

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº 24.728.001/0519**

<b>SOLICITANTE:</b>	<b>GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>	
<b>OBJETO:</b>	<b>ENDEREÇO:</b>	<b>AVENIDA MARIA LUIZA POMPEO DE CAMARGO, 333 - FRENTE TAMBÉM PARA AS RUAS VICENTE PALOMBO E DEZESSEIS CAMPINAS - SP</b>
	<b>TIPO:</b>	<b>GALPÃO</b>
	<b>USO:</b>	<b>COMERCIAL</b>
	<b>ÁREA DE TERRENO:</b>	<b>64.990,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>ÁREA CONSTRUÍDA:</b>	<b>28.151,38 m<sup>2</sup></b>
<b>FINALIDADE:</b>	<b>MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO</b>	
<b>OBJETIVO:</b>	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA</b>	
<b>AVALIAÇÃO:</b>	<b>DATA BASE: MAIO / 2019</b>	
	<b><u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo "fair value")</u></b>	
	Valor Econômico:	R\$ 49.855.800,00
	Estoque de terreno:	R\$ 4.624.700,00
	<b>Valor do Empreendimento:</b>	<b>R\$ 54.480.500,00</b>

## ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO .....	4
II.	METODOLOGIA.....	6
1.	NORMAS TÉCNICAS.....	6
2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	7
3.	CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	9
5.	DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO .....	11
III.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO .....	15
1.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	15
1.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES .....	15
1.2.	INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS .....	15
2.	CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	16
2.1.	LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO .....	17
2.3.	ASPECTOS FÍSICOS .....	20
2.4.	RESTRICÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	22
3.	CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	23
IV.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	72
V.	AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	76
1.	MODELO DE ANÁLISE .....	76
2.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	79
3.	FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....	81
3.1	PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	83
4.	CUSTO DE CAPITAL .....	90
5.	VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	93
6.	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS .....	94
7.	ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO.....	96
VI.	AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO) .....	97
1.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO .....	97
2.	DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	98
3.	VALOR DE MERCADO.....	99
4.	MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	100
VII.	CONCLUSÃO.....	101
VIII.	TERMO DE ENCERRAMENTO .....	102



## **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 Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333 - frente também para as Ruas Dezesseis e Vicente Palombo – Campinas – SP, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia da matrícula nº 3.394, do 2º CRI de Campinas - SP;
- Cópia do projeto.

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

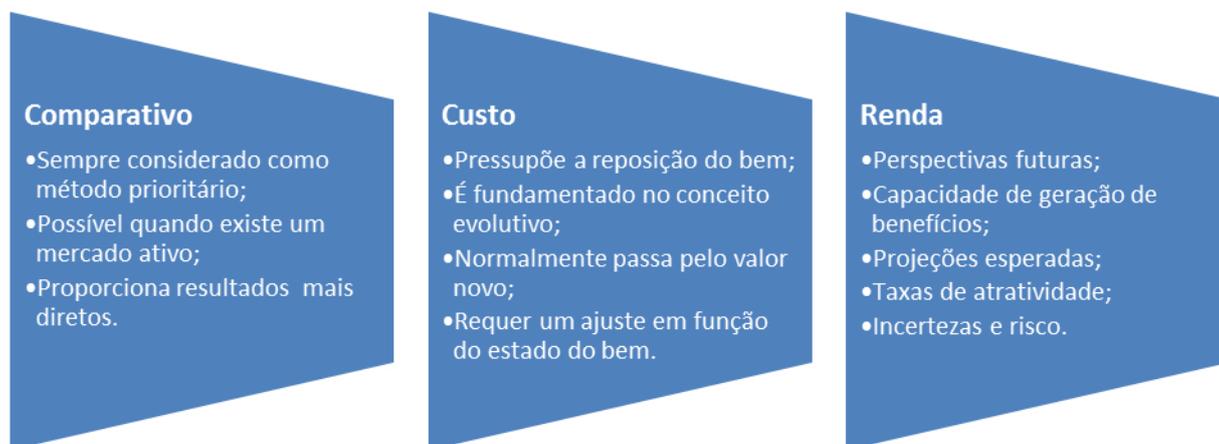
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

### 3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

**Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade**

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indedificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

Atribuindo 01 ponto para os itens em grau I , 02 pontos para os itens em grau II e 03 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens, atendendo à tabela a seguir.

**Tabela 5 - Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)**

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

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

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

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

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

## 5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;*

*(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e*

*(c) os preços estão disponíveis para o público.”*

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

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

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

### III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

##### 1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

<b>Uso Predominante:</b>	Residencial
<b>Distribuição da Ocupação Predominante:</b>	Horizontal
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Principais Pólos de Influência:</b>	Atividade comercial e de serviços na região
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não

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

<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Rodovia Anhanguera, Rodovia Dom Pedro I e Avenida Comendador Aladino Selmi
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Média
<b>Nível de Escoamento:</b>	Bom
<b>Acesso ao Imóvel:</b>	Acesso direto
<b>Tipos de Transportes Coletivos:</b>	Ônibus
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Coleta de resíduos sólidos, água potável, águas pluviais, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão e esgotamento sanitário

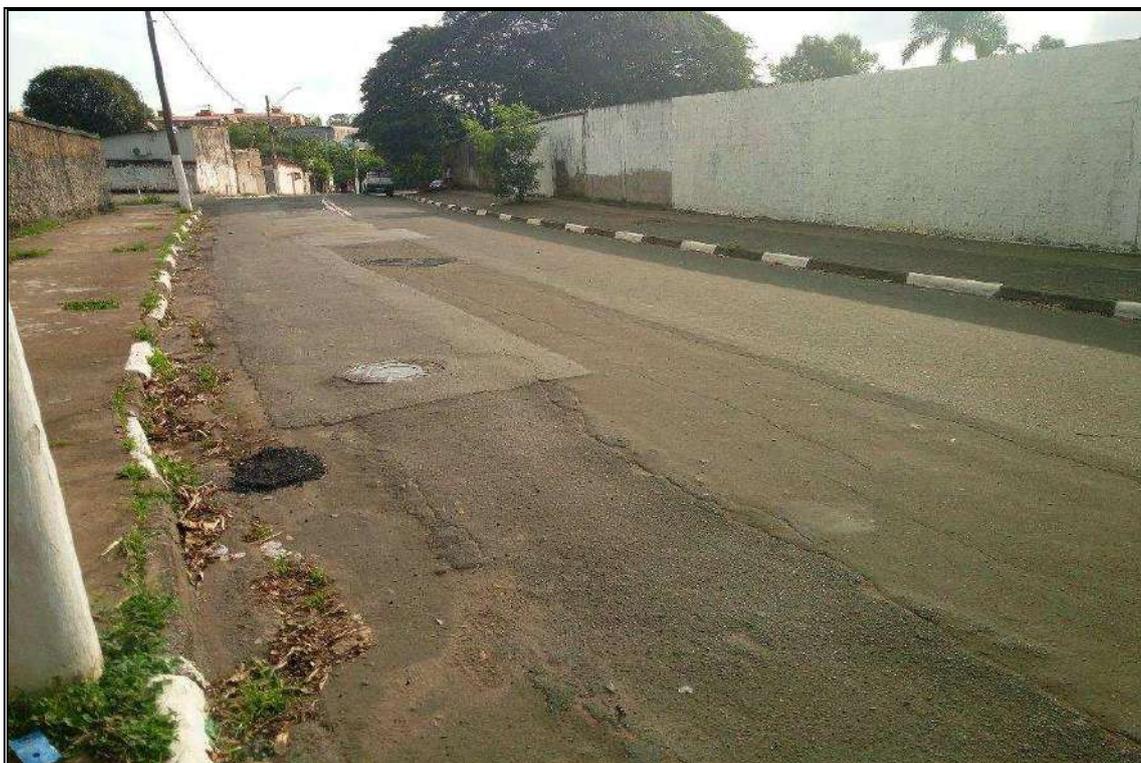


## 2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

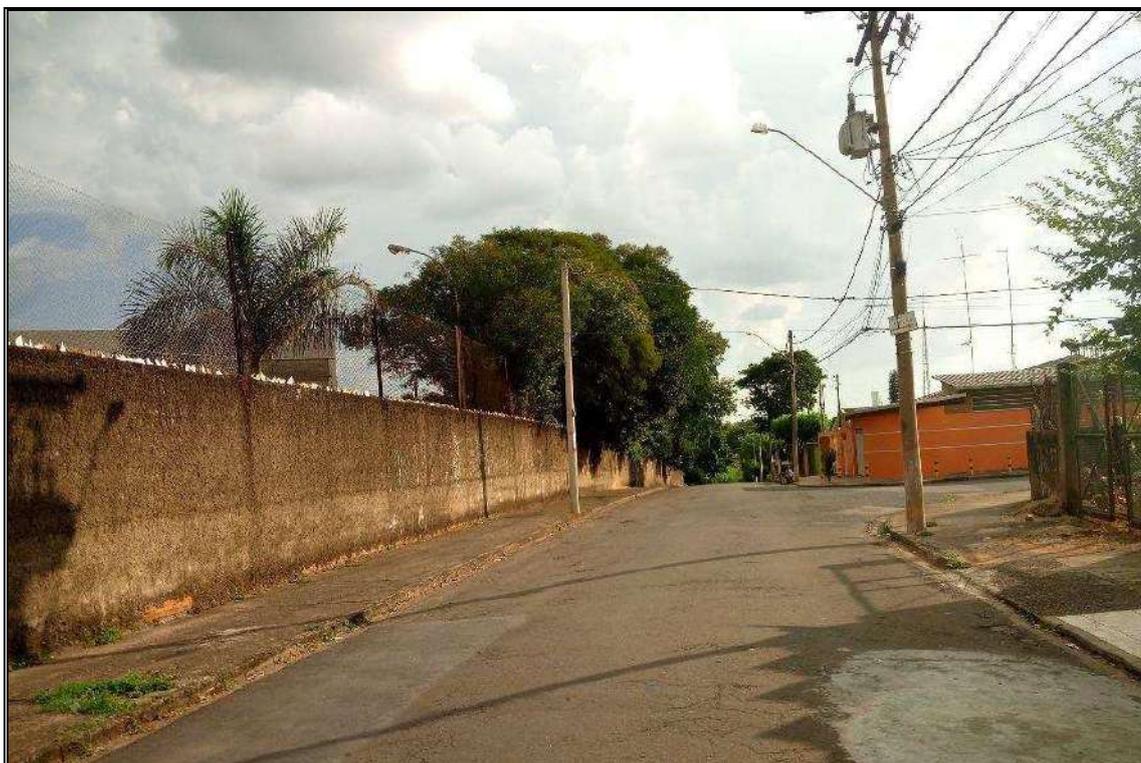
<b>Denominação:</b>	Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo
<b>Tipo:</b>	Secundária
<b>Quantidade de Pistas:</b>	Uma
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Misto
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Calçadas:</b>	Cimentada
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Médio



<b>Denominação:</b>	Rua Dezesseis
<b>Tipo:</b>	Secundária
<b>Quantidade de Pistas:</b>	Uma
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Calçadas:</b>	Cimentada
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Baixo



<b>Denominação:</b>	Rua Vicente Palombo
<b>Tipo:</b>	Secundária
<b>Quantidade de Pistas:</b>	Uma
<b>Mãos de Direção:</b>	Dupla
<b>Pavimentação:</b>	Asfalto
<b>Traçado:</b>	Retilíneo
<b>Perfil:</b>	Plano
<b>Calçadas:</b>	Cimentada
<b>Iluminação Pública:</b>	Vapor de mercúrio
<b>Nível Comercial:</b>	Baixo



### 2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====  
**ÁREA TOTAL: 64.990,00 m<sup>2</sup> “CONFORME MATRÍCULA”**  
 =====

<b>Formato:</b>	Bom
<b>Topografia:</b>	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação
<b>Superfície:</b>	Seca



O inquilino do imóvel utiliza a área de terreno demarcada na imagem a seguir. A área demarcada e considerada como estoque de terreno atualmente encontra-se ocupada por outros usuários, porém, segundo a solicitante, este perímetro do terreno será desocupado em breve. Desta forma, admitimos que o terreno em estoque estaria livre para futuras construções e expansões.



## 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 Municipal No 208 de 2.018 da Prefeitura Municipal de Campinas.

Enquadra-se na Zona Mista 1 – ZM1, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	1,0
--	-----



### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O quadro de áreas do projeto fornecido apresenta área construída de 28.657,08 m<sup>2</sup> porém em vistoria não foram identificadas algumas construções conforme quadro abaixo. Desta forma, admitimos a área construída total de 28.151,38 m<sup>2</sup>.

Existente (Pav. Térreo)	m <sup>2</sup>	A demolir Térreo (m <sup>2</sup> )	Não identificado em vistoria	Existente remanescente (m <sup>2</sup> )	Observações
Guarita 1	12,566	12,566		-	
Guarita 2	12,566			12,57	
Caixa D'água	19,635			19,64	
Loja	4.500,00			4.500,00	
Marquise da loja	1.050,00	139,39		910,61	
Depósito 1	5.220,00			5.220,00	
Depósito 2	5.400,00			5.400,00	
Marquise do depósito 1 e 2	2.285,00	533,27		1.751,73	
Residências	246,70		246,70	-	Existente no projeto mas não identificada em vistoria
Portaria 2	46,94	46,94		-	
Portaria 1	90,00	90,00		-	
Galpão B	400,00	400,00		-	
Refeitório/vestiários	400,00	400,00		-	
Cabine de energia	50,00	50,00		-	
Almoxarifado	32,50	32,50		-	
Casa de Bombas	5,04	5,04		-	
<b>Subtotal</b>	<b>19.770,95</b>	<b>1.709,71</b>	<b>246,70</b>	<b>17.814,54</b>	
Existente (Mezaninos)	m <sup>2</sup>	A demolir (Mezaninos) m <sup>2</sup>	Não identificado em vistoria	Existente remanescente (m <sup>2</sup> )	Observações
Mezanino da loja	2.700,00	2.197,80		502,20	
Mezanino do depósito 1	238,80	238,80		-	
Mezanino do depósito 2	1.500,00	1.500,00		-	
<b>Subtotal</b>	<b>4.438,80</b>	<b>3.936,60</b>	<b>-</b>	<b>502,20</b>	
<b>Total</b>	<b>24.209,75</b>	<b>5.646,31</b>	<b>246,70</b>	<b>18.316,74</b>	
A construir	(m <sup>2</sup> )		Não identificado em vistoria	Existente (m <sup>2</sup> )	Observações
Galpão 1	7.326,48			7.326,48	
Galpão 2	1.226,29			1.226,29	
Galpão 3	661,77			661,77	
Apoio Motoristas	375,00			375,00	
Guarita 3	25,00			25,00	
Guarita 4	25,00			25,00	
Loja 1	210,00		210,00	-	Existente no projeto mas não identificada em vistoria
Portaria 3	94,00			94,00	
Apoio	49,00		49,00	-	
Marquise do galpão 1	101,10			101,10	Existente no projeto mas não identificada em vistoria
<b>Subtotal</b>	<b>10.093,64</b>	<b>-</b>	<b>259,00</b>	<b>9.834,64</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>34.303,39</b>	<b>5.646,31</b>	<b>505,70</b>	<b>28.151,38</b>	

**EDIFICAÇÃO Nº 01****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Depósito 1
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Misto
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré moldado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
<b>Pé Direito:</b>	8,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	17 anos
<b>Área Construída:</b>	6.095,87 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cimentado e concreto
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex
<b>Forro:</b>	Telhas fibrocimento e metálicas

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

<b>Denominação:</b>	Depósito 2
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Misto
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré moldado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
<b>Pé Direito:</b>	8,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	17 anos
<b>Área Construída:</b>	6.275,87 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cimentado e concreto
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex
<b>Forro:</b>	Telhas fibrocimento e metálicas

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

<b>Denominação:</b>	Loja
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré moldado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
<b>Pé Direito:</b>	3,00 e 8,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	09 anos
<b>Área Construída:</b>	5.912,81 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Porcelanato, cerâmico e granito
<b>Parede:</b>	Azulejo, massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
<b>Forro:</b>	Laje, forro mineral, gesso e telha fibrocimento

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

<b>Denominação:</b>	Galpão 1
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Posicionamento no Terreno:</b>	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré moldado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Revestimento Externo:</b>	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
<b>Pé Direito:</b>	8,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	09 anos
<b>Área Construída:</b>	7.427,58 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cimentado
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
<b>Forro:</b>	Telhas metálicas

---

**EDIFICAÇÃO Nº 05****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Galpão 3
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Cobertura
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Superior
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré moldado e Metálica
<b>Pé Direito:</b>	8,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Regular
<b>Idade:</b>	17 anos
<b>Área Construída:</b>	681,41 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex
<b>Forro:</b>	Telhas metálicas

**EDIFICAÇÃO Nº 06****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Apoio motorista
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Pé Direito:</b>	3,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	09 anos
<b>Área Construída:</b>	375,00 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cimentado, cerâmico e porcelanato
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex e azulejo
<b>Forro:</b>	P.V.C
<b>Esquadria:</b>	Ferro

**EDIFICAÇÃO Nº 07****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Guaritas
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Galpão
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio
<b>Estrutura:</b>	Concreto armado
<b>Fechamento Lateral:</b>	Alvenaria
<b>Pé Direito:</b>	3,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	09 anos
<b>Área Construída:</b>	156,57 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Cerâmico
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex
<b>Forro:</b>	Laje
<b>Esquadria:</b>	Ferro

**EDIFICAÇÃO Nº 08****CARACTERÍSTICAS GERAIS**

<b>Denominação:</b>	Galpão 2
<b>Situação:</b>	Construído
<b>Tipo:</b>	Cobertura
<b>Nº de Pavimentos:</b>	01
<b>Padrão Construtivo:</b>	Superior
<b>Estrutura:</b>	Concreto pré moldado e Metálica
<b>Pé Direito:</b>	8,00 m
<b>Estado de Conservação:</b>	Entre novo e regular
<b>Idade:</b>	09 anos
<b>Área Construída:</b>	1.226,29 m <sup>2</sup>

**ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS**

<b>Piso:</b>	Concreto
<b>Parede:</b>	Massa com pintura à base de látex
<b>Forro:</b>	Telhas metálicas

