

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.610.004/0520

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	BR 277, S/N KM 600+400 SÃO MIGUEL DO IGUAÇU – PR
	TIPO:	ARMAZÉM GRANELEIRO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	44.175,00 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	7.164,00 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO	DATA BASE: MAIO/2020 <u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u> R\$ 19.013.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. <i>LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES</i>	<i>15</i>
1.2. <i>INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</i>	<i>16</i>
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	17
2.1. <i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>17</i>
2.2. <i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO</i>	<i>18</i>
2.3. <i>ASPECTOS FÍSICOS</i>	<i>19</i>
2.4. <i>RESTRICÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....</i>	<i>20</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	21
4. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....	49
VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	51
V. AVALIAÇÃO POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO (MÉTODO DA RENDA)	58
1. MODELO DE ANÁLISE	58
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS LIMITANTES	61
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	63
3.1. <i>PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS</i>	<i>65</i>
4. CUSTO DE CAPITAL	69
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	72
IV. AVALIAÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	73
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	73
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	74
3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	75
4. CUSTO DE REEDIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	76
5. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	77
VII. CONCLUSÃO	78
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	79



VISTA AÉREA (Perímetro estimado)



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO procedeu a avaliação do empreendimento representado por um armazém graneleiro localizado à Rodovia BR 277, s/n KM 600+400, Centro – Município de São Miguel do Iguacu, Estado do Paraná, classificado como Propriedades para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela CM CAPITAL MARKETS DTVM.

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

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

Para tanto a Consult adotou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método Evolutivo (Custo) e o Método da Renda.

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do Laudo nº 22.878.001/0517 de 31 de maio de 2017.

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

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

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

- Laudo anterior no 22.878.004/0517, elaborado a partir de:
 - Cópia da Matrícula N° 10.884.
- Cópia do contrato de locação.

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

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

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

A Consult e seus sócios declaram que não mantém relação de trabalho ou subordinação com sociedades controladoras ou controladas pelo solicitante, não detém cotas na SPE ao qual se referem os bens objetos da avaliação e não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem os objetos da avaliação, caracterizando, assim, sua independência.

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

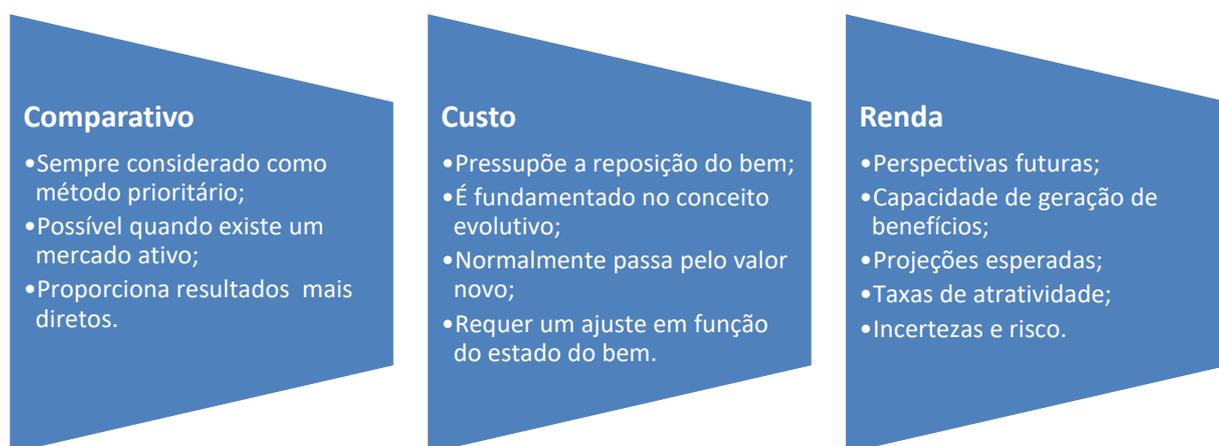
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2, NBR 14653-4 e NBR 14653-5.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método **Involutivo** (variante da **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 respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos bens avaliados, suas situações geo-sócio-econômicas 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 foi utilizado o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor do terreno, bem como de máquinas e equipamentos.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Como as avaliações foram fundamentadas principalmente 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 indefinição 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 dos contratos assinados 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	0	Não foram elaboradas análises de sensibilidade.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	14	Laudo enquadrado no grau II

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

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



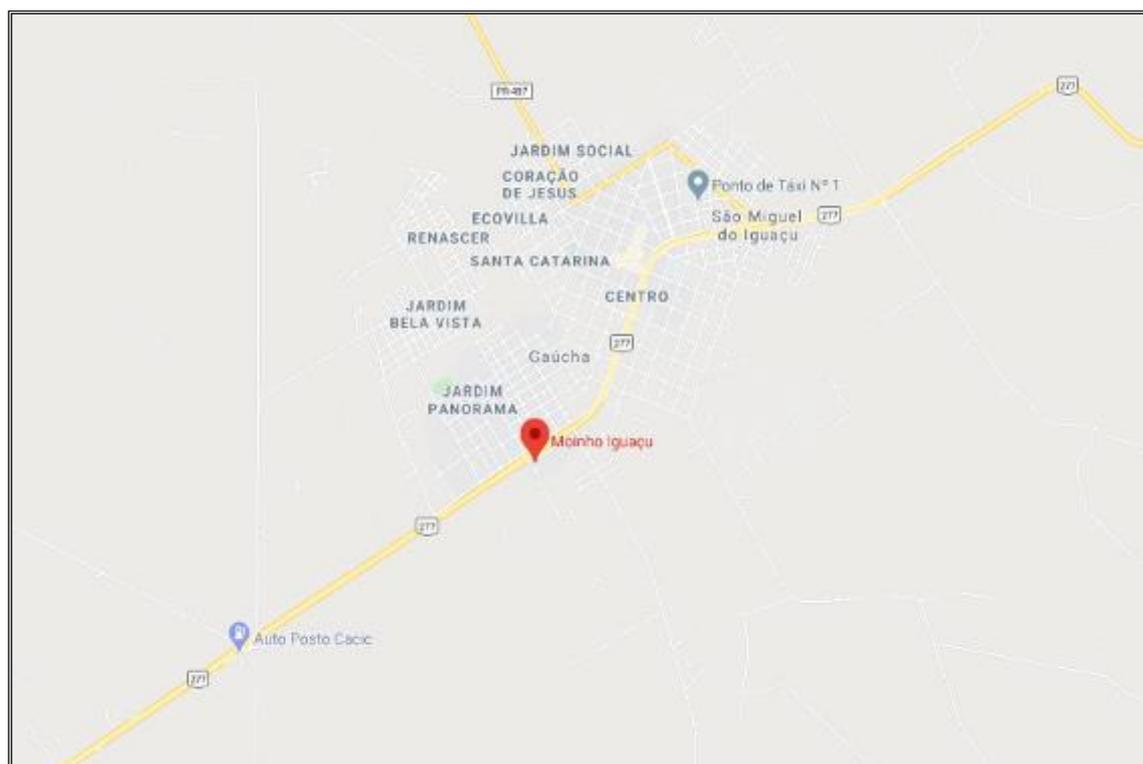
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

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



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

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



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 44.175,00 m²

=====

Dimensões do Terreno:	90,08 m (frente principal) 490,40 m (lateral esquerda) 490,40 m (lateral direita) 90,08 m (fundos)
Formato:	Bom
Topografia:	Terreno caído para os fundos até 5% e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei do Plano Diretor Municipal Nº 2.780, de 2015 da Prefeitura Municipal de São Miguel do Iguçu.

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

Coefficiente de Aproveitamento Máximo:

ZI: 2,00

ZS: 3,00



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O empreendimento é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo:

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

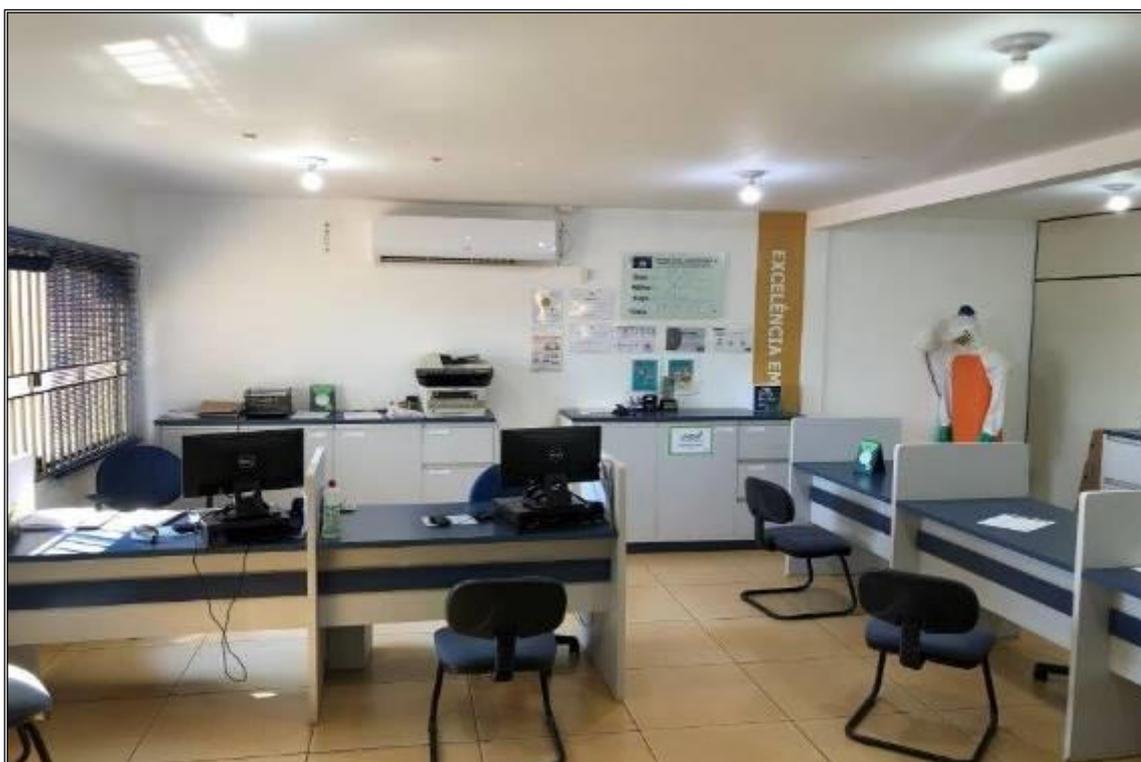
Denominação:	Administração
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água,
Apoio da Cobertura:	Concreto, madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,60 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos
Área Construída:	215,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

