229	227	241	240	239	238	237	236	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	232	231	230	229	227	241	240	239	238	237	236	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	267	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,65	9,62	9,59	9,55	9,52	9,49	9,94	9,90	9,87	9,84	9,80	9,77
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,87	176,26	175,66	175,05	174,45	173,85	182,07	181,47	180,86	180,26	179,66	179,07
	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	271	270	269	268	267	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	232	231	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	232	231	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	232	231	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	232	231	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	232	231	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	232	231	231	241	240	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.370)	(28.137)	(27.904)	(27.673)	(27.442)	(27.202)	(26.962)	(26.723)	(26.485)	(26.248)	(26.012)	(25.777)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.468	4.701	4.934	5.165	5.396	5.636	5.876	6.115	6.353	6.590	6.826	7.061
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	231	231	241	240	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	231	231	241	240	239	238	237	236	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	231	231	241	240	239	238	237	236	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,82	9,79	9,75	9,72	9,69	9,66	10,10	10,07	10,03	10,00	9,97	9,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	179,96	179,37	178,77	178,18	177,58	176,99	185,13	184,51	183,90	183,29	182,68	182,07
	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	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	233	232	231	241	240	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.543)	(25.309)	(25.077)	(24.845)	(24.614)	(24.374)	(24.134)	(23.896)	(23.658)	(23.421)	(23.185)	(22.950)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.295	7.529	7.761	7.993	8.224	8.464	8.704	8.942	9.180	9.417	9.653	9.888
-	Remuneração de Cotistas	234	233	233	232	231	241	240	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	233	232	231	241	240	239	238	237	236	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	233	232	231	241	240	239	238	237	236	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,98	9,95	9,92	9,89	9,85	9,82	10,27	10,24	10,20	10,17	10,14	10,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	182,98	182,38	181,77	181,17	180,56	179,96	188,24	187,61	186,99	186,36	185,75	185,13
	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	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	232	232	231	241	239	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.716)	(22.482)	(22.250)	(22.019)	(21.788)	(21.547)	(21.308)	(21.069)	(20.832)	(20.595)	(20.359)	(20.124)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.122	10.356	10.588	10.819	11.050	11.291	11.530	11.769	12.006	12.243	12.479	12.714
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	232	231	241	239	239	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	232	231	241	239	239	238	237	236	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	232	231	241	239	239	238	237	236	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,15	10,12	10,09	10,05	10,02	9,98	10,44	10,41	10,37	10,34	10,30	10,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	186,05	185,44	184,82	184,21	183,59	182,98	191,39	190,75	190,10	189,46	188,82	188,19
	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	271	270	270	269	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	233	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	232	231	231	240	239	238	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.890)	(19.657)	(19.425)	(19.193)	(18.963)	(18.722)	(18.483)	(18.245)	(18.007)	(17.770)	(17.535)	(17.300)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.948	13.181	13.413	13.645	13.875	14.116	14.355	14.593	14.831	15.067	15.303	15.538
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	231	231	240	239	238	238	237	236	235
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	231	231	240	239	238	238	237	236	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	231	231	240	239	238	238	237	236	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,23	10,20	10,17	10,13	10,10	10,06	10,62	10,58	10,55	10,51	10,48	10,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	187,55	186,92	186,29	185,66	185,03	184,41	194,61	193,95	193,29	192,64	191,99	191,35
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	236	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.066)	(16.833)	(16.601)	(16.370)	(16.140)	(15.900)	(15.660)	(15.422)	(15.185)	(14.948)	(14.713)	(14.478)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.772	16.005	16.237	16.468	16.698	16.938	17.178	17.416	17.653	17.890	18.125	18.360
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	236	235
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	236	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	236	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,41	10,37	10,34	10,30	10,27	10,23	10,80	10,76	10,72	10,69	10,65	10,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	190,70	190,06	189,42	188,78	188,14	187,50	197,87	197,20	196,54	195,88	195,21	194,56
	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	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.244)	(14.011)	(13.779)	(13.548)	(13.318)	(13.078)	(12.839)	(12.601)	(12.363)	(12.127)	(11.892)	(11.657)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.594	18.827	19.059	19.290	19.520	19.760	19.999	20.237	20.475	20.711	20.946	21.181
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	235
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	235

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,58	10,54	10,51	10,47	10,44	10,40	10,98	10,94	10,90	10,87	10,83	10,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	193,90	193,25	192,59	191,94	191,30	190,65	201,19	200,51	199,84	199,16	198,49	197,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	268	268	278	277	276	275	274	273	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	232	232	242	241	240	239	238	237	236
-	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	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	234
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.423)	(11.191)	(10.959)	(10.728)	(10.498)	(10.258)	(10.019)	(9.781)	(9.544)	(9.307)	(9.072)	(8.838)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	21.415	21.647	21.879	22.110	22.340	22.580	22.819	23.057	23.294	23.531	23.766	24.000
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	234
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	234
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	231	230	240	239	238	237	236	235	234

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	271	270	269	268	268	185	194	194	193	192	192	191
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,76	10,72	10,69	10,65	10,61	10,58	11,16	11,13	11,09	11,05	11,01	10,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	197,15	196,49	195,83	195,17	194,51	193,85	204,57	203,88	203,19	202,50	201,82	201,14
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	869	916	916	916	916	916	916
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	268	268	185	194	194	193	192	192	191
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	37						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	232	232	148	157	156	156	155	155	154
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	232	232	148	157	156	156	155	155	154
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	232	232	148	157	156	156	155	155	154
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	234	233	232	232	148	157	156	156	155	155	154
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	234	233	232	232	148	157	156	156	155	155	154
-	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	234	233	232	231	230	146	155	155	154	153	153	152
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.604)	(8.371)	(8.140)	(7.909)	(7.679)	(7.533)	(7.378)	(7.223)	(7.069)	(6.915)	(6.762)	(6.610)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	24.234	24.467	24.698	24.929	25.159	25.305	25.460	25.615	25.769	25.923	26.076	26.228
-	Remuneração de Cotistas	234	233	232	231	230	146	155	155	154	153	153	152
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	234	233	232	231	230	146	155	155	154	153	153	152
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	234	233	232	231	230	146	155	155	154	153	153	152

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	190	190	189	189	188	187	198	197	196	196	195	194
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,94	10,90	10,86	10,83	10,79	10,76	11,35	11,31	11,27	11,24	11,20	11,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	200,46	199,79	199,11	198,44	197,77	197,10	208,00	207,30	206,60	205,90	205,21	204,52
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916
	Aluguéis Efetivos	190	190	189	189	188	187	198	197	196	196	195	194
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	37											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	153	153	152	151	151	150	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)	153	153	152	151	151	150	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	153	153	152	151	151	150	160	160	159	158	158	157
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	153	153	152	151	151	150	160	160	159	158	158	157
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	153	153	152	151	151	150	160	160	159	158	158	157
-	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	152	151	150	150	149	148	159	158	157	157	156	155
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.459)	(6.308)	(6.157)	(6.008)	(5.859)	(5.710)	(5.552)	(5.394)	(5.237)	(5.080)	(4.924)	(4.769)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.379	26.530	26.680	26.830	26.979	27.128	27.286	27.444	27.601	27.758	27.914	28.069
-	Remuneração de Cotistas	152	151	150	150	149	148	159	158	157	157	156	155
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	152	151	150	150	149	148	159	158	157	157	156	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.813
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	152	151	150	150	149	148	159	158	157	157	156	25.968

