

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.610.003/0520

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RODOVIA CONTORNO NORTE, Nº 305
		COLOMBO – PR
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	39.978,25 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	15.920,26 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: MAIO / 2020	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u>	
	R\$ 27.697.000,00 (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 IMÓVEL AVALIANDO.....	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	15
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	18
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	18
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	19
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	30
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	36
1. MODELO DE ANÁLISE	36
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	39
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	41
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	43
4. CUSTO DE CAPITAL	50
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	53
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	54
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	56
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	57
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	57
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	58
3. VALOR DE MERCADO	59
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	60
VII. CONCLUSÃO	61
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	62



FACHADA



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

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

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

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

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

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através dos laudos nºs 22.687.001/0417 e 23.948.001/0618.

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

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

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

- Conforme laudo anterior nº 23.948.001/0618, elaborado a partir de:
 - *Cópia da Matrícula Nº 62.763;*
 - *Cópia dos projetos;*
 - *Cópia da certidão de isenção do IPTU;*
 - *Cópia do contrato de locação vigente.*

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

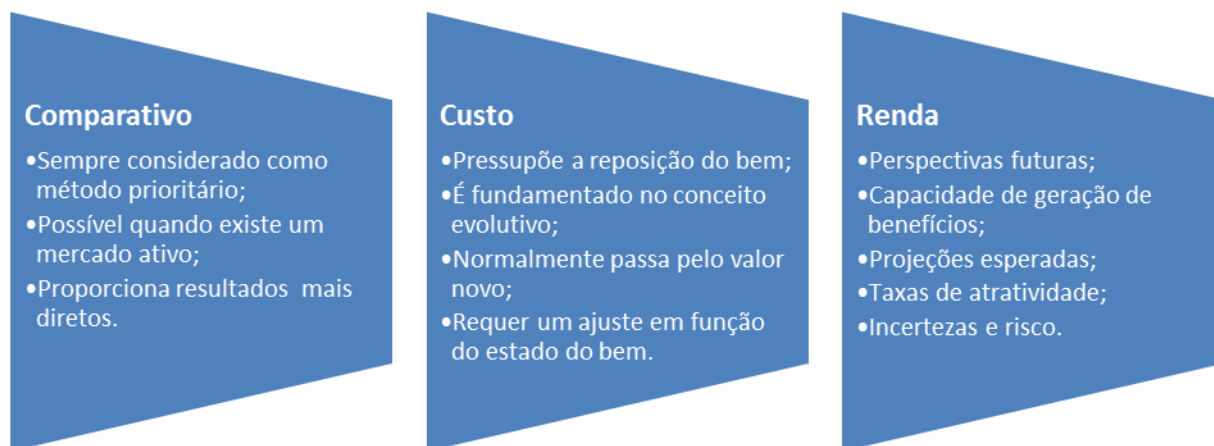
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com 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	3	Elaboramos a análise de sensibilidade estimando a influência relativa nos resultados e com a apresentação do comportamento gráfico das variáveis chave.
7.5.5.1.4	2	Contemplamos a análise de risco por meio de um prêmio de risco justificado na composição da taxa de desconto.
TOTAL	16	Laudo enquadrado no grau II

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

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

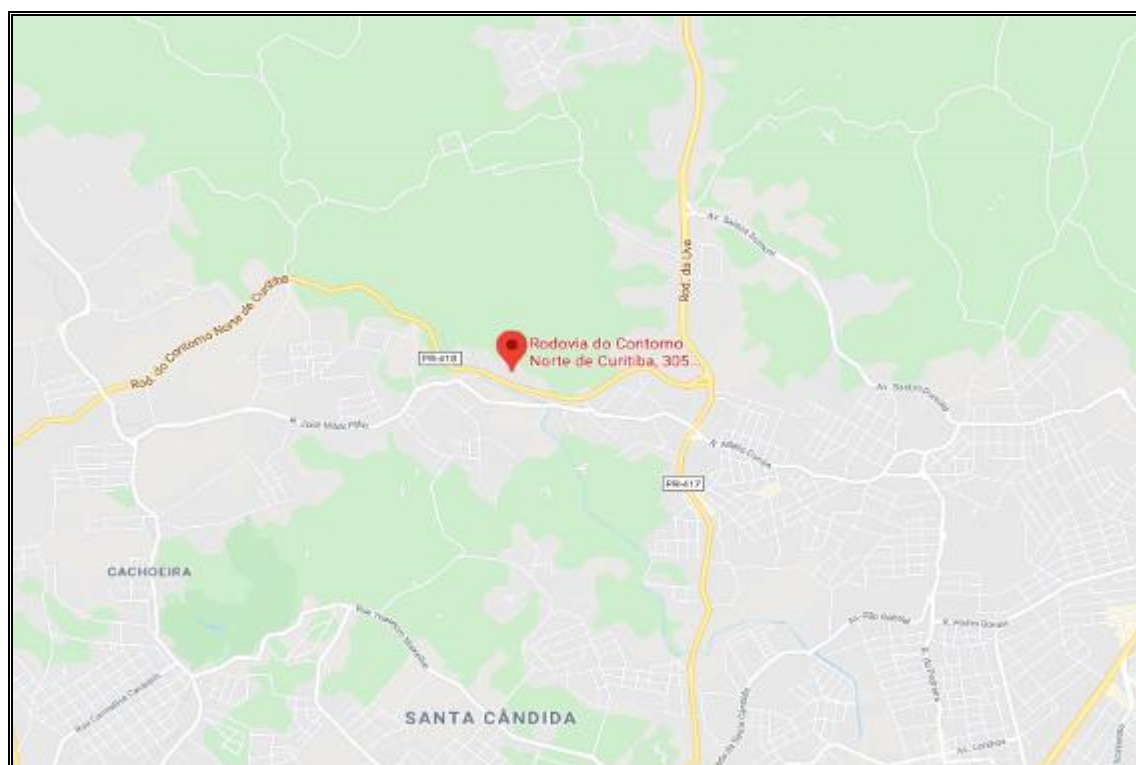
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia PR-417
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Regular
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia Contorno Norte, Nº 305, Cidade de Colombo, Estado do Paraná.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

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



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 39.978,25 m²

=====

Formato:	Regular
Topografia:	Terreno plano, ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar Nº 875, de 2004 da Prefeitura Municipal de Colombo.

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

Coefficiente de Aproveitamento Básico:	1,00
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	1,00

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Galpão
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré-moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Concreto, metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	12,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	08 anos
Área Construída:	15.920,26 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



GALPÃO



REFEITÓRIO



SALA DE JOGOS



CHURRASQUEIRA



ESCRITÓRIO



ESCRITÓRIO



SANITÁRIO



ESCRITÓRIOS



SANITÁRIO



MODELO DE FARMÁCIA



PÁTIO EXTERNO



PÁTIO EXTERNO



PÁTIO EXTERNO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO

IV. 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.

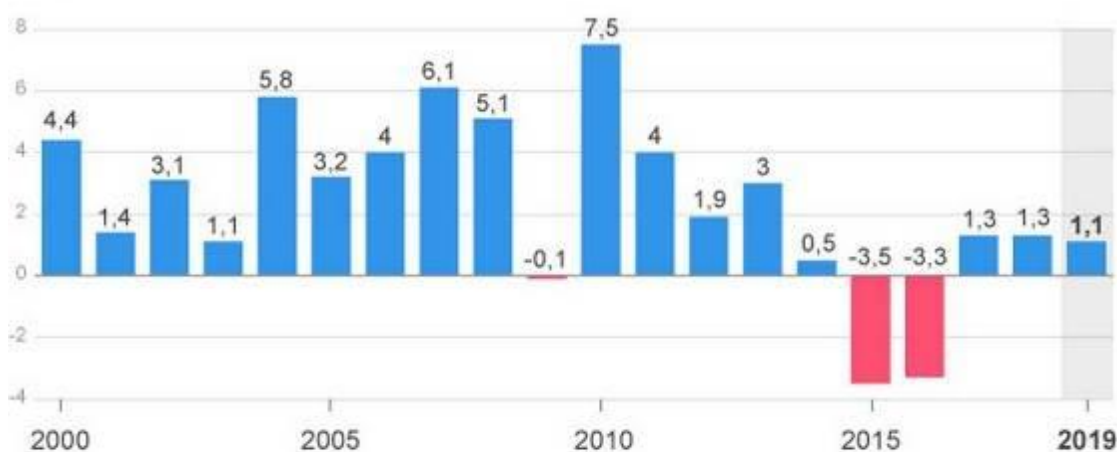
Deve se lembrar sempre que a formação de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes que possam ser validados estatisticamente.

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 não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rodovia Contorno Norte, N° 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) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) 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: Entre novo e regular

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.

- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 26%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

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

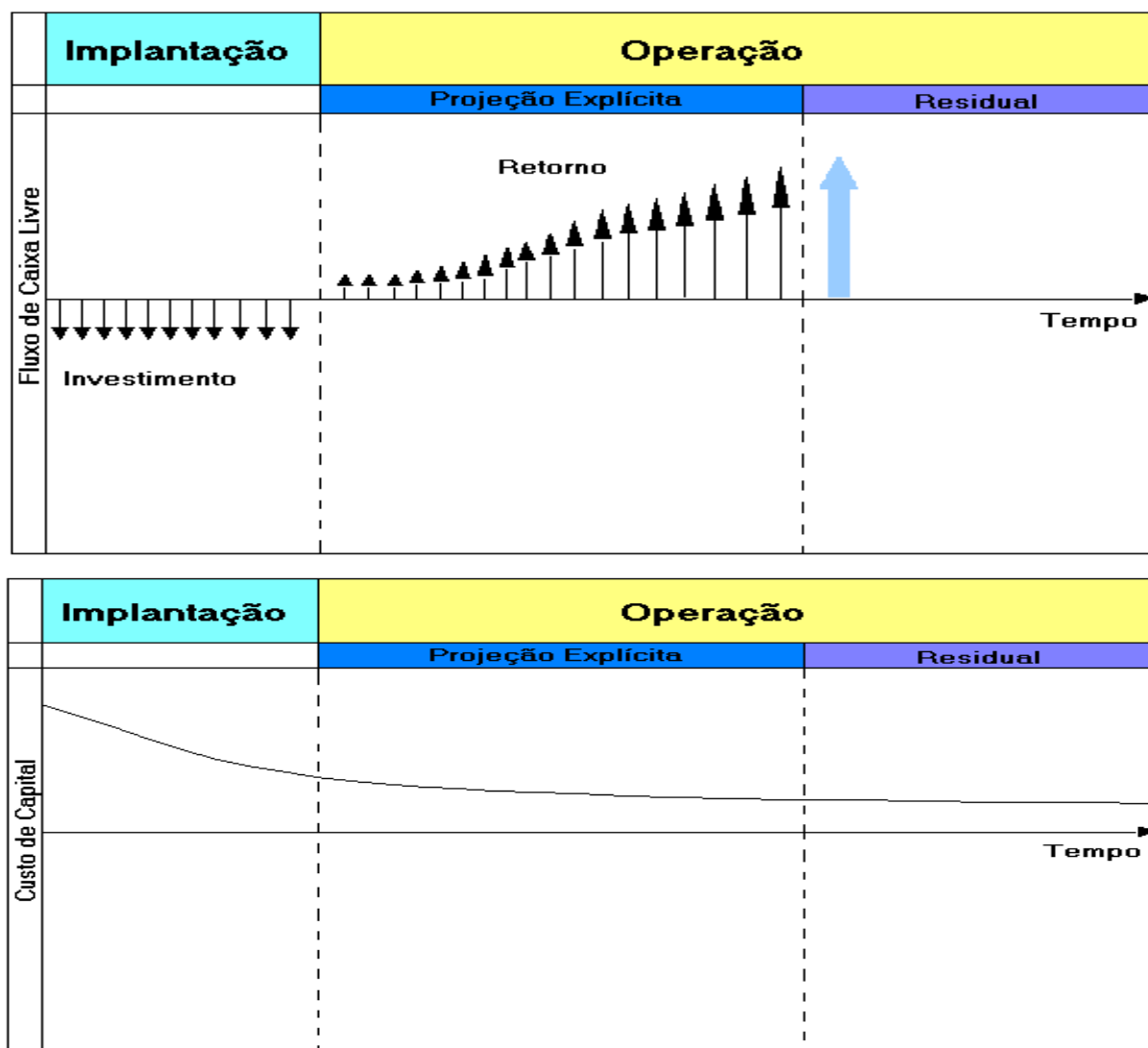
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

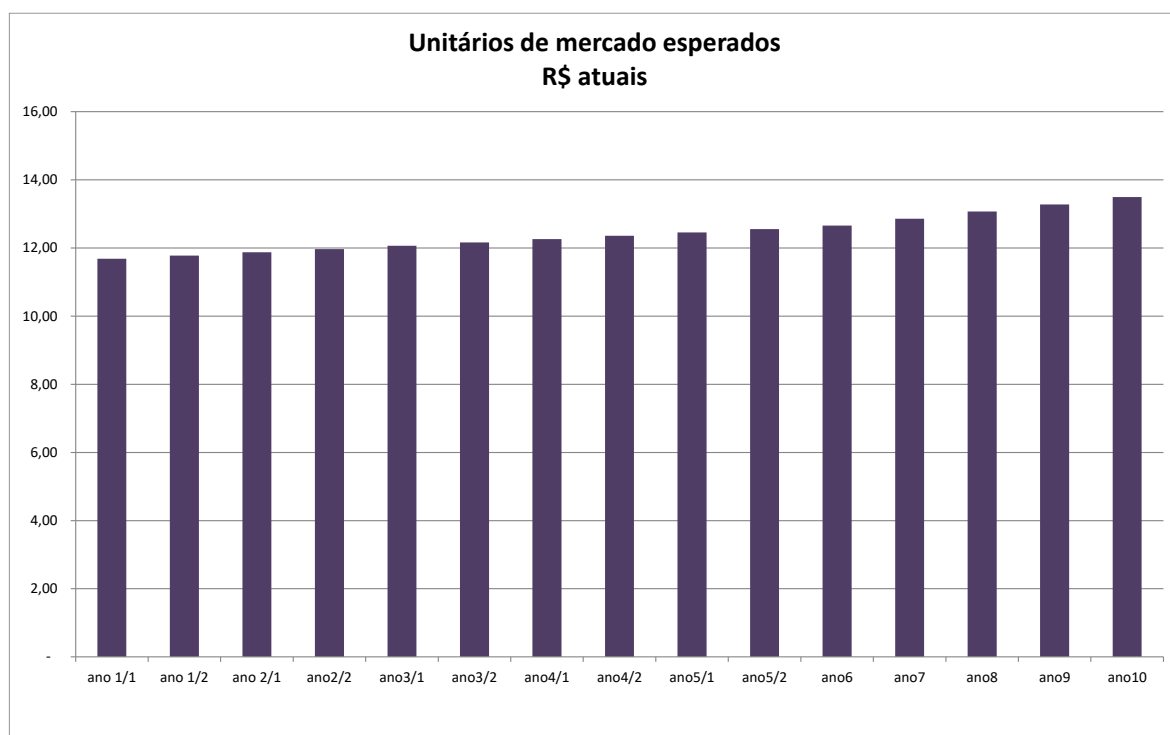
Bases dos contratos	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	003_Nissei_Colombo_P R
Área Locável (m2)	15.920,26
Aluguel contratado - R\$/m2	25,20
Aluguel contratado	401.145,99
Data base aluguel contratado	11/01/2017
Mês de reajuste	1
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	11/01/2017
Data de início do pagamento	11/02/2017
Data de fim de contrato	11/01/2027
Locatários	003_Nissei_Colombo_P R
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	300.785,98
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	299.143,00
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	302.382,69

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

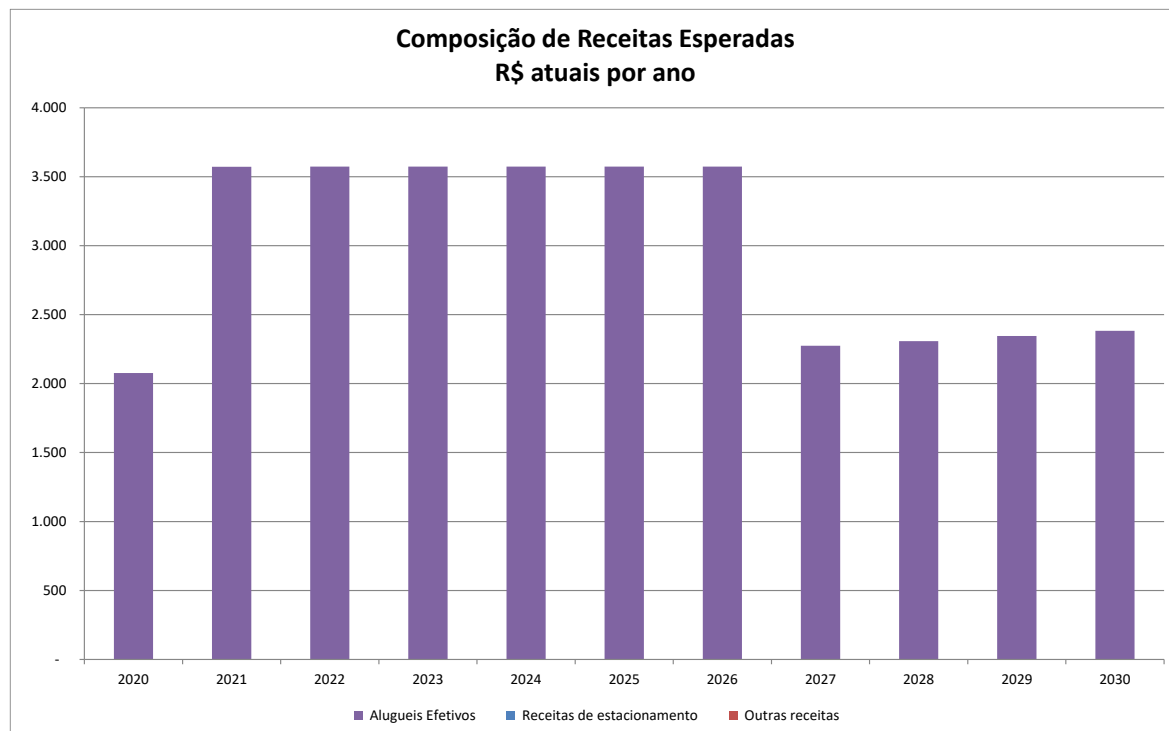
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 4</u>
	003_Nissei_Colombo _PR
Cenário : BuyToLease	
Aluguel de mercado inicial - R\$	186.010
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	11,68
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	13,71
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	264
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	12,34
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	79
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	132
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,53
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,53
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52