## **BENFEITORIAS**

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

01. Pavimentação
02. Fechamento lateral
03. Reservatórios d'água
04. Balanças

## DEPÓSITO 1



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**

**DEPÓSITO 2**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**

**LOJA**



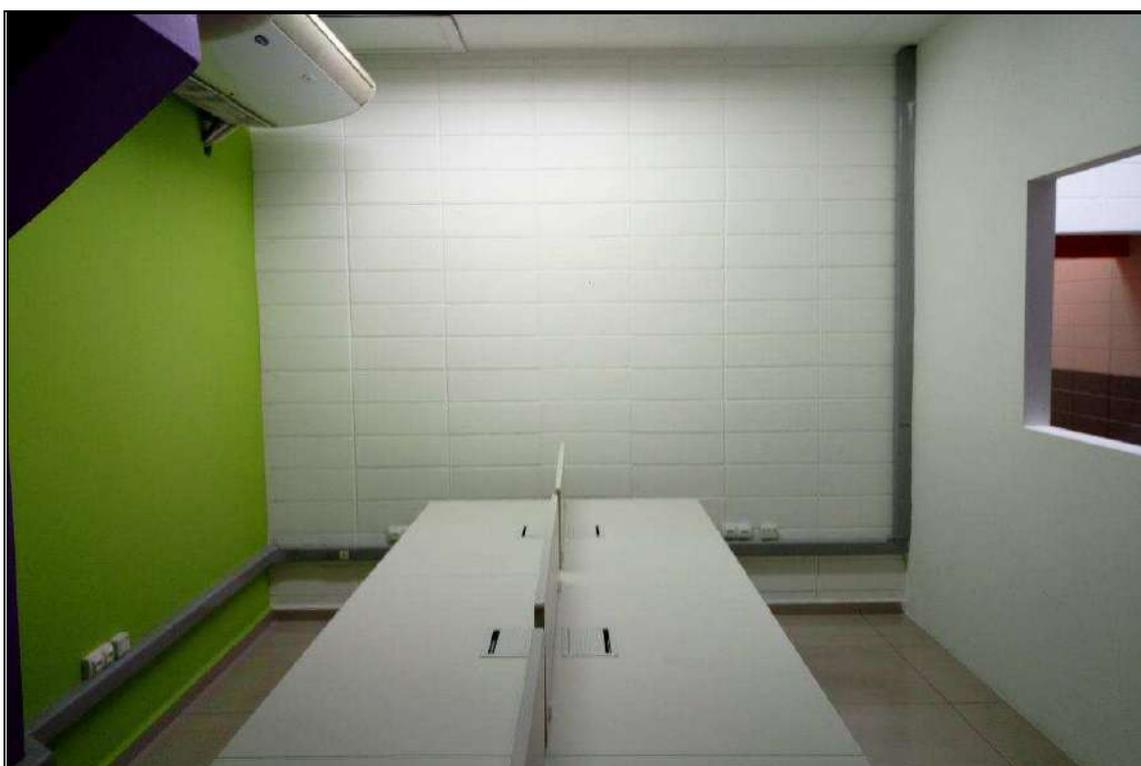
**ENTRADA**



**RECEPÇÃO**



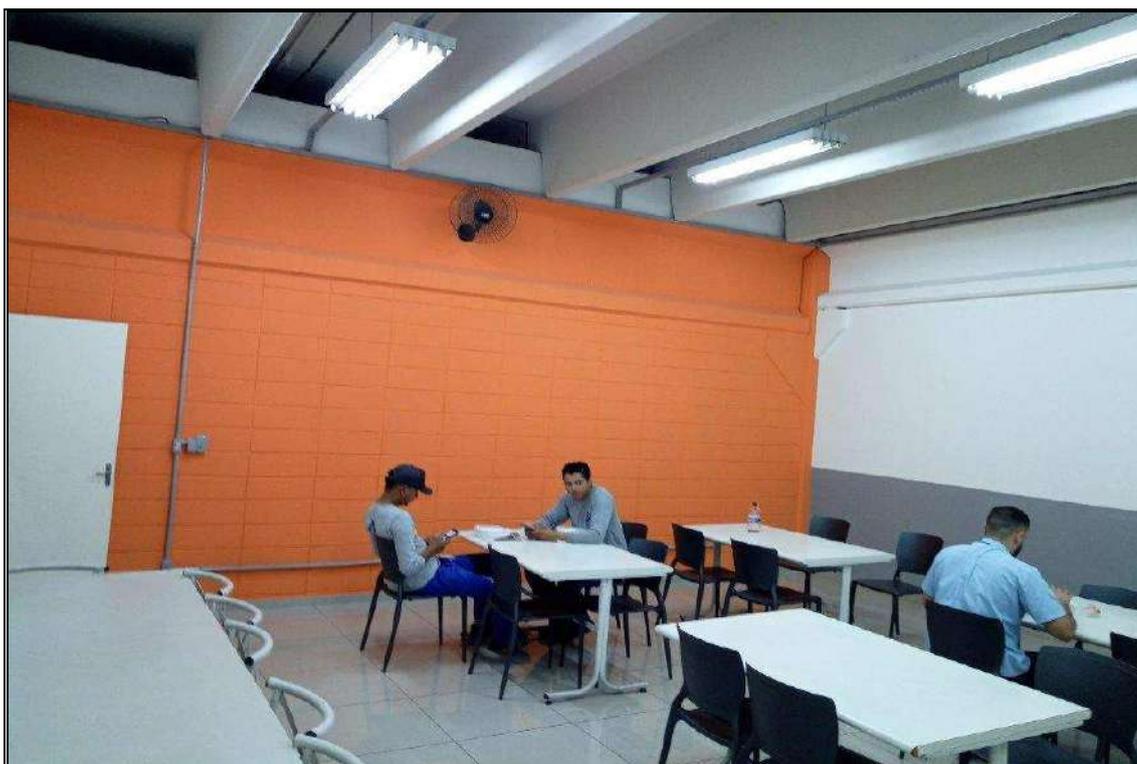
**CORREDOR DE ACESSO**



**SALA DE REUNIÃO**



**COPA**



**REFEITÓRIO**



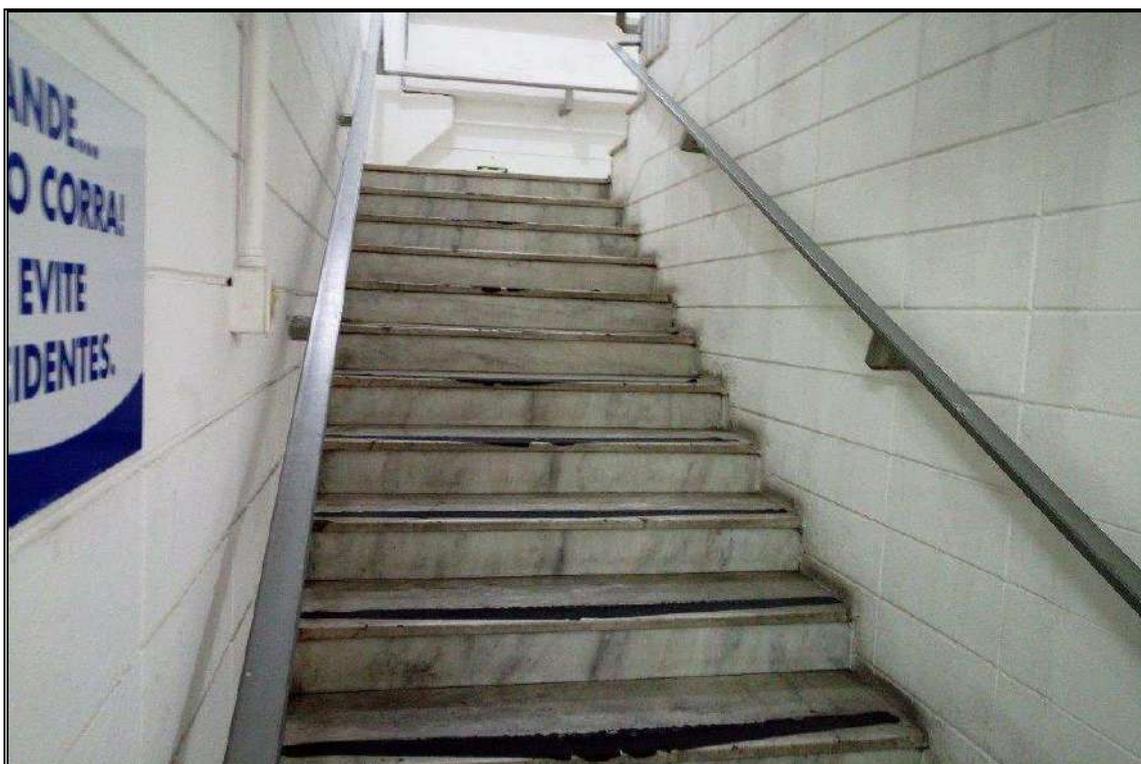
**VESTIÁRIO MASCULINO**



**VESTIÁRIO MASCULINO**



**VESTIÁRIO FEMININO**



**ACESSO AO PISO SUPERIOR**



**CAFÉ**



**SALA DE REUNIÃO**



**SALA CONVÍVIO**



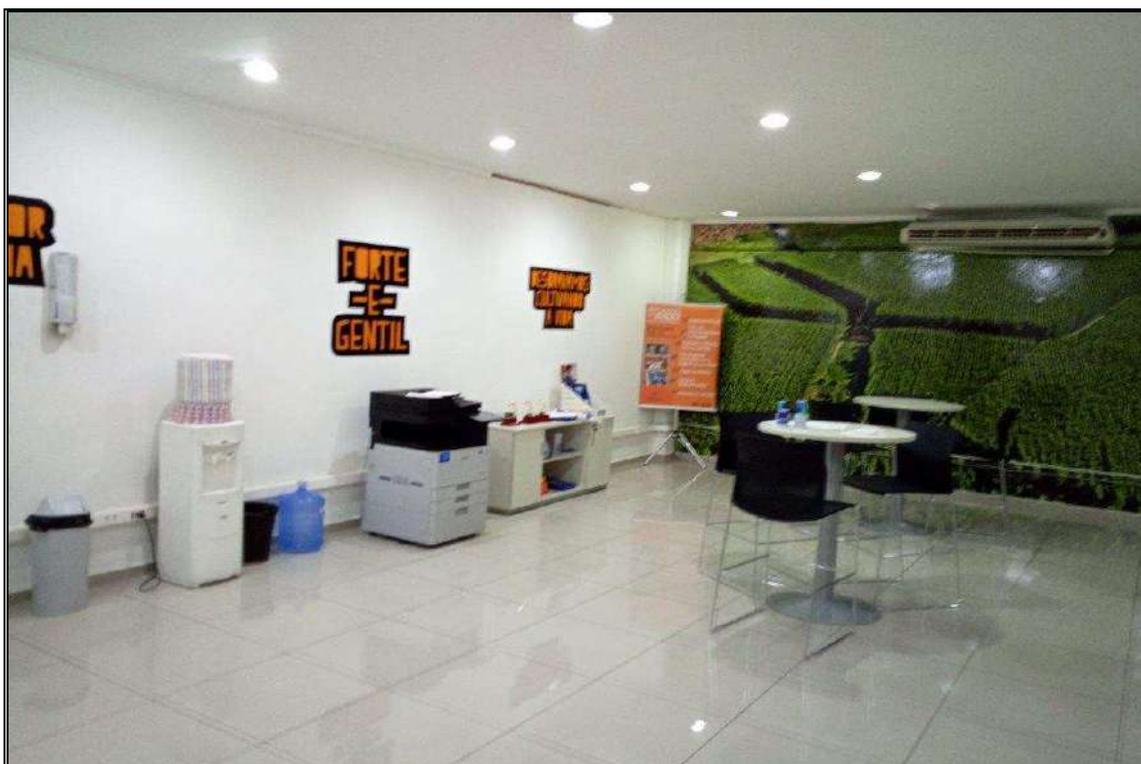
**SANTÁRIO FEMININO**



**SANITÁRIO MASCULINO**



**SALA DE REUNIÃO**



**COMERCIAL**



**COMERCIAL**

**GALPÃO 1**



**VISTA EXTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**

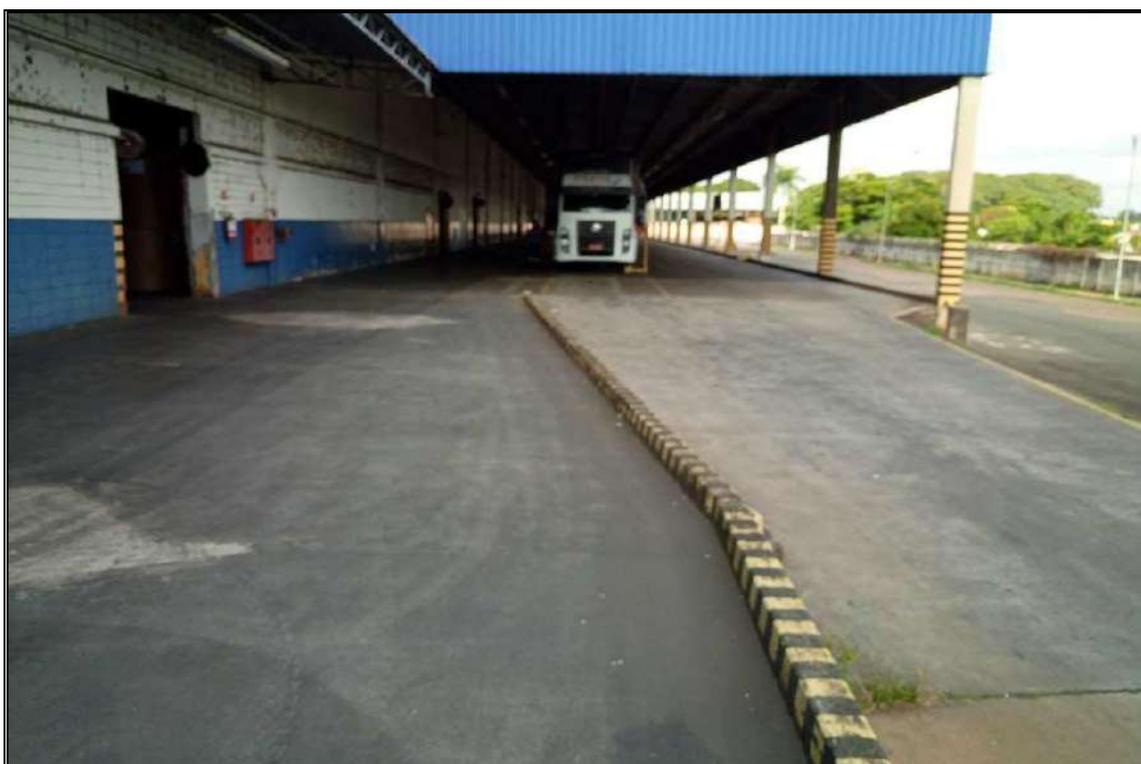


**VISTA INTERNA**

**GALPÃO 3**



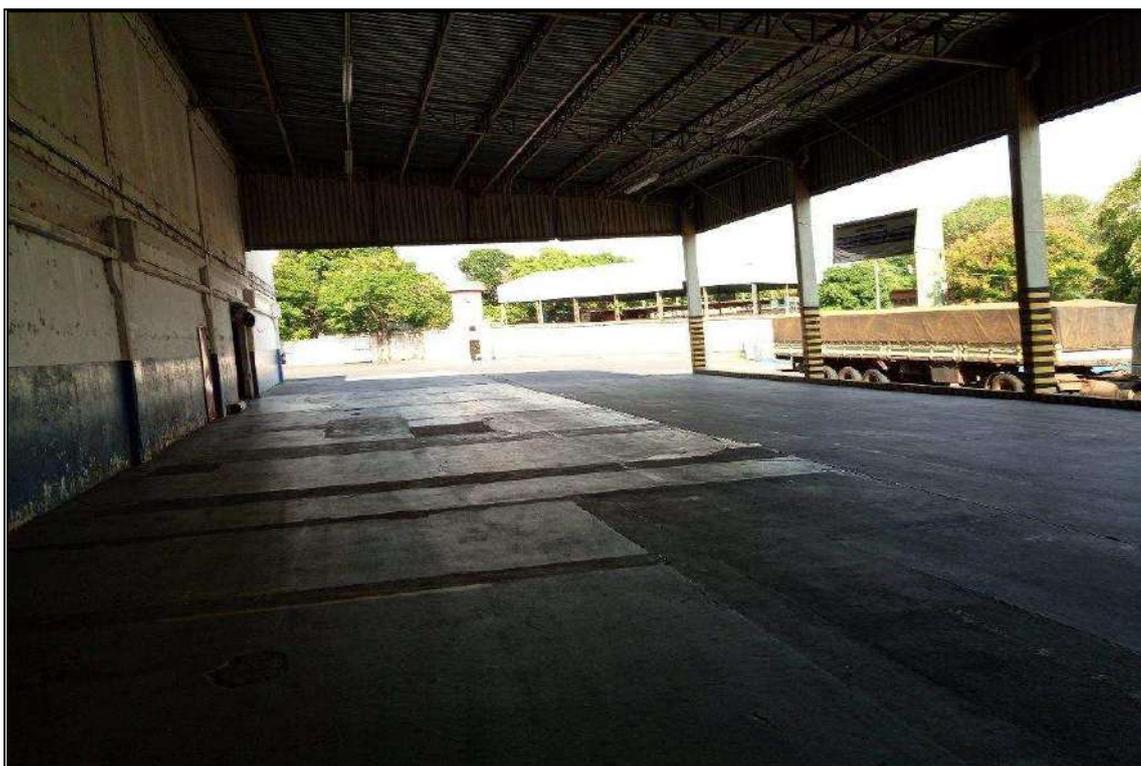
**VISTA EXTERNA**



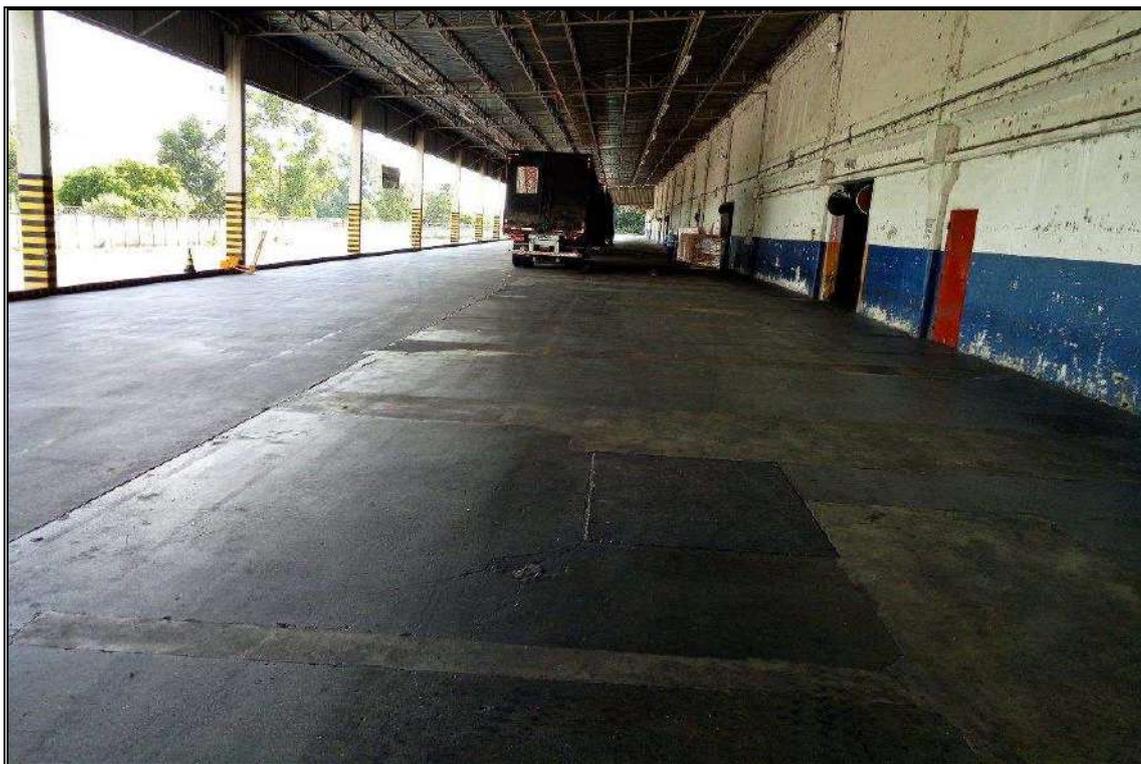
**VISTA EXTERNA**



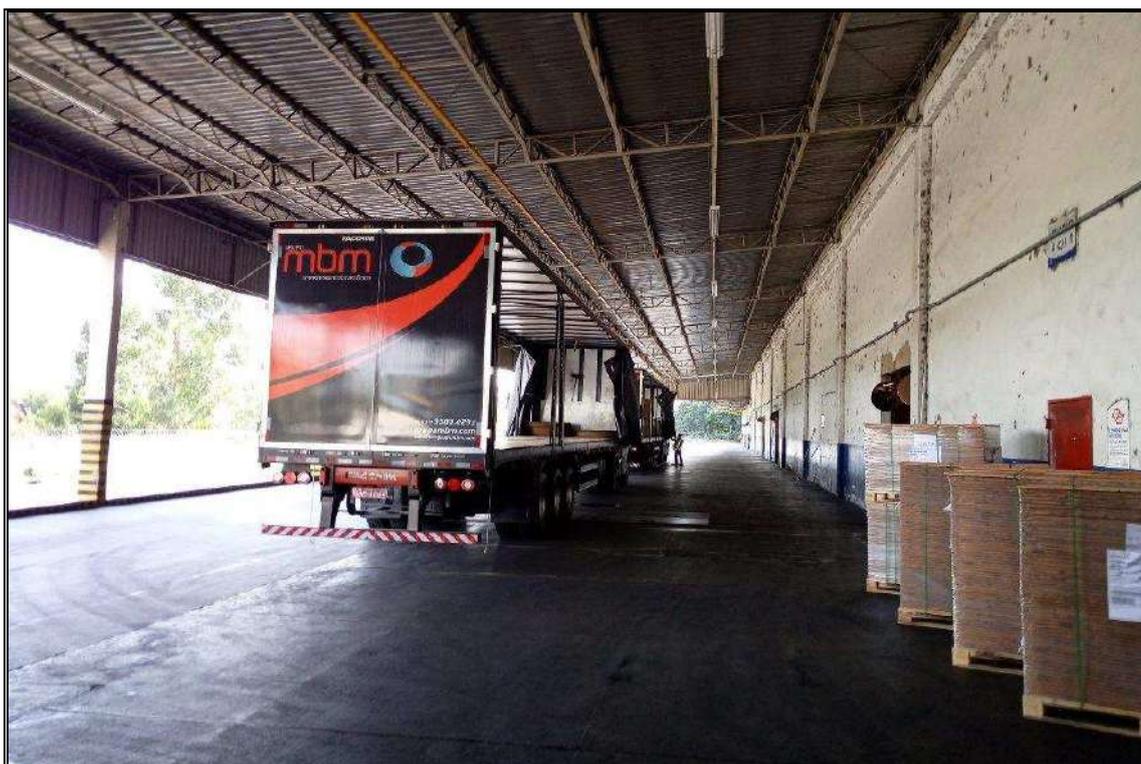
**VISTA EXTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**