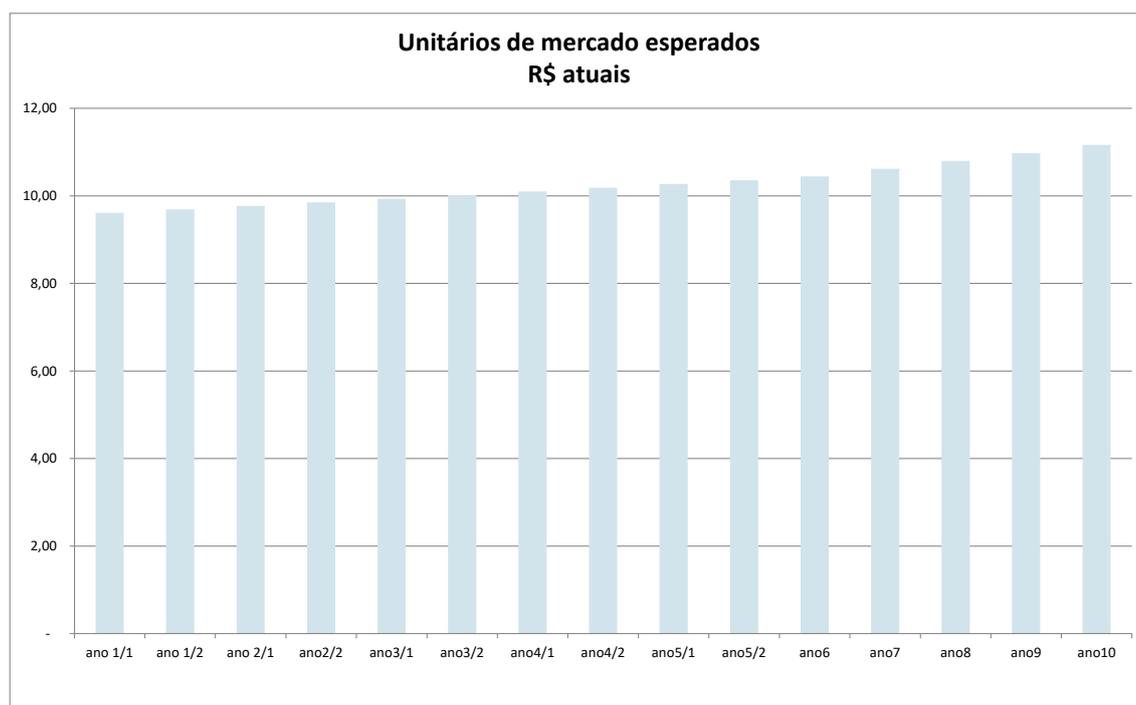
**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES
NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO**

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

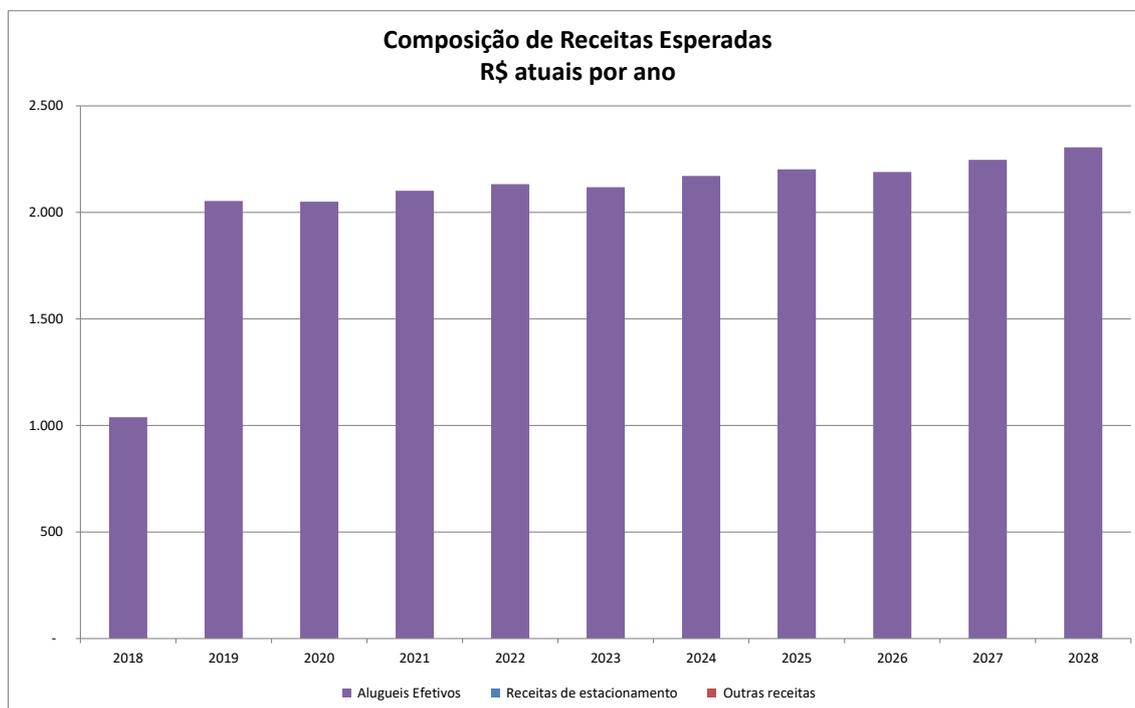
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 2</u>
Cenário : Mercado aberto	GGR_Nissei_Colombo
Aluguel de mercado inicial - R\$	176.113
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	9,61
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	11,35
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	288
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	10,22
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	107
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	144
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,06
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,06
Vida útil remanescente de projeção (anos)	54