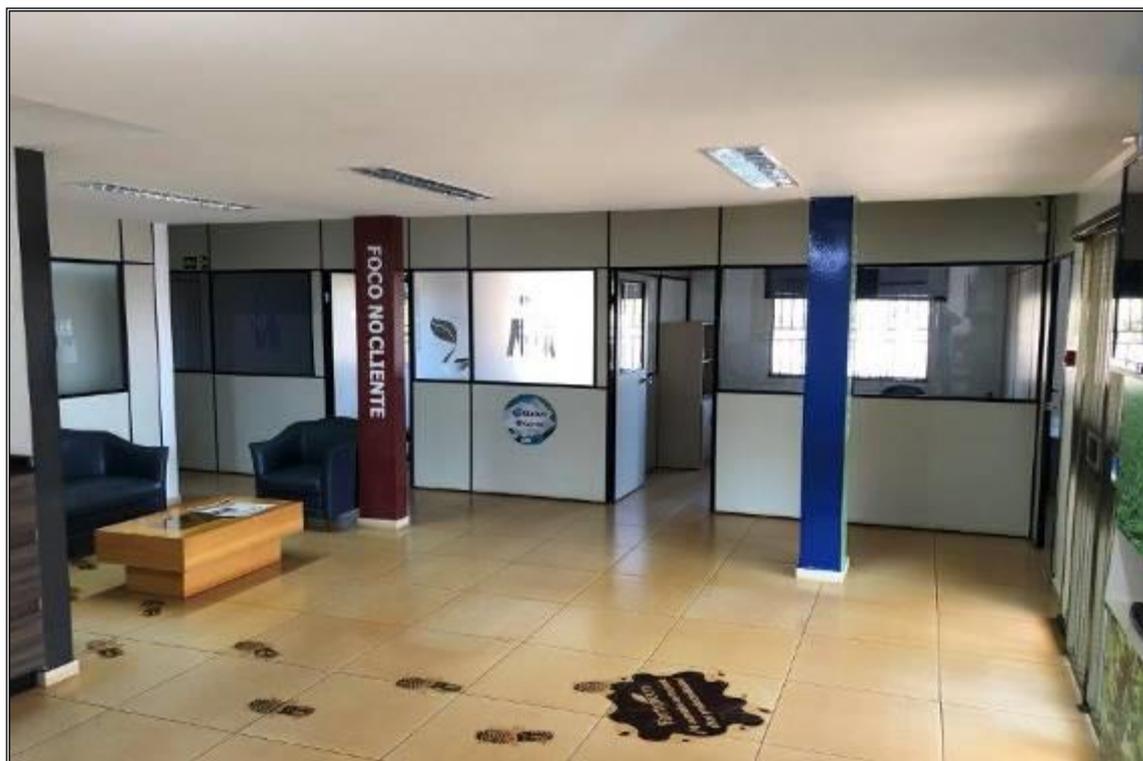
Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex e azulejos.
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio



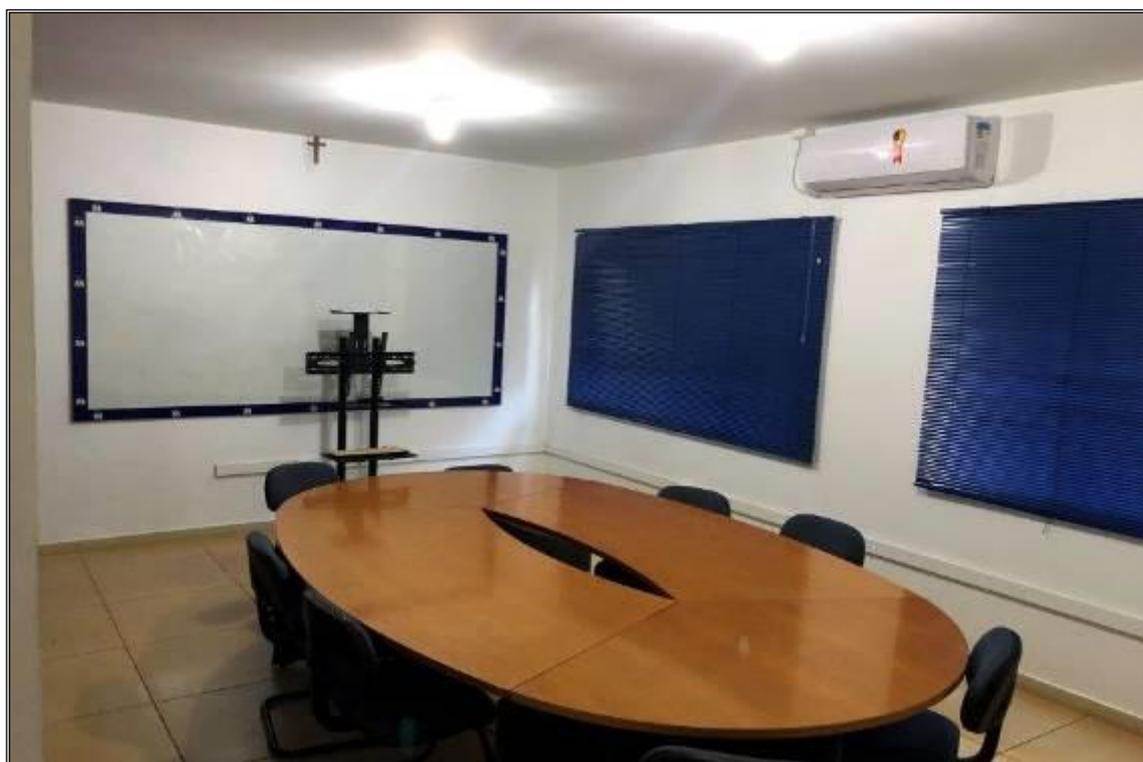
VISTA EXTERNA DA ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA DA ADMINISTRAÇÃO



VISTA INTERNA DA ADMINISTRAÇÃO



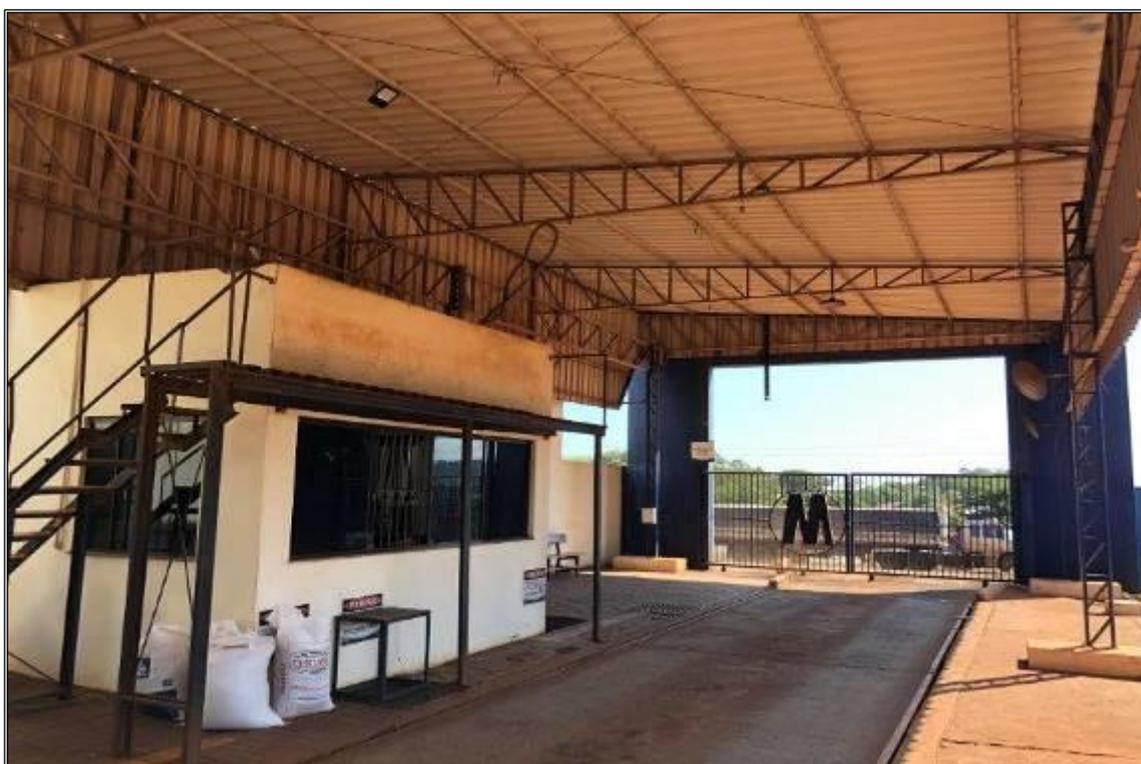
VISTA INTERNA DA ADMINISTRAÇÃO

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Cobertura Balança
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	01 águas,
Apoio da Cobertura:	Metálica
Pé Direito:	~ 6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	67,00 m ² (estimada)



COBERTURA BALANÇA



COBERTURA BALANÇA

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Oficina
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Concreto e madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	~ 4,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	66,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



VISTA EXTERNA



VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Armazém 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Arco
Apoio da Cobertura:	Concreto e metálicas
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Blocos aparentes
Pé Direito:	~ 10,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	2.961,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