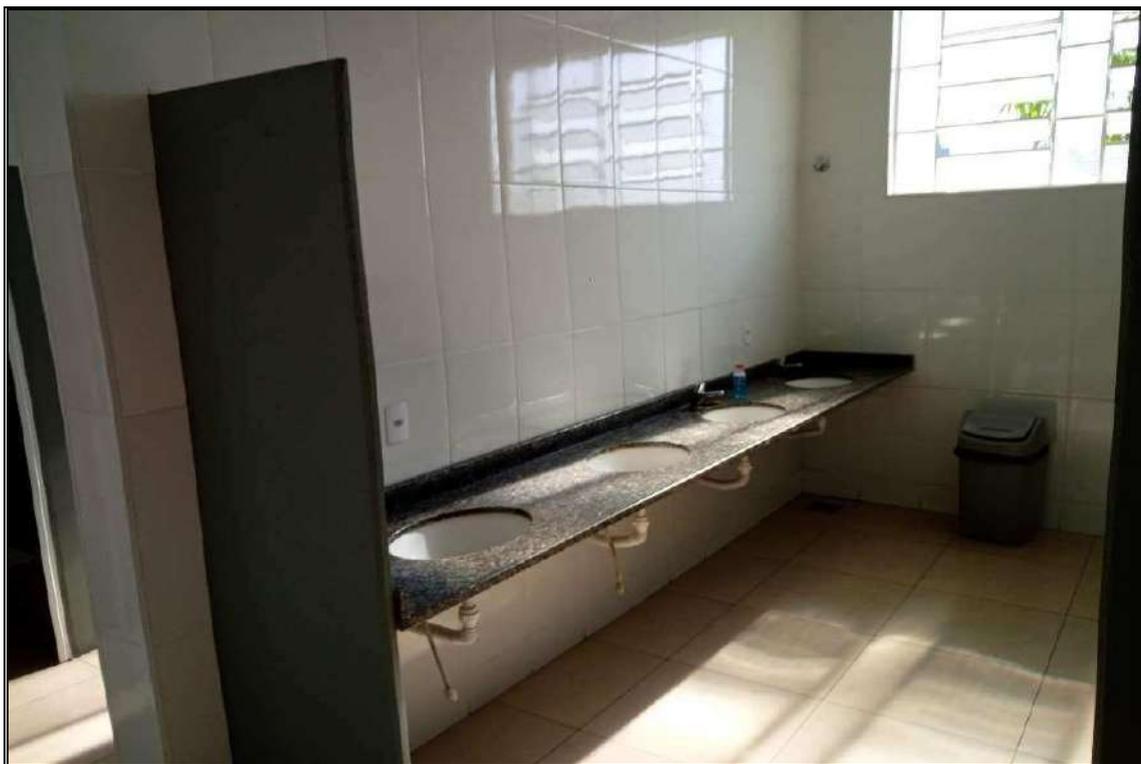
**APOIO MOTORISTAS**



**VISTA EXTERNA**



**VISTA INTERNA**



**SANITÁRIO**



**SANITÁRIO**



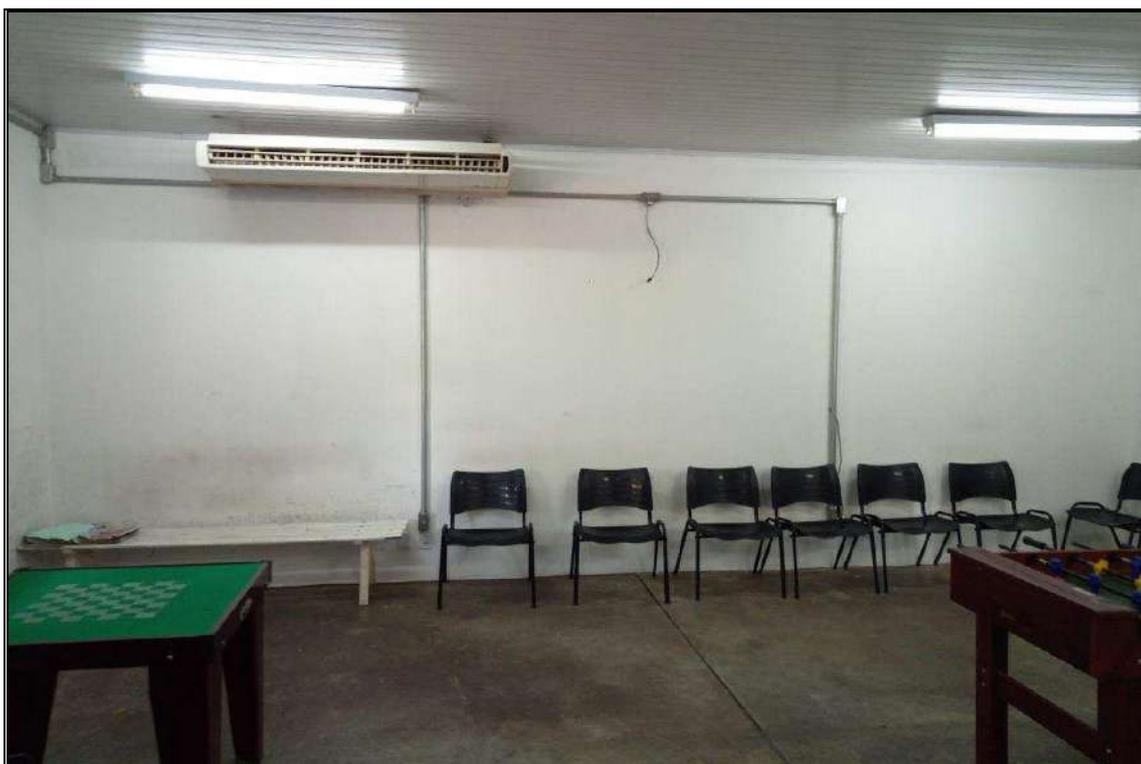
**COPA**



**SALA**



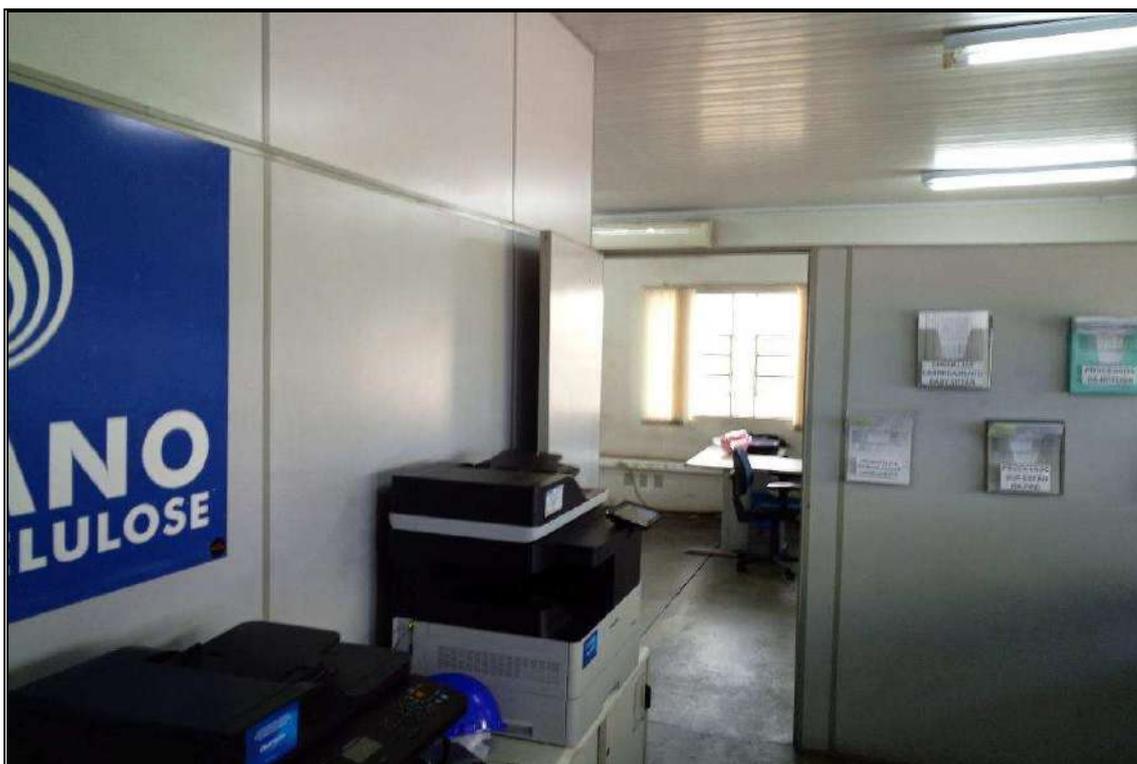
**SALA**



**SALA**



**SALA**



**SALA**



**SANITÁRIO**

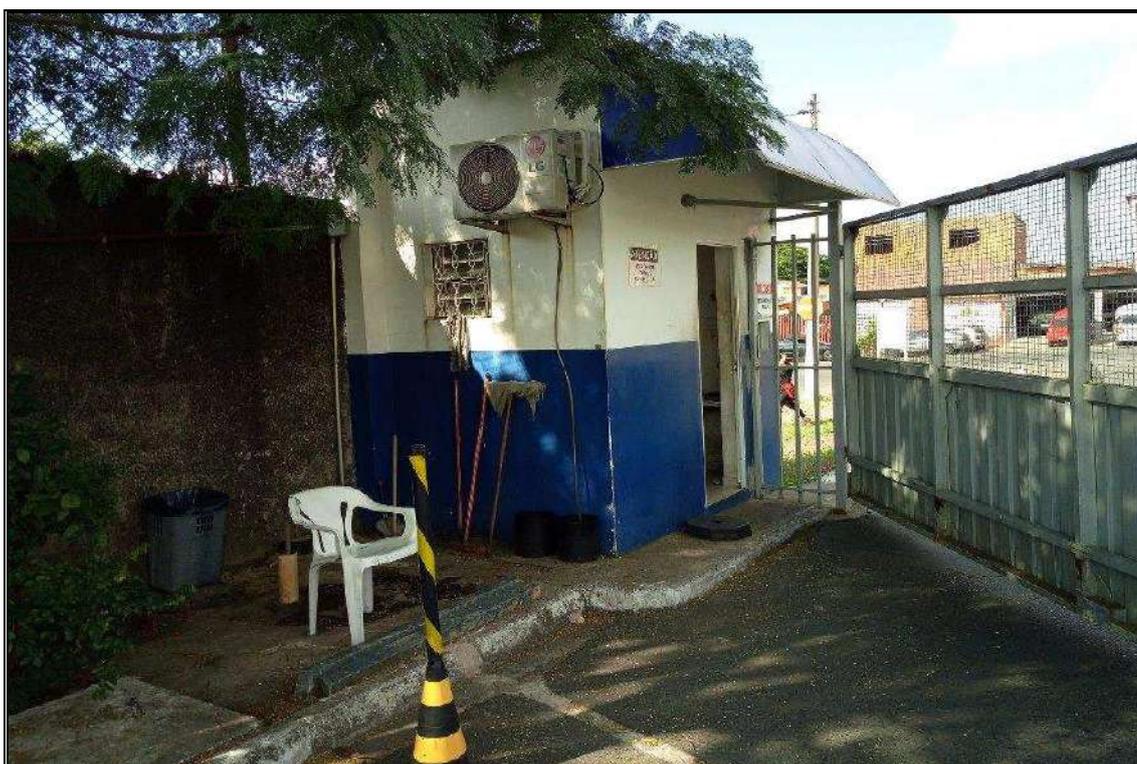


**SANITÁRIO**

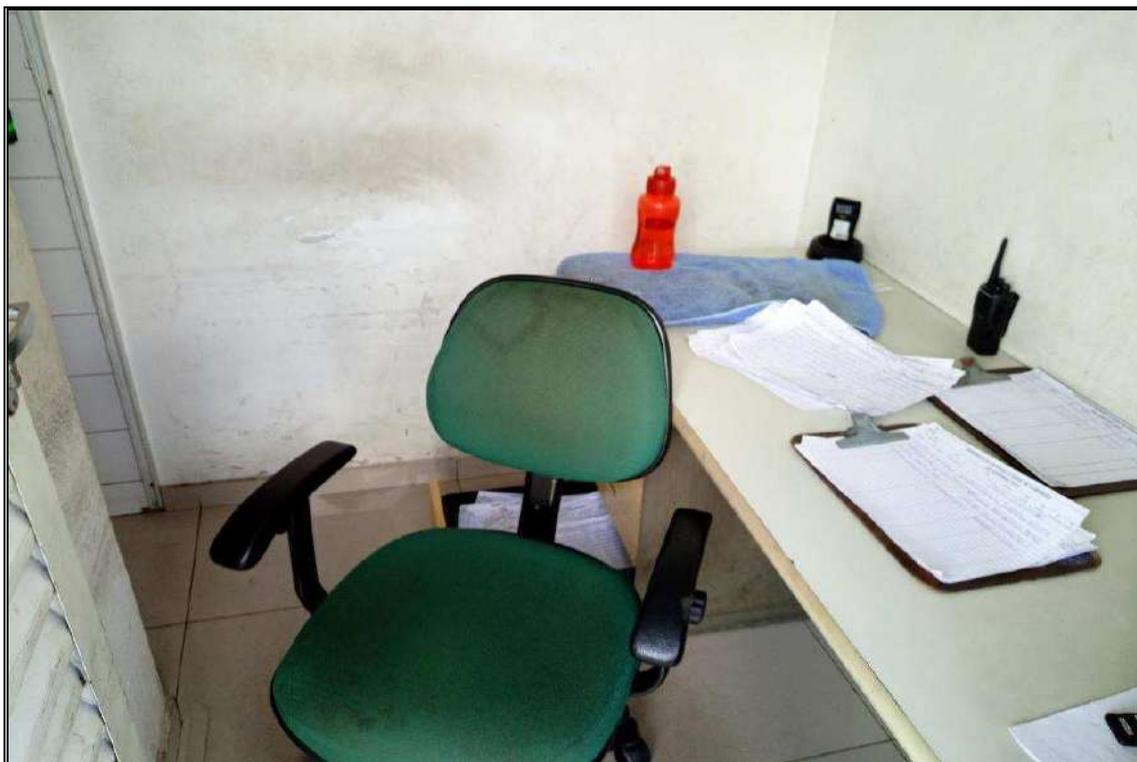
**GUARITAS**



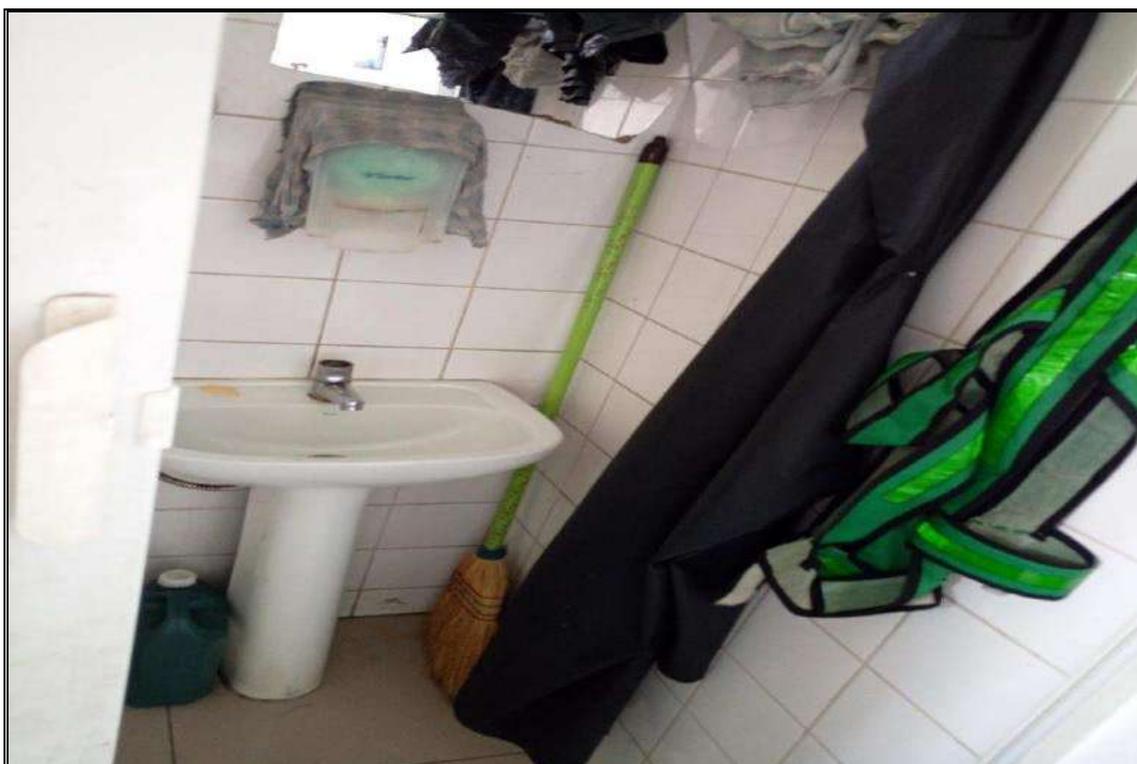
**VISTA EXTERNA**



**VISTA EXTERNA**



**VISTA INTERNA**



**VISTA INTERNA**

**GALPÃO 2**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**



**VISTA GERAL**

**BENFEITORIAS**



**FECHAMENTO LATERAL**



**PAVIMENTAÇÃO EM ASFALTO**



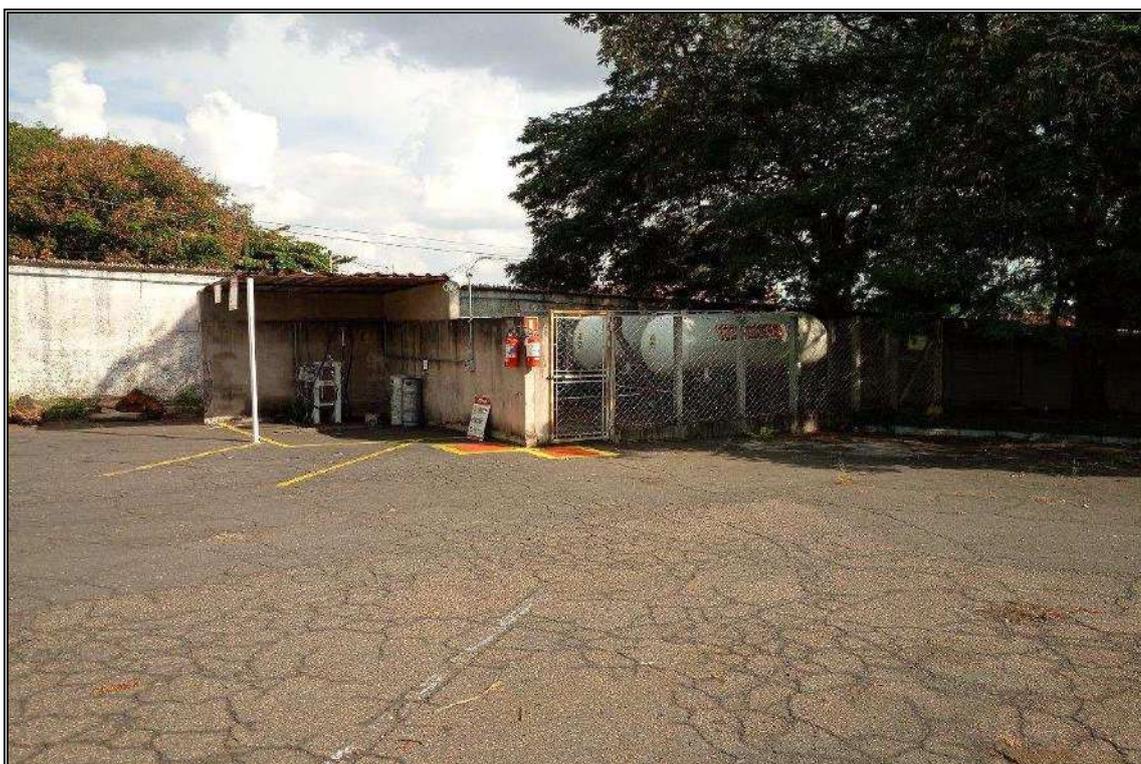
**RESERVATÓRIOS ELEVADO**



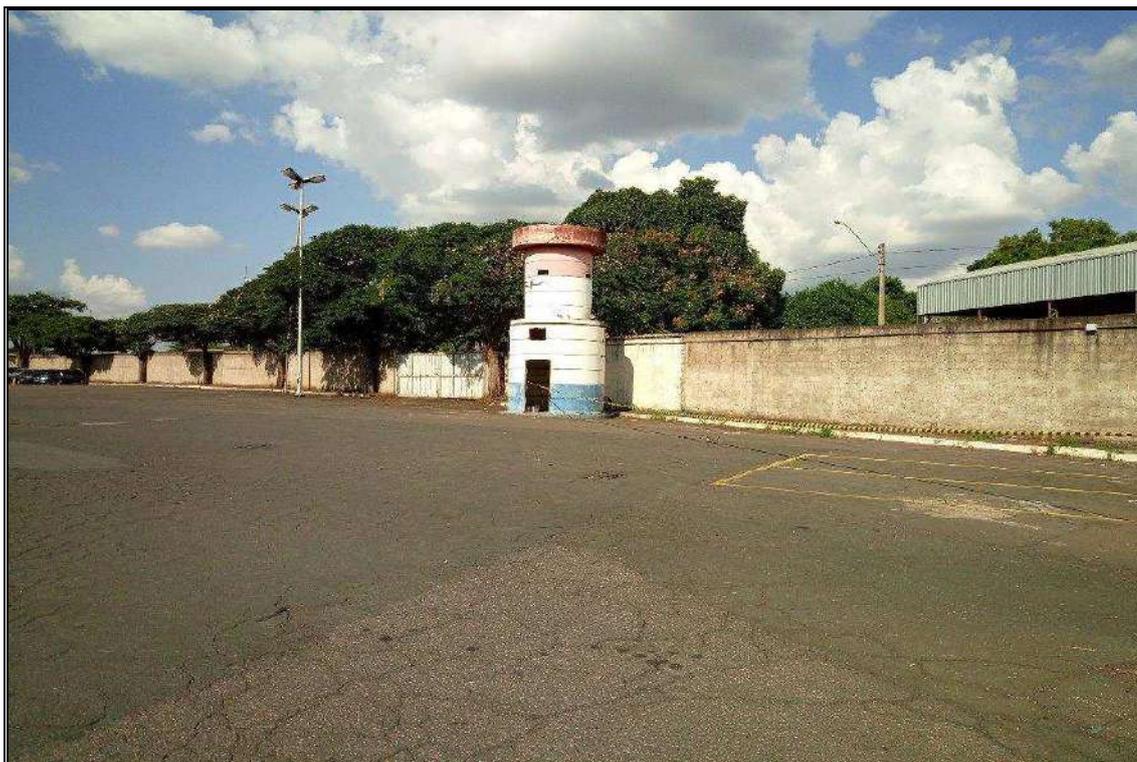
**BALANÇA**

**VISTA GERAL DO IMÓVEL**





**DEPÓSITO DE GÁS**



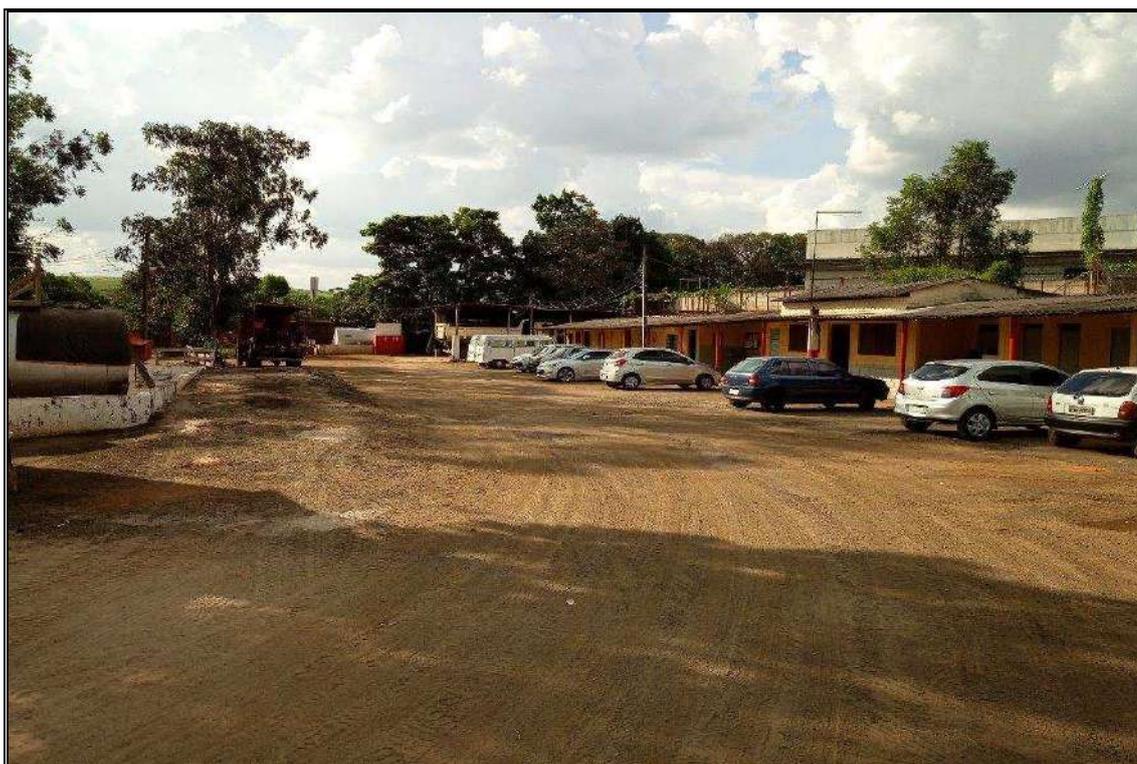
**ANTIGA GUARITA**



**ESTACIONAMENTO**



**ESTACIONAMENTO**



**TERRENO**



**TERRENO**



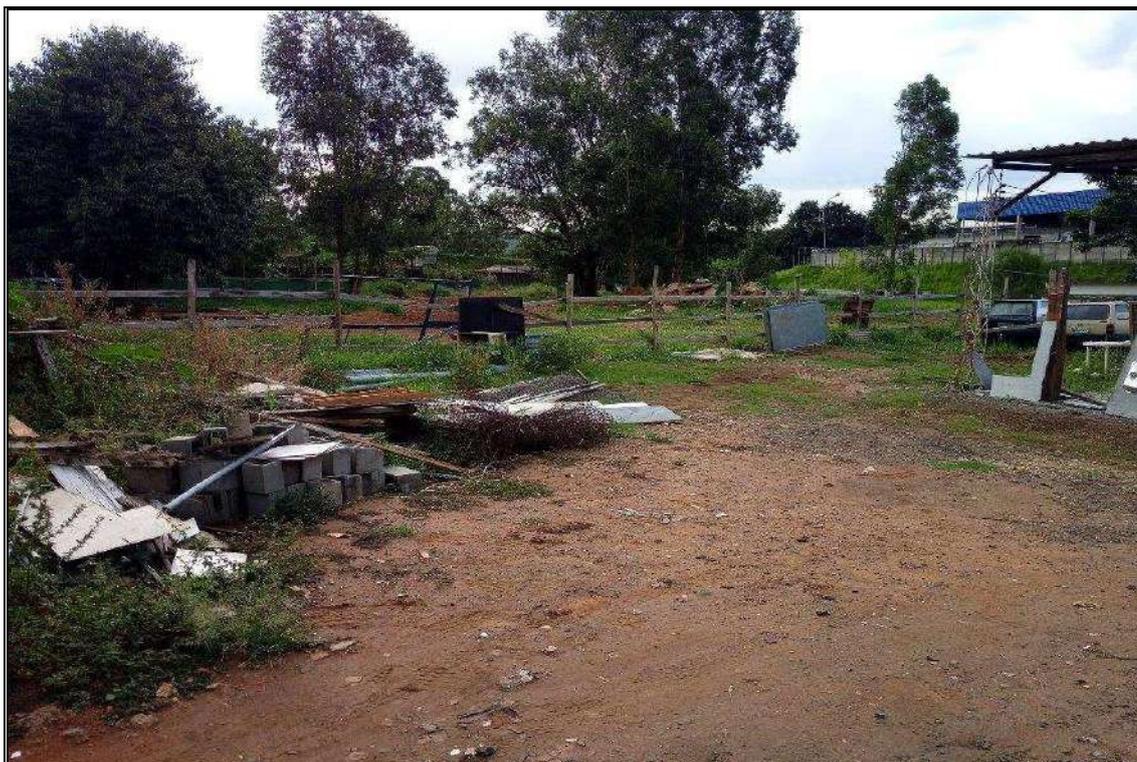
**TERRENO**



**TERRENO**



**TERRENO**



**TERRENO**



**TERRENO**

#### **IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) O imóvel 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 Avenida Maria Luiza Pompeo De Camargo, 333 - Frente Também Para As Ruas Dezesseis e Vicente Palombo, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, em local consolidado horizontal;
  - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante<sup>1</sup>:
    - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
    - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno adequado;
    - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
    - (iv) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
    - (v) Não identificamos, no momento, conforme consulta aos profissionais do mercado imobiliário local, demanda de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