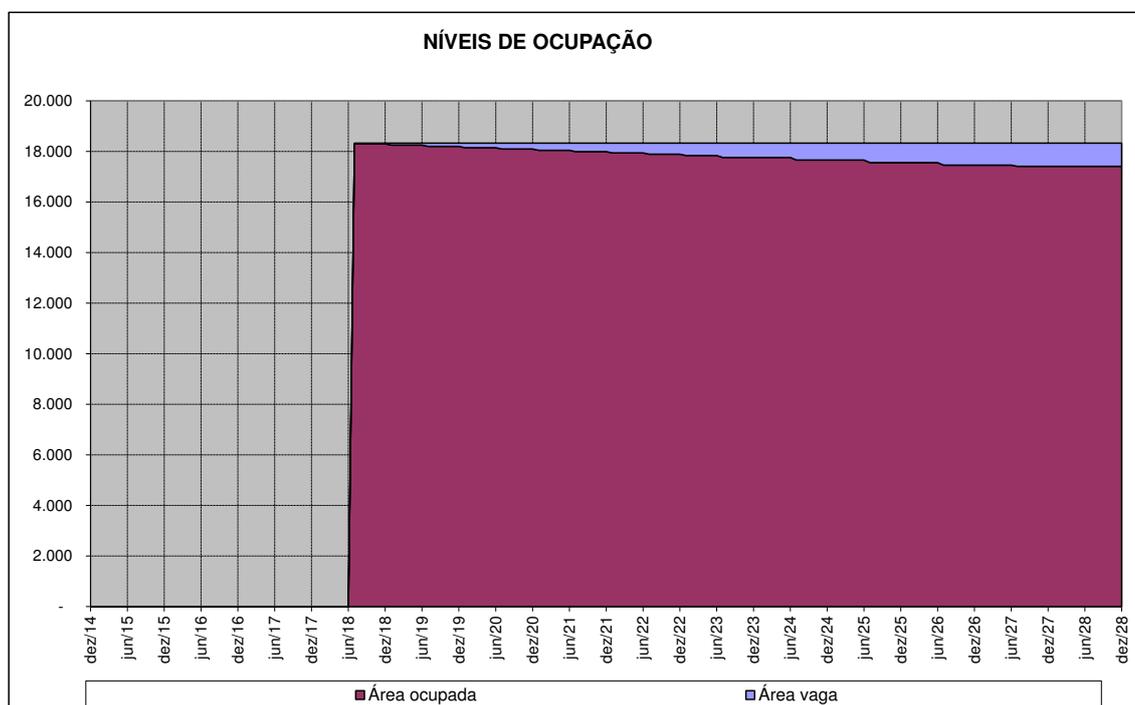
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



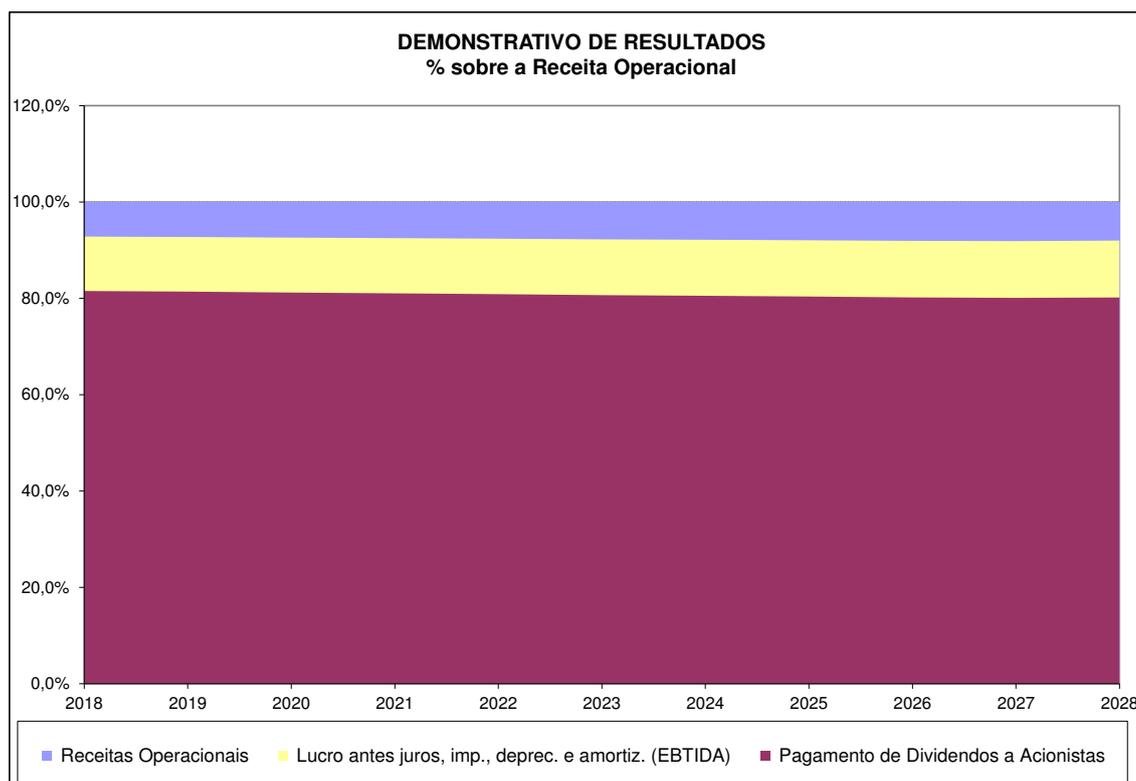
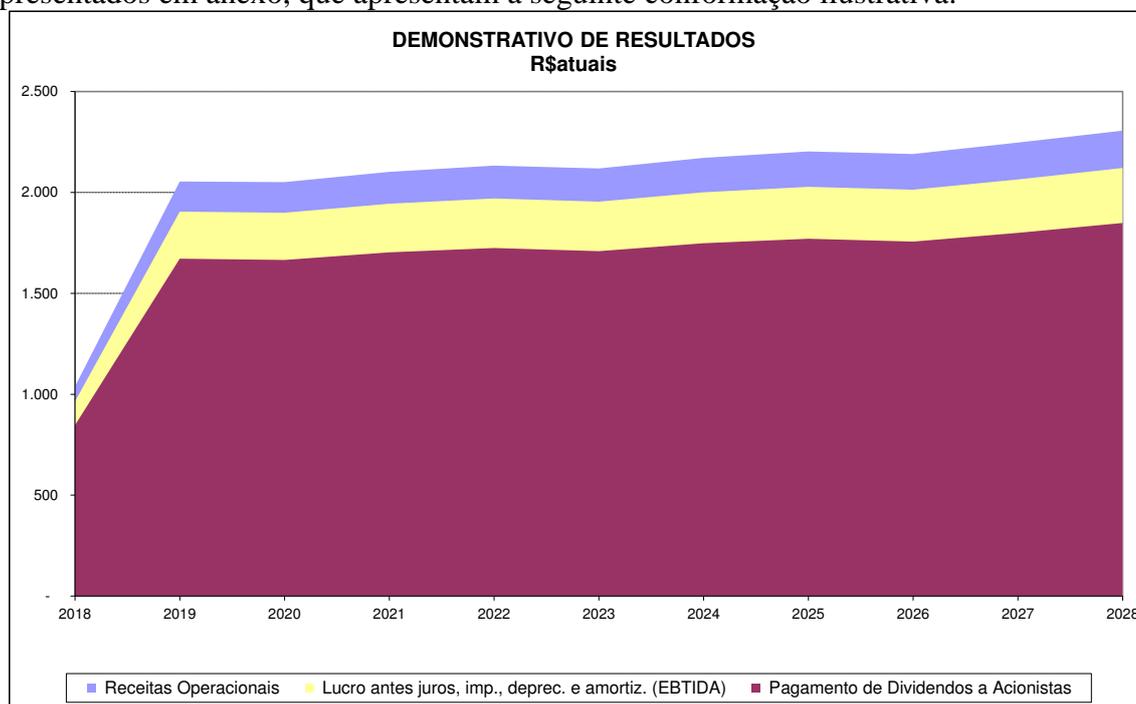
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