VISTA PARCIAL EXTERNA



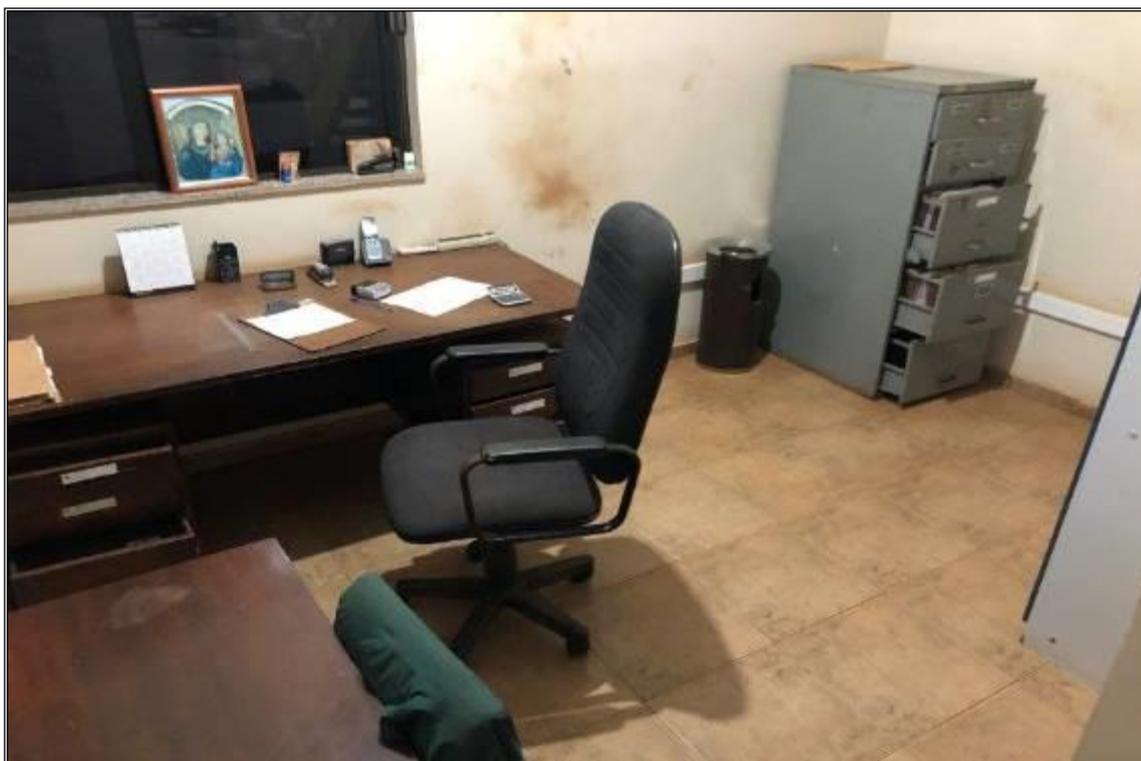
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



SANITÁRIOS

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Cobertura Moega
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado e metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas,
Apoio da Cobertura:	Concreto, metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Pé Direito:	~ 12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	965,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 06**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Armazém 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Arco
Apoio da Cobertura:	Concreto, metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	~ 12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	18 anos
Área Construída:	2.115,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

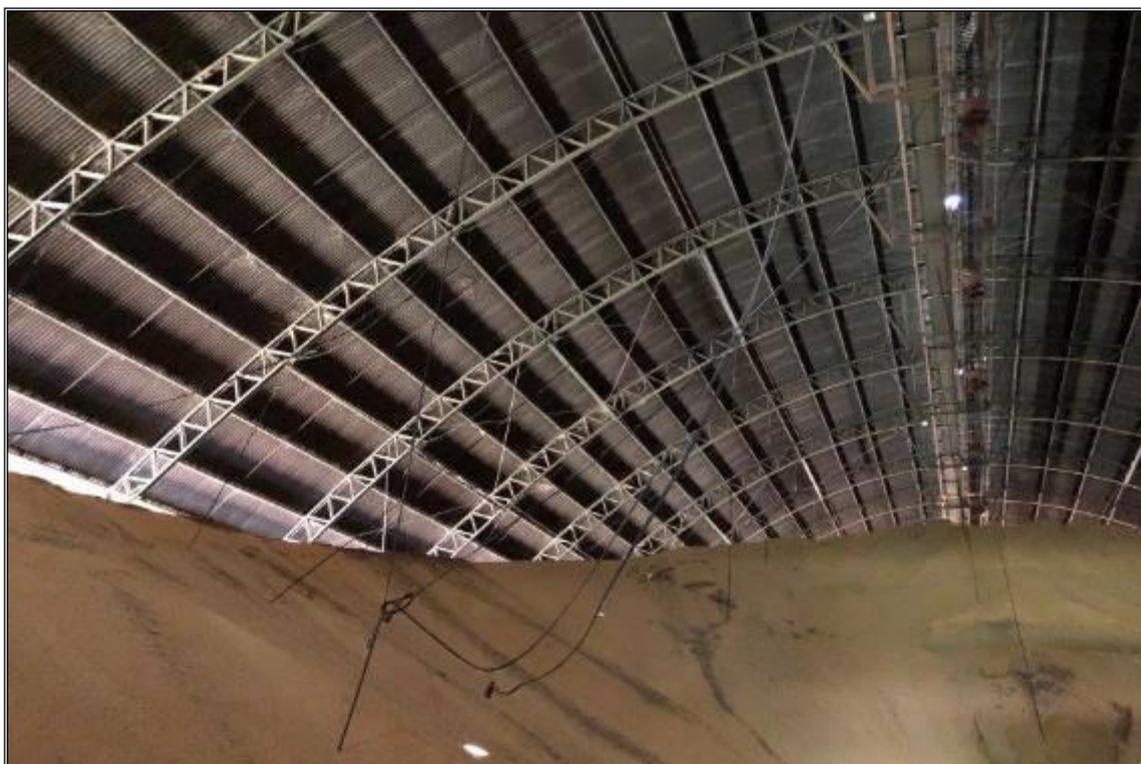
Piso:	Concreto
Parede:	Pintura à base de látex.
Forro:	Telha vã
Esquadria:	-



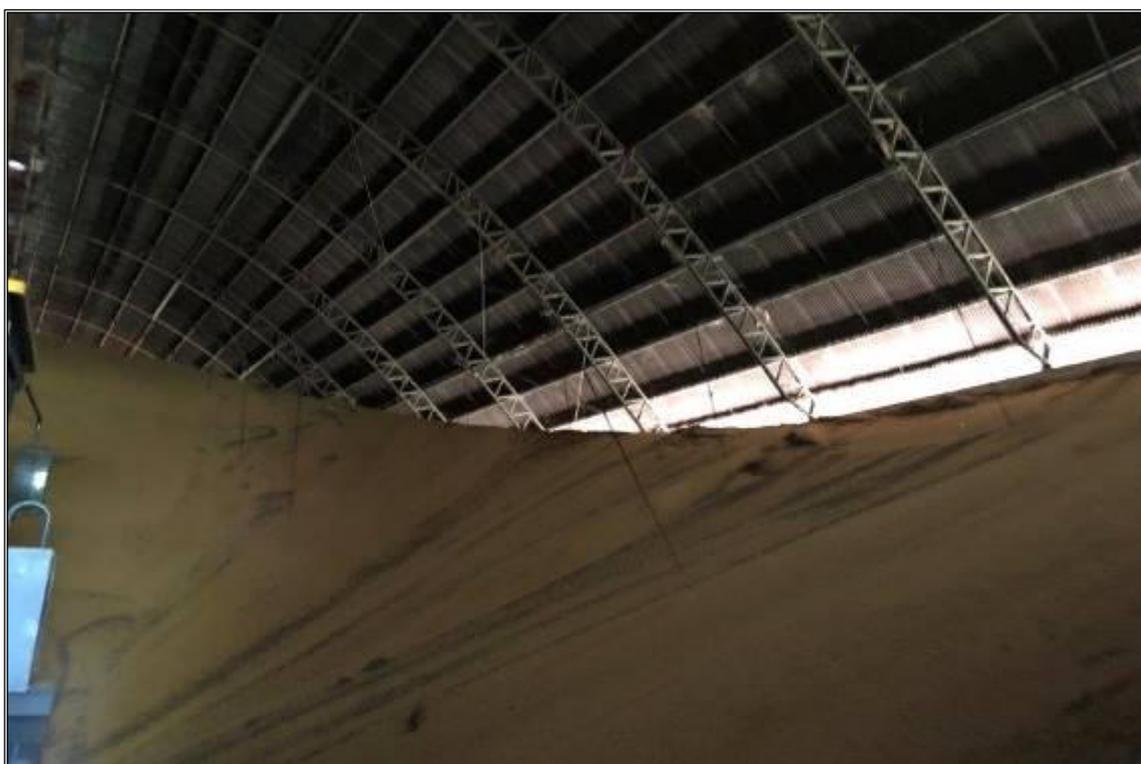
VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 07**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Pré-moldado
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Bloco aparente
Pé Direito:	~ 8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	450,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



VISTA GERAL DO GALPÃO



VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 08**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Grêmio
Situação:	Construído
Tipo:	Salão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Concreto, madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,60 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	265,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



VISTA PARCIAL EXTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

EDIFICAÇÃO Nº 09**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Casa
Situação:	Construído
Tipo:	Residência
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto Armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas,
Apoio da Cobertura:	Concreto, madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,60 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	26 anos
Área Construída:	60,00 m ² (estimada)