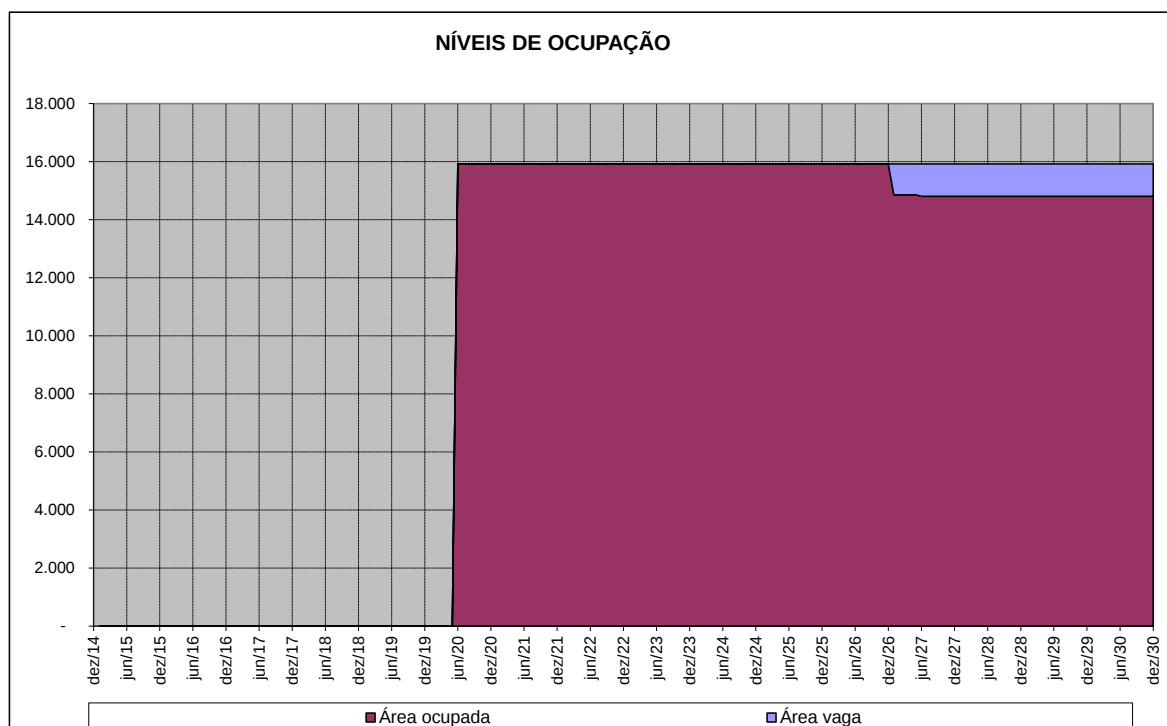
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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



Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 3,3% 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 irrecuperáveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

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

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

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

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2018, 2019 e 2020:

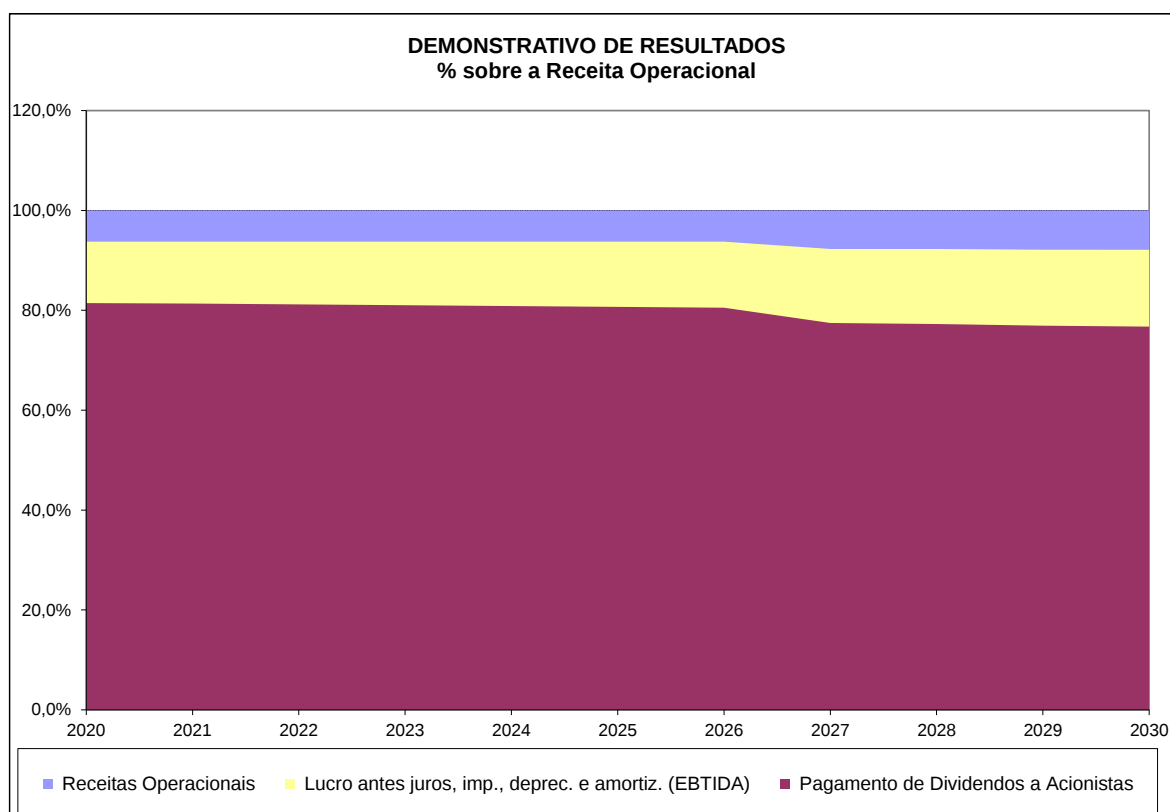
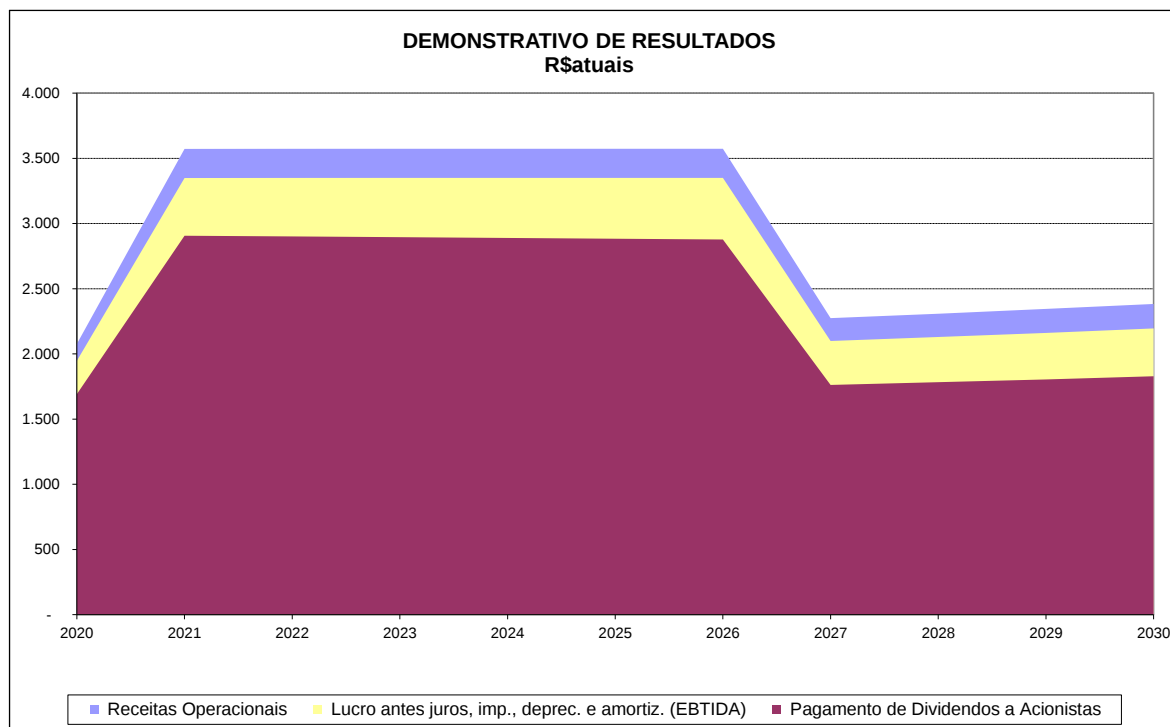
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 101.888,85 em 2020;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

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

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 9,1% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 12,7% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/05/2035 - 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 0,48 e o prêmio pelo risco de liquidez de 1,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 3,60\% + (5,06\% \times 0,48) + 1,50\% = 7,53 \% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,50\% \times 0,57) + 1,90\% = 8,47 \% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,88% ao ano.