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



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

$$Ke = 4,90\% + (5,22\% \times 0,54) + 0,60\% = 8,32\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,24\% \times 0,54) + 0,60\% = 6,89\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

- **Valor do Empreendimento:** **R\$ 22.609.998,00**

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

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto												
		Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		1.039	2.054	2.051	2.102	2.133	2.119	2.171	2.203	2.190	2.247	2.306	22.613
-	Área locável (m2)		9.163	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.045	2.091	2.136	2.172	2.209	2.246	2.274	2.312	2.351	2.390	2.430	23.655
-	Vacância do empreendimento		0,1%	0,6%	1,1%	1,7%	2,2%	2,9%	3,4%	3,9%	4,5%	4,9%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		13	103	206	308	411	527	617	719	820	893	916	
-	Aluguéis Efetivos		1.039	2.054	2.051	2.102	2.133	2.119	2.171	2.203	2.190	2.247	2.306	22.613
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		38	75	75	77	78	77	79	80	80	82	84	825
-	PIS		7	13	13	14	14	14	14	14	14	15	15	147
-	COFINS		31	62	62	63	64	64	65	66	66	67	69	678
-	Despesas Operacionais		37	74	77	81	85	87	91	95	97	101	101	925
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0	3	5	8	10	13	15	18	20	22	23	137
-	Inadimplência irreuperável		7	14	14	15	15	15	15	15	15	16	13	156
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		29	58	57	59	60	59	61	62	61	63	65	633
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		964	1.905	1.899	1.944	1.970	1.954	2.001	2.028	2.013	2.064	2.121	20.863
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		964	1.905	1.899	1.944	1.970	1.954	2.001	2.028	2.013	2.064	2.121	20.862
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos		964	1.905	1.899	1.944	1.970	1.954	2.001	2.028	2.013	2.064	2.121	20.862
-	Impostos (IR/CSSL)		113	223	223	229	232	231	236	240	238	244	251	2.460
=	Lucro líquido		851	1.681	1.676	1.715	1.738	1.724	1.764	1.788	1.775	1.820	1.870	18.402
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		851	1.681	1.676	1.715	1.738	1.724	1.764	1.788	1.775	1.820	1.870	18.402
-	Investimento em novos ativos		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		4	9	11	12	13	15	16	17	19	20	22	159
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(31.077)	1.672	1.665	1.703	1.725	1.709	1.748	1.770	1.756	1.800	1.849	(13.680)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(31.077)	(29.405)	(27.740)	(26.037)	(24.312)	(22.603)	(20.855)	(19.085)	(17.328)	(15.529)	(13.680)	
+	Integralização dos Acionistas		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	31.924	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		847	1.672	1.665	1.703	1.725	1.709	1.748	1.770	1.756	1.800	1.849	18.243
=	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)	(0)
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		31.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.924
+	Distribuição de Dividendos		847	1.672	1.665	1.703	1.725	1.709	1.748	1.770	1.756	1.800	1.849	18.243
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.169	25.169
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(31.077)	1.672	1.665	1.703	1.725	1.709	1.748	1.770	1.756	1.800	27.017	11.488

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,6%	101,8%	104,1%	103,4%	103,6%	106,0%	104,7%	104,9%	107,3%	106,4%	105,4%	104,6%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	3,5%	3,6%	3,7%	3,9%	4,0%	4,1%	4,2%	4,3%	4,4%	4,5%	4,4%	4,1%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,2%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	1,0%	1,0%	0,6%
-	Inadimplência irre recuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	92,0%	91,9%	91,9%	92,0%	92,3%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	92,0%	91,9%	91,9%	92,0%	92,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	92,0%	91,9%	91,9%	92,0%	92,3%
-	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	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	81,2%	81,0%	81,0%	81,1%	81,4%
+	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	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	81,2%	81,0%	81,0%	81,1%	81,4%
-	Investimento em novos ativos	3073,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	141,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%	0,7%	0,7%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2992,1%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	-60,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-2992,1%	-1431,6%	-1352,5%	-1238,8%	-1140,0%	-1066,9%	-960,6%	-866,4%	-791,2%	-691,1%	-593,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3073,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	141,2%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3073,6%	1554,3%	1556,5%	1518,9%	1496,9%	1506,8%	1470,4%	1449,2%	1457,5%	1420,8%	1384,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,5%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	80,7%
=	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	3073,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	141,2%
+	Distribuição de Dividendos	81,5%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	80,7%
-	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%	1091,6%	111,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2992,1%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	1171,7%	50,8%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	175	174	173	173	172	171
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	9,61	9,57	9,52	9,48	9,44	9,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	176,11	175,32	174,53	173,74	172,95	172,17
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	26	26	26	26	26	26
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	175	174	173	173	172	171
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	PIS	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	163	162	161	160	160	159
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	162	162	161	160	160	159
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	162	162	161	160	160	159
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	143	143	142	142	141	140
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	143	143	142	142	141	140
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(31.924)	143	142	141	141	140	140
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(31.924)	(31.781)	(31.639)	(31.497)	(31.357)	(31.216)	(31.077)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	143	285	426	567	707	847
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	143	142	141	141	140	140
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	31.924	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	143	142	141	141	140	140
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(31.924)	143	142	141	141	140	140

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
	Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	170	169	168	168	167	175	174	174	173	172	172	171
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,43	9,39	9,35	9,30	9,26	9,22	9,77	9,74	9,70	9,67	9,64	9,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	172,82	172,04	171,27	170,49	169,72	168,96	179,07	178,45	177,84	177,23	176,62	176,01
	Vacância do empreendimento	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
	Área vaga (m2)	77	77	77	77	77	77	128	128	128	128	128	128
	Aluguéis Efetivos	170	169	168	168	167	175	174	174	173	172	172	171
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	158	157	156	155	155	163	162	161	160	160	159	159
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	158	157	156	155	155	163	162	161	160	160	159	159
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	158	157	156	155	155	163	162	161	160	160	159	159
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	139	138	138	137	137	144	143	142	142	141	141	140
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	139	138	138	137	137	144	143	142	142	141	141	140
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	138	138	137	137	136	143	142	141	141	140	140	139
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.939)	(30.801)	(30.664)	(30.527)	(30.391)	(30.248)	(30.107)	(29.965)	(29.825)	(29.684)	(29.545)	(29.405)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	985	1.123	1.260	1.396	1.532	1.675	1.817	1.958	2.099	2.239	2.379	2.518
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	138	138	137	137	136	143	142	141	141	140	140	139
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	138	138	137	137	136	143	142	141	141	140	140	139
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	138	138	137	137	136	143	142	141	141	140	140	139