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



VISTA PARCIAL EXTERNA



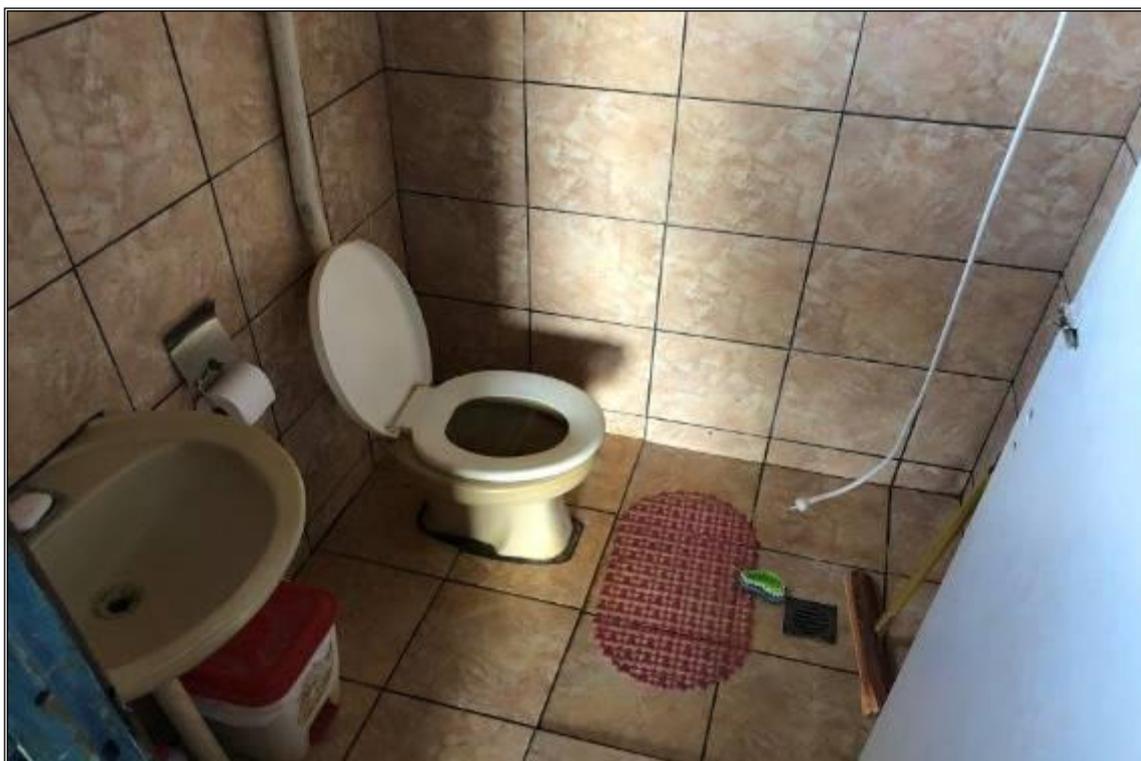
VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA

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

BENFEITORIAS

Tipo:	Base de Silos
Material:	Concreto armado



VISTA PARCIAL DAS BASES DOS SILOS



VISTA PARCIAL DAS BASES DOS SILOS



VISTA PARCIAL DAS BASES DOS SILOS

4. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

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

a) Preliminares

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

b) Dados Operacionais

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

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

c) Levantamento de Campo

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

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

d) Depreciação

Analisamos os fatores de depreciação sob dois prismas:

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

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

VI. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19. Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

Atualmente, entretanto, é importante ressaltar que ainda não é possível mensurar os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez. O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, ainda não repassou para os preços este novo quadro de crise. O mundo tem vivido uma busca anormal por liquidez desde o início de março, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que acontecerão nesta nova conjuntura.

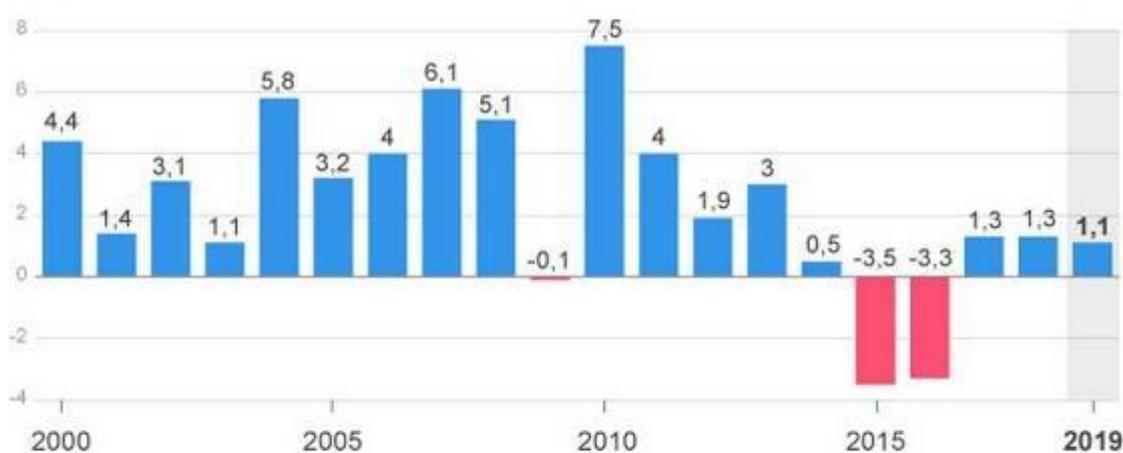
Deve se lembrar sempre que a formação de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes que possam ser validados estatisticamente.

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram 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.

A evolução do PIB anual

Em %



Fonte: IBGE

O GLOBO

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, 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 na gestão do Governo Temer, 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.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostra que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, 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 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e conseqüentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, 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.

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Neste momento, com o acontecimento da pandemia do COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto grau de incertezas nas perspectivas para o mercado imobiliário em geral.

Como já dito, este período de crise é muito recente e percebemos que o impacto sobre o desempenho do mercado ainda não se consolidou.

Elementos de mercado que possam fundamentar as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT neste novo contexto da pandemia ainda são escassos, e muito provavelmente ainda não estão ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, irá deteriorar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece se recuperar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é a dimensão desta deterioração e o tempo da retomada da curva aos níveis originais anteriores a pandemia.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase inicial de excepcionalidade.

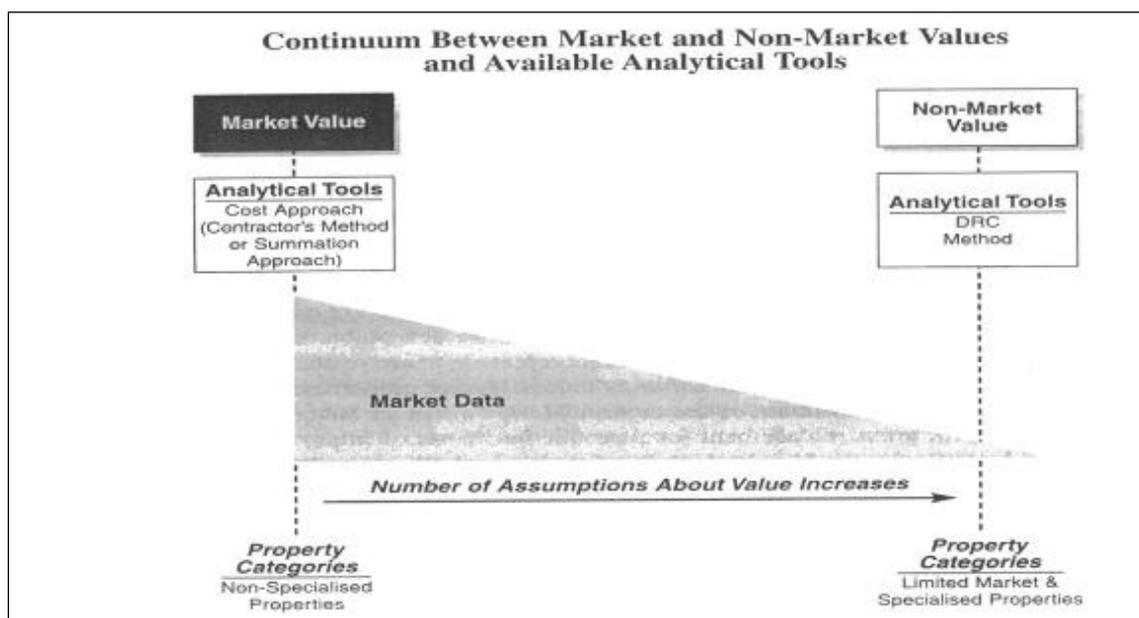
Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

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

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

Conforme explicado anteriormente, para este tipo de imóvel (propriedade especializada), a determinação do valor de mercado exige a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

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



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

- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
- a) O imóvel localiza-se na Rodovia Contorno Norte, Nº 305, Cidade de Colombo, Estado do Paraná, em evolução horizontal gradual;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Não existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vi) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 30%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.