---

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como regular, haja vista que o perfil da edificação está parcialmente compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
  - b) Formato do terreno: Bom
  - c) Posicionamento das edificações no terreno: Boa
  - d) Distribuição das dependências: Boa
  - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
  - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
  - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
  - h) Estado de conservação geral: Regular
  - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 23%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

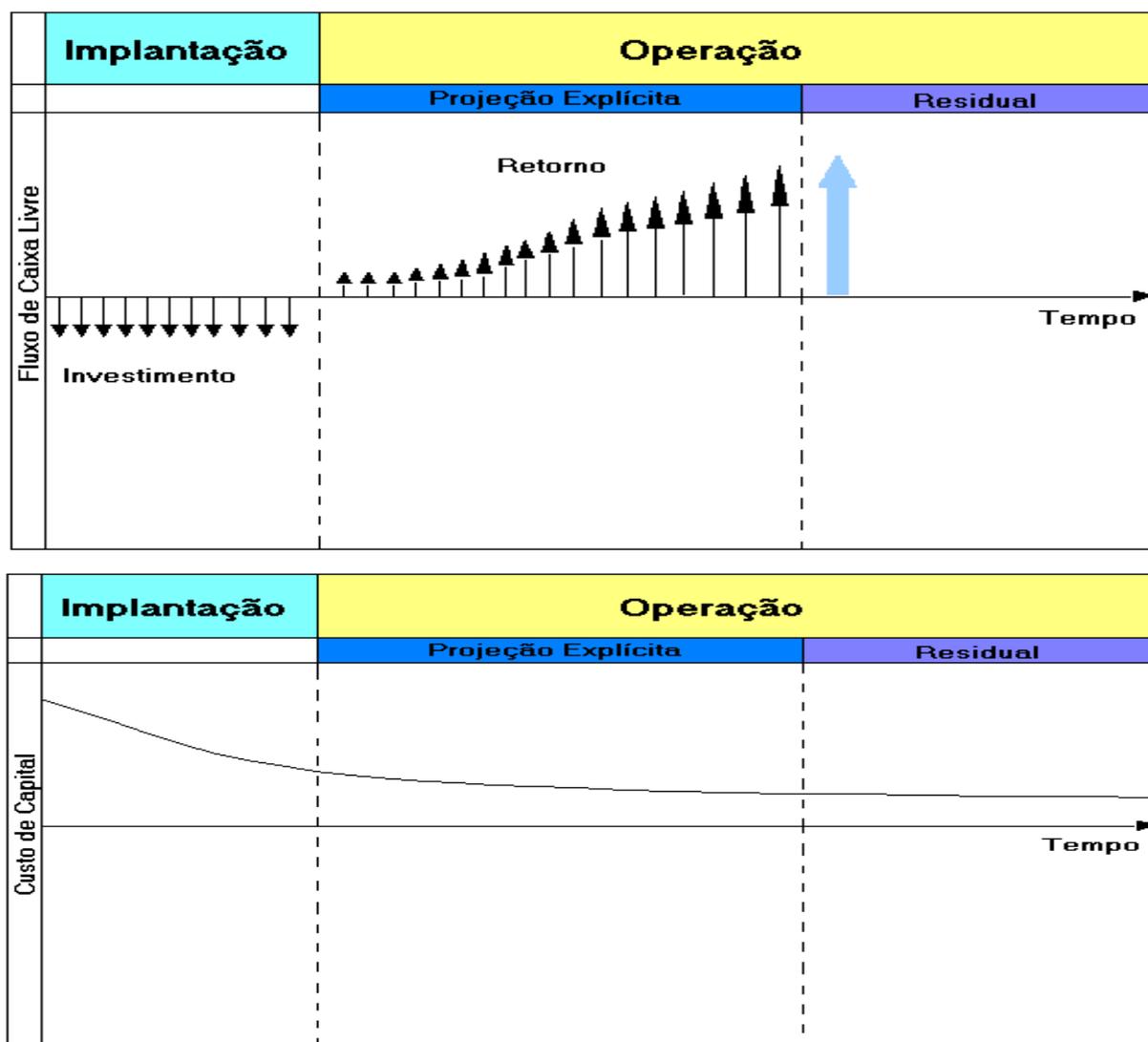
### 1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional dos empreendimentos 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;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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

### 3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

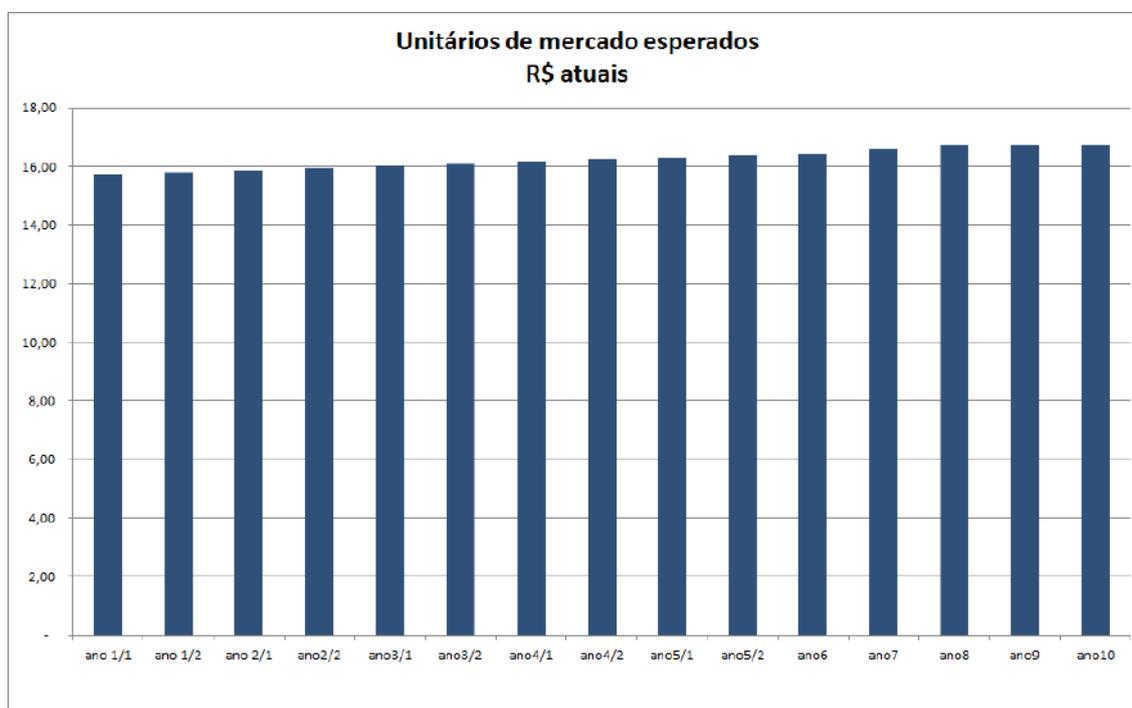
Bases dos contratos	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	SuperNovaCapital
Área Locável (m2)	28.151,38
Aluguel contratado - R\$/m2	15,27
Aluguel contratado	430.000,00
Data base aluguel contratado	01/05/2019
Mês de reajuste	5
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/05/2019
Data de início do pagamento	01/06/2019
Data de fim de contrato	28/05/2025
Locatários	SuperNovaCapital
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	430.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	428.359,59
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	430.000,00

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

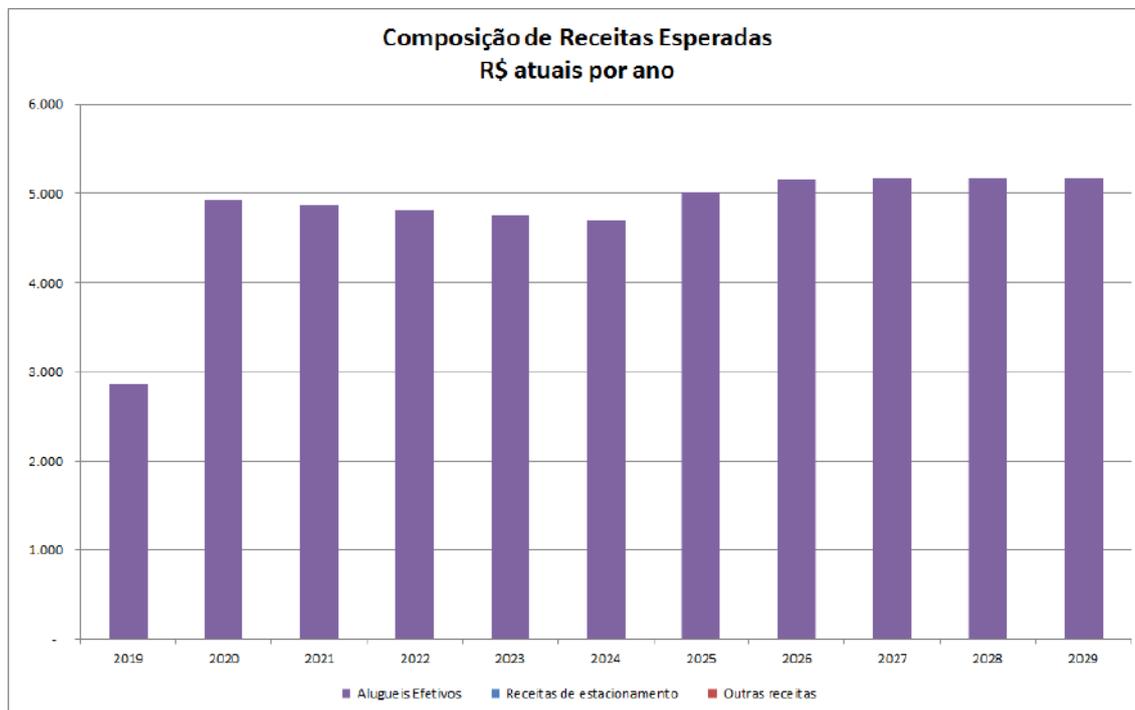
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

<b>Parâmetros esperados de mercado</b>	<u>Contrato 1</u>
<b>Cenário : BuyToLease</b>	SuperNovaCapital
Aluguel de mercado inicial - R\$	442.657
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	15,72
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	16,75
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	228
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	15,08
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	71
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	46

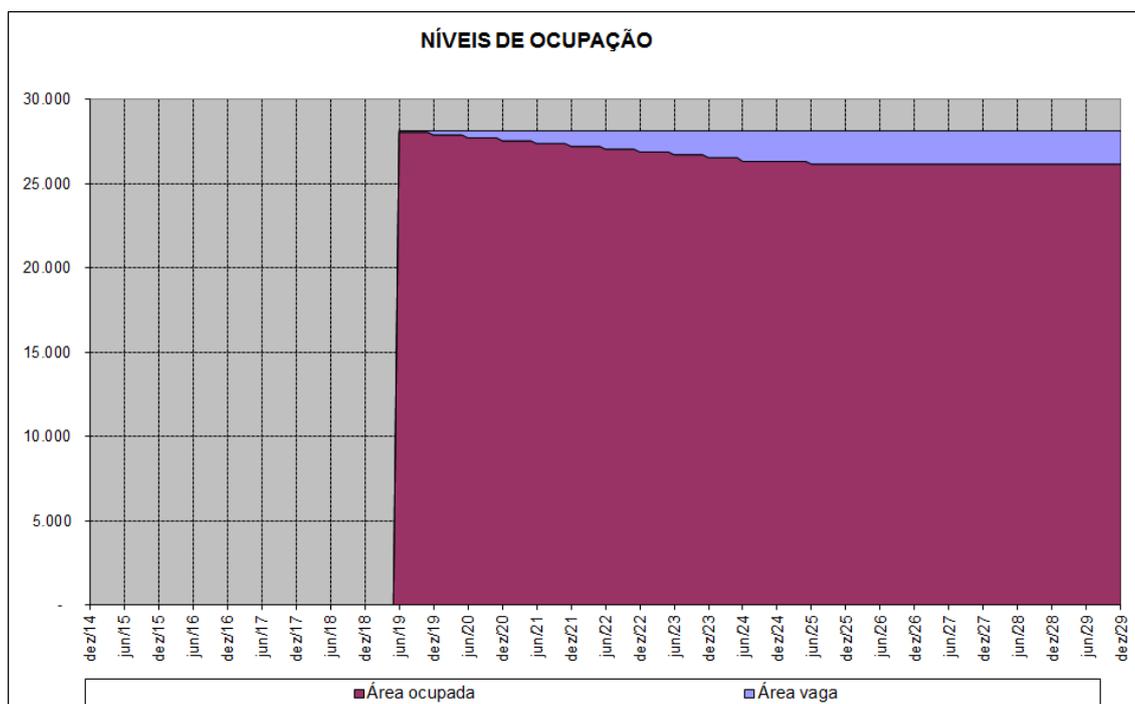
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 4,7% a.a. chegando a 3,8% a.a. em 10 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

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

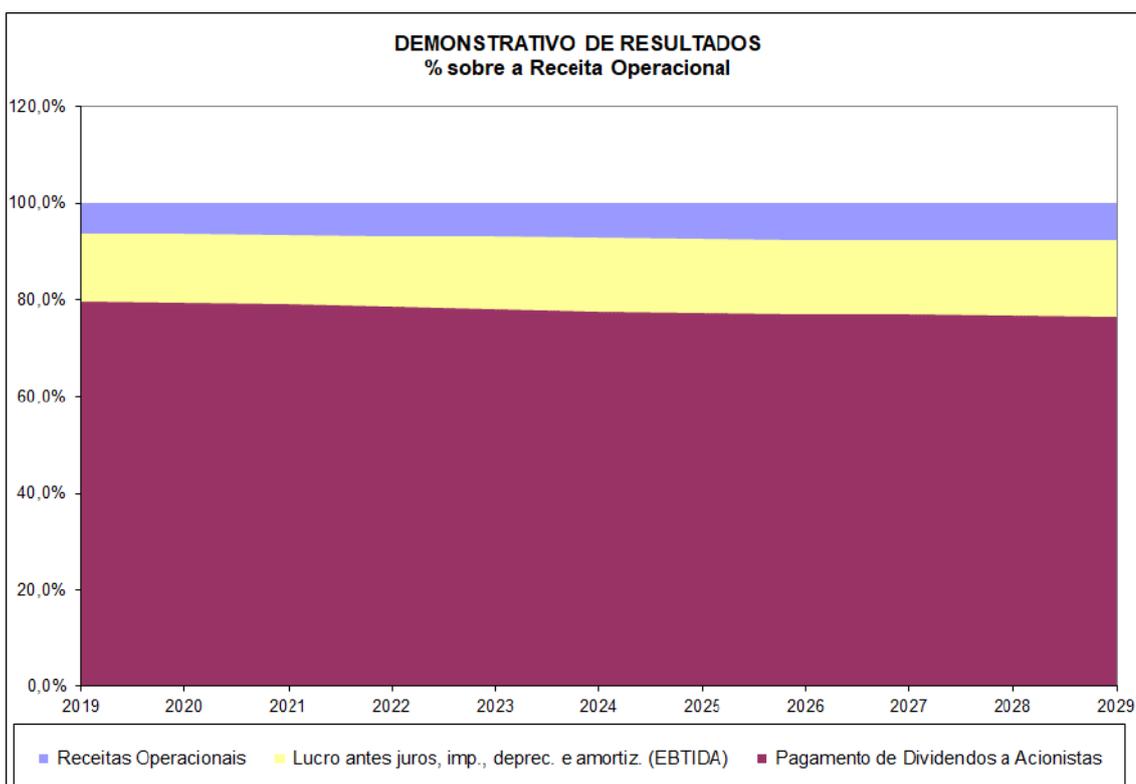
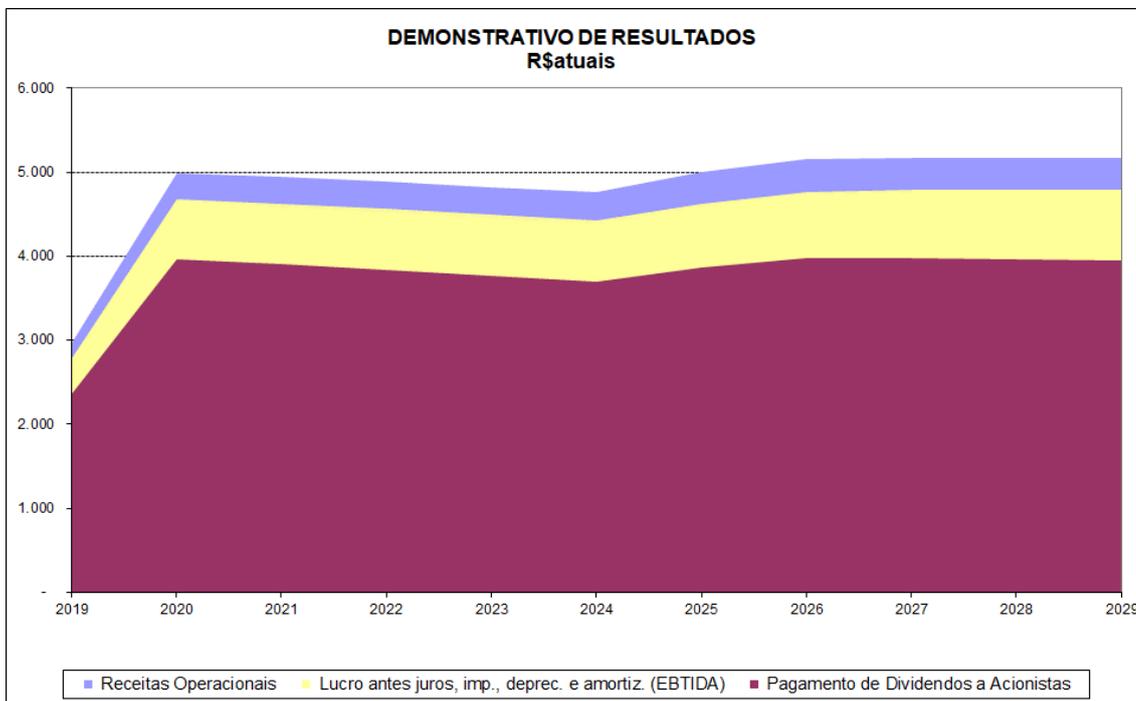
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
  - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
  - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: Não informado;
  - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
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

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,7% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,8% ao ano.