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
	Meses	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	170	170	169	168	168	174	173	173	172	172	171	170
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,65	9,62	9,59	9,55	9,52	9,49	9,94	9,90	9,87	9,84	9,80	9,77
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,87	176,26	175,66	175,05	174,45	173,85	182,07	181,47	180,86	180,26	179,66	179,07
	Vacância do empreendimento	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	180	180	180	180	180	180	231	231	231	231	231	231
	Aluguéis Efetivos	170	170	169	168	168	174	173	173	172	172	171	170
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	7	7	7	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	158	157	157	156	156	162	160	160	159	159	158	158
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	158	157	157	156	156	162	160	160	159	159	158	158
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	158	157	157	156	156	162	160	160	159	159	158	158
-	Impostos (IR/CSSL)	19	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	139	139	138	138	137	143	142	141	141	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	139	138	138	137	143	142	141	141	140	140	139
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	138	138	137	137	136	142	141	140	140	139	139	138
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.267)	(29.129)	(28.992)	(28.855)	(28.718)	(28.577)	(28.436)	(28.296)	(28.156)	(28.017)	(27.878)	(27.740)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	2.657	2.795	2.932	3.069	3.205	3.347	3.488	3.628	3.767	3.907	4.045	4.184
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	138	138	137	137	136	142	141	140	140	139	139	138
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	138	138	137	137	136	142	141	140	140	139	139	138
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	138	138	137	137	136	142	141	140	140	139	139	138

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	169	169	168	168	167	182	181	181	180	179	179	178
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,82	9,79	9,75	9,72	9,69	9,66	10,10	10,07	10,03	10,00	9,97	9,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	179,96	179,37	178,77	178,18	177,58	176,99	185,13	184,51	183,90	183,29	182,68	182,07
	Vacância do empreendimento	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	Área vaga (m2)	283	283	283	283	283	283	334	334	334	334	334	334
	Aluguéis Efetivos	169	169	168	168	167	182	181	181	180	179	179	178
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7						
	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	7	6	6	6	6	7						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	157	156	156	155	155	169	168	167	166	166	165	165
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	157	156	156	155	155	169	168	167	166	166	165	165
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	157	156	156	155	155	169	168	167	166	166	165	165
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	20	20	20	20	20	19	19
=	Lucro líquido	138	138	137	137	136	149	148	147	147	146	146	145
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	138	137	137	136	149	148	147	147	146	146	145
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	137	137	136	136	135	148	147	146	146	145	145	144
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(27.603)	(27.466)	(27.329)	(27.193)	(27.058)	(26.910)	(26.763)	(26.617)	(26.471)	(26.326)	(26.181)	(26.037)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	4.321	4.458	4.594	4.730	4.866	5.014	5.160	5.307	5.452	5.598	5.742	5.887
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	137	137	136	136	135	148	147	146	146	145	145	144
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	137	137	136	136	135	148	147	146	146	145	145	144
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	137	137	136	136	135	148	147	146	146	145	145	144

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	177	176	176	175	175	181	180	180	179	178	178	177
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	9,98	9,95	9,92	9,89	9,85	9,82	10,27	10,24	10,20	10,17	10,14	10,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	182,98	182,38	181,77	181,17	180,56	179,96	188,24	187,61	186,99	186,36	185,75	185,13
	Vacância do empreendimento	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
	Área vaga (m2)	385	385	385	385	385	385	437	437	437	437	437	437
	Aluguéis Efetivos	177	176	176	175	175	181	180	180	179	178	178	177
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	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	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	164	163	163	162	161	168	166	166	165	165	164	164
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	164	163	163	162	161	167	166	166	165	165	164	164
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	164	163	163	162	161	167	166	166	165	165	164	164
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
=	Lucro líquido	144	144	143	143	142	148	147	146	146	145	145	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	144	144	143	143	142	148	147	146	146	145	145	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	143	143	142	142	141	147	146	145	145	144	144	143
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(25.894)	(25.751)	(25.608)	(25.467)	(25.325)	(25.178)	(25.033)	(24.888)	(24.743)	(24.599)	(24.455)	(24.312)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.030	6.173	6.315	6.457	6.598	6.745	6.891	7.036	7.180	7.325	7.468	7.611
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	143	143	142	142	141	147	146	145	145	144	144	143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	(0)							
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	143	143	142	142	141	147	146	145	145	144	144	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	143	143	142	142	141	147	146	145	145	144	144	143

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	176	175	175	174	174	180	179	178	178	177	176	176
	Área locável (m2)	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326	18.326
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,15	10,12	10,09	10,05	10,02	9,98	10,44	10,41	10,37	10,34	10,30	10,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	186,05	185,44	184,82	184,21	183,59	182,98	191,39	190,75	190,10	189,46	188,82	188,19
	Vacância do empreendimento	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
	Área vaga (m2)	488	488	488	488	488	488	565	565	565	565	565	565
	Aluguéis Efetivos	176	175	175	174	174	180	179	178	178	177	176	176
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7	7	7	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	162	162	161	161	160	166	165	164	164	163	163	162
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	162	162	161	161	160	166	165	164	164	163	163	162
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	162	162	161	161	160	166	165	164	164	163	163	162
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	19	20	19	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	143	143	142	142	141	147	145	145	144	144	143	143
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	142	142	141	147	145	145	144	144	143	143
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	142	142	141	141	140	146	144	144	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(24.170)	(24.028)	(23.887)	(23.747)	(23.606)	(23.461)	(23.317)	(23.173)	(23.030)	(22.887)	(22.745)	(22.603)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.753	7.895	8.036	8.177	8.317	8.463	8.607	8.751	8.894	9.036	9.179	9.320
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	142	142	141	141	140	146	144	144	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	142	142	141	141	140	146	144	144	143	143	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	142	142	141	141	140	146	144	144	143	143	142	142

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	175	175	174	173	173	189	187	186	186	185	184	184
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,23	10,20	10,17	10,13	10,10	10,06	10,62	10,58	10,55	10,51	10,48	10,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	187,55	186,92	186,29	185,66	185,03	184,41	194,61	193,95	193,29	192,64	191,99	191,35
	Vacância do empreendimento	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
	Área vaga (m2)	565	565	565	565	565	565	668	668	668	668	668	668
	Aluguéis Efetivos	175	175	174	173	173	189	187	186	186	185	184	184
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	7						
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	8						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	162	161	160	160	159	174	172	172	171	170	170	169
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	162	161	160	160	159	174	172	172	171	170	170	169
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	162	161	160	160	159	174	172	172	171	170	170	169
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	19	21	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	142	142	142	141	141	153	152	151	151	150	150	149
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	142	142	142	141	141	153	152	151	151	150	150	149
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	140	140	139	152	150	150	149	149	148	148
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(22.462)	(22.321)	(22.181)	(22.042)	(21.902)	(21.750)	(21.600)	(21.450)	(21.300)	(21.151)	(21.003)	(20.855)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	9.461	9.602	9.742	9.882	10.021	10.174	10.324	10.474	10.623	10.772	10.921	11.068
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	141	141	140	140	139	152	150	150	149	149	148	148
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	141	141	140	140	139	152	150	150	149	149	148	148
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	141	141	140	140	139	152	150	150	149	149	148	148