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

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

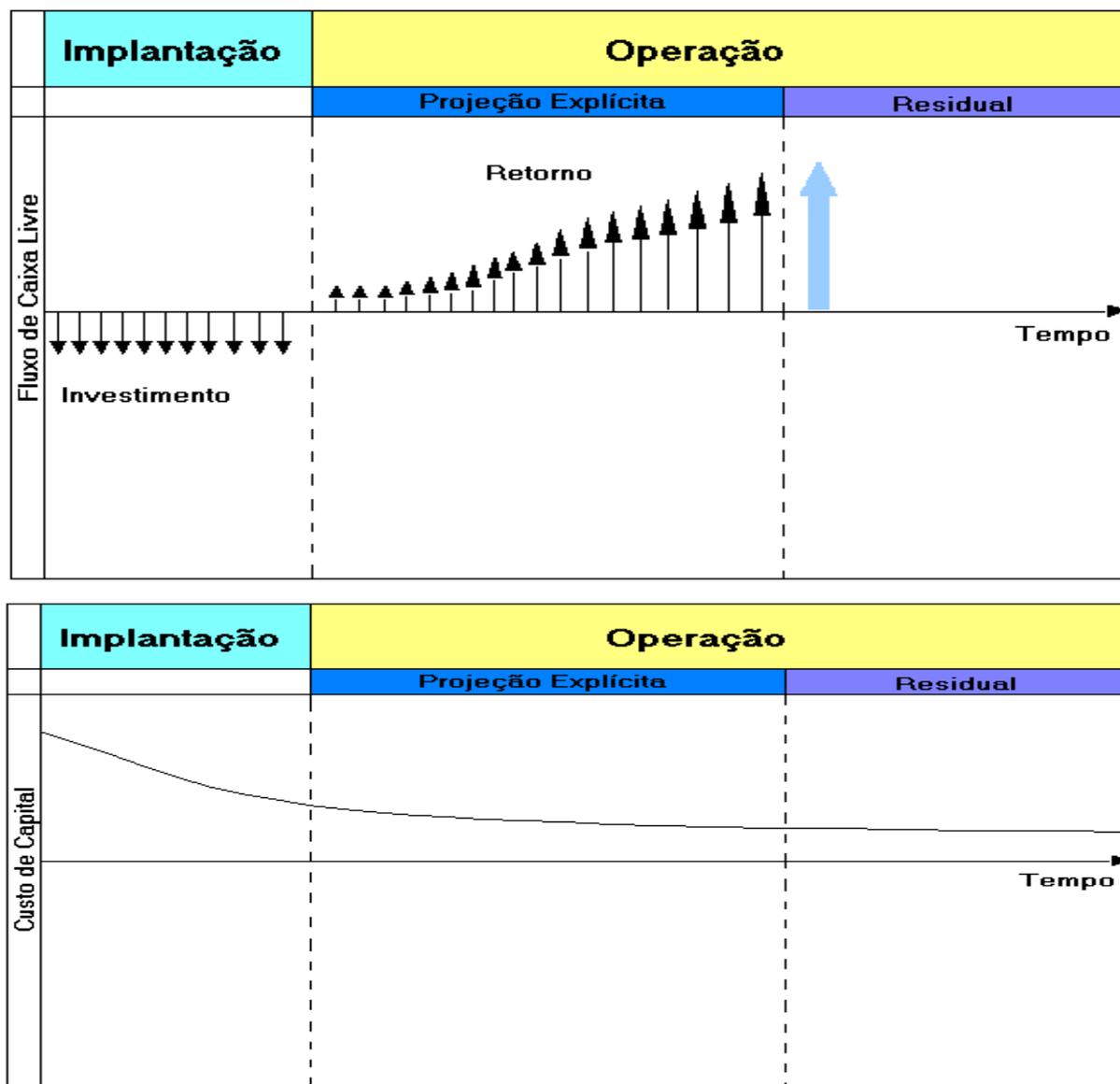
1. MODELO DE ANÁLISE

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 do empreendimento avaliando, faremos a análise econômico-financeira focando no período operacional futuro, analisando a expectativa de receitas, despesas e investimentos projetados, fixando o fluxo de caixa esperado e gerando referenciais e indicadores de viabilidade que embasem um arbitramento de valor, seguindo as seguintes etapas de cálculo:

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - 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 do empreendimento estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente;

- conforme apresentado anteriormente no capítulo Diagnóstico de Mercado trata-se de uma propriedade especializada, não permitindo o uso adequado por atividades convencionais e não atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado. Desta forma, projetamos o contrato de locação existente e, ao final do contrato, consideramos como valor residual o custo de reedição, conforme apresentado em anexo;
- 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;
- apesar de solicitados, não foram fornecidos documentos que informassem as áreas construídas existentes no imóvel. Assim sendo, para fins de cálculos estimamos as áreas com o auxílio de imagem satélite e conseqüentemente ressaltamos que poderão haver divergências nos resultados finais, nos casos em que as estimativas estiverem incoerentes com a realidade documental e/ou física. Vale ressaltar que as áreas construídas estão diretamente relacionadas ao cálculo do custo de reedição que nesse projeto foi utilizado como base para o resultado;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

Cenário : BuyToLease	Contrato
Aluguel contratado	196.373,00
Data base aluguel contratado	22/06/2017
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	22/06/2017
Data de início do pagamento	22/07/2017
Data de fim de contrato	22/06/2027
Locatários	004_Moinho_SMI_PR
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	216.850,65
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	216.850,65
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	216.850,65

- (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.

Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 3,3% a.a. chegando a 3,4% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para encargos de áreas vagas (condomínio e IPTU) que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irre recuperáveis. 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 2018, 2019 e 2020:

Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;

1. 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.

Admitindo o modelo de análise descrito anteriormente e a situação específica do imóvel em análise, após o término dos contratos relacionados anteriormente, consideramos como valor residual o custo de reedição arbitrado para a data do final do contrato. De acordo com o cenário representado na imagem a seguir:



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 15/05/2035 - média móvel de 6 meses), fixando em 3,60% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,06% 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 4,50% (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 0,55 e o prêmio pelo risco de liquidez de 1,80%, 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:

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

$$K_e = 3,60\% + (5,06\% \times 0,60) + 2,00\% = 8,64\% \text{ (data base da avaliação)}$$

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza.

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

**VALOR DO EMPREENDIMENTO:
R\$ 19.013.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)**

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.

IV. AVALIAÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

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

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

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

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

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

- **HYSTER (PESA)**
 - DEPTO DE VENDAS – (45) 2101-2501

- **TN MAQUINAS E EQUIPAMENTOS**
 - SR. RUDINEI – (45) 3565-6697

- **MOMESSO**
 - SRTA. ELIZANE – (18) 3642-2460

- **SAT PARANA**
 - DEPTO DE VENDAS – (42) 3238-3888

4. CUSTO DE REEDIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

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

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

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

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

5. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	44.175,00	134,27				1,00	5.931.377	5.931.377
Edificações								
01. Administração	215,00	2.490,00	10	c	48	0,88	535.350	471.108
02. Cobertura Balança	67,00	430,00	26	c	37	0,67	28.810	19.303
03. Oficina	66,00	1.680,00	26	c	37	0,67	110.880	74.290
04. Armazém 1	2.961,00	1.680,00	26	c	37	0,67	4.974.480	3.332.902
05. Cobertura Moega	965,00	430,00	26	c	37	0,67	414.950	278.017
06. Armazém 2	2.115,00	1.680,00	18	c	41	0,78	3.553.200	2.771.496
07. Depósito	450,00	1.680,00	26	c	37	0,67	756.000	506.520
08. Grêmio	265,00	2.350,00	26	c	37	0,67	622.750	417.243
09. Casa	60,00	2.350,00	26	c	37	0,67	141.000	94.470
Subtotal Edificações	7.164,00						11.137.420	7.965.349
Benfeitorias								
01. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
02. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
03. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
04. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
05. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
06. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
07. Base Silo	86,00	1.250,00	26	c	26	0,59	107.500	63.425
08. Base Silo	395,00	1.250,00	18	c	32	0,74	493.750	365.375
09. Base Silo	395,00	1.250,00	18	c	32	0,74	493.750	365.375
10. Base Silo	395,00	1.250,00	18	c	32	0,74	493.750	365.375
Subtotal Benfeitorias							1.798.750	1.283.450
Edificações e Benfeitorias	7.164,00				38	0,71	12.936.170	9.248.799
Máquinas e Equipamentos					17	0,55	8.848.000	4.866.400
Custos							27.715.547	20.046.576
Valor de Mercado						F. Comercialização 0,95		19.013.000

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

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes valores referenciais para o empreendimento avaliando para a data base de maio/2020:

- **VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA R\$ 19.013.000,00**

Consideramos que o valor justo para o imóvel avaliando 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 a solicitante, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente por:²

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

² Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente anexo ao laudo, de nº 25.610.004/0520, que se compõe de 79 (setenta e nove) 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 terrenos
- Método do custo – final do contrato
- Listagem de Valores – Mecânica
- 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, 07 de julho de 2020.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
Ano		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.506	2.563	2.562	2.563	2.563	2.563	2.563	1.057	-	-	-	17.938
-	Área locável (m2)	4.179	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos	1.506	2.563	2.562	2.563	2.563	2.563	2.563	1.057	-	-	-	17.938
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	55	94	94	94	94	94	94	39	-	-	-	655
-	PIS	10	17	17	17	17	17	17	7	-	-	-	117
-	COFINS	45	77	77	77	77	77	77	32	-	-	-	538
-	Despesas Operacionais	39	67	67	67	67	67	67	27	-	-	-	466
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irre recuperável	5	8	8	8	8	8	8	3	-	-	-	54
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	35	59	59	59	59	59	59	24	-	-	-	413
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.411	2.403	2.402	2.402	2.402	2.402	2.402	991	-	-	-	16.817
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	1.411	2.403	2.402	2.402	2.402	2.402	2.402	991	(0)	(0)	(0)	16.817
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.411	2.403	2.402	2.402	2.402	2.402	2.402	991	(0)	(0)	(0)	16.817
-	Impostos (IR/CSSL)	164	279	279	279	279	279	279	115	-	-	-	1.952
=	Lucro líquido	1.248	2.124	2.123	2.124	2.124	2.124	2.124	876	(0)	(0)	(0)	14.865
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.248	2.124	2.123	2.124	2.124	2.124	2.124	876	0	0	0	14.865
-	Investimento em novos ativos	20.478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.478
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	147	211	222	233	244	254	108	-	-	-	1.457
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(19.268)	1.977	1.912	1.901	1.891	1.880	1.869	768	0	0	0	(7.069)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(19.268)	(17.290)	(15.379)	(13.477)	(11.587)	(9.707)	(7.837)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	
+	Integralização dos Acionistas	20.478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.478
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	20.478	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.210	1.977	1.912	1.901	1.891	1.880	1.869	768	-	-	-	13.409
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	20.478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.478
+	Distribuição de Dividendos	1.210	1.977	1.912	1.901	1.891	1.880	1.869	768	-	-	-	13.409
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	16.604	-	-	-	16.604
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(19.268)	1.977	1.912	1.901	1.891	1.880	1.869	17.372	-	-	-	9.535

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		100,0%
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		100,0%
-	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%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
-	Impostos sobre receitas		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%		3,7%
-	PIS		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%
-	Despesas Operacionais		2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%		2,6%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
-	Inadimplência irrecoverável		0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%		0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%		2,3%
-	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%
-	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%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%		93,8%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%		93,7%
-/+	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%
=	Lucro antes de impostos		93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%		93,7%
-	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%
=	Lucro líquido		82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%		82,9%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%		82,9%
-	Investimento em novos ativos		1360,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		114,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,5%	5,7%	8,3%	8,7%	9,1%	9,5%	9,9%	10,2%				8,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1279,8%	77,1%	74,6%	74,2%	73,8%	73,4%	72,9%	72,7%				-39,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-1279,8%	-674,7%	-600,3%	-525,9%	-452,1%	-378,8%	-305,8%	-668,6%				0,0%
+	Integralização dos Acionistas		1360,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				114,2%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		1360,1%	799,0%	799,3%	799,1%	799,1%	799,1%	799,1%	1936,7%				0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		80,4%	77,1%	74,6%	74,2%	73,8%	73,4%	72,9%	72,7%				74,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				0,0%
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		1360,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%				114,2%
+	Distribuição de Dividendos		80,4%	77,1%	74,6%	74,2%	73,8%	73,4%	72,9%	72,7%				74,7%
-	Impostos		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%	1570,3%				92,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-1279,8%	77,1%	74,6%	74,2%	73,8%	73,4%	72,9%	1643,0%				53,2%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	203	203	202	202	201	201	200
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	203	203	202	202	201	201	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	203	203	202	202	201	201	200
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	180	179	179	178	178	177	177
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	20.478	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(20.478)	174	174	173	173	172	172	171
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(20.478)	(20.303)	(20.129)	(19.956)	(19.783)	(19.611)	(19.439)	(19.268)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	20.478	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	174	348	521	694	867	1.039	1.210
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	174	174	173	173	172	172	171
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	0	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	20.478	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	174	174	173	173	172	172	171
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	(20.478)	174	174	173	173	172	172	171