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



#### 4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2026- média móvel de 12 meses), fixando em 4,95% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 4,80% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,00% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

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

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

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

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,51 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 4,95\% + ( 4,80\% \times 0,51 ) + 0,50\% = 7,90\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + ( 4,00\% \times 0,51 ) + 0,60\% = 6,54\% \text{ (valor residual)}$$

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 7,35% 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:

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

$Ke$  = custo de capital próprio

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

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

Valor Econômico:	R\$ 49.855.800,00
Estoque de terreno:	R\$ 4.624.700,00
<b>Valor do Empreendimento:</b>	<b>R\$ 54.480.500,00</b>

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

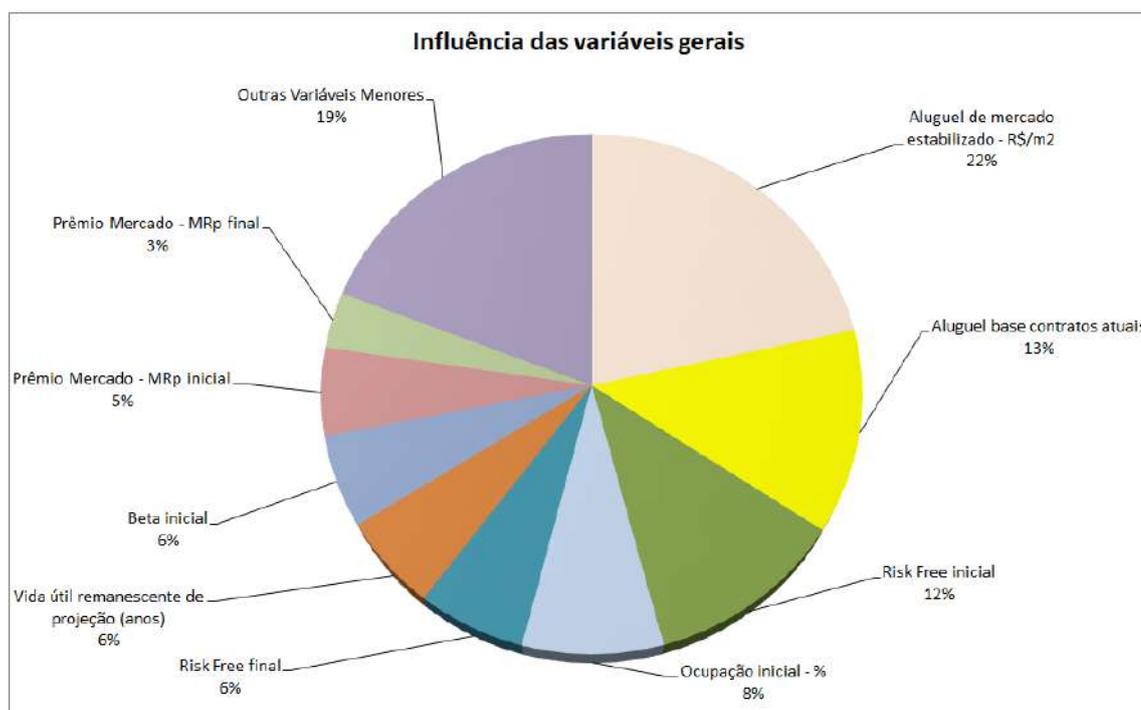
## 6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



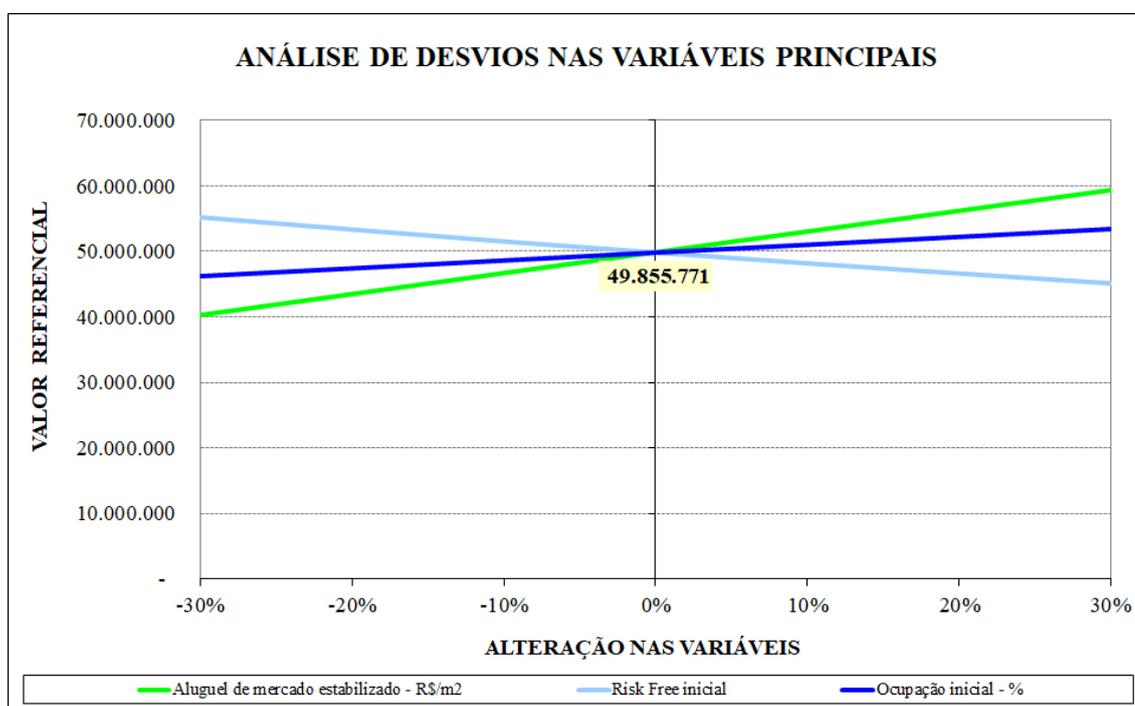
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m <sup>2</sup>	21,54%	2,50
Aluguel base contratos atuais	12,67%	-
Risk Free inicial	11,63%	1,00
Ocupação inicial - %	8,18%	0,50
Risk Free final	6,29%	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	5,84%	1,50
Beta inicial	5,72%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,48%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	3,48%	2,00
Outras Variáveis Menores	19,16%	
Beta estabilizado	3,31%	1,50
Custo de Aquisição dos imóveis	2,60%	-
Vacância estabilizada - %	2,25%	2,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m <sup>2</sup>	2,06%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,61%	3,00
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,21%	2,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,99%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,93%	1,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,88%	1,50
Prêmio Risco Liquidez final	0,88%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,50%	2,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,49%	2,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m <sup>2</sup>	0,33%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,31%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m <sup>2</sup>	0,27%	1,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,25%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,23%	3,00
Inflação inicial - % ao ano	0,05%	1,00
Condomínio/IPTU inicial - R\$/m <sup>2</sup>	0,00%	3,00
Total	100,00%	1,48

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado, seguido do Aluguel base contratos atuais e do Risk Free inicial. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,48.

## 7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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

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

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

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

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

#### **a) Equivalência de Situação**

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

#### **b) Equivalência de Tempo**

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

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

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

## 2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

### **3. VALOR DE MERCADO**

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

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

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

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

#### 4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
<b>Terreno</b>	47.990,00	272,04				1,00	13.055.200	13.055.200
<b>Edificações</b>								
01. Depósito 1	6.095,87	1.750,00	17	c	43	0,80	10.667.764	8.534.211
02. Depósito 2	6.275,87	1.750,00	17	c	43	0,80	10.982.764	8.786.211
03. Loja	5.912,81	1.980,00	9	b	50	0,91	11.707.364	10.653.701
04. Galpão 1	7.427,58	1.750,00	9	b	50	0,91	12.998.265	11.828.421
05. Galpão 3	681,41	700,00	17	c	43	0,80	476.984	381.587
06. Apoio Motoristas	375,00	1.750,00	9	b	50	0,91	656.250	597.188
07. Guaritas	156,57	1.750,00	9	b	50	0,91	273.991	249.332
08. Galpão 2	1.226,29	700,00	9	b	50	0,91	858.403	781.147
<b>Subtotal Edificações</b>	<b>28.151,38</b>						<b>48.621.785</b>	<b>41.811.798</b>
<b>Benfeitorias</b>								
01. Fechamento Lateral (m)	900,00	200,00	17	c	25	0,68	180.000	122.400
02. Pavimentação em asfalto (m²)	14.000,00	100,00	17	d	23	0,64	1.400.000	896.000
03. Reservatório elevado em alvenaria e m	110,00	1.500,00	17	c	25	0,68	165.000	112.200
04. Balança	2,00	55.000,00	17	c	25	0,68	110.000	74.800
<b>Subtotal Benfeitorias</b>							<b>1.855.000</b>	<b>1.205.400</b>
<b>Edificações e Benfeitorias</b>	<b>28.151,38</b>				46	0,85	<b>50.476.785</b>	<b>43.017.198</b>
<b>Custos</b>							<b>63.531.985</b>	<b>56.072.398</b>
<b>Valor do Econômico</b>						F. Comercialização 0,89		<b>49.855.800</b>
<b>Estoque de Terreno</b>	17.000,00	272,04						4.624.700
<b>Valor do Empreendimento</b>								<b>54.480.500</b>

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 11% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 17.679.900,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 36.800.600,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	46 anos

## VII. CONCLUSÃO

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

Valor Econômico:	R\$ 49.855.800,00
Estoque de terreno:	R\$ 4.624.700,00
<b>Valor do Empreendimento:</b>	<b>R\$ 54.480.500,00</b>

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



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

## **VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 24.728.001/0519, que se compõe de 102 (cento e duas) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

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

Osasco, 10 de junho de 2019.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO  
CONTEXTO BTL**

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		Cenário: BuyToLease											
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante												
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>2.953</b>	<b>4.995</b>	<b>4.946</b>	<b>4.886</b>	<b>4.826</b>	<b>4.762</b>	<b>4.996</b>	<b>5.155</b>	<b>5.174</b>	<b>5.174</b>	<b>5.174</b>	<b>53.043</b>
-	Área locável (m2)	16.422	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	3.065	5.247	5.307	5.356	5.405	5.452	5.493	5.543	5.564	5.564	5.564	57.560
-	Vacância do empreendimento	0,4%	1,3%	2,5%	3,6%	4,8%	6,1%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	62	361	694	1.027	1.360	1.720	1.907	1.971	1.971	1.971	1.971	
-	Aluguéis Efetivos	2.953	4.995	4.946	4.886	4.826	4.762	4.996	5.155	5.174	5.174	5.174	53.043
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>108</b>	<b>182</b>	<b>181</b>	<b>178</b>	<b>176</b>	<b>174</b>	<b>182</b>	<b>188</b>	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>189</b>	<b>1.936</b>
-	PIS	19	32	32	32	31	31	32	34	34	34	34	345
-	COFINS	89	150	148	147	145	143	150	155	155	155	155	1.591
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>75</b>	<b>134</b>	<b>140</b>	<b>147</b>	<b>153</b>	<b>160</b>	<b>184</b>	<b>197</b>	<b>197</b>	<b>197</b>	<b>197</b>	<b>1.783</b>
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	9	17	25	33	41	46	47	47	47	47	360
-	Inadimplência irrecuperável	3	5	5	5	5	5	19	26	26	26	26	149
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	71	120	119	117	116	114	120	124	124	124	124	1.273
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>2.770</b>	<b>4.679</b>	<b>4.625</b>	<b>4.561</b>	<b>4.497</b>	<b>4.428</b>	<b>4.629</b>	<b>4.770</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>	<b>49.324</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>2.770</b>	<b>4.679</b>	<b>4.625</b>	<b>4.561</b>	<b>4.497</b>	<b>4.428</b>	<b>4.629</b>	<b>4.770</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>	<b>49.323</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>2.770</b>	<b>4.679</b>	<b>4.625</b>	<b>4.561</b>	<b>4.497</b>	<b>4.428</b>	<b>4.629</b>	<b>4.770</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>	<b>4.788</b>	<b>49.323</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	321	543	538	532	525	518	544	561	563	563	563	5.771
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>2.449</b>	<b>4.136</b>	<b>4.087</b>	<b>4.029</b>	<b>3.972</b>	<b>3.910</b>	<b>4.085</b>	<b>4.209</b>	<b>4.225</b>	<b>4.225</b>	<b>4.225</b>	<b>43.552</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>2.449</b>	<b>4.136</b>	<b>4.087</b>	<b>4.030</b>	<b>3.972</b>	<b>3.910</b>	<b>4.085</b>	<b>4.209</b>	<b>4.225</b>	<b>4.225</b>	<b>4.225</b>	<b>43.553</b>
-	Investimento em novos ativos	62.421	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.421
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	95	169	180	192	203	214	225	236	248	259	270	2.292
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>(60.067)</b>	<b>3.967</b>	<b>3.906</b>	<b>3.838</b>	<b>3.769</b>	<b>3.696</b>	<b>3.860</b>	<b>3.973</b>	<b>3.977</b>	<b>3.966</b>	<b>3.955</b>	<b>(21.160)</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Acumulados</b>	<b>(60.067)</b>	<b>(56.100)</b>	<b>(52.194)</b>	<b>(48.356)</b>	<b>(44.587)</b>	<b>(40.891)</b>	<b>(37.031)</b>	<b>(33.058)</b>	<b>(29.081)</b>	<b>(25.115)</b>	<b>(21.160)</b>	
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>62.421</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>62.421</b>
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Acumulados</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	<b>62.421</b>	
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>2.354</b>	<b>3.967</b>	<b>3.906</b>	<b>3.838</b>	<b>3.769</b>	<b>3.696</b>	<b>3.860</b>	<b>3.973</b>	<b>3.977</b>	<b>3.966</b>	<b>3.955</b>	<b>41.261</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>										
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>62.421</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>62.421</b>
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>2.354</b>	<b>3.967</b>	<b>3.906</b>	<b>3.838</b>	<b>3.769</b>	<b>3.696</b>	<b>3.860</b>	<b>3.973</b>	<b>3.977</b>	<b>3.966</b>	<b>3.955</b>	<b>41.261</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.485	51.485
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>(60.067)</b>	<b>3.967</b>	<b>3.906</b>	<b>3.838</b>	<b>3.769</b>	<b>3.696</b>	<b>3.860</b>	<b>3.973</b>	<b>3.977</b>	<b>3.966</b>	<b>55.440</b>	<b>30.325</b>

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante													
+	<b>Receitas Operacionais</b>		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		103,8%	105,0%	107,3%	109,6%	112,0%	114,5%	110,0%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	108,5%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	<b>Impostos sobre receitas</b>		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%
-	<b>Despesas Operacionais</b>		2,6%	2,7%	2,8%	3,0%	3,2%	3,4%	3,7%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,3%	0,5%	0,7%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,7%
-	Inadimplência irre recuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
-	Despesas recorrentes 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%
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>		93,8%	93,7%	93,5%	93,3%	93,2%	93,0%	92,7%	92,5%	92,5%	92,5%	92,5%	93,0%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>		93,8%	93,7%	93,5%	93,3%	93,2%	93,0%	92,7%	92,5%	92,5%	92,5%	92,5%	93,0%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	<b>Lucro antes de impostos</b>		93,8%	93,7%	93,5%	93,3%	93,2%	93,0%	92,7%	92,5%	92,5%	92,5%	92,5%	93,0%
-	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%
=	<b>Lucro líquido</b>		82,9%	82,8%	82,6%	82,5%	82,3%	82,1%	81,8%	81,7%	81,7%	81,7%	81,7%	82,1%
+	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%
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>		82,9%	82,8%	82,6%	82,5%	82,3%	82,1%	81,8%	81,7%	81,7%	81,7%	81,7%	82,1%
-	Investimento em novos ativos		2113,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	117,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		3,2%	3,4%	3,6%	3,9%	4,2%	4,5%	4,5%	4,6%	4,8%	5,0%	5,2%	4,3%
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>		-2034,0%	79,4%	79,0%	78,5%	78,1%	77,6%	77,3%	77,1%	76,9%	76,7%	76,4%	-39,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-2034,0%	-1123,0%	-1055,4%	-989,6%	-923,8%	-858,6%	-741,3%	-641,3%	-562,0%	-485,4%	-408,9%	0,0%
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>		2113,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	117,7%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		2113,7%	1249,6%	1262,2%	1277,5%	1293,4%	1310,7%	1249,5%	1210,8%	1206,4%	1206,4%	1206,4%	0,0%
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>		79,7%	79,4%	79,0%	78,5%	78,1%	77,6%	77,3%	77,1%	76,9%	76,7%	76,4%	77,8%
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Acionistas</b>														
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>		2113,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	117,7%
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>		79,7%	79,4%	79,0%	78,5%	78,1%	77,6%	77,3%	77,1%	76,9%	76,7%	76,4%	77,8%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	995,0%	97,1%
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>		-2034,0%	79,4%	79,0%	78,5%	78,1%	77,6%	77,3%	77,1%	76,9%	76,7%	1071,4%	57,2%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO  
CONTEXTO BTL**

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	427	425	424	422	421	419	415
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	15,72	15,66	15,60	15,54	15,49	15,43	15,44
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	442,66	440,97	439,29	437,61	435,94	434,28	434,58
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	83	83	83	83	83	83	250
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	427	425	424	422	421	419	415
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	16	16	15	15	15	15	15
	PIS	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	-	-	-	-	-	13	13	13	13	13	13	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	401	399	398	396	395	393	389
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	-	401	399	398	396	395	393	389
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	-	-	-	-	-	401	399	398	396	395	393	389
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	46	46	46	46	46	46	45
=	<b>Lucro líquido</b>	-	-	-	-	-	354	353	351	350	349	347	344
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	-	354	353	351	350	349	347	344
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	-	-	-	-	(62.421)	341	339	338	337	335	334	330
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(62.421)	(62.080)	(61.741)	(61.403)	(61.066)	(60.731)	(60.397)	(60.067)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	341	680	1.018	1.354	1.690	2.024	2.354
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	-	-	-	-	-	341	339	338	337	335	334	330
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	-	-	-	-	-	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	-	-	-	-	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	341	339	338	337	335	334	330
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	-	-	-	-	(62.421)	341	339	338	337	335	334	330

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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	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	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>413</b>	<b>412</b>	<b>410</b>	<b>409</b>	<b>426</b>	<b>422</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>418</b>	<b>417</b>	<b>416</b>	<b>412</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,38	15,32	15,26	15,20	15,14	15,87	15,82	15,77	15,71	15,66	15,61	15,63
	Potencial de Mercado de Aluguéis	432,92	431,27	429,62	427,98	426,35	446,67	445,24	443,81	442,39	440,97	439,56	440,13
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,1%
	Área vaga (m2)	250	250	250	250	250	416	416	416	416	416	416	583
	Aluguéis Efetivos	413	412	410	409	426	422	421	420	418	417	416	412
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>15</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	12	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>11</b>											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>399</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>385</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>399</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>385</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>399</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>385</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	44	46	46	46	46	46	45	45	45
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>353</b>	<b>350</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>340</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>353</b>	<b>350</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>340</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>340</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>326</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(59.738)	(59.411)	(59.084)	(58.759)	(58.420)	(58.085)	(57.751)	(57.418)	(57.086)	(56.756)	(56.426)	(56.100)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	2.683	3.010	3.337	3.662	4.001	4.336	4.670	5.003	5.335	5.665	5.995	6.321
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>340</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>326</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>340</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>326</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>340</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>326</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>410</b>	<b>409</b>	<b>408</b>	<b>406</b>	<b>421</b>	<b>417</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>413</b>	<b>412</b>	<b>411</b>	<b>407</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,58	15,53	15,48	15,43	15,39	16,01	15,96	15,91	15,86	15,81	15,76	15,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	438,72	437,31	435,91	434,51	433,12	450,72	449,30	447,88	446,47	445,06	443,65	444,25
	Vacância do empreendimento	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,3%
	Área vaga (m2)	583	583	583	583	583	749	749	749	749	749	749	916
	Aluguéis Efetivos	410	409	408	406	421	417	416	415	413	412	411	407
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>											
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	13	13	12	12	12	12	12	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>12</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>380</b>	<b>394</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>380</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>380</b>	<b>394</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>380</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>380</b>	<b>394</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>380</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	44	44	46	45	45	45	45	45	45	44
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>348</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>336</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>348</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>336</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>320</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.775)	(55.452)	(55.129)	(54.807)	(54.474)	(54.144)	(53.816)	(53.489)	(53.163)	(52.838)	(52.514)	(52.194)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.646	6.969	7.292	7.614	7.947	8.277	8.605	8.932	9.258	9.583	9.907	10.227
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>320</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>						
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>							
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>320</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>320</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>406</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>416</b>	<b>412</b>	<b>411</b>	<b>410</b>	<b>408</b>	<b>407</b>	<b>406</b>	<b>402</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,73	15,68	15,63	15,58	15,53	16,16	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	15,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	442,85	441,45	440,06	438,67	437,29	454,81	453,37	451,94	450,52	449,09	447,68	448,28
	Vacância do empreendimento	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,4%
	Área vaga (m2)	916	916	916	916	916	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.249
	Aluguéis Efetivos	406	404	403	402	416	412	411	410	408	407	406	402
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>											
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>12</b>	<b>13</b>										
	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	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>389</b>	<b>385</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>375</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>389</b>	<b>385</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>375</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>389</b>	<b>385</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>375</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	44	44	44	44	45	45	45	45	44	44	44	44
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>343</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>331</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>343</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>331</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>328</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>315</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(51.875)	(51.556)	(51.239)	(50.923)	(50.595)	(50.272)	(49.949)	(49.628)	(49.308)	(48.989)	(48.671)	(48.356)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.546	10.864	11.182	11.498	11.826	12.149	12.471	12.793	13.113	13.432	13.750	14.065
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>328</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>315</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>328</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>315</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>328</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>315</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>397</b>	<b>411</b>	<b>407</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>397</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,87	15,82	15,77	15,72	15,67	16,30	16,25	16,20	16,15	16,10	16,05	16,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,87	445,46	444,05	442,65	441,25	458,94	457,49	456,04	454,60	453,17	451,74	452,35
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,6%
	Área vaga (m2)	1.249	1.249	1.249	1.249	1.249	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415	1.582
	Aluguéis Efetivos	401	399	398	397	411	407	406	405	403	402	401	397
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>14</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>13</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>374</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>383</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>374</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>383</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>374</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>383</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	44	43	43	43	45	44	44	44	44	44	44	43
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>338</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>326</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>338</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>326</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>309</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(48.043)	(47.730)	(47.419)	(47.108)	(46.786)	(46.468)	(46.152)	(45.836)	(45.522)	(45.208)	(44.896)	(44.587)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.378	14.691	15.002	15.313	15.635	15.953	16.269	16.585	16.899	17.212	17.525	17.834
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>309</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>309</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>322</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>316</b>	<b>314</b>	<b>313</b>	<b>312</b>	<b>309</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>396</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,02	15,97	15,92	15,87	15,82	16,45	16,40	16,35	16,30	16,25	16,20	16,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,92	449,50	448,08	446,66	445,25	463,10	461,67	460,26	458,84	457,43	456,03	454,63
	Vacância do empreendimento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
	Área vaga (m2)	1.582	1.582	1.582	1.582	1.582	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818
	Aluguéis Efetivos	396	394	393	392	406	401	400	399	397	396	395	394
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>373</b>	<b>372</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>373</b>	<b>372</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>373</b>	<b>372</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	43	43	43	43	44	44	43	43	43	43	43	43
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>316</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(44.279)	(43.973)	(43.667)	(43.362)	(43.046)	(42.735)	(42.425)	(42.116)	(41.808)	(41.502)	(41.196)	(40.891)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	18.142	18.448	18.754	19.059	19.375	19.686	19.996	20.305	20.612	20.919	21.225	21.530
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>316</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>316</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>	<b>316</b>	<b>311</b>	<b>310</b>	<b>309</b>	<b>308</b>	<b>307</b>	<b>306</b>	<b>305</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>419</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	16,60	16,55	16,50	16,45	16,40	16,35	16,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	453,23	451,84	450,45	449,06	447,68	467,30	465,86	464,43	463,00	461,58	460,16	458,75
	Vacância do empreendimento	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	392	391	390	389	419	435	433	432	431	429	428	427
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>16</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>388</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>388</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>388</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	43	43	42	42	46	47	47	47	47	47	47	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>342</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>342</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>324</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.587)	(40.285)	(39.983)	(39.682)	(39.358)	(39.023)	(38.688)	(38.354)	(38.022)	(37.691)	(37.360)	(37.031)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	21.833	22.136	22.438	22.739	23.063	23.398	23.733	24.067	24.399	24.730	25.061	25.390
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>324</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>324</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>304</b>	<b>303</b>	<b>302</b>	<b>301</b>	<b>324</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,25	16,20	16,15	16,10	16,05	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	457,34	455,93	454,53	453,14	451,74	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	425	424	423	421	420	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	48	48	47	47	47	47	47
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>331</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(36.703)	(36.376)	(36.050)	(35.725)	(35.401)	(35.063)	(34.726)	(34.391)	(34.056)	(33.722)	(33.390)	(33.058)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	25.718	26.045	26.371	26.696	27.019	27.357	27.694	28.030	28.365	28.699	29.031	29.363
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>331</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>331</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>331</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	425	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	46	46	46	48	48	47	47	47	47	47
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>330</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.728)	(32.399)	(32.071)	(31.743)	(31.417)	(31.080)	(30.744)	(30.409)	(30.076)	(29.743)	(29.411)	(29.081)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	29.693	30.022	30.350	30.677	31.003	31.340	31.677	32.011	32.345	32.678	33.009	33.340
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>330</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>330</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>330</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	425	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	46	46	46	48	48	47	47	47	47	47
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.751)	(28.423)	(28.096)	(27.770)	(27.445)	(27.109)	(26.773)	(26.440)	(26.107)	(25.775)	(25.444)	(25.115)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	33.669	33.998	34.325	34.651	34.976	35.312	35.647	35.981	36.314	36.646	36.977	37.306
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	425	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	46	46	46	48	48	47	47	47	47	47
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.786)	(24.459)	(24.133)	(23.807)	(23.483)	(23.148)	(22.814)	(22.481)	(22.149)	(21.818)	(21.488)	(21.160)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	37.635	37.962	38.288	38.614	38.938	39.273	39.607	39.940	40.272	40.603	40.933	41.261
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51.485
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>51.814</b>