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	183	183	182	181	181	188	186	185	184	183	183	183
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,41	10,37	10,34	10,30	10,27	10,23	10,80	10,76	10,72	10,69	10,65	10,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	190,70	190,06	189,42	188,78	188,14	187,50	197,87	197,20	196,54	195,88	195,21	194,56
	Vacância do empreendimento	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
	Área vaga (m2)	668	668	668	668	668	668	771	771	771	771	771	771
	Aluguéis Efetivos	183	183	182	181	181	188	186	185	185	184	183	183
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5
-	Despesas Operacionais	8											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	169	168	168	167	166	173	171	170	170	169	169	168
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	169	168	168	167	166	173	171	170	170	169	169	168
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	169	168	168	167	166	173	171	170	170	169	169	168
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	149	148	148	147	147	152	151	150	150	149	149	148
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	149	148	148	147	147	152	151	150	150	149	149	148
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	147	147	146	146	145	151	149	149	148	148	147	147
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(20.708)	(20.561)	(20.415)	(20.269)	(20.123)	(19.972)	(19.823)	(19.674)	(19.526)	(19.379)	(19.231)	(19.085)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	11.216	11.363	11.509	11.655	11.800	11.951	12.100	12.249	12.397	12.545	12.692	12.839
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	147	147	146	146	145	151	149	149	148	148	147	147
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	147	147	146	146	145	151	149	149	148	148	147	147
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	147	147	146	146	145	151	149	149	148	148	147	147

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	182	181	181	180	180	186	185	184	184	183	182	182
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,58	10,54	10,51	10,47	10,44	10,40	10,98	10,94	10,90	10,87	10,83	10,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	193,90	193,25	192,59	191,94	191,30	190,65	201,19	200,51	199,84	199,16	198,49	197,82
	Vacância do empreendimento	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
	Área vaga (m2)	771	771	771	771	771	771	869	869	869	869	869	869
	Aluguéis Efetivos	182	181	181	180	180	186	185	184	184	183	182	182
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	167	167	166	166	165	172	170	169	169	168	167	167
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	167	167	166	166	165	172	170	169	169	168	167	167
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	167	167	166	166	165	172	170	169	169	168	167	167
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	148	147	147	146	146	151	150	149	149	148	148	147
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	148	147	147	146	146	151	150	149	149	148	148	147
-	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	146	146	145	145	144	150	148	148	147	147	146	146
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.939)	(18.793)	(18.648)	(18.503)	(18.359)	(18.209)	(18.061)	(17.914)	(17.766)	(17.620)	(17.474)	(17.328)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.985	13.131	13.276	13.421	13.565	13.714	13.863	14.010	14.157	14.304	14.450	14.595
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	146	146	145	145	144	150	148	148	147	147	146	146
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	146	146	145	145	144	150	148	148	147	147	146	146
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	146	146	145	145	144	150	148	148	147	147	146	146

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	181	180	180	179	179	195	194	193	192	192	191	190
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,76	10,72	10,69	10,65	10,61	10,58	11,16	11,13	11,09	11,05	11,01	10,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	197,15	196,49	195,83	195,17	194,51	193,85	204,57	203,88	203,19	202,50	201,82	201,14
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	869	869	869	869	869	869	916	916	916	916	916	916
	Aluguéis Efetivos	181	180	180	179	179	195	194	193	192	192	191	190
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	9						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	166	166	165	165	164	179	178	177	177	176	176	175
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	166	166	165	165	164	179	178	177	177	176	176	175
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	166	166	165	165	164	179	178	177	177	176	176	175
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	19	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	147	146	146	145	145	158	157	156	156	155	155	154
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	147	146	146	145	145	158	157	156	156	155	155	154
-	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	145	145	144	144	143	156	155	155	154	154	153	153
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.183)	(17.039)	(16.895)	(16.751)	(16.608)	(16.452)	(16.297)	(16.142)	(15.988)	(15.834)	(15.681)	(15.529)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.740	14.885	15.029	15.172	15.315	15.472	15.627	15.781	15.936	16.089	16.242	16.395
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	145	145	144	144	143	156	155	155	154	154	153	153
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	145	145	144	144	143	156	155	155	154	154	153	153
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	145	145	144	144	143	156	155	155	154	154	153	153

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	190	189	189	188	187	187	198	197	196	196	195	194
	Área locável (m2)	18.326											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	10,94	10,90	10,86	10,83	10,79	10,76	11,35	11,31	11,27	11,24	11,20	11,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	200,46	199,79	199,11	198,44	197,77	197,10	208,00	207,30	206,60	205,90	205,21	204,52
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916
	Aluguéis Efetivos	190	189	189	188	187	187	198	197	196	196	195	194
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	9	9	8									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	6	6	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	174	174	173	173	172	172	182	181	181	180	180	179
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	174	174	173	173	172	172	182	181	181	180	180	179
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	174	174	173	173	172	172	182	181	181	180	180	179
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	20	20	20	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	154	153	153	152	152	152	160	160	159	159	158	158
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	154	153	153	152	152	152	160	160	159	159	158	158
-	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	152	151	151	150	150	150	159	158	158	157	156	156
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.377)	(15.225)	(15.074)	(14.924)	(14.774)	(14.624)	(14.465)	(14.307)	(14.150)	(13.993)	(13.836)	(13.680)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.547	16.698	16.849	17.000	17.149	17.300	17.458	17.616	17.774	17.931	18.087	18.243
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	152	151	151	150	150	150	159	158	158	157	156	156
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	152	151	151	150	150	150	159	158	158	157	156	156
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.169
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	152	151	151	150	150	150	159	158	158	157	156	25.325

**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, 2^a. Edição, Editora Pini:

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5		
Média Aritmética	212,74		
Desvio Padrão	39,80		
Coefficiente de Variação	19%		
Limite Inferior	148,92		
Limite Superior	276,56		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	212,74		
t de Student	1,5330		
Intervalo de Confiabilidade			
	Inferior	185,45	-13%
	Superior	240,02	13%
Hipótese de rejeição	-		
	Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