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	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	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	213	212	212	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	212	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	6	5	5	6						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	171	170	170	169	169	163	162	162	161	161	160	160
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.097)	(18.926)	(18.756)	(18.587)	(18.418)	(18.255)	(18.093)	(17.932)	(17.771)	(17.610)	(17.450)	(17.290)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	1.381	1.551	1.721	1.891	2.060	2.222	2.384	2.546	2.707	2.868	3.028	3.187
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	171	170	170	169	169	163	162	162	161	161	160	160
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	171	170	170	169	169	163	162	162	161	161	160	160
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	171	170	170	169	169	163	162	162	161	161	160	160

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	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	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	5	5	5	6						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	159	159	158	158	157	162	161	161	160	160	159	159
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.131)	(16.973)	(16.815)	(16.657)	(16.500)	(16.339)	(16.177)	(16.017)	(15.856)	(15.697)	(15.538)	(15.379)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.346	3.505	3.663	3.820	3.977	4.139	4.300	4.461	4.621	4.781	4.940	5.099
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	159	159	158	158	157	162	161	161	160	160	159	159
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	(0)								
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	(0)									
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	159	159	158	158	157	162	161	161	160	160	159	159
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	159	159	158	158	157	162	161	161	160	160	159	159

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	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	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	5	5	5	6						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	158	158	157	157	156	161	160	160	159	159	158	158
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.221)	(15.063)	(14.906)	(14.749)	(14.593)	(14.432)	(14.271)	(14.112)	(13.952)	(13.794)	(13.635)	(13.477)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.257	5.415	5.572	5.729	5.885	6.046	6.206	6.366	6.525	6.684	6.842	7.000
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	158	158	157	157	156	161	160	160	159	159	158	158
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0	0	0	0							
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	0						
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	158	158	157	157	156	161	160	160	159	159	158	158
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	158	158	157	157	156	161	160	160	159	159	158	158

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	5	5	5	6						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	157	157	156	156	155	160	159	159	158	158	157	157
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.320)	(13.163)	(13.007)	(12.851)	(12.696)	(12.536)	(12.376)	(12.217)	(12.059)	(11.901)	(11.744)	(11.587)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.158	7.314	7.471	7.627	7.782	7.942	8.101	8.260	8.419	8.577	8.734	8.891
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	157	157	156	156	155	160	159	159	158	158	157	157
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	0	0						
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	157	157	156	156	155	160	159	159	158	158	157	157
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	157	157	156	156	155	160	159	159	158	158	157	157

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	5	5	5	6						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	156	156	155	155	154	159	159	158	158	157	157	156
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.430)	(11.274)	(11.119)	(10.964)	(10.809)	(10.650)	(10.492)	(10.334)	(10.176)	(10.019)	(9.863)	(9.707)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.047	9.203	9.359	9.514	9.668	9.827	9.986	10.144	10.301	10.458	10.615	10.771
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	156	156	155	155	154	159	159	158	158	157	157	156
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	156	156	155	155	154	159	159	158	158	157	157	156
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	156	156	155	155	154	159	159	158	158	157	157	156

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	6	6	5	5	5	6						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	199	199	198	198	197	203	203	202	202	201	200	200
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	24	24	23	23	23	23	23
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	180	179	179	178	178	177	177
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	156	155	155	154	154	158	158	157	157	156	156	155
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.551)	(9.396)	(9.241)	(9.087)	(8.934)	(8.776)	(8.618)	(8.461)	(8.304)	(8.148)	(7.993)	(7.837)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.926	11.082	11.236	11.390	11.544	11.702	11.860	12.017	12.173	12.329	12.485	12.640
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	156	155	155	154	154	158	158	157	157	156	156	155
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	156	155	155	154	154	158	158	157	157	156	156	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	156	155	155	154	154	158	158	157	157	156	156	155

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	6	6	6	6	6	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	6	6	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	199	198	198	197	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	199	199	198	198	197	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	199	199	198	198	197	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	0	0	0	0	0	0	0
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	155	154	154	153	153	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.683)	(7.529)	(7.375)	(7.222)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.795	12.949	13.103	13.256	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	155	154	154	153	153	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	155	154	154	153	153	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	16.604	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	155	154	154	153	153	16.604	-	-	-	-	-	-

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(0)											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	(0)											
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(0)											
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	0											
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	0											
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0											
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-											

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(0)											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	(0)											
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(0)											
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	0											
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	0											
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0											
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-											

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(0)											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	(0)											
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(0)											
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	0											
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	0											
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)	(7.069)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409	13.409
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0											
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-											

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

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	134,27	
Desvio Padrão	21,91	
Coefficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	93,99	
Limite Superior	174,55	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	134,27	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	121,07	-10%
Superior	147,47	10%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

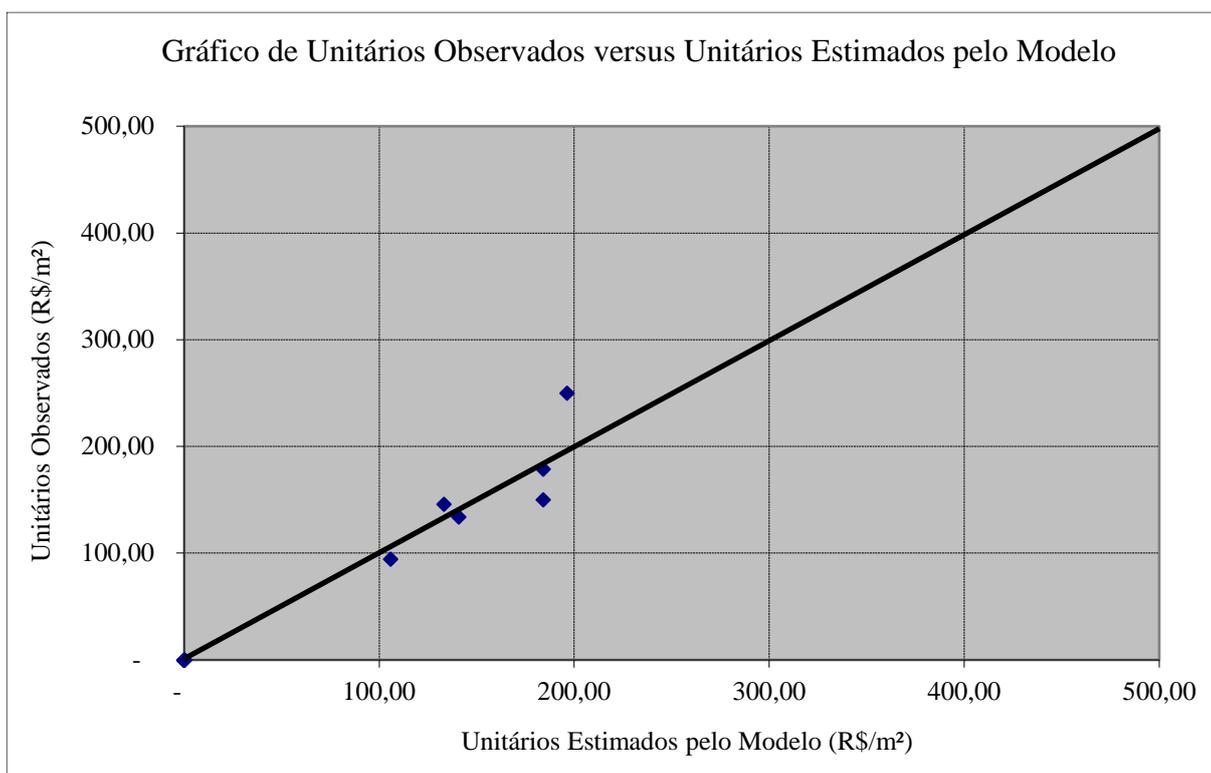
Área	44.175,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	134,27
Valor do Terreno	5.931.377
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	5.348.093
Superior	6.514.661

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.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	33%	Unitário Homog.	16%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	33%
V. Testada	33%	V. Superfície	33%
V. Profundidade	33%	V. Frentes	33%
V. Prop. Área	35%	V. Não Usado	33%
V. Topografia	31%	V. Não Usado	33%
V. Nivelamento	33%	V. Não Usado	33%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	19%	V. Aproveitamento	33%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	33%	V. Superfície	33%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	33%	V. Frentes	33%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	35%	V. Não Usado	33%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	31%	V. Não Usado	33%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	33%	V. Não Usado	33%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	44.175,00	134,27				1,00	5.931.377	5.931.377
Edificações								
01. Administração	215,00	2.490,00	10	c	48	0,88	535.350	471.108
02. Cobertura Balança	67,00	430,00	26	c	37	0,67	28.810	19.303
03. Oficina	66,00	1.680,00	26	c	37	0,67	110.880	74.290
04. Armazém 1	2.961,00	1.680,00	26	c	37	0,67	4.974.480	3.332.902
05. Cobertura Moega	965,00	430,00	26	c	37	0,67	414.950	278.017
06. Armazém 2	2.115,00	1.680,00	18	c	41	0,78	3.553.200	2.771.496
07. Depósito	450,00	1.680,00	26	c	37	0,67	756.000	506.520
08. Grêmio	265,00	2.350,00	26	c	37	0,67	622.750	417.243
09. Casa	60,00	2.350,00	26	c	37	0,67	141.000	94.470
Subtotal Edificações	7.164,00						11.137.420	7.965.349
Benfeitorias								
01. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
02. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
03. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
04. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
05. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
06. Base Silo	28,00	1.250,00	26	c	26	0,59	35.000	20.650
07. Base Silo	86,00	1.250,00	26	c	26	0,59	107.500	63.425
08. Base Silo	395,00	1.250,00	18	c	32	0,74	493.750	365.375
09. Base Silo	395,00	1.250,00	18	c	32	0,74	493.750	365.375
10. Base Silo	395,00	1.250,00	18	c	32	0,74	493.750	365.375
Subtotal Benfeitorias							1.798.750	1.283.450
Edificações e Benfeitorias	7.164,00				38	0,71	12.936.170	9.248.799
Máquinas e Equipamentos					17	0,55	8.848.000	4.866.400
Custos							27.715.547	20.046.576
Valor de Mercado				F. Comercialização	0,95			19.013.000