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

**VALOR DO EMPREENDIMENTO:
R\$ 27.697.000,00 (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.

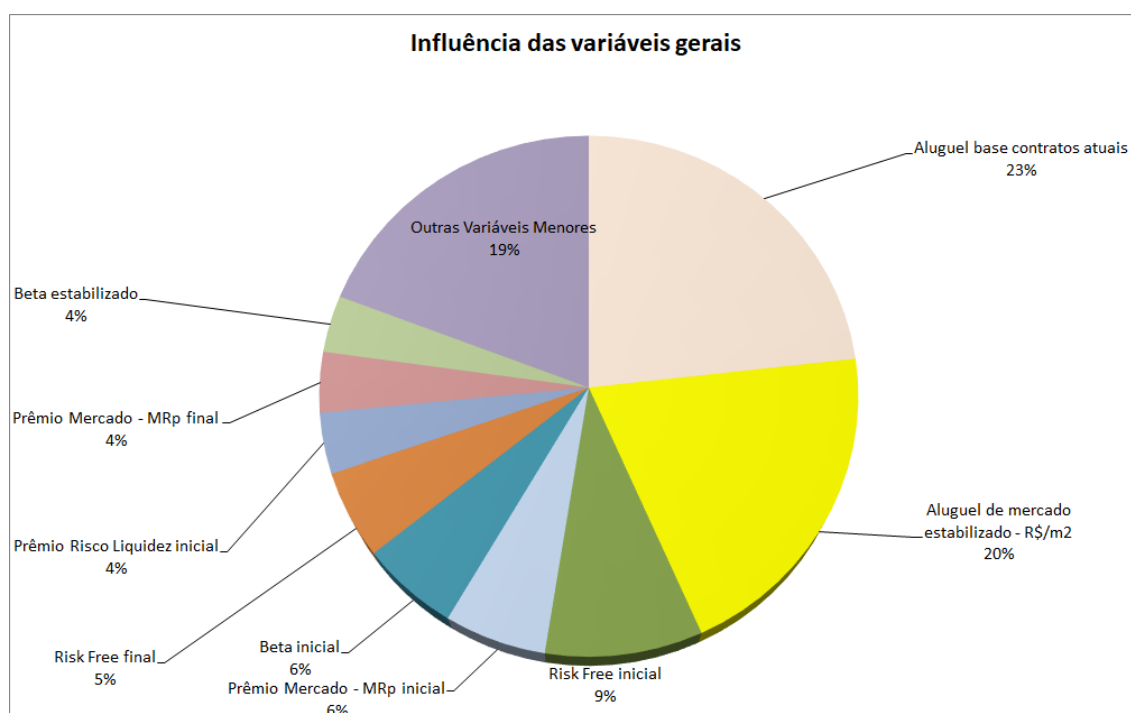
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



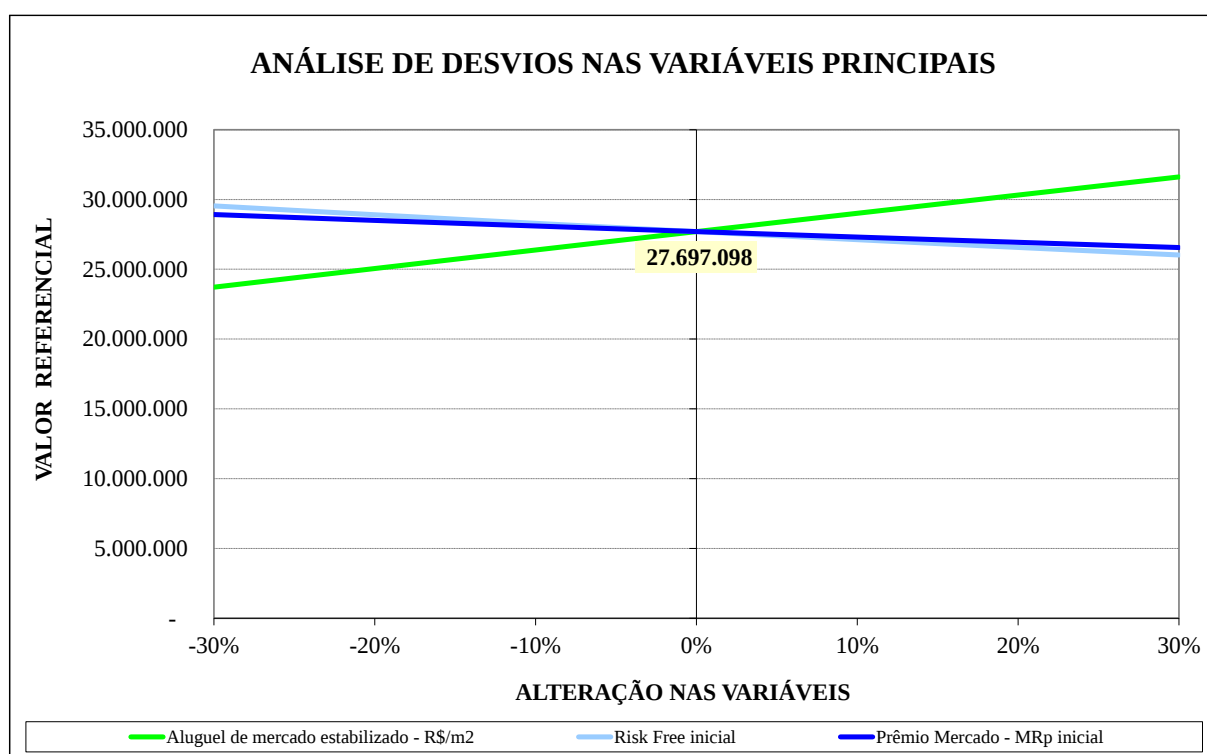
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	23,23%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	20,12%	2,50
Risk Free inicial	9,18%	1,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,96%	1,00
Beta inicial	5,79%	1,50
Risk Free final	5,40%	2,00
Prêmio Risco Liquidez inicial	3,78%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	3,75%	2,00
Beta estabilizado	3,55%	1,50
Outras Variáveis Menores	19,25%	
Prêmio Risco Liquidez final	2,68%	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,55%	1,50
Custo de Aquisição dos imóveis	2,20%	-
Vacância estabilizada - %	1,77%	2,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	1,46%	3,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,45%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,37%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	1,17%	1,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,89%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,83%	2,50
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,53%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,52%	2,00
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,48%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,48%	2,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,38%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,25%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,08%	2,50
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,06%	3,00
Inflação inicial - % ao ano	0,04%	1,00
Total	100,00%	1,43

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base do contrato atual, seguido do Aluguel de mercado estabilizado e do Risk Free Inicial. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,43.

7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	39.978,25	214,95				1,00	8.593.268	8.593.268
Edificações								
01. Galpão	15.920,26	1.680,00	8	b	52	0,92	26.746.037	24.606.354
Edificações e Benfeitorias	15.920,26				52	0,92	26.746.037	24.606.354
Custos							35.339.305	33.199.622
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,83		27.697.000

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

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 8.593.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 19.104.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	52 anos

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de maio/2020:

**VALOR DO EMPREENDIMENTO:
R\$ 27.697.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)**

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.

Ressaltamos que o valor do contrato de locação vigente está acima do valor de mercado atual pesquisado, sendo assim, um eventual rompimento deste contrato causaria grande impacto no valor justo do imóvel admitido neste relatório.

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente² por

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

² Vide certificação digital da assinatura na última página do documento.