# **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 DEPRECIÇÃO:** 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	12,98		
Desvio Padrão	0,91		
Coefficiente de Variação	7%		
Limite Inferior	9,08		
Limite Superior	16,87		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	12,98		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	12,43	-4%	
Superior	13,53	4%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

**AVALIAÇÃO**

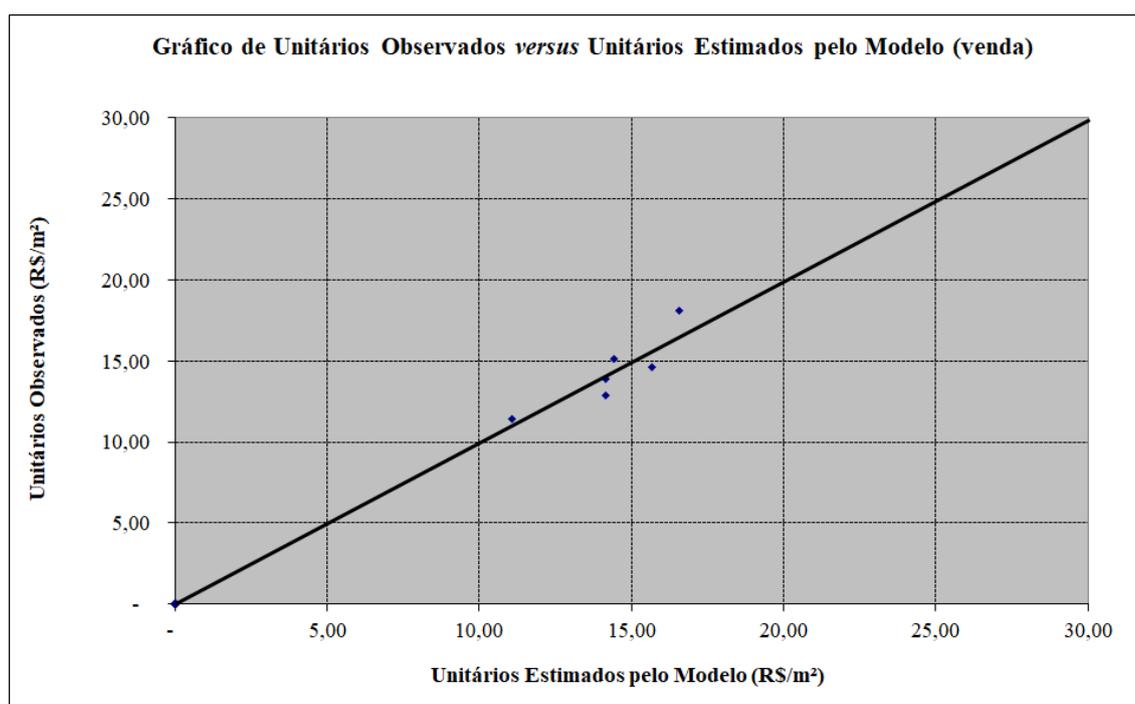
Área	34.102,97
------	-----------

**Valor de Mercado para Locação**

Unitário Saneado	12,98
Valor do imóvel	442.657
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	423.883
Superior	461.431

#### 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:

<b>VALORES</b>	<b>ÁREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>UNITÁRIO (R\$/M<sup>2</sup>)</b>	<b>TOTAL (R\$)</b>
<b>MERCADO:</b>	34.102,97	12,98	442.657,00

---

Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	Rodovia Anhanguera	Campinas	SP	mai/19	880.000	12	oferta	46.017,00
2	Rodovia Santos Dumont, km 68	Campinas	SP	mai/19	734.224	12	oferta	38.700,00
3	Estrada Municipal Joannine Caumo	Campinas	SP	mai/19	672.000	12	oferta	42.000,00
4	Avenida Br Smith de Vasconcelos, Esq. Av dos Metalúrgicos	Campinas	SP	mai/19	405.000	12	oferta	25.370,00
5	Estrada Luíz Fernando Rodrigues, 2315	Campinas	SP	mai/19	389.000	12	oferta	20.000,00
6	Rua Doutor Gustavo Orsini	Campinas	SP	mai/19	380.000	12	oferta	20.000,00
Avaliando	Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333	Campinas	SP	mai/19		12	transação	28.151,38

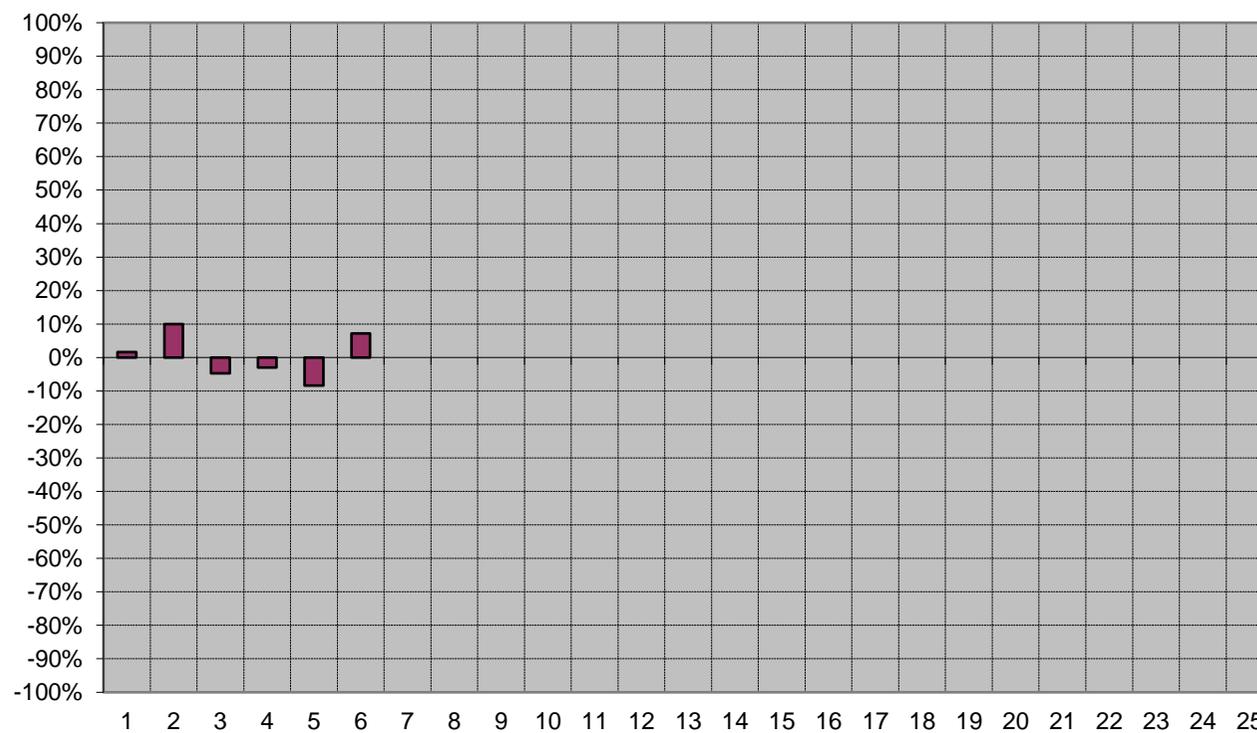
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	103.358,00	63.219,30	Médio	8,5	3	a	6,0	Alanza Imóveis	Aloísio	(19) 3289-1717
2	100.000,00	57.090,00	Médio	7,0	15	c	8,5	Prado Gonçalves	Maria	(19) 3794-2200
3	50.000,00	44.400,00	Médio	7,0	10	b	7,0	D.Lange Imóveis	Ricardo	(19) 3322-3800
4	58.834,00	35.409,20	Médio	7,0	25	c	7,0	Clézia Prado Imóveis	Clézia	(11) 2476-4323
5	25.000,00	21.500,00	Médio	7,0	5	b	7,0	DeLucca Imóveis	Fátima	(19) 3755-1600
6	40.000,00	26.000,00	Médio	7,0	15	c	8,5	Off Imóveis	Luciano	(19) 3307-3777
Avaliando	47.990,00	34.102,97	Médio	7,0	10	b	7,0			

<b>HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA</b>																
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	NãoUsado	NãoUsado	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado
1	13,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,53	0,82	0,93	1,10	1,17	1,00	1,00	1,00	1,02	12,78
2	12,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,57	1,00	1,10	1,10	0,82	1,00	1,00	1,00	1,02	11,80
3	15,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13,63
4	11,44	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,30	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	13,39
5	18,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16,28	1,00	0,95	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	14,16
6	14,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,16	1,00	1,10	1,00	0,82	1,00	1,00	1,00	0,92	12,11

## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13,92	14,14	0,22	2%
2	12,86	14,14	1,28	10%
3	15,14	14,42	(0,72)	-5%
4	11,44	11,09	(0,35)	-3%
5	18,09	16,58	(1,51)	-8%
6	14,62	15,68	1,06	7%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>6%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS



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

---

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

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

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

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

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	1.634.414

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,25% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 4,95\% + ( 4,80\% \times 0,51 ) + 0,50\% = 7,90\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + ( 4,00\% \times 0,51 ) + 0,25\% = 6,29\% \text{ (valor residual)}$$

---

## VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

$NPVi$  = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

$Ke$  = custo de capital próprio

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

- **Valor Econômico cenário FII:** **R\$ 53.712.000,00**
  - **Estoque de Terreno:** R\$ 4.624.700,00
  - **Valor de Mercado cenário FII:** **R\$ 58.336.700,00**
-

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO  
CONTEXTO FII**

---

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante												
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>2.953</b>	<b>4.995</b>	<b>4.946</b>	<b>4.886</b>	<b>4.826</b>	<b>4.762</b>	<b>4.996</b>	<b>5.155</b>	<b>5.174</b>	<b>5.174</b>	<b>5.174</b>	<b>53.043</b>
-	Área locável (m2)	16.422	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	3.065	5.247	5.307	5.356	5.405	5.452	5.493	5.543	5.564	5.564	5.564	57.560
-	Vacância do empreendimento	0,4%	1,3%	2,5%	3,6%	4,8%	6,1%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	62	361	694	1.027	1.360	1.720	1.907	1.971	1.971	1.971	1.971	
-	Aluguéis Efetivos	2.953	4.995	4.946	4.886	4.826	4.762	4.996	5.155	5.174	5.174	5.174	53.043
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>1.926</b>	<b>504</b>	<b>513</b>	<b>520</b>	<b>528</b>	<b>536</b>	<b>556</b>	<b>566</b>	<b>566</b>	<b>566</b>	<b>566</b>	<b>7.348</b>
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	9	17	25	33	41	46	47	47	47	47	360
-	Inadimplência irrecuperável	3	5	5	5	5	5	19	26	26	26	26	149
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	24	40	40	39	39	38	40	41	41	41	41	424
-	Despesas recorrentes FII	264	451	451	452	452	452	452	452	452	452	452	4.779
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.634	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.634
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>1.027</b>	<b>4.491</b>	<b>4.433</b>	<b>4.366</b>	<b>4.299</b>	<b>4.227</b>	<b>4.439</b>	<b>4.589</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>45.695</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>1.027</b>	<b>4.491</b>	<b>4.433</b>	<b>4.366</b>	<b>4.299</b>	<b>4.227</b>	<b>4.439</b>	<b>4.589</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>45.694</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>1.027</b>	<b>4.491</b>	<b>4.433</b>	<b>4.366</b>	<b>4.299</b>	<b>4.227</b>	<b>4.439</b>	<b>4.589</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>45.694</b>
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>1.027</b>	<b>4.491</b>	<b>4.433</b>	<b>4.366</b>	<b>4.299</b>	<b>4.227</b>	<b>4.439</b>	<b>4.589</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>45.694</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>1.027</b>	<b>4.491</b>	<b>4.433</b>	<b>4.366</b>	<b>4.299</b>	<b>4.227</b>	<b>4.439</b>	<b>4.589</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>4.608</b>	<b>45.695</b>
-	Investimento em novos ativos	62.421	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.421
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	95	169	180	192	203	214	225	236	248	259	270	2.292
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>(61.489)</b>	<b>4.322</b>	<b>4.252</b>	<b>4.175</b>	<b>4.096</b>	<b>4.013</b>	<b>4.214</b>	<b>4.353</b>	<b>4.360</b>	<b>4.349</b>	<b>4.338</b>	<b>(19.018)</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(61.489)	(57.167)	(52.915)	(48.740)	(44.644)	(40.632)	(36.417)	(32.065)	(27.705)	(23.355)	(19.018)	
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	<b>64.055</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>64.055</b>
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	64.055	
-	Remuneração de Cotistas	2.566	4.322	4.252	4.175	4.096	4.013	4.214	4.353	4.360	4.349	4.338	45.038
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	<b>64.055</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>64.055</b>
+	Remuneração das Cotas	2.566	4.322	4.252	4.175	4.096	4.013	4.214	4.353	4.360	4.349	4.338	45.038
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.270	58.270
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>(61.489)</b>	<b>4.322</b>	<b>4.252</b>	<b>4.175</b>	<b>4.096</b>	<b>4.013</b>	<b>4.214</b>	<b>4.353</b>	<b>4.360</b>	<b>4.349</b>	<b>62.608</b>	<b>39.252</b>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante													
+	<b>Receitas Operacionais</b>		<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		103,8%	105,0%	107,3%	109,6%	112,0%	114,5%	110,0%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	108,5%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	<b>Impostos sobre receitas</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
-	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%
-	<b>Despesas Operacionais</b>		<b>65,2%</b>	<b>10,1%</b>	<b>10,4%</b>	<b>10,6%</b>	<b>10,9%</b>	<b>11,2%</b>	<b>11,1%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,9%</b>	<b>10,9%</b>	<b>10,9%</b>	<b>13,9%</b>
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,3%	0,5%	0,7%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,7%
-	Inadimplência irre recuperável		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
-	Despesas recorrentes FII		8,9%	9,0%	9,1%	9,2%	9,4%	9,5%	9,0%	8,8%	8,7%	8,7%	8,7%	9,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		55,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>		<b>34,8%</b>	<b>89,9%</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,4%</b>	<b>89,1%</b>	<b>88,8%</b>	<b>88,9%</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>86,1%</b>
-	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%
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>		<b>34,8%</b>	<b>89,9%</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,4%</b>	<b>89,1%</b>	<b>88,7%</b>	<b>88,9%</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>86,1%</b>
-/+	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%
=	<b>Lucro antes de impostos</b>		<b>34,8%</b>	<b>89,9%</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,4%</b>	<b>89,1%</b>	<b>88,7%</b>	<b>88,9%</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>86,1%</b>
-	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%
=	<b>Lucro líquido</b>		<b>34,8%</b>	<b>89,9%</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,4%</b>	<b>89,1%</b>	<b>88,7%</b>	<b>88,9%</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>86,1%</b>
+	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%
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>		<b>34,8%</b>	<b>89,9%</b>	<b>89,6%</b>	<b>89,4%</b>	<b>89,1%</b>	<b>88,8%</b>	<b>88,9%</b>	<b>89,0%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>89,1%</b>	<b>86,1%</b>
-	Investimento em novos ativos		2113,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	117,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		3,2%	3,4%	3,6%	3,9%	4,2%	4,5%	4,5%	4,6%	4,8%	5,0%	5,2%	4,3%
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>		<b>-2082,1%</b>	<b>86,5%</b>	<b>86,0%</b>	<b>85,4%</b>	<b>84,9%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,1%</b>	<b>83,8%</b>	<b>-35,9%</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-2082,1%	-1144,4%	-1069,9%	-997,5%	-925,0%	-853,2%	-729,0%	-622,0%	-535,4%	-451,4%	-367,5%	0,0%
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>		<b>2169,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>120,8%</b>									
+	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		2169,0%	1282,3%	1295,2%	1310,9%	1327,2%	1345,0%	1282,2%	1242,6%	1237,9%	1237,9%	1237,9%	0,0%
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>		<b>86,9%</b>	<b>86,5%</b>	<b>86,0%</b>	<b>85,4%</b>	<b>84,9%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,1%</b>	<b>83,8%</b>	<b>84,9%</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Cotistas</b>														
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>		<b>2169,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>120,8%</b>									
+	<b>Remuneração das Cotas</b>		<b>86,9%</b>	<b>86,5%</b>	<b>86,0%</b>	<b>85,4%</b>	<b>84,9%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,1%</b>	<b>83,8%</b>	<b>84,9%</b>
-	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%	1126,1%	109,9%
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>		<b>-2082,1%</b>	<b>86,5%</b>	<b>86,0%</b>	<b>85,4%</b>	<b>84,9%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,4%</b>	<b>84,3%</b>	<b>84,1%</b>	<b>1210,0%</b>	<b>74,0%</b>

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO  
CONTEXTO FII**

---

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	427	425	424	422	421	419	415
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	15,72	15,66	15,60	15,54	15,49	15,43	15,44
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	442,66	440,97	439,29	437,61	435,94	434,28	434,58
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	83	83	83	83	83	83	250
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	427	425	424	422	421	419	415
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	-	-	-	-	1.634	42	42	42	42	42	41	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	38	38	38	38	38	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	1.634	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	(1.634)	385	383	382	381	379	378	373
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	(1.634)	385	383	382	381	379	378	373
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	-	-	-	-	(1.634)	385	383	382	381	379	378	373
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	-	-	-	-	(1.634)	385	383	382	381	379	378	373
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	(1.634)	385	383	382	381	379	378	373
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	-	-	-	-	(64.055)	371	370	368	367	366	364	360
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(64.055)	(63.684)	(63.314)	(62.946)	(62.579)	(62.213)	(61.849)	(61.489)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	64.055	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	0	371	741	1.110	1.477	1.842	2.206	2.566
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	-	-	-	-	-	371	370	368	367	366	364	360
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	64.055	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	-	-	-	-	-	371	370	368	367	366	364	360
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	-	-	-	-	(64.055)	371	370	368	367	366	364	360