Amostra	Endereço	Complemento	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes	Formato
1	Rodovia BR 277, km 668		Medianeira	PR	abr/20	1.800.000	100%	oferta	6.000,00	40,00	1,00	bom
2	Rodovia BR 277	Entrada da cidade	Matelândia	PR	abr/20	4.600.000	100%	oferta	31.500,00	200,00	1,00	bom
3	Rodovia BR 277	Ao lado da Agrobona	Matelândia	PR	abr/20	3.500.000	100%	oferta	20.000,00	107,00	1,00	bom
4	Avenida Uirapuru	esquina com a Rua Pavão	Foz do Iguaçu	PR	abr/20	2.520.000	100%	oferta	16.800,00	120,00	1,00	bom
5	Rodovia BR-277	esquina com a Rua Tocantins	Santa Terezinha do Itaipu	PR	abr/20	4.500.000	100%	oferta	18.000,00	91,00	1,00	bom
6	Rua Adolpho Lollato, 3930		Santa Terezinha do Itaipu	PR	abr/20	8.300.000	100%	oferta	34.500,00	100,00	1,00	bom
Avaliando	Rodovia BR 277, km 600+400		São Miguel do Iguaçu	PR	abr/20		100%	transação	44.175,00	90,08	1,00	bom

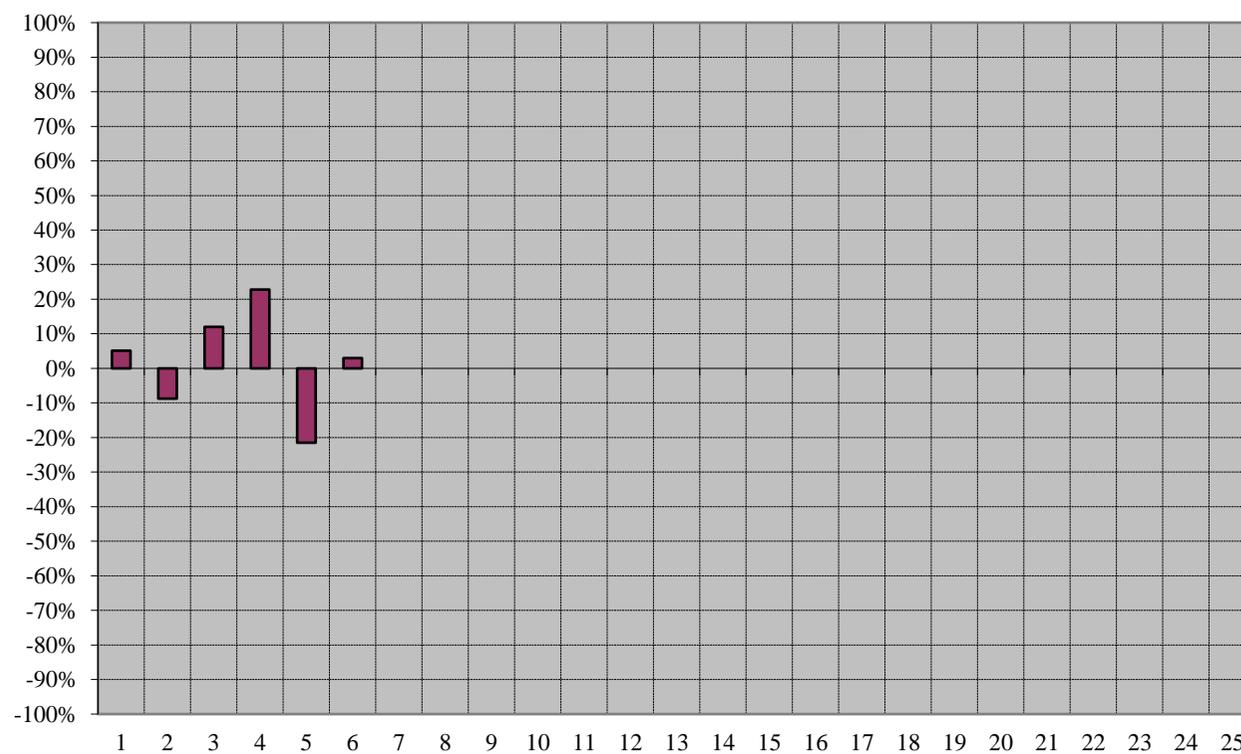
Amostra	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	seca	plano	ao nível	médio	sim	2.600,00	1.500	45	f	4,5	Espaço 3	Graziele	(45) 3264-4621
2	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	não			0		5,0	Imobiliária Matelandia	Poliana	(45) 3262-3227
3	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	sim	1.500,00	1.400	25	c	4,0	Imobiliária Matelandia	Poliana	(45) 3262-3227
4	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	não			0		6,5	Lobato Machado	Gisele	(45) 3029-1600
5	seca	plano	ao nível	médio	não			0		6,5	Imobiliária M3	Ismael	45 3541-0901
6	seca	plano	ao nível	médio	sim	1.800,00	1.400	20	c	6,5	JBH Imóveis	Diogo	45 3541-1661
Avaliando	seca	Caído até 5%	ao nível	médio						6,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	133,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	120,50	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,78	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	127,73	dentro
2	146,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	131,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,20	1,00	1,00	1,00	1,12	147,20	dentro
3	94,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	85,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,50	1,00	1,00	1,00	1,41	119,92	dentro
4	150,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	135,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	0,92	1,00	1,00	1,00	0,81	109,35	dentro
5	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	225,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,89	0,92	1,00	1,00	1,00	0,76	171,00	dentro
6	178,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	161,01	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,94	0,92	1,00	1,00	1,00	0,81	130,42	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	133,89	140,74	6,85	5%
2	146,03	133,20	(12,83)	-9%
3	94,50	105,81	11,31	12%
4	150,00	184,18	34,18	23%
5	250,00	196,30	(53,70)	-21%
6	178,90	184,18	5,28	3%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			12%	

RESÍDUOS RELATIVOS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.610.004/0520

DATA BASE: MAIO / 2020

VALORES EM R\$

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

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE	FATOR	CUSTO DE
		FOR		REPRODUÇÃO	DE DEP	REEDIÇÃO
1,000	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 1					
1,001	UNIDADE ARMAZEMADORA DE GRÃOS CAP: 30.000 TON COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 1,002 A 1,035	0	*1990	7.193.000	0,55	3.956.150
1,002	BALANÇA RODOVIARIA COMPRIMENTO: 18 M CAP: 80 TON	0	-			
1,003	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,004	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,005	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,006	TOMBADOR DE VEICULOS MARCA: SAUR PARA BI-TREM COM UNIDADE HIDRAULICA	0	-			
1,007	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,008	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,009	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA TRANSPORTE DO ELEVADOR DE CANECA PARA MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,010	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SERIE: 82/25	0	1991			
1,011	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160	0	-			
1,012	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SERIE: 82/23	0	1991			
1,013	PENEIRA MARCA: KEPLER WEBER	0	-			
1,014	TRILHADEIRA MARCA: CARPAN CAP: 240 TON / H	0	-			
1,015	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 60 TON	0	-			
1,016	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 40 TON	0	-			
1,017	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 60 TON	0	-			
1,018	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRAIARIOS, ESTRUTURA METALICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	0	-			
1,019	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 40 TON	0	-			
1,020	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TIJOLOS REFRAIARIOS, ESTRUTURA METALICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	0	-			
1,021	TULHA METALICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS	0	-			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.610.004/0520

DATA BASE: MAIO / 2020

VALORES EM R\$

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

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE	FATOR	CUSTO DE
		FOR		REPRODUÇÃO	DE DEP	REEDIÇÃO
1,022	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA TULHA DE EXPEDICAO DE RESIDUOS E SILO DE EXPEDICAO	0	-			
1,023	BALANÇA RODOVIARIA MARCA: SATURNO COMPRIMENTO: 25 M CAP: 100 TON	0	-			
1,024	SILO DE EXPEDICAO	0	-			
1,025	SILO DE EXPEDICAO	0	-			
1,026	TULHA METALICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS	0	-			
1,027	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA DESCARREGAMENTO	0	-			
1,028	CORREIA TRANSPORTADORA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA O CARREGAMENTO	0	-			
1,029	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA O ARMAZEM	0	-			
1,030	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS DO SECADOR PARA O ELEVADOR DE CANECAS DOS SILOS	0	-			
1,031	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA CORREIA TRANSPORTADORA INFEIOR PARA A CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DOS SILOS	0	-			
1,032	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS 1, 2 E 3	0	-			
1,033	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-			
1,034	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-			
1,035	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-			
TOTAL - IGUAÇU - UNIDADE 1				7.193.000		3.956.150