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 25.610.003/0520, que se compõe de 62 (sessenta e duas) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

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

Osasco, 06 de junho de 2020.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
	Ano	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total	
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	2.077	3.572	3.573	3.573	3.573	3.573	3.573	2.275	2.308	2.345	2.383	32.827	
-	Área locável (m2)	9.287	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13		
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.293	2.228	2.263	2.300	2.337	2.373	2.404	2.442	2.482	2.522	2.563	25.207	
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%		
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	1.094	1.114	1.114	1.114		
-	Aluguéis Efetivos	2.077	3.572	3.573	3.573	3.573	3.573	3.573	2.275	2.308	2.345	2.383	32.827	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	76	130	130	130	130	130	130	83	84	86	87	1.198	
-	PIS	13	23	23	23	23	23	23	15	15	15	15	213	
-	COFINS	62	107	107	107	107	107	107	68	69	70	71	985	
-	Despesas Operacionais	54	93	93	93	93	93	93	92	94	99	101	997	
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	33	34	34	34	135	
-	Inadimplência irrecuperável	6	11	11	11	11	11	11	7	7	11	12	107	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	48	82	82	82	82	82	82	52	53	54	55	755	
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.947	3.349	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	2.099	2.130	2.161	2.196	30.632	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.947	3.349	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	2.099	2.130	2.161	2.196	30.632	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de impostos	1.947	3.349	3.350	3.350	3.350	3.350	3.350	2.099	2.130	2.161	2.196	30.632	
-	Impostos (IR/CSSL)	226	389	389	389	389	389	389	247	251	255	259	3.572	
=	Lucro líquido	1.721	2.960	2.961	2.961	2.961	2.961	2.961	1.852	1.879	1.906	1.936	27.060	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.721	2.960	2.961	2.961	2.961	2.961	2.961	1.852	1.879	1.906	1.936	27.060	
-	Investimento em novos ativos	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	29	54	60	66	72	78	84	90	96	102	107	837	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.222)	2.906	2.901	2.895	2.889	2.884	2.878	1.762	1.783	1.804	1.829	(7.690)	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.222)	(29.315)	(26.414)	(23.519)	(20.629)	(17.746)	(14.868)	(13.106)	(11.323)	(9.519)	(7.690)		
+	Integralização dos Acionistas	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.692	2.906	2.901	2.895	2.889	2.884	2.878	1.762	1.783	1.804	1.829	26.224	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913	
+	Distribuição de Dividendos	1.692	2.906	2.901	2.895	2.889	2.884	2.878	1.762	1.783	1.804	1.829	26.224	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.140	20.140	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(32.222)	2.906	2.901	2.895	2.889	2.884	2.878	1.762	1.783	1.804	21.968	12.450	

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%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	62,3%	62,4%	63,3%	64,4%	65,4%	66,4%	67,3%	107,4%	107,5%	107,5%	107,5%	76,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	4,1%	4,1%	4,2%	4,2%	3,0%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	0,4%
-	Inadimplência irreversível	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	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%	2,3%
-	Despesas recorrentes FI	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	92,3%	92,3%	92,1%	92,1%	93,3%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	92,3%	92,3%	92,1%	92,1%	93,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	92,3%	92,3%	92,1%	92,1%	93,3%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	81,4%	81,4%	81,3%	81,2%	82,4%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	82,9%	81,4%	81,4%	81,3%	81,2%	82,4%
-	Investimento em novos ativos	1632,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,5%	1,7%	1,8%	2,0%	2,2%	2,3%	3,9%	4,1%	4,3%	4,5%	2,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1551,4%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	77,5%	77,3%	76,9%	76,7%	-23,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1551,4%	-820,6%	-739,2%	-658,2%	-577,3%	-496,6%	-416,1%	-576,2%	-490,6%	-405,9%	-322,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1632,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1632,9%	949,3%	949,1%	949,0%	949,0%	949,0%	949,0%	1491,0%	1469,3%	1446,0%	1423,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,5%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	77,5%	77,3%	76,9%	76,7%	79,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	1632,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,3%
+	Distribuição de Dividendos	81,5%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	77,5%	77,3%	76,9%	76,7%	79,9%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	845,1%	61,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1551,4%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,5%	77,5%	77,3%	76,9%	921,8%	37,9%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	299	298	298	297	296	295	294
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	11,68	11,65	11,62	11,59	11,56	11,52	11,59
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	186,01	185,50	184,99	184,49	183,98	183,48	184,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	299	298	298	297	296	295	294
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	280	280	279	278	277	277	276
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	280	280	279	278	277	277	276
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	280	280	279	278	277	277	276
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	33	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	248	247	247	246	245	245	244
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	248	247	247	246	245	245	244
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(33.913)	244	243	242	242	241	240	240
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	(33.913)	(33.670)	(33.427)	(33.184)	(32.943)	(32.702)	(32.461)	(32.222)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	244	487	729	971	1.212	1.452	1.692
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	244	243	242	242	241	240	240
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	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	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	244	243	242	242	241	240	240
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	(33.913)	244	243	242	242	241	240	240

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	296	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,55	11,52	11,49	11,46	11,43	11,87	11,84	11,80	11,77	11,74	11,70	11,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	183,94	183,44	182,94	182,44	181,94	189,01	188,47	187,93	187,39	186,85	186,32	187,28
	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	302	302	301	300	299	298	297	296	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	283	282	281	280	279	279	278	277	276	275	275
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	283	282	281	280	279	279	278	277	276	275	275
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	283	283	282	281	280	279	279	278	277	276	275	275
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	251	250	249	249	248	247	246	246	245	244	243	243
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	251	250	249	249	248	247	246	246	245	244	244	243
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	246	246	245	244	244	242	242	241	240	239	239	238
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.975)	(31.730)	(31.485)	(31.240)	(30.997)	(30.754)	(30.513)	(30.272)	(30.032)	(29.792)	(29.553)	(29.315)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.938	2.184	2.429	2.673	2.917	3.159	3.401	3.642	3.882	4.121	4.360	4.598
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	246	246	245	244	244	242	242	241	240	239	239	238
=	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	246	246	245	244	244	242	242	241	240	239	239	238
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	246	246	245	244	244	242	242	241	240	239	239	238

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,73	11,70	11,66	11,63	11,60	12,06	12,03	12,00	11,96	11,93	11,90	11,96
	Potencial de Mercado de Aluguéis	186,74	186,21	185,67	185,14	184,61	192,06	191,52	190,99	190,45	189,92	189,39	190,38
	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	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	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	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	246	245	244	244	243	242	241	241	240	239	238	238
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.069)	(28.824)	(28.580)	(28.336)	(28.093)	(27.851)	(27.610)	(27.369)	(27.130)	(26.890)	(26.652)	(26.414)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.844	5.089	5.334	5.577	5.820	6.062	6.303	6.544	6.784	7.023	7.261	7.499
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	246	245	244	244	243	242	241	241	240	239	238	238
=	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	246	245	244	244	243	242	241	241	240	239	238	238
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	246	245	244	244	243	242	241	241	240	239	238	238

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,92	11,89	11,86	11,83	11,79	12,26	12,22	12,19	12,16	12,12	12,09	12,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	189,85	189,32	188,79	188,26	187,74	195,15	194,61	194,06	193,52	192,98	192,44	193,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	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	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	245	245	244	243	243	241	241	240	239	239	238	237
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.169)	(25.924)	(25.680)	(25.437)	(25.194)	(24.953)	(24.712)	(24.472)	(24.233)	(23.994)	(23.756)	(23.519)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.745	7.989	8.233	8.477	8.719	8.961	9.201	9.441	9.681	9.919	10.157	10.395
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	245	245	244	243	243	241	241	240	239	239	238	237
=	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	245	245	244	243	243	241	241	240	239	239	238	237
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	245	245	244	243	243	241	241	240	239	239	238	237

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,12	12,08	12,05	12,02	11,98	12,46	12,42	12,39	12,35	12,32	12,28	12,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	192,91	192,37	191,83	191,30	190,77	198,30	197,74	197,19	196,64	196,09	195,55	196,57
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	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	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	245	244	243	243	242	241	240	240	239	238	237	237
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.274)	(23.030)	(22.786)	(22.543)	(22.301)	(22.060)	(21.820)	(21.581)	(21.342)	(21.104)	(20.866)	(20.629)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.640	10.884	11.127	11.370	11.612	11.853	12.093	12.333	12.572	12.810	13.047	13.284
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	245	244	243	243	242	241	240	240	239	238	237	237
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	-	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	245	244	243	243	242	241	240	240	239	238	237	237
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	245	244	243	243	242	241	240	240	239	238	237	237

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,31	12,28	12,24	12,21	12,18	12,66	12,62	12,59	12,55	12,52	12,48	12,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	196,02	195,47	194,93	194,38	193,84	201,49	200,93	200,37	199,81	199,26	198,70	198,15
	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	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	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	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	244	244	243	242	242	240	240	239	238	238	237	236
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.385)	(20.141)	(19.898)	(19.656)	(19.414)	(19.174)	(18.934)	(18.695)	(18.457)	(18.219)	(17.982)	(17.746)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.529	13.772	14.015	14.258	14.499	14.740	14.979	15.218	15.457	15.694	15.931	16.168
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	244	244	243	242	242	240	240	239	238	238	237	236
=	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	244	244	243	242	242	240	240	239	238	238	237	236
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	244	244	243	242	242	240	240	239	238	238	237	236