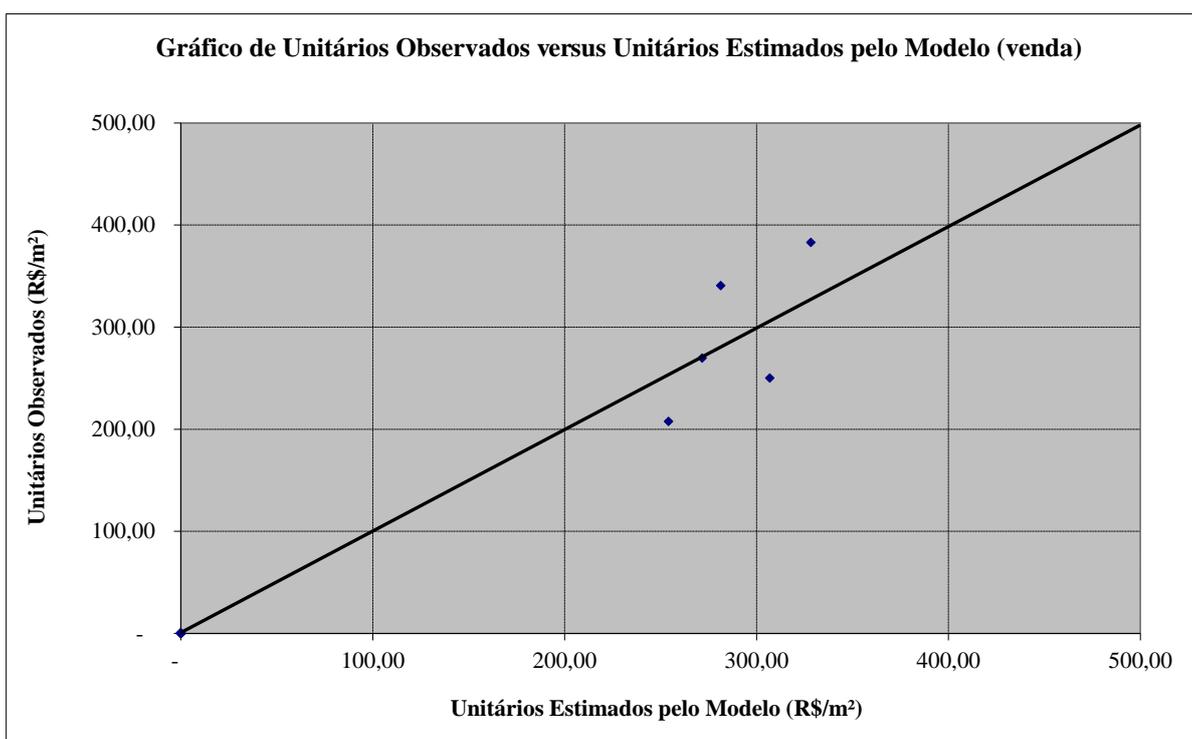
Área	39.978,25
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	212,74
Valor do Terreno	8.504.973
Intervalo de Confiabilidade	
	Inferior 7.414.228
	Superior 9.595.718

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	39.978,25	212,74				1,00	8.504.813	8.504.813
Edificações								
01. Galpão	15.920,26	1.520,00	6	b	53	0,94	24.198.795	22.746.867
Edificações e Benfeitorias	15.920,26				53	0,94	24.198.795	22.746.867
Custos							32.703.608	31.251.680
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,98		30.478.729

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	Formato	Superfície	Topografia
1	Rodovia da Uva, 3815		Roça Grande	Colombo	PR	jun/18	4.500.000	100%	oferta	21.676,00	bom	seca	caído de 5 a 10%
2	Rodovia da Uva, 2302		Roça Grande	Colombo	PR	jun/18	11.000.000	100%	oferta	32.301,00	bom	seca	plano
3	Rua Gustavo Nass, 228		Roça Grande	Colombo	PR	jun/18	3.500.000	100%	oferta	14.000,00	bom	seca	plano
4	Rua André Nadolny, 1290		Jardim Osasco	Colombo	PR	jun/18	3.500.000	100%	oferta	9.140,00	bom	seca	plano
5	Rodovia da Uva	próx. Entronca/o Rod. Contorno	Roça Grande	Colombo	PR	jun/18	6.200.000	100%	oferta	23.000,00	bom	seca	active até 10%
Avaliando	Rodovia Contorno Norte, 305			Colombo	PR	jun/18		100%	transação	39.978,25	bom	seca	plano

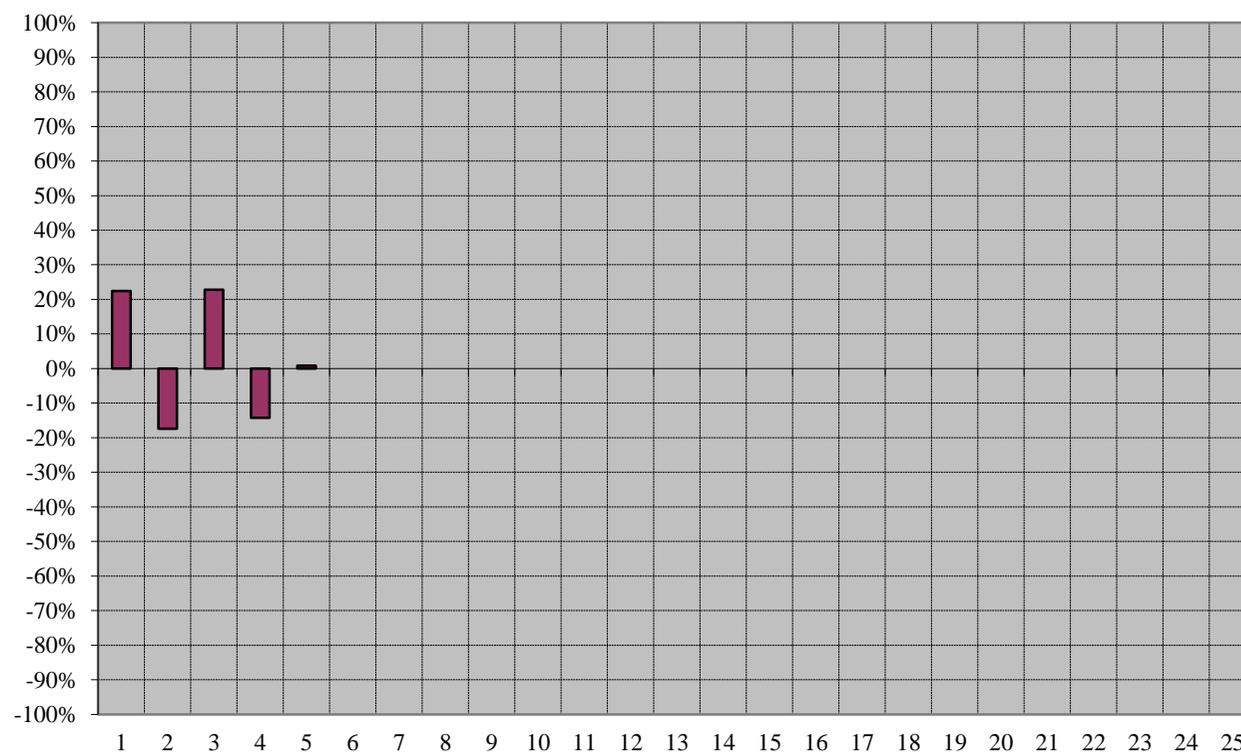
Amostra	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	AreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	ao nível	médio	não			0	8	9,0	Senzala Imóveis	Claudio	(41)3025-3366
2	ao nível	médio	não			0	8,5	9,0	Imobiliária Juvevê	Tereza	(41)3353-3000
3	ao nível	médio	não			0	7,5	9,0	JFM Imóveis	José	(41)3026-7585
4	ao nível	médio	não			0	7,5	9,0	JLA Imóveis	Cristiane	(41)3352-7574
5	ao nível	médio	não			0	8	9,0	Uniterras Imóveis	Renato	(41)3037-5600
Avaliando	ao nível	médio	não					8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento	
1	207,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	186,84	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,93	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	173,76	dentro
2	340,55	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	306,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	257,46	dentro
3	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	225,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	173,25	dentro
4	382,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	344,64	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	248,14	dentro
5	269,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	242,61	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,93	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	211,07	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	207,60	254,17	46,57	22%
2	340,55	281,40	(59,15)	-17%
3	250,00	306,98	56,98	23%
4	382,93	328,30	(54,63)	-14%
5	269,57	271,70	2,13	1%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				16%