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.610.004/0520

DATA BASE: MAIO / 2020

VALORES EM R\$

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

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE	FATOR	CUSTO DE
		FOR		REPRODUÇÃO	DE DEP	REEDIÇÃO
2,000 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 2						
2,001	UNIDADE ARMAZEMADORA DE GRÃOS CAP: 870 TON COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 2,002 A 2,016	0	*1990	1.655.000	0,55	910.250
2,002	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON	0	-			
2,003	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON	0	-			
2,004	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
2,005	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SERIE: 36/08	0	1987			
2,006	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE-LIMPEZA PARA CORREIA TRANSPORTADORA E SILO DE EXPEDICAO	0	-			
2,007	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SERIE: 36/09	0	1987			
2,008	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS	0	-			
2,009	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 27	0	-			
2,010	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 28	0	-			
2,011	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 29	0	-			
2,012	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 30	0	-			
2,013	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 31	0	-			
2,014	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 32	0	-			
2,015	SILO DE ARMAZENAGEM METÁLICO CAP: 600 TON Nº 26	0	-			
2,016	SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADO METÁLICO	0	-			
TOTAL - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 2				1.655.000		910.250
TOTAL GERAL				8.848.000		4.866.400

**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	0,95%	ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	570.381

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 1,20% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 3,60\% + (5,06\% \times 0,60) + 2,00\% = 8,64\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,50\% \times 0,69) + 1,20\% = 8,31\% \text{ (valor residual)}$$

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 do Empreendimento cenário FII: R\$ 19.625.000,00

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.506	2.563	2.562	2.563	2.563	2.563	2.563	1.057	-	-	-	17.938
-	Área locável (m2)	4.179	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos	1.506	2.563	2.562	2.563	2.563	2.563	2.563	1.057	-	-	-	17.938
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	696	213	213	213	213	213	213	89	-	-	-	2.063
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irre recuperável	5	8	8	8	8	8	8	3	-	-	-	54
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	23	23	23	23	23	23	10	-	-	-	161
-	Despesas recorrentes FII	107	182	182	182	182	182	182	76	-	-	-	1.277
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	570	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	570
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	810	2.350	2.349	2.350	2.350	2.350	2.350	968	-	-	-	15.875
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	810	2.350	2.349	2.350	2.350	2.350	2.350	968	(0)	(0)	(0)	15.875
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	810	2.350	2.349	2.350	2.350	2.350	2.350	968	(0)	(0)	(0)	15.875
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	810	2.350	2.349	2.350	2.350	2.350	2.350	968	(0)	(0)	(0)	15.875
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	810	2.350	2.349	2.350	2.350	2.350	2.350	968	0	0	0	15.875
-	Investimento em novos ativos	20.478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.478
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	147	211	222	233	244	254	108	-	-	-	1.457
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(19.705)	2.203	2.137	2.127	2.117	2.106	2.095	860	0	0	0	(6.059)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.705)	(17.502)	(15.365)	(13.237)	(11.121)	(9.015)	(6.920)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	
+	Integralização dos Cotistas	21.048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.048
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	21.048	
-	Remuneração de Cotistas	1.343	2.203	2.137	2.127	2.117	2.106	2.095	860	-	-	-	14.989
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	21.048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.048
+	Remuneração das Cotas	1.343	2.203	2.137	2.127	2.117	2.106	2.095	860	-	-	-	14.989
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	16.604	-	-	-	16.604
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(19.705)	2.203	2.137	2.127	2.117	2.106	2.095	17.464	-	-	-	10.545

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
R\$ em moeda constante														
+	Receitas Operacionais		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais		46,2%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,3%	8,4%	8,4%	11,5%	
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Inadimplência irre recuperável		0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	
-	Despesas recorrentes FII		7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,2%	7,2%	7,1%	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		37,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		53,8%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,6%	91,6%	88,5%	
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		53,8%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,6%	91,6%	88,5%	
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de impostos		53,8%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,6%	91,6%	88,5%	
-	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%	
=	Lucro líquido		53,8%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,6%	91,6%	88,5%	
+	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%	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		53,8%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,6%	91,6%	88,5%	
-	Investimento em novos ativos		1360,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,2%	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,5%	5,7%	8,3%	8,7%	9,1%	9,5%	9,9%	10,2%			8,1%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1308,8%	86,0%	83,4%	83,0%	82,6%	82,2%	81,8%	81,4%			-33,8%	
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-1308,8%	-682,9%	-599,7%	-516,5%	-433,9%	-351,8%	-270,0%	-573,1%			0,0%	
+	Integralização dos Cotistas		1398,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			117,3%	
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%	
=	Fluxos de Caixa Acumulados		1398,0%	821,3%	821,6%	821,3%	821,3%	821,3%	821,3%	1990,6%			0,0%	
-	Remuneração de Cotistas		89,2%	86,0%	83,4%	83,0%	82,6%	82,2%	81,8%	81,4%			83,6%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%	
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		1398,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			117,3%	
+	Remuneração das Cotas		89,2%	86,0%	83,4%	83,0%	82,6%	82,2%	81,8%	81,4%			83,6%	
-	Impostos		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%	1570,3%			92,6%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1308,8%	86,0%	83,4%	83,0%	82,6%	82,2%	81,8%	1651,7%			58,8%	

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	570	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	570	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	(570)	199	198	198	197	197	196	195
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	(570)	199	198	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	(570)	199	198	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	(570)	199	198	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	(570)	199	198	198	197	197	196	195
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	20.478	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(21.048)	193	193	192	192	191	191	190
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(21.048)	(20.854)	(20.662)	(20.469)	(20.277)	(20.086)	(19.895)	(19.705)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	21.048	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	(0)	193	386	579	771	962	1.153	1.343
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	193	193	192	192	191	191	190
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	21.048	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	193	193	192	192	191	191	190
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	(21.048)	193	193	192	192	191	191	190

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	213	212	212	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	212	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	189	189	188	188	187	182	181	181	180	180	179	178
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.516)	(19.327)	(19.139)	(18.951)	(18.764)	(18.582)	(18.400)	(18.219)	(18.039)	(17.859)	(17.680)	(17.502)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	1.532	1.721	1.909	2.097	2.284	2.466	2.648	2.829	3.009	3.189	3.368	3.546
-	Remuneração de Cotistas	189	189	188	188	187	182	181	181	180	180	179	178
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	189	189	188	188	187	182	181	181	180	180	179	178
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	189	189	188	188	187	182	181	181	180	180	179	178

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197	196	195
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	193	193	192	199	199	198	197	197	196	195
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	178	177	176	176	175	181	181	180	179	179	178	177
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.325)	(17.148)	(16.971)	(16.795)	(16.620)	(16.439)	(16.259)	(16.079)	(15.899)	(15.720)	(15.542)	(15.365)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.723	3.900	4.077	4.253	4.428	4.609	4.789	4.969	5.149	5.328	5.506	5.683
-	Remuneração de Cotistas	178	177	176	176	175	181	181	180	179	179	178	177
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	178	177	176	176	175	181	181	180	179	179	178	177
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	178	177	176	176	175	181	181	180	179	179	178	177

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	177	176	176	175	175	180	180	179	179	178	177	176
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.188)	(15.012)	(14.836)	(14.661)	(14.486)	(14.306)	(14.127)	(13.948)	(13.769)	(13.591)	(13.414)	(13.237)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.860	6.036	6.212	6.387	6.561	6.742	6.921	7.100	7.279	7.457	7.634	7.811
-	Remuneração de Cotistas	177	176	176	175	175	180	180	179	179	178	177	176
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	177	176	176	175	175	180	180	179	179	178	177	176
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	177	176	176	175	175	180	180	179	179	178	177	176

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	176	175	175	174	174	179	179	178	178	177	177	175
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.061)	(12.886)	(12.711)	(12.537)	(12.364)	(12.184)	(12.006)	(11.827)	(11.650)	(11.473)	(11.296)	(11.121)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.987	8.162	8.337	8.511	8.684	8.864	9.042	9.221	9.398	9.575	9.752	9.927
-	Remuneração de Cotistas	176	175	175	174	174	179	179	178	178	177	177	175
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	(0)	0						
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	176	175	175	174	174	179	179	178	178	177	177	175
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	176	175	175	174	174	179	179	178	178	177	177	175

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	175	174	174	173	173	178	178	177	177	176	176	175
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.946)	(10.771)	(10.597)	(10.424)	(10.251)	(10.073)	(9.895)	(9.718)	(9.541)	(9.365)	(9.189)	(9.015)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.102	10.277	10.451	10.624	10.797	10.975	11.153	11.330	11.507	11.683	11.859	12.033
-	Remuneração de Cotistas	175	174	174	173	173	178	178	177	177	176	176	175
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	175	174	174	173	173	178	178	177	177	176	176	175
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	175	174	174	173	173	178	178	177	177	176	176	175

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	217	216	216	215	214	214	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	193	199	199	198	197	197	196	195
-	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
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	174	173	173	172	172	178	177	176	176	175	175	174
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.841)	(8.667)	(8.494)	(8.322)	(8.150)	(7.972)	(7.795)	(7.619)	(7.443)	(7.268)	(7.093)	(6.920)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	12.207	12.381	12.554	12.726	12.898	13.076	13.252	13.429	13.605	13.780	13.955	14.128
-	Remuneração de Cotistas	174	173	173	172	172	178	177	176	176	175	175	174
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	174	173	173	172	172	178	177	176	176	175	175	174
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	174	173	173	172	172	178	177	176	176	175	175	174

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	213	212	211	211	210	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164	7.164
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	213	212	211	211	210	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	15	15	15	15	15	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	195	194	194	193	193	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	195	194	194	193	193	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	195	194	194	193	193	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	195	194	194	193	193	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	193	0	0	0	0	0	0	0
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	173	173	172	172	171	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.746)	(6.574)	(6.402)	(6.230)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.302	14.474	14.646	14.818	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989
-	Remuneração de Cotistas	173	173	172	172	171	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	-	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	173	173	172	172	171	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	16.604	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	173	173	172	172	171	16.604	-	-	-	-	-	-

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(0)											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	(0)											
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(0)											
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	0											
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	0											
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0											
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-											

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(0)											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	(0)											
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(0)											
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	0											
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	0											
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)	(6.059)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989	14.989
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0											
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-											

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses		jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	7.164											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(0)											
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	(0)											
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(0)											
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	0											
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	0											
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.059)											
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	14.989											
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0											
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Impacto líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Assinado Eletronicamente por Roberto Mauro Costa
 CPF: 94986410806
 Data: 06/07/2020 19:00:48 -03:00

Assinado digitalmente por Certisign
 Certificadora Digital SA
 CPF: 28422412829
 Data: 7/8/2020 7:01:17 PM -03:00