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,41	12,38	12,34	12,31	12,27	12,86	12,82	12,79	12,75	12,72	12,68	12,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	197,59	197,04	196,49	195,94	195,40	204,74	204,17	203,60	203,03	202,47	201,90	201,34
	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	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	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	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	283	283	282	281	280	280	279	278	277	276	276	275
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	251	250	249	248	248	247	246	246	245	244	244	243
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	244	243	243	242	241	240	239	239	238	237	236	236
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.502)	(17.259)	(17.016)	(16.774)	(16.533)	(16.293)	(16.054)	(15.815)	(15.578)	(15.340)	(15.104)	(14.868)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.412	16.655	16.897	17.139	17.380	17.620	17.859	18.098	18.336	18.573	18.810	19.045
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	244	243	243	242	241	240	239	239	238	237	236	236
=	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	244	243	243	242	241	240	239	239	238	237	236	236
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	244	243	243	242	241	240	239	239	238	237	236	236

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	187	187	186	186	185	193	193	192	192	191	191	190
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,61	12,58	12,54	12,51	12,47	13,07	13,03	12,99	12,96	12,92	12,89	12,85
	Potencial de Mercado de Aluguéis	200,78	200,22	199,66	199,10	198,55	208,04	207,46	206,88	206,31	205,73	205,16	204,58
	Vacância do empreendimento	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	187	187	186	186	185	193	193	192	192	191	191	190
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	173	172	172	171	171	179	178	178	177	177	176	176
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	173	172	172	171	171	179	178	178	177	177	176	176
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	173	172	172	171	171	179	178	178	177	177	176	176
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	153	152	152	151	151	158	157	157	156	156	155	155
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	153	152	152	151	151	158	157	157	156	156	155	155
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	145	145	145	144	144	150	149	149	148	148	148	147
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.723)	(14.578)	(14.433)	(14.289)	(14.146)	(13.996)	(13.846)	(13.697)	(13.549)	(13.401)	(13.253)	(13.106)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.191	19.336	19.480	19.624	19.768	19.918	20.067	20.216	20.365	20.513	20.660	20.807
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	145	145	145	144	144	150	149	149	148	148	148	147
=	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	145	145	145	144	144	150	149	149	148	148	148	147
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	145	145	145	144	144	150	149	149	148	148	148	147

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
+	Receitas Operacionais	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
	Área locável (m2)	190	189	189	188	188	197	196	196	195	194	194	193
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Potencial de Mercado de Aluguéis	12,81	12,78	12,74	12,71	12,67	13,28	13,24	13,20	13,17	13,13	13,09	13,06
	Vacância do empreendimento	204,01	203,45	202,88	202,31	201,75	211,40	210,81	210,22	209,63	209,05	208,46	207,88
	Área vaga (m2)	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Aluguéis Efetivos	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Receitas de estacionamento	190	189	189	188	188	197	196	196	195	194	194	193
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	175	175	174	174	173	181	181	180	180	179	179	178
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	175	175	174	174	173	181	181	180	180	179	179	178
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	175	175	174	174	173	181	181	180	180	179	179	178
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	20	20	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	154	154	154	153	153	160	160	159	159	158	158	157
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	154	154	154	153	153	160	160	159	159	158	158	157
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	147	146	146	145	145	152	151	151	151	150	150	149
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(12.959)	(12.813)	(12.667)	(12.522)	(12.377)	(12.225)	(12.073)	(11.922)	(11.772)	(11.622)	(11.472)	(11.323)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.954	21.100	21.246	21.392	21.537	21.689	21.840	21.991	22.142	22.292	22.441	22.591
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	147	146	146	145	145	152	151	151	151	150	150	149
=	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	147	146	146	145	145	152	151	151	151	150	150	149
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	147	146	146	145	145	152	151	151	151	150	150	149

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	193	192	192	191	191	200	199	199	198	198	197	196
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,02	12,99	12,95	12,91	12,88	13,49	13,45	13,42	13,38	13,34	13,31	13,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	207,30	206,72	206,15	205,57	205,00	214,80	214,20	213,61	213,01	212,42	211,82	211,23
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	193	192	192	191	191	200	199	199	198	198	197	196
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	178	177	177	176	176	184	184	183	183	182	181	181
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	178	177	177	176	176	184	184	183	182	182	181	181
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	178	177	177	176	176	184	184	183	182	182	181	181
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	21	22	22	22	22	21	21	21
=	Lucro líquido	157	156	156	155	155	162	162	161	161	160	160	160
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	157	156	156	155	155	162	162	161	161	160	160	160
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	149	148	147	147	147	154	153	153	152	152	151	151
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.174)	(11.026)	(10.878)	(10.731)	(10.584)	(10.431)	(10.278)	(10.125)	(9.973)	(9.821)	(9.669)	(9.519)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.739	22.888	23.035	23.182	23.329	23.483	23.636	23.789	23.941	24.093	24.244	24.395
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	149	148	147	147	147	154	153	153	152	152	151	151
=	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	149	148	147	147	147	154	153	153	152	152	151	151
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	149	148	147	147	147	154	153	153	152	152	151	151

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	196	195	195	194	194	203	202	202	201	201	200	200
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,23	13,19	13,16	13,12	13,08	13,71	13,67	13,63	13,60	13,56	13,52	13,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	210,64	210,06	209,47	208,89	208,30	218,27	217,66	217,05	216,45	215,84	215,24	214,64
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	196	195	195	194	194	203	202	202	201	201	200	200
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	9	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	180	180	179	179	178	187	187	186	185	185	184	184
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	180	180	179	179	178	187	187	186	185	185	184	184
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	180	180	179	179	178	187	187	186	185	185	184	184
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
=	Lucro líquido	159	159	158	158	157	165	165	164	164	163	163	162
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	159	159	158	158	157	165	165	164	164	163	163	162
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	150	150	150	149	149	156	155	155	154	154	153	153
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(9.368)	(9.218)	(9.068)	(8.919)	(8.771)	(8.615)	(8.460)	(8.305)	(8.150)	(7.996)	(7.843)	(7.690)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	24.545	24.695	24.845	24.994	25.143	25.299	25.454	25.609	25.763	25.917	26.071	26.224
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	150	150	150	149	149	156	155	155	154	154	153	153
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	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	150	150	150	149	149	156	155	155	154	154	153	153
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.140
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	150	150	150	149	149	156	155	155	154	154	153	20.293

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas em relação à área descoberta e a área construída, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

- **área coberta:** 100%
 - **área descoberta:** 10%
-

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	10,15	
Desvio Padrão	1,82	
Coeficiente de Variação	18%	
Limite Inferior	7,10	
Limite Superior	13,19	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	10,15	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	8,90	-12%
Superior	11,39	12%
Hipótese de rejeição		
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

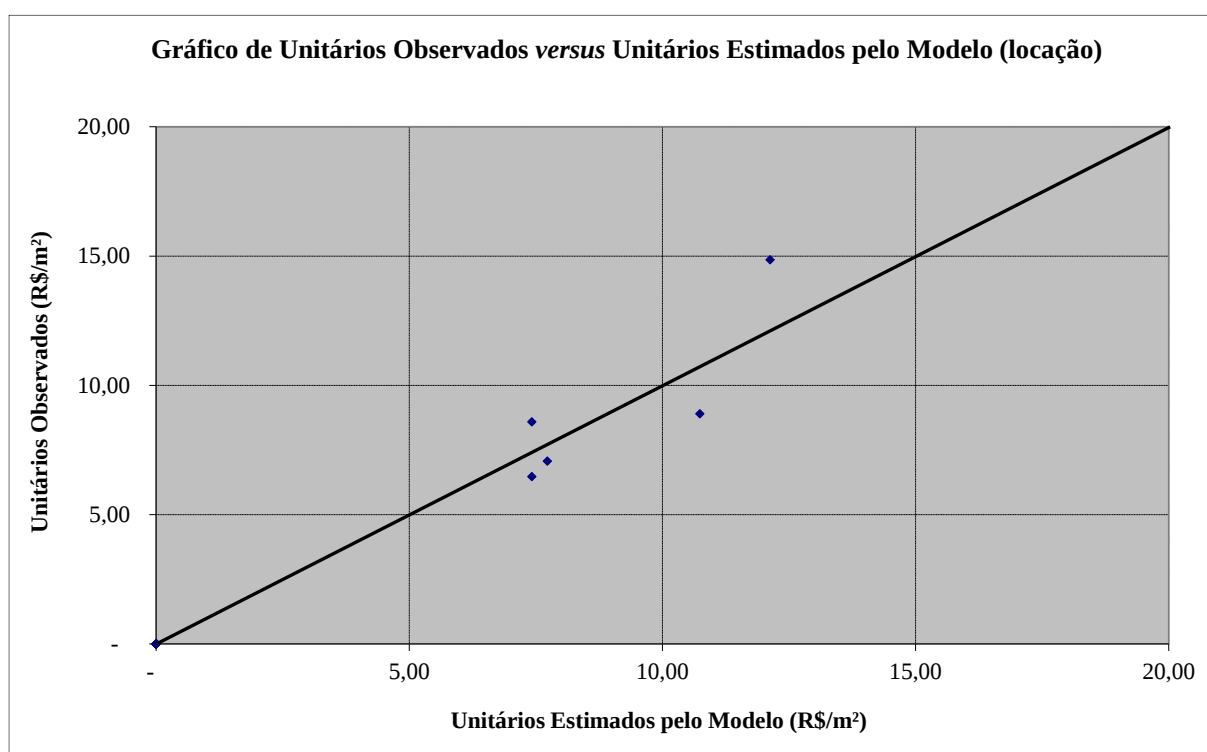
Área	18.326,06
------	-----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	10,15
Valor do imóvel	186.010
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	163.164
Superior	208.856