RESÍDUOS RELATIVOS



ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

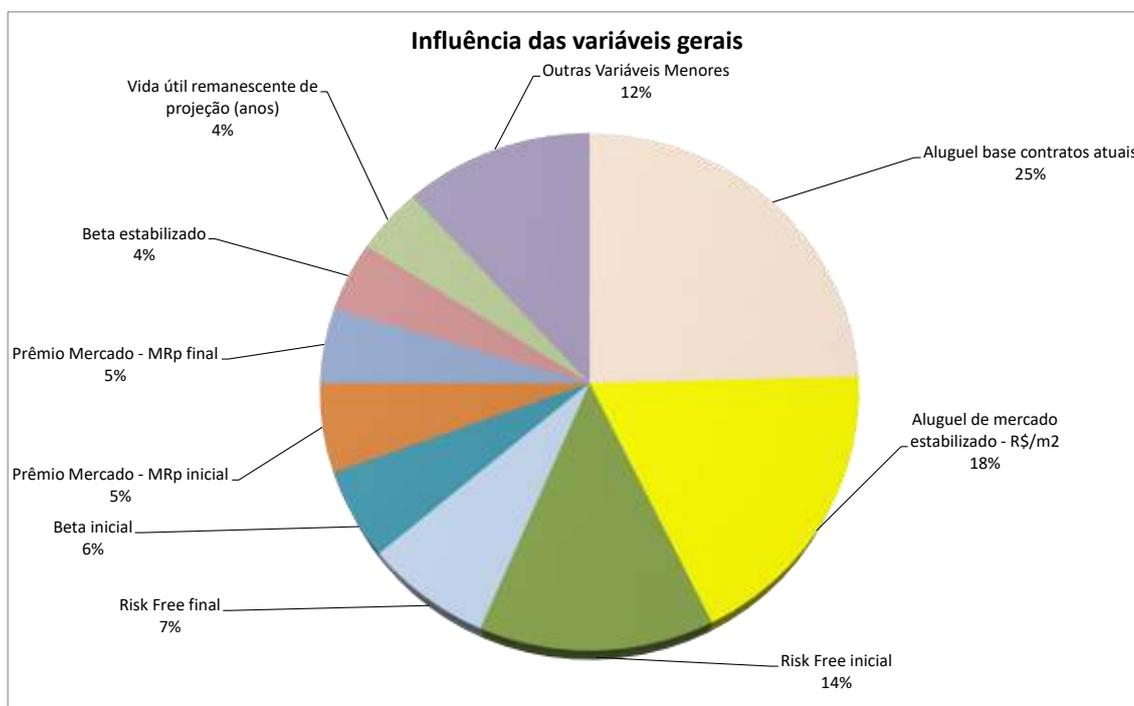
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

Para tanto foram estabelecidos os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

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

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



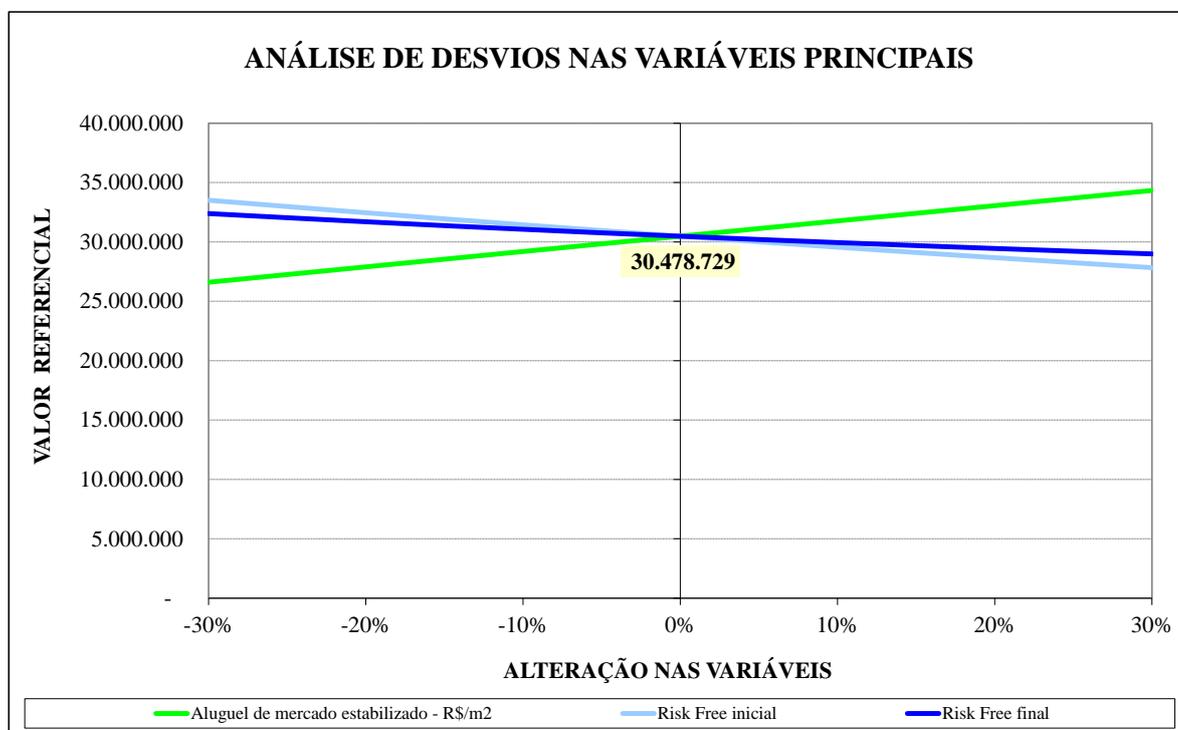
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	24,60%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	18,15%	2,50
Risk Free inicial	13,68%	1,00
Risk Free final	7,42%	2,00
Beta inicial	5,59%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,57%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	4,71%	2,00
Beta estabilizado	4,36%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	4,17%	1,50
Outras Variáveis Menores	11,76%	
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,41%	1,50
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,19%	2,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,17%	2,50
Vacância estabilizada - %	1,09%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,08%	2,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	1,06%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,90%	1,00
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,84%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,54%	2,00
Custo de Aquisição dos imóveis	0,49%	-
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,42%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,34%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,24%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,21%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,18%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	0,15%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,15%	2,50
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,13%	3,00
Inflação inicial - % ao ano	0,09%	1,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,08%	2,50
Total	100,00%	1,35

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base contratos atuais, seguido do Aluguel de mercado estabilizado e do Risk Free inicial. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,35.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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