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>413</b>	<b>412</b>	<b>410</b>	<b>409</b>	<b>426</b>	<b>422</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>418</b>	<b>417</b>	<b>416</b>	<b>412</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,38	15,32	15,26	15,20	15,14	15,87	15,82	15,77	15,71	15,66	15,61	15,63
	Potencial de Mercado de Aluguéis	432,92	431,27	429,62	427,98	426,35	446,67	445,24	443,81	442,39	440,97	439,56	440,13
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,1%
	Área vaga (m2)	250	250	250	250	250	416	416	416	416	416	416	583
	Aluguéis Efetivos	413	412	410	409	426	422	421	420	418	417	416	412
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>384</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>384</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>384</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>384</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>372</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>384</b>	<b>379</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>373</b>	<b>369</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>370</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>355</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(61.131)	(60.774)	(60.418)	(60.064)	(59.694)	(59.329)	(58.965)	(58.602)	(58.241)	(57.881)	(57.522)	(57.167)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.925	3.282	3.637	3.992	4.362	4.727	5.090	5.453	5.814	6.174	6.533	6.888
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>370</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>355</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>370</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>355</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>370</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>355</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>410</b>	<b>409</b>	<b>408</b>	<b>406</b>	<b>421</b>	<b>417</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>413</b>	<b>412</b>	<b>411</b>	<b>407</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,58	15,53	15,48	15,43	15,39	16,01	15,96	15,91	15,86	15,81	15,76	15,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	438,72	437,31	435,91	434,51	433,12	450,72	449,30	447,88	446,47	445,06	443,65	444,25
	Vacância do empreendimento	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,3%
	Área vaga (m2)	583	583	583	583	583	749	749	749	749	749	749	916
	Aluguéis Efetivos	410	409	408	406	421	417	416	415	413	412	411	407
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>43</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>364</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>364</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>364</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>364</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>378</b>	<b>374</b>	<b>373</b>	<b>371</b>	<b>370</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>364</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>363</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>349</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.813)	(56.461)	(56.109)	(55.759)	(55.396)	(55.037)	(54.680)	(54.324)	(53.969)	(53.616)	(53.263)	(52.915)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.242	7.595	7.946	8.296	8.660	9.018	9.375	9.731	10.086	10.440	10.792	11.141
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>363</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>349</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>363</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>349</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>363</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>349</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>406</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>416</b>	<b>412</b>	<b>411</b>	<b>410</b>	<b>408</b>	<b>407</b>	<b>406</b>	<b>402</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,73	15,68	15,63	15,58	15,53	16,16	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	15,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	442,85	441,45	440,06	438,67	437,29	454,81	453,37	451,94	450,52	449,09	447,68	448,28
	Vacância do empreendimento	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,4%
	Área vaga (m2)	916	916	916	916	916	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.249
	Aluguéis Efetivos	406	404	403	402	416	412	411	410	408	407	406	402
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>44</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>359</b>	<b>372</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>358</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>359</b>	<b>372</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>358</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>359</b>	<b>372</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>358</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>359</b>	<b>372</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>358</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>359</b>	<b>372</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>358</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>357</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>342</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(52.567)	(52.221)	(51.876)	(51.532)	(51.175)	(50.823)	(50.473)	(50.123)	(49.775)	(49.428)	(49.082)	(48.740)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.488	11.834	12.179	12.523	12.880	13.232	13.583	13.932	14.280	14.627	14.973	15.315
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>357</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>342</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>										
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>357</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>342</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>357</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>342</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>397</b>	<b>411</b>	<b>407</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>397</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,87	15,82	15,77	15,72	15,67	16,30	16,25	16,20	16,15	16,10	16,05	16,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,87	445,46	444,05	442,65	441,25	458,94	457,49	456,04	454,60	453,17	451,74	452,35
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,6%
	Área vaga (m2)	1.249	1.249	1.249	1.249	1.249	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415	1.582
	Aluguéis Efetivos	401	399	398	397	411	407	406	405	403	402	401	397
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>366</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>353</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>366</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>353</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>366</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>353</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>366</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>353</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>366</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>353</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>337</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>335</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(48.399)	(48.059)	(47.721)	(47.383)	(47.033)	(46.688)	(46.344)	(46.001)	(45.660)	(45.319)	(44.980)	(44.644)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.656	15.996	16.334	16.672	17.022	17.367	17.711	18.054	18.396	18.736	19.076	19.411
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>337</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>335</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>							
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>337</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>335</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>337</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>335</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>396</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,02	15,97	15,92	15,87	15,82	16,45	16,40	16,35	16,30	16,25	16,20	16,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,92	449,50	448,08	446,66	445,25	463,10	461,67	460,26	458,84	457,43	456,03	454,63
	Vacância do empreendimento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
	Área vaga (m2)	1.582	1.582	1.582	1.582	1.582	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818
	Aluguéis Efetivos	396	394	393	392	406	401	400	399	397	396	395	394
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>45</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>361</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>361</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>361</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>361</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>361</b>	<b>356</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>343</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(44.310)	(43.977)	(43.644)	(43.313)	(42.970)	(42.633)	(42.296)	(41.961)	(41.627)	(41.294)	(40.962)	(40.632)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	19.745	20.079	20.411	20.742	21.085	21.423	21.759	22.094	22.428	22.761	23.093	23.424
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>343</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>						
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>						
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>343</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>343</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>419</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	16,60	16,55	16,50	16,45	16,40	16,35	16,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	453,23	451,84	450,45	449,06	447,68	467,30	465,86	464,43	463,00	461,58	460,16	458,75
	Vacância do empreendimento	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	392	391	390	389	419	435	433	432	431	429	428	427
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>371</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>371</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>371</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>371</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>371</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>384</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>353</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.302)	(39.973)	(39.646)	(39.319)	(38.966)	(38.598)	(38.232)	(37.867)	(37.503)	(37.140)	(36.778)	(36.417)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	23.753	24.082	24.410	24.736	25.089	25.457	25.823	26.189	26.553	26.916	27.277	27.638
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>353</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>353</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>353</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,25	16,20	16,15	16,10	16,05	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	457,34	455,93	454,53	453,14	451,74	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	425	424	423	421	420	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>379</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>372</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>372</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>372</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>378</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>372</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>379</b>	<b>377</b>	<b>376</b>	<b>375</b>	<b>372</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>353</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.058)	(35.700)	(35.343)	(34.987)	(34.634)	(34.263)	(33.894)	(33.526)	(33.159)	(32.793)	(32.428)	(32.065)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	27.997	28.355	28.712	29.068	29.421	29.792	30.161	30.530	30.897	31.262	31.627	31.990
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>353</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>						
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>353</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>353</b>	<b>371</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>363</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	425	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>356</b>	<b>370</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.703)	(31.342)	(30.982)	(30.623)	(30.267)	(29.897)	(29.529)	(29.162)	(28.796)	(28.431)	(28.067)	(27.705)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	32.353	32.714	33.073	33.432	33.788	34.158	34.526	34.894	35.260	35.625	35.988	36.351
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>356</b>	<b>370</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>356</b>	<b>370</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>362</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>356</b>	<b>370</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>362</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	425	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>355</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.343)	(26.983)	(26.624)	(26.267)	(25.911)	(25.543)	(25.175)	(24.809)	(24.444)	(24.080)	(23.717)	(23.355)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	36.712	37.072	37.431	37.789	38.144	38.513	38.880	39.247	39.612	39.976	40.338	40.700
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>355</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>355</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>361</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>355</b>	<b>369</b>	<b>368</b>	<b>366</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>

<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b>		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		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	425	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>379</b>	<b>376</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>354</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.995)	(22.636)	(22.278)	(21.921)	(21.567)	(21.199)	(20.833)	(20.467)	(20.103)	(19.740)	(19.378)	(19.018)
+	<b>Integralização dos Cotistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	41.060	41.419	41.777	42.134	42.488	42.856	43.223	43.588	43.952	44.315	44.677	45.038
-	<b>Remuneração de Cotistas</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>354</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Cotistas</b>													
-	<b>Investimento na aquisição das Cotas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Remuneração das Cotas</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>354</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>361</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58.270
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas</b>	<b>360</b>	<b>359</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>354</b>	<b>368</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>364</b>	<b>363</b>	<b>362</b>	<b>58.631</b>

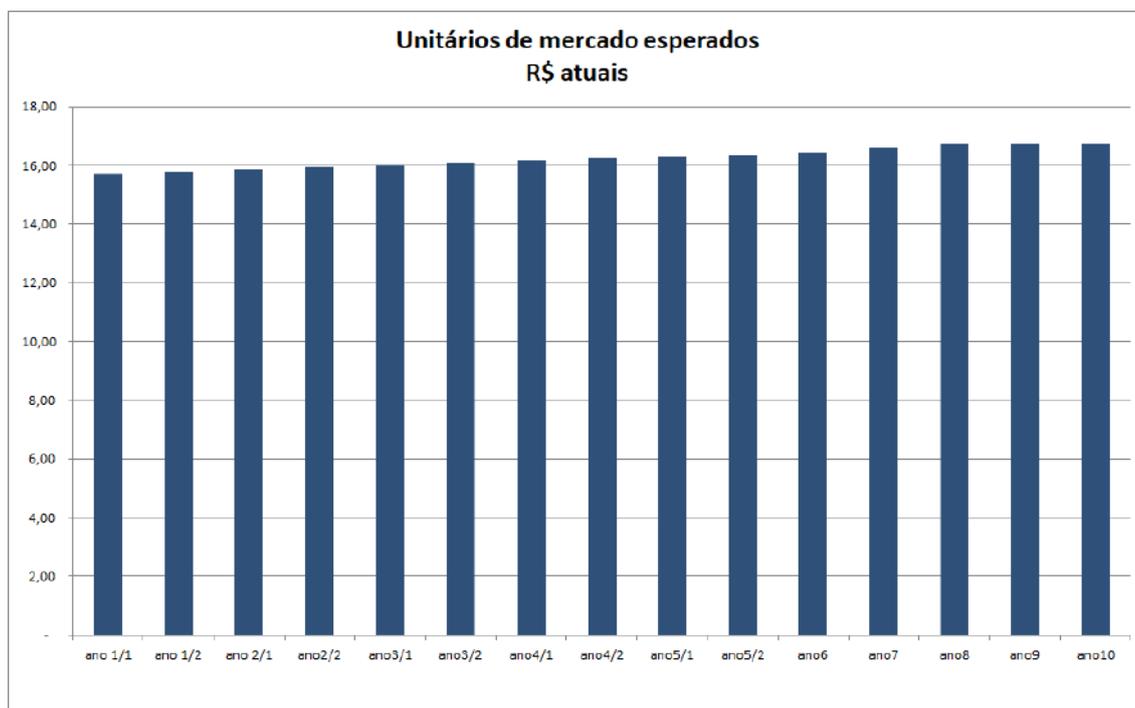
**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES  
NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO**

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.

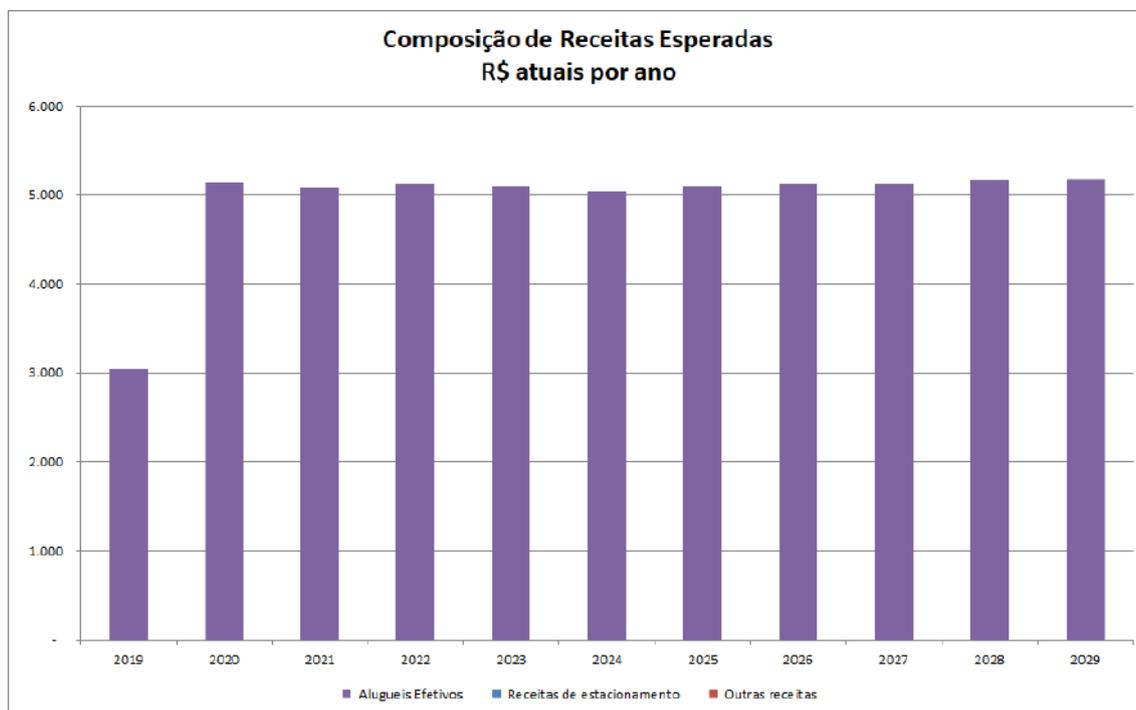
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

<b>Parâmetros esperados de mercado</b>	<u>Contrato 1</u>
<b>Cenário : Mercado aberto</b>	SuperNovaCapital
Aluguel de mercado inicial - R\$	442.657
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	15,72
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	16,75
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	228
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	15,08
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	71
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	46

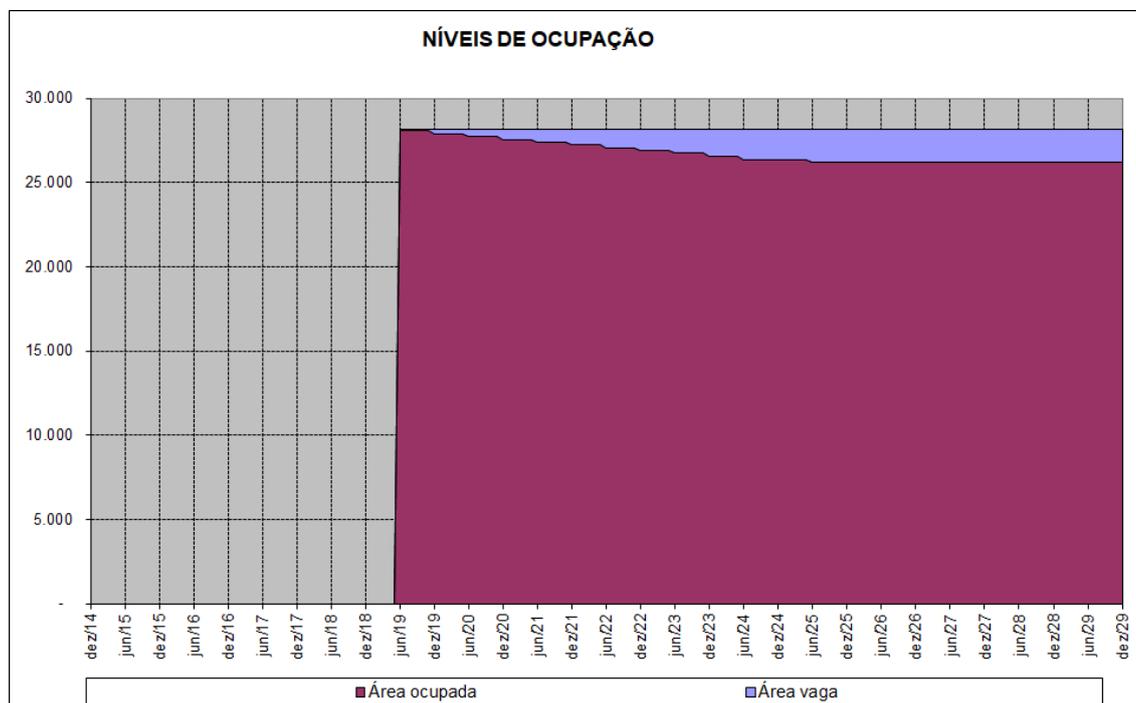
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



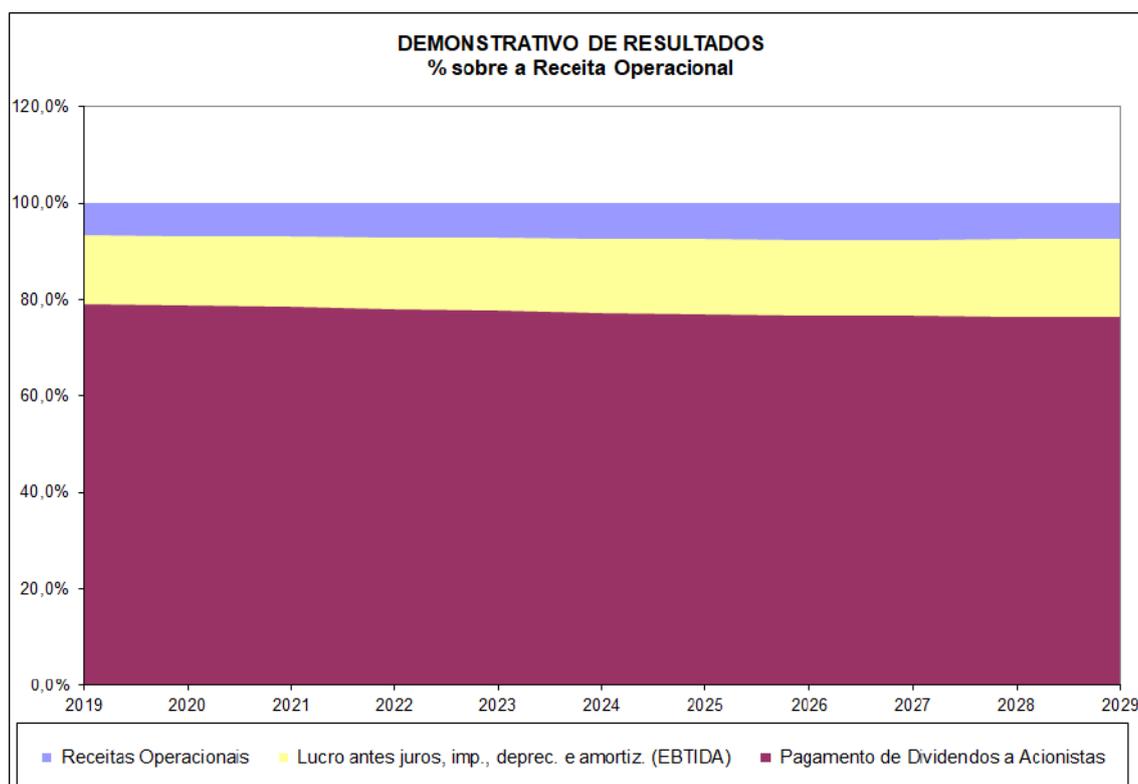
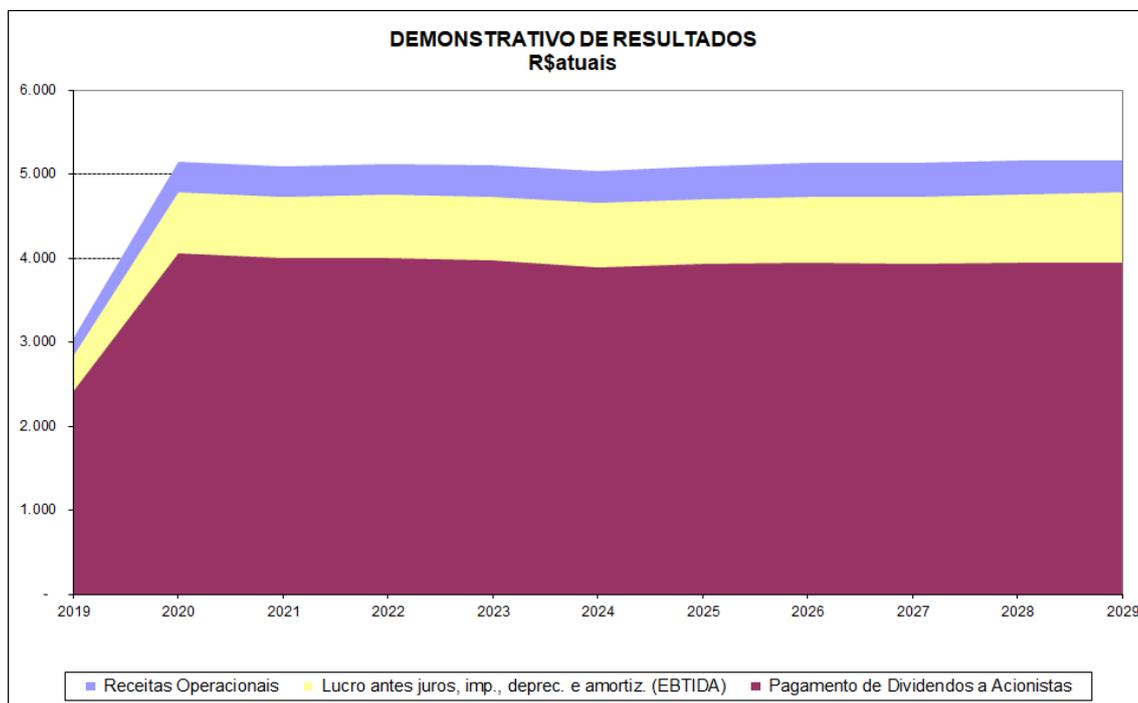
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:

$$Ke = 4,95\% + ( 4,80\% \times 0,58 ) + 0,60\% = 8,33\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + ( 4,00\% \times 0,51 ) + 0,60\% = 6,64\% \text{ (valor residual)}$$

## 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:

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

• <b>Valor do Econômico:</b>	<b>R\$</b>	<b>48.765.000,00</b>
• Estoque de Terreno:	R\$	4.625.000,00
• <b>Valor do Empreendimento:</b>	<b>R\$</b>	<b>53.390.000,00</b>

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

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante												
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>3.040</b>	<b>5.142</b>	<b>5.091</b>	<b>5.123</b>	<b>5.105</b>	<b>5.038</b>	<b>5.096</b>	<b>5.129</b>	<b>5.129</b>	<b>5.160</b>	<b>5.169</b>	<b>54.223</b>
-	Área locável (m2)	16.422	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	3.065	5.247	5.307	5.356	5.405	5.452	5.493	5.543	5.564	5.564	5.564	57.560
-	Vacância do empreendimento	0,4%	1,3%	2,5%	3,6%	4,8%	6,1%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	62	361	694	1.027	1.360	1.720	1.907	1.971	1.971	1.971	1.971	
-	Aluguéis Efetivos	3.040	5.142	5.091	5.123	5.105	5.038	5.096	5.129	5.129	5.160	5.169	54.223
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>111</b>	<b>188</b>	<b>186</b>	<b>187</b>	<b>186</b>	<b>184</b>	<b>186</b>	<b>187</b>	<b>187</b>	<b>188</b>	<b>189</b>	<b>1.979</b>
-	PIS	20	33	33	33	33	33	33	33	33	34	34	352
-	COFINS	91	154	153	154	153	151	153	154	154	155	155	1.627
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>96</b>	<b>168</b>	<b>174</b>	<b>183</b>	<b>191</b>	<b>197</b>	<b>204</b>	<b>206</b>	<b>206</b>	<b>207</b>	<b>201</b>	<b>2.034</b>
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	9	17	25	33	41	46	47	47	47	47	360
-	Inadimplência irrecoverável	21	36	36	36	36	35	36	36	36	36	29	373
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	73	123	122	123	123	121	122	123	123	124	124	1.301
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes de juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>2.833</b>	<b>4.787</b>	<b>4.731</b>	<b>4.753</b>	<b>4.728</b>	<b>4.656</b>	<b>4.706</b>	<b>4.735</b>	<b>4.735</b>	<b>4.765</b>	<b>4.780</b>	<b>50.210</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>2.833</b>	<b>4.787</b>	<b>4.731</b>	<b>4.752</b>	<b>4.728</b>	<b>4.656</b>	<b>4.706</b>	<b>4.735</b>	<b>4.735</b>	<b>4.764</b>	<b>4.780</b>	<b>50.209</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>2.833</b>	<b>4.787</b>	<b>4.731</b>	<b>4.752</b>	<b>4.728</b>	<b>4.656</b>	<b>4.706</b>	<b>4.735</b>	<b>4.735</b>	<b>4.764</b>	<b>4.780</b>	<b>50.209</b>
-	Impostos (IR/CSLL)	331	559	554	557	555	548	554	558	558	561	562	5.899
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>2.503</b>	<b>4.227</b>	<b>4.177</b>	<b>4.195</b>	<b>4.173</b>	<b>4.108</b>	<b>4.152</b>	<b>4.177</b>	<b>4.177</b>	<b>4.203</b>	<b>4.218</b>	<b>44.309</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>2.503</b>	<b>4.227</b>	<b>4.177</b>	<b>4.195</b>	<b>4.173</b>	<b>4.108</b>	<b>4.152</b>	<b>4.177</b>	<b>4.177</b>	<b>4.203</b>	<b>4.218</b>	<b>44.310</b>
-	Investimento em novos ativos	62.421	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.421
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	95	169	180	192	203	214	225	236	248	259	270	2.292
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>(60.013)</b>	<b>4.058</b>	<b>3.996</b>	<b>4.004</b>	<b>3.970</b>	<b>3.894</b>	<b>3.926</b>	<b>3.941</b>	<b>3.930</b>	<b>3.944</b>	<b>3.948</b>	<b>(20.402)</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(60.013)	(55.955)	(51.959)	(47.955)	(43.985)	(40.091)	(36.165)	(32.224)	(28.294)	(24.350)	(20.402)	
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>62.421</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>62.421</b>
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	62.421	
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>2.408</b>	<b>4.058</b>	<b>3.996</b>	<b>4.004</b>	<b>3.970</b>	<b>3.894</b>	<b>3.926</b>	<b>3.941</b>	<b>3.930</b>	<b>3.944</b>	<b>3.948</b>	<b>42.019</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>62.421</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>62.421</b>
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>2.408</b>	<b>4.058</b>	<b>3.996</b>	<b>4.004</b>	<b>3.970</b>	<b>3.894</b>	<b>3.926</b>	<b>3.941</b>	<b>3.930</b>	<b>3.944</b>	<b>3.948</b>	<b>42.019</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.925	50.925
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>(60.013)</b>	<b>4.058</b>	<b>3.996</b>	<b>4.004</b>	<b>3.970</b>	<b>3.894</b>	<b>3.926</b>	<b>3.941</b>	<b>3.930</b>	<b>3.944</b>	<b>54.872</b>	<b>30.522</b>