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	36%	Unitário Homog.	18%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	30%	V. NãoUsado	36%
V. Depreciação	27%	V. NãoUsado	36%
V. Localização	29%	V. NãoUsado	36%
V. Prop. Área	35%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	30%	V. NãoUsado	36%
Peso	100%	Peso	0%
V. Depreciação	27%	V. NãoUsado	36%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	29%	V. NãoUsado	36%
Peso	100%	Peso	0%
V. Prop. Área	35%		
Peso	100%		

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALORES	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	18.326,06	10,15	186.010,00

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno
1	Maximiano Fontoura Da Silva, 440		Atuba	Curitiba	PR	abr/20	49.400	12	oferta	5.200,00	12.000,00
2	Rua Luiz Gulin, 687		Roça Grande	Curitiba	PR	abr/20	55.000	12	oferta	3.001,52	10.000,00
3	Rua Pedro Zanetti, 230		Canguiri	Curitiba	PR	abr/20	55.000	12	oferta	6.400,00	20.154,00
4	Avenida Santos Dumont	Próximo a Herbarium	Colombo	Curitiba	PR	abr/20	30.000	12	oferta	3.600,00	14.000,00
5	Rodovia BR-277	Esq. Rua João Domachoski	Mossunguê	Curitiba	PR	abr/20	42.000	12	oferta	3.800,00	13.000,00
Avaliando	Rodovia Contorno Norte, 305		Colombo	Curitiba	PR	abr/20		12	transação	15.920,26	39.978,25

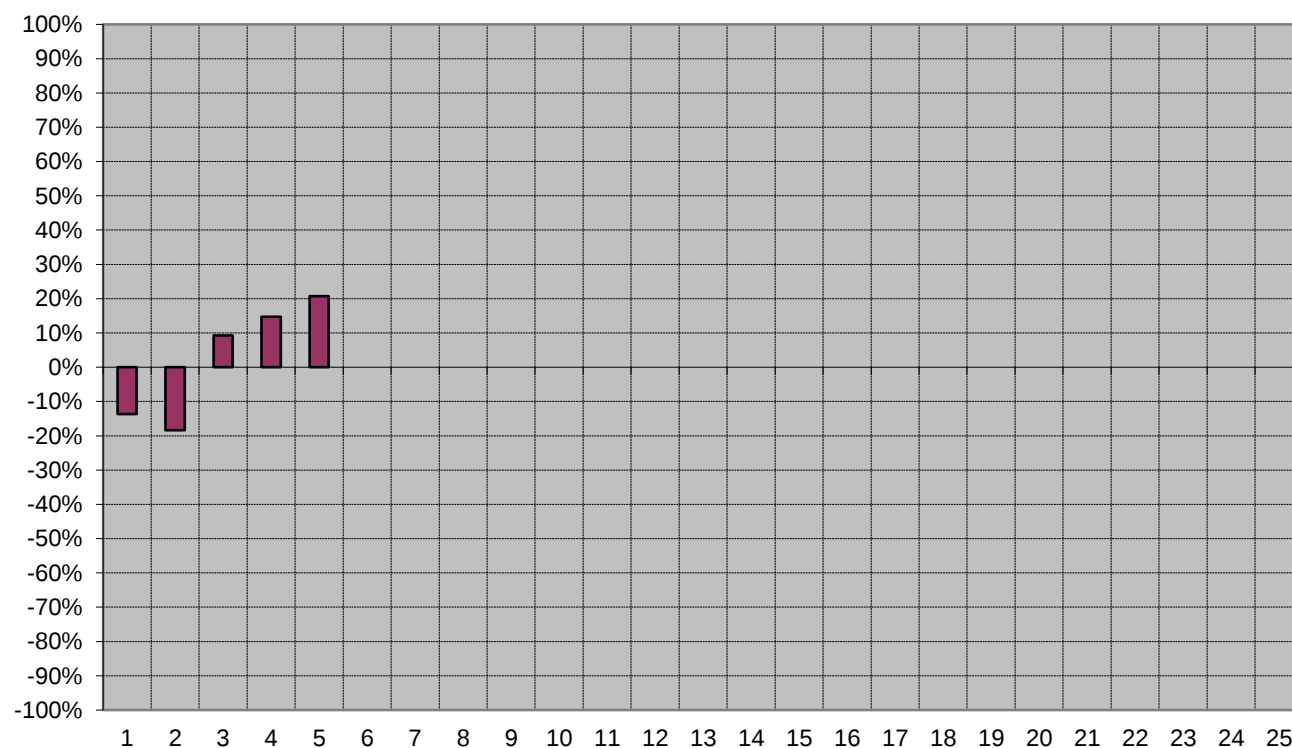
Amostra	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	5.500,00	5.750,00	médio	7,0	25	c	6,0	Chaves na mão	Ana	(41) 3515-1869
2	6.998,48	3.701,37	médio	8,0	10	c	7,0	Chaves na mão	Ana	(41) 3515-1869
3	13.754,00	7.775,40	médio	7,0	20	c	6,0	Ampliatta	Paula	(41) 3676-0010
4	10.400,00	4.640,00	médio	7,0	25	c	6,0	Z Malta	Zuelina	(41) 3026-0100
5	9.200,00	4.720,00	médio	7,5	15	c	7,0	Bella Torre	Alessandro	(41) 98803-7868
Avaliando	24.057,99	18.326,06	médio	7,0	8	b	8,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	NãoUsado	NãoUsado	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado
1	8,59	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7,73	1,00	1,33	0,86	1,33	1,00	1,00	1,00	1,52	11,75
2	14,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,37	0,88	1,05	0,86	1,14	1,00	1,00	1,00	0,93	12,43
3	7,07	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6,36	1,00	1,21	0,92	1,33	1,00	1,00	1,00	1,46	9,29
4	6,47	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5,82	1,00	1,33	0,86	1,33	1,00	1,00	1,00	1,52	8,85
5	8,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,01	0,93	1,12	0,86	1,14	1,00	1,00	1,00	1,05	8,41

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	8,59	7,42	(1,17)	-14%
2	14,86	12,13	(2,73)	-18%
3	7,07	7,72	0,65	9%
4	6,47	7,42	0,95	15%
5	8,90	10,74	1,84	21%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				15%

RESÍDUOS RELATIVOS



**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	7	
Média Aritmética	214,95	
Desvio Padrão	35,90	
Coeficiente de Variação	17%	
Limite Inferior	150,46	
Limite Superior	279,43	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	214,95	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	195,41	-9%
Superior	234,49	9%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

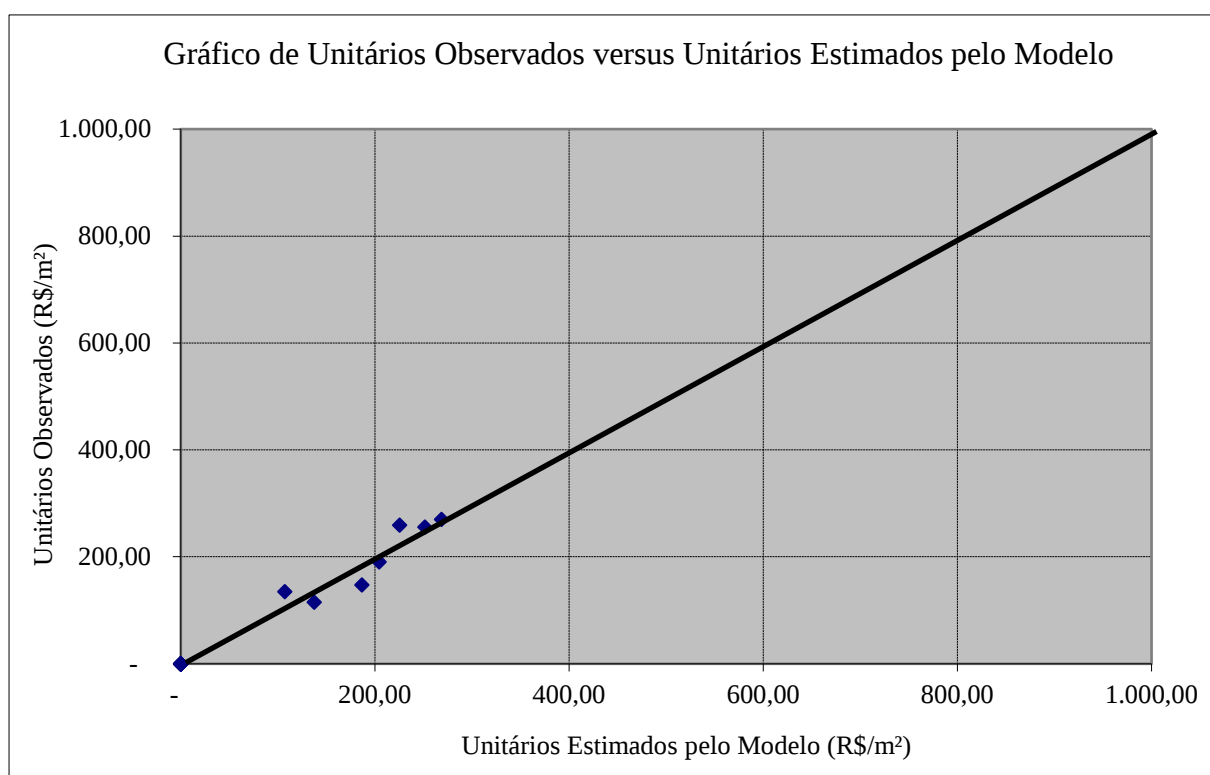
Área	39.978,25
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	214,95
Valor do Terreno	8.593.325
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	7.812.184
Superior	9.374.466

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.		17%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	26%	V. Aproveitamento	24%
V. Testada	33%	V. Superfície	33%
V. Profundidade	33%	V. Frentes	33%
V. Prop. Área	34%	V. NãoUsado	33%
V. Topografia	30%	V. NãoUsado	33%
V. Nivelamento	33%	V. NãoUsado	33%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	26%	V. Aproveitamento	24%
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	34%	V. NãoUsado	33%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	30%	V. NãoUsado	33%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	33%	V. NãoUsado	33%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	39.978,25	214,95				1,00	8.593.268	8.593.268
Edificações								
01. Galpão	15.920,26	1.680,00	8	b	52	0,92	26.746.037	24.606.354
Edificações e Benfeitorias	15.920,26				52	0,92	26.746.037	24.606.354
Custos							35.339.305	33.199.622
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,83		27.697.000

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes	Formato
1	Rua do Camping, 69		Palmital	Curitiba	PR	abr/20	3.300.000	100%	oferta	10.000,00	100,00	1,00	bom
2	Rua Paulo de Andrade	Próximo ao Parque Castelo Branco	Colombo	Curitiba	PR	abr/20	1.900.000	100%	oferta	9.962,40	12,00	1,00	bom
3	Rodovia da Uva	Próximo ao Supermercado Rio Verde	Colombo	Curitiba	PR	abr/20	4.380.000	100%	oferta	16.222,00	80,00	1,00	bom
4	Rodovia BR-116	Próximo a Eternit		Curitiba	PR	abr/20	9.227.370	100%	oferta	80.238,24	65,00	1,00	bom
5	Rodovia BR-116	Em frente a Novafrota equipamentos		Curitiba	PR	abr/20	7.500.000	100%	oferta	55.447,00	400,00	1,00	bom
6	Rodovia da Uva, 1976			Curitiba	PR	abr/20	14.461.000	100%	oferta	26.292,85	50,00	1,00	bom
7	Estrada nova de Colombo	Próximo a Lajes Filizola		Curitiba	PR	abr/20	20.500.000	100%	oferta	62.415,00	164,00	1,00	bom
Avaliando	Rodovia Contorno Norte, 305		Colombo	Curitiba	PR	abr/20		100%	transação	39.978,25	255,00	1,00	bom

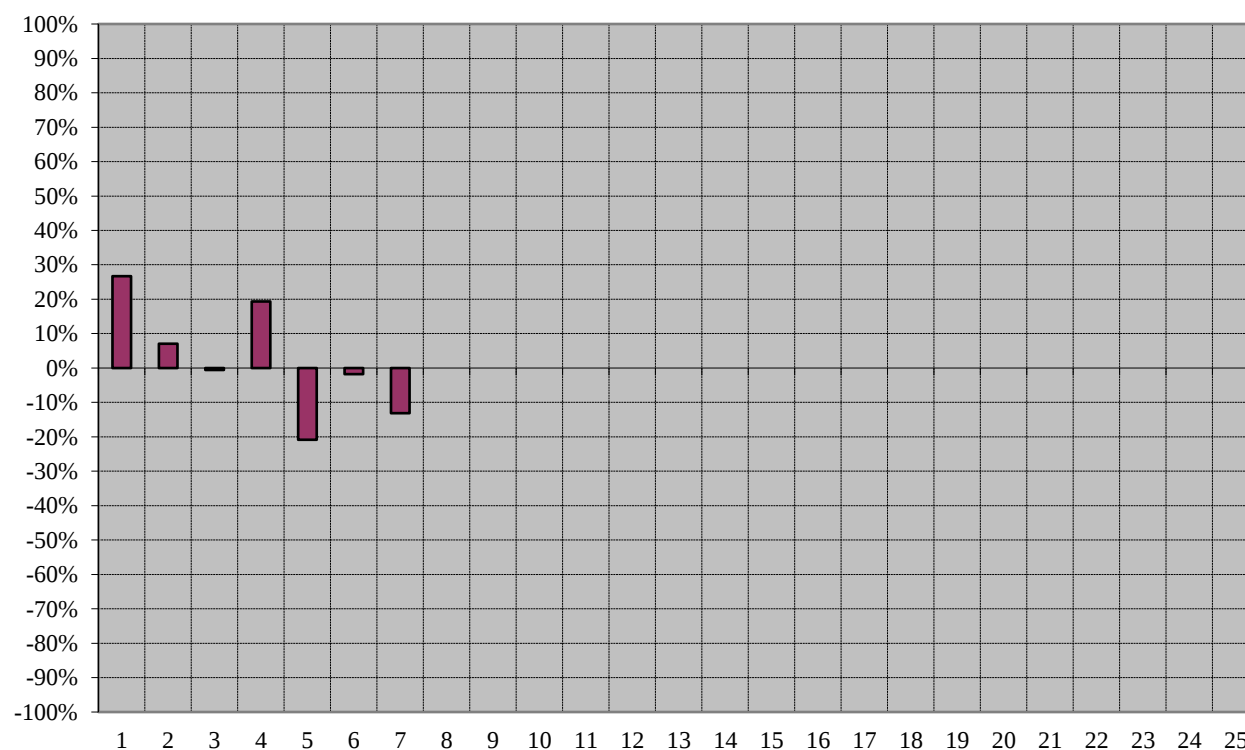
Amostra	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif. ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	seca	caído de 5 a 10%	ao nível	médio	sim	2.480,00	1.300	30	e	6,0	Golden	Hilary	(41) 99715-0703
2	seca	plano	ao nível	médio	não			0		6,0	Viva Ville	Alana	(41) 99943-8127
3	seca	plano	ao nível	médio	não			0		8,0	Uniterras	Gisele	(41) 99941-5600
4	seca	caído de 5 a 10%	ao nível	médio/baixo	não			0		7,0	MaisInvest	Arquimedes	(41) 3601-1002
5	seca	aclive até 10%	ao nível	baixo	não			0		7,0	MaisInvest	Arquimedes	(41) 3601-1002
6	seca	plano	ao nível	médio	sim	8.000,00	1.500	25	e	8,0	E.R Lopes	Rafael	(41) 3044-2729
7	seca	plano	ao nível	médio	sim	3.000,00	1.700	20	c	8,0	Atmosfera Imóveis	Renilsa	(41) 99812-8597
Avaliando	seca	plano	ao nível	médio						8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	147,31	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	132,58	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,84	1,33	1,00	1,00	1,00	1,28	169,70	dentro
2	190,72	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	171,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	1,33	1,00	1,00	1,00	1,17	200,83	dentro
3	270,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	243,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	216,27	dentro
4	115,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	103,50	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,40	1,00	1,09	1,14	1,00	1,00	1,00	1,74	180,09	dentro
5	135,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	121,73	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	2,00	1,00	1,04	1,14	1,00	1,00	1,00	2,23	271,46	dentro
6	255,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	230,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	218,77	dentro
7	259,45	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	233,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	247,52	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	147,31	186,59	39,28	27%
2	190,72	204,13	13,41	7%
3	270,00	268,35	(1,65)	-1%
4	115,00	137,26	22,26	19%
5	135,26	107,10	(28,16)	-21%
6	255,87	251,40	(4,47)	-2%
7	259,45	225,31	(34,14)	-13%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS			13%	

RESÍDUOS RELATIVOS