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
	R\$ em moeda constante												
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,8%	102,0%	104,2%	104,5%	105,9%	108,2%	107,8%	108,1%	108,5%	107,8%	107,6%	106,2%
-	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%
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,7%</b>
-	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%
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,9%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,9%</b>	<b>3,8%</b>
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,2%	0,3%	0,5%	0,6%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,7%
-	Inadimplência irre recuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
-	Despesas recorrentes 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%
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>93,2%</b>	<b>93,1%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,8%</b>	<b>92,6%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,5%</b>	<b>92,6%</b>
-	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%
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>93,2%</b>	<b>93,1%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,8%</b>	<b>92,6%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,5%</b>	<b>92,6%</b>
-/+	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%
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>93,2%</b>	<b>93,1%</b>	<b>92,9%</b>	<b>92,8%</b>	<b>92,6%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,4%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,3%</b>	<b>92,5%</b>	<b>92,6%</b>
-	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%
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>82,3%</b>	<b>82,2%</b>	<b>82,0%</b>	<b>81,9%</b>	<b>81,7%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,6%</b>	<b>81,7%</b>
+	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%
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>82,3%</b>	<b>82,2%</b>	<b>82,0%</b>	<b>81,9%</b>	<b>81,7%</b>	<b>81,6%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,4%</b>	<b>81,5%</b>	<b>81,6%</b>	<b>81,7%</b>
-	Investimento em novos ativos	2053,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	115,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,1%	3,3%	3,5%	3,7%	4,0%	4,2%	4,4%	4,6%	4,8%	5,0%	5,2%	4,2%
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>-1974,1%</b>	<b>78,9%</b>	<b>78,5%</b>	<b>78,1%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,1%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,4%</b>	<b>76,4%</b>	<b>-37,6%</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1974,1%	-1088,1%	-1020,6%	-936,1%	-861,6%	-795,8%	-709,7%	-628,3%	-551,6%	-471,9%	-394,7%	0,0%
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>2053,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>115,1%</b>									
+	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	2053,3%	1213,8%	1226,1%	1218,4%	1222,7%	1239,1%	1224,9%	1217,0%	1217,0%	1209,7%	1207,5%	0,0%
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>79,2%</b>	<b>78,9%</b>	<b>78,5%</b>	<b>78,1%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,1%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,4%</b>	<b>76,4%</b>	<b>77,5%</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	<b>2053,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>115,1%</b>									
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>79,2%</b>	<b>78,9%</b>	<b>78,5%</b>	<b>78,1%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,1%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,4%</b>	<b>76,4%</b>	<b>77,5%</b>
-	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%	985,1%	93,9%
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>-1974,1%</b>	<b>78,9%</b>	<b>78,5%</b>	<b>78,1%</b>	<b>77,8%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,1%</b>	<b>76,8%</b>	<b>76,6%</b>	<b>76,4%</b>	<b>1061,5%</b>	<b>56,3%</b>

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

---

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	<b>Receitas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	440	438	436	435	433	431	427
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	15,72	15,66	15,60	15,54	15,49	15,43	15,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	442,66	440,97	439,29	437,61	435,94	434,28	434,58
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	83	83	83	83	83	83	250
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	440	438	436	435	433	431	427
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	-	-	-	-	-	16	16	16	16	16	16	16
	PIS	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	-	-	-	-	-	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	11	11	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	410	408	407	405	404	402	398
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	-	-	-	-	-	410	408	407	405	404	402	398
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	-	-	-	-	-	410	408	407	405	404	402	398
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	48	48	47	47	47	47	46
=	<b>Lucro líquido</b>	-	-	-	-	-	362	361	359	358	356	355	351
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	-	-	-	-	-	362	361	359	358	356	355	351
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	-	-	-	-	(62.421)	348	347	346	344	343	342	338
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(62.421)	(62.072)	(61.725)	(61.380)	(61.035)	(60.692)	(60.351)	(60.013)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	348	695	1.041	1.385	1.728	2.070	2.408
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	-	-	-	-	-	348	347	346	344	343	342	338
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	62.421	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	-	-	-	-	-	348	347	346	344	343	342	338
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	-	-	-	-	(62.421)	348	347	346	344	343	342	338

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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	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	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>426</b>	<b>424</b>	<b>422</b>	<b>421</b>	<b>439</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>424</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,38	15,32	15,26	15,20	15,14	15,87	15,82	15,77	15,71	15,66	15,61	15,63
	Potencial de Mercado de Aluguéis	432,92	431,27	429,62	427,98	426,35	446,67	445,24	443,81	442,39	440,97	439,56	440,13
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,1%
	Área vaga (m2)	250	250	250	250	250	416	416	416	416	416	416	583
	Aluguéis Efetivos	426	424	422	421	439	435	433	432	431	429	428	424
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>15</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>14</b>											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>409</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>394</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>409</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>394</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>409</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>394</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	48	47	47	47	47	47	47	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>361</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>348</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>361</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>348</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>347</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>333</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(59.677)	(59.342)	(59.008)	(58.675)	(58.328)	(57.985)	(57.644)	(57.303)	(56.964)	(56.626)	(56.289)	(55.955)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	2.744	3.079	3.413	3.746	4.093	4.436	4.777	5.118	5.457	5.795	6.132	6.466
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>347</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>333</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>347</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>333</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>347</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>333</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>422</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>418</b>	<b>433</b>	<b>430</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>419</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,58	15,53	15,48	15,43	15,39	16,01	15,96	15,91	15,86	15,81	15,76	15,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	438,72	437,31	435,91	434,51	433,12	450,72	449,30	447,88	446,47	445,06	443,65	444,25
	Vacância do empreendimento	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,3%
	Área vaga (m2)	583	583	583	583	583	749	749	749	749	749	749	916
	Aluguéis Efetivos	422	421	420	418	433	430	428	427	425	424	423	419
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>15</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>403</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>389</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>403</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>389</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>393</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>403</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>389</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	47	47	47	46	46	46	46	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>356</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>343</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>356</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>347</b>	<b>343</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>341</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>328</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.623)	(55.292)	(54.961)	(54.632)	(54.291)	(53.954)	(53.618)	(53.284)	(52.950)	(52.618)	(52.286)	(51.959)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.798	7.129	7.459	7.788	8.130	8.467	8.802	9.137	9.471	9.803	10.134	10.462
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>341</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>328</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>											
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>341</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>328</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>341</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>328</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>418</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>414</b>	<b>440</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>425</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,73	15,68	15,63	15,58	15,53	16,16	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	15,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	442,85	441,45	440,06	438,67	437,29	454,81	453,37	451,94	450,52	449,09	447,68	448,28
	Vacância do empreendimento	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,4%
	Área vaga (m2)	916	916	916	916	916	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.249
	Aluguéis Efetivos	418	416	415	414	440	436	435	433	432	431	429	425
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>							
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>388</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>409</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>394</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)</b>	<b>388</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>409</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>394</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de Impostos</b>	<b>388</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>384</b>	<b>409</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>394</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	48	47	47	47	47	47	47	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>361</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>348</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>	<b>361</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>348</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>323</b>	<b>345</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>331</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(51.632)	(51.306)	(50.982)	(50.658)	(50.313)	(49.973)	(49.633)	(49.295)	(48.958)	(48.622)	(48.287)	(47.955)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	10.789	11.114	11.439	11.762	12.108	12.448	12.788	13.126	13.463	13.799	14.134	14.466
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>323</b>	<b>345</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>331</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>323</b>	<b>345</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>331</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>323</b>	<b>345</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>331</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>424</b>	<b>422</b>	<b>421</b>	<b>420</b>	<b>435</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>420</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,87	15,82	15,77	15,72	15,67	16,30	16,25	16,20	16,15	16,10	16,05	16,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,87	445,46	444,05	442,65	441,25	458,94	457,49	456,04	454,60	453,17	451,74	452,35
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,6%
	Área vaga (m2)	1.249	1.249	1.249	1.249	1.249	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415	1.582
	Aluguéis Efetivos	424	422	421	420	435	431	429	428	427	425	424	420
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>16</b>											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>403</b>	<b>399</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>388</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>403</b>	<b>399</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>388</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>403</b>	<b>399</b>	<b>397</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>392</b>	<b>388</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	47	47	47	47	46	46	46	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>356</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>343</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>356</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>343</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>339</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>325</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(47.625)	(47.296)	(46.968)	(46.641)	(46.302)	(45.967)	(45.634)	(45.301)	(44.970)	(44.640)	(44.311)	(43.985)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.796	15.125	15.453	15.780	16.119	16.454	16.787	17.120	17.451	17.781	18.110	18.435
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>339</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>325</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>							
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>339</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>325</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>339</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>325</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>419</b>	<b>417</b>	<b>416</b>	<b>415</b>	<b>429</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>422</b>	<b>420</b>	<b>419</b>	<b>418</b>	<b>416</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,02	15,97	15,92	15,87	15,82	16,45	16,40	16,35	16,30	16,25	16,20	16,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,92	449,50	448,08	446,66	445,25	463,10	461,67	460,26	458,84	457,43	456,03	454,63
	Vacância do empreendimento	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%
	Área vaga (m2)	1.582	1.582	1.582	1.582	1.582	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818
	Aluguéis Efetivos	419	417	416	415	429	424	423	422	420	419	418	416
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>15</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	12	12	13	13	13	13	13	13	13	12
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>	<b>397</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>	<b>397</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>	<b>383</b>	<b>397</b>	<b>392</b>	<b>391</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>387</b>	<b>386</b>	<b>385</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	45	45	45	47	46	46	46	46	46	45	45
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>350</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>342</b>	<b>341</b>	<b>339</b>	<b>338</b>	<b>350</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>341</b>	<b>340</b>	<b>339</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>333</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(43.661)	(43.338)	(43.016)	(42.695)	(42.361)	(42.034)	(41.707)	(41.382)	(41.058)	(40.734)	(40.412)	(40.091)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	18.760	19.083	19.405	19.726	20.059	20.387	20.713	21.039	21.363	21.686	22.009	22.330
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>333</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>								
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>									
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>333</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>333</b>	<b>328</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>415</b>	<b>414</b>	<b>413</b>	<b>411</b>	<b>437</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,10	16,05	16,00	15,95	15,90	16,60	16,55	16,50	16,45	16,40	16,35	16,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	453,23	451,84	450,45	449,06	447,68	467,30	465,86	464,43	463,00	461,58	460,16	458,75
	Vacância do empreendimento	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.818	1.818	1.818	1.818	1.818	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	415	414	413	411	437	433	432	431	429	428	427	425
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>							
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>17</b>							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>404</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>404</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>383</b>	<b>382</b>	<b>381</b>	<b>380</b>	<b>404</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	48	47	47	47	47	47	46	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>356</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>346</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>338</b>	<b>337</b>	<b>336</b>	<b>335</b>	<b>357</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>346</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>338</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(39.771)	(39.452)	(39.134)	(38.817)	(38.479)	(38.145)	(37.812)	(37.481)	(37.150)	(36.820)	(36.492)	(36.165)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	22.650	22.969	23.287	23.604	23.942	24.276	24.609	24.940	25.271	25.600	25.929	26.256
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>338</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>								
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>							
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>338</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>320</b>	<b>319</b>	<b>318</b>	<b>317</b>	<b>338</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>422</b>	<b>420</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,25	16,20	16,15	16,10	16,05	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	457,34	455,93	454,53	453,14	451,74	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	424	423	422	420	435	433	432	431	429	428	427	425
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>							
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>17</b>											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47	46	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>346</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>346</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>326</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.839)	(35.513)	(35.189)	(34.866)	(34.531)	(34.198)	(33.867)	(33.536)	(33.206)	(32.878)	(32.550)	(32.224)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.582	26.908	27.232	27.555	27.890	28.223	28.554	28.885	29.215	29.543	29.871	30.197
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>326</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>									
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>										
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>326</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>326</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>335</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>327</b>	<b>326</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>422</b>	<b>420</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	424	423	422	420	435	433	432	431	429	428	427	425
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>							
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>17</b>											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	-	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47	46	46
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>346</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>346</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>325</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.898)	(31.574)	(31.251)	(30.929)	(30.595)	(30.263)	(29.932)	(29.602)	(29.274)	(28.946)	(28.620)	(28.294)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	30.522	30.847	31.170	31.492	31.826	32.158	32.489	32.819	33.147	33.475	33.801	34.127
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>325</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>							
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>						
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>325</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>325</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>334</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>	<b>327</b>	<b>325</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		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	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>424</b>	<b>423</b>	<b>422</b>	<b>420</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>435</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>	<b>429</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	424	423	422	420	439	437	436	435	433	432	431	429
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>							
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>17</b>						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>405</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>405</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>389</b>	<b>388</b>	<b>405</b>	<b>404</b>	<b>403</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>399</b>	<b>398</b>	<b>396</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	48	48	47	47	47	47	47	47
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>345</b>	<b>344</b>	<b>343</b>	<b>342</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>351</b>	<b>350</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.970)	(27.646)	(27.324)	(27.003)	(26.667)	(26.332)	(25.999)	(25.667)	(25.336)	(25.006)	(24.678)	(24.350)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	34.451	34.774	35.097	35.418	35.754	36.088	36.422	36.754	37.085	37.415	37.743	38.071
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>(0)</b>											
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>										
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>322</b>	<b>321</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>	<b>328</b>

<b>Pessoa Jurídica Convencional</b>		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		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	<b>Receitas Operacionais</b>	<b>428</b>	<b>427</b>	<b>425</b>	<b>424</b>	<b>424</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>436</b>	<b>434</b>	<b>433</b>	<b>432</b>	<b>431</b>
	Área locável (m2)	<b>28.151</b>											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,39	16,34	16,29	16,24	16,19	16,75	16,70	16,65	16,60	16,55	16,49	16,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	461,49	460,07	458,66	457,25	455,84	471,54	470,09	468,64	467,20	465,77	464,34	462,91
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	428	427	425	424	424	439	437	436	434	433	432	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	<b>Impostos sobre receitas</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>16</b>						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	<b>Despesas Operacionais</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	<b>Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Lucro antes de juros e impostos (EBIT)</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0
=	<b>Lucro antes de impostos</b>	<b>395</b>	<b>394</b>	<b>393</b>	<b>391</b>	<b>392</b>	<b>406</b>	<b>405</b>	<b>403</b>	<b>402</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>398</b>
-	Impostos (IR/CSSL)	47	46	46	46	46	48	48	47	47	47	47	47
=	<b>Lucro líquido</b>	<b>349</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	<b>Fluxos de Caixa Provenientes de Operações</b>	<b>349</b>	<b>347</b>	<b>346</b>	<b>345</b>	<b>346</b>	<b>358</b>	<b>357</b>	<b>356</b>	<b>355</b>	<b>354</b>	<b>353</b>	<b>352</b>
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23	23
=	<b>Fluxos de Caixa Operações + Investimentos</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.023)	(23.698)	(23.373)	(23.050)	(22.726)	(22.391)	(22.056)	(21.723)	(21.391)	(21.061)	(20.731)	(20.402)
+	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	38.398	38.723	39.048	39.371	39.695	40.030	40.364	40.697	41.029	41.360	41.690	42.019
-	<b>Pagamento de Dividendos a Acionistas</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos do período</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>
=	<b>Aplicações + Disponibilidades Inicial</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>								
=	<b>Aplicações + Disponibilidades</b>	<b>(0)</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>								
<b>Acionistas</b>													
-	<b>Integralização dos Acionistas</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	<b>Distribuição de Dividendos</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>329</b>
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.925
=	<b>Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas</b>	<b>327</b>	<b>326</b>	<b>324</b>	<b>323</b>	<b>324</b>	<b>335</b>	<b>334</b>	<b>333</b>	<b>332</b>	<b>331</b>	<b>330</b>	<b>51.253</b>

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO - TERRENO**

## 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 visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

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

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

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

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

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

$$F.Prof. = (Pe/Pmi)^p$$

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

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

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

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

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

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30\%}$$
$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30\%}$$

**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.

## 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.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados 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	272,04	
Desvio Padrão	21,59	
Coefficiente de Variação	8%	
Limite Inferior	190,42	
Limite Superior	353,65	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	272,04	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	259,03	-5%
Superior	285,04	5%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

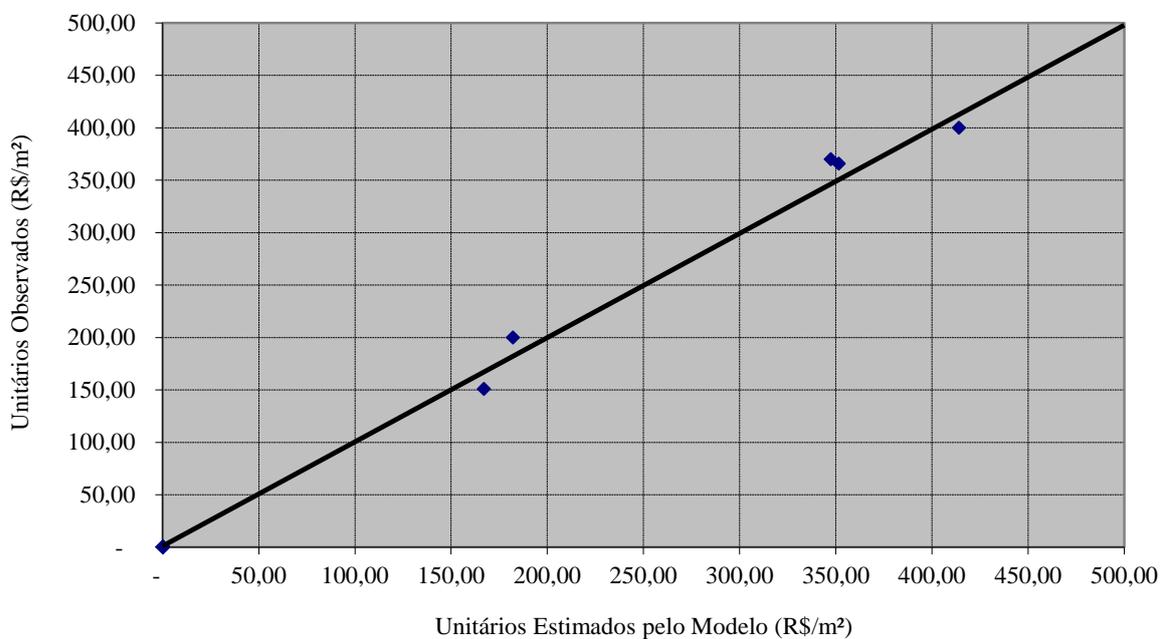
**AVALIAÇÃO**

Área	64.990,00
------	-----------

**Valor de Mercado para Venda**

Unitário Saneado	272,04
Valor do Terreno	17.679.880
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	16.834.370
Superior	18.525.390

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



<b>Análise dos Coeficientes de Variação</b>			
<b>Unitário Puro</b>	<b>40%</b>	<b>Unitário Homog.</b>	<b>8%</b>
<b>Resultados da influência integral das variáveis</b>			
V. Localização	23%	V. Aproveitamento	40%
V. Testada	40%	V. Superfície	40%
V. Profundidade	40%	V. Frentes	40%
V. Prop. Área	32%	V. ZONA	#N/D
V. Topografia	38%	V. COEF.AP	18%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	40%
<b>Resultados da influência ajustada das variáveis</b>			
V. Localização	23%	V. Aproveitamento	40%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	40%	V. Superfície	40%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	40%	V. Frentes	40%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	32%	V. ZONA	40%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	38%	V. COEF.AP	30%
Peso	100%	Peso	50%
V. Nivelamento	40%	V. NãoUsado	40%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	Formato	Superfície	Topografia
1	Rod. Anhanguera	Jardim do Lago	Campinas	SP	mai/19	100.000.000	100%	oferta	193.823,00	bom	seca	plano
2	Rodovia Dom Pedro I, Km 141	Jardim Santa Mônica	Campinas	SP	mai/19	134.310.000	100%	oferta	363.000,00	bom	seca	plano
3	Rua Doutor Antônio Carlos Calichio		Campinas	SP	mai/19	96.000.000	100%	oferta	480.000,00	bom	seca	caído de 5 a 10%
4	R. Prof. Euclides Vaz de Campos Filho	Jardim Garcia	Campinas	SP	mai/19	88.000.000	100%	oferta	220.000,00	bom	seca	plano
5	Avenida John Boyd Dunlop	Cidade Satélite Íris	Campinas	SP	mai/19	58.080.000	100%	oferta	385.000,00	bom	seca	plano
6	Rua José de Barros Sousa	Parque Viracopos	Campinas	SP	mai/19	24.000.000	100%	oferta	48.000,00	bom	seca	plano
Avaliando	Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333	Jardim Campineiro	Campinas	SP	mai/19		100%	transação	64.990,00	bom	seca	plano

Amostra	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	ao nível	médio	sim	25.299,00	1.500	25	c	8,0	MF Participações Imobili	Raiane	(11) 3562-4514 / (11) 99938-4584
2	ao nível	médio	não			0		8,0	Imob. Embu das Artes	Fábio	(11) 4704-1812 / (11) 94009-7027
3	ao nível	médio	não			0		5,5	Manhattan Imóveis	Clodoaldo	(19) 3790-1617, (19) 99797-9778
4	ao nível	médio	não			0		8,5	Jubran Kfouri Imóveis S.	Eduardo	(19) 3753-3000 / (19) 99839-4535
5	ao nível	médio	não			0		4,5	Start Imóveis	Mirian	(19) 3705-9555 / (19) 2511-5558
6	ao nível	médio	não			0		8,0	Piccoloto Imóveis	Marcos	(19) 2138-3838
Avaliando	ao nível	médio						7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator ZONA	Fator COEF.AP	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	365,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	329,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,88	1,00	0,83	1,00	0,86	283,16	dentro
2	370,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	333,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,24	0,88	1,00	0,75	1,00	0,87	289,71	dentro
3	200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	180,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,28	1,27	1,00	1,00	1,00	1,66	298,80	dentro
4	400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	0,82	1,00	0,75	1,00	0,73	262,80	dentro
5	150,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	135,77	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,56	1,00	1,00	1,00	1,81	245,74	dentro
6	500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	450,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	0,88	1,00	0,75	1,00	0,56	252,00	dentro

## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	365,83	351,47	(14,36)	-4%
2	370,00	347,43	(22,57)	-6%
3	200,00	182,09	(17,91)	-9%
4	400,00	414,06	14,06	4%
5	150,86	167,00	16,14	11%
6	500,00	539,76	39,76	8%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>7%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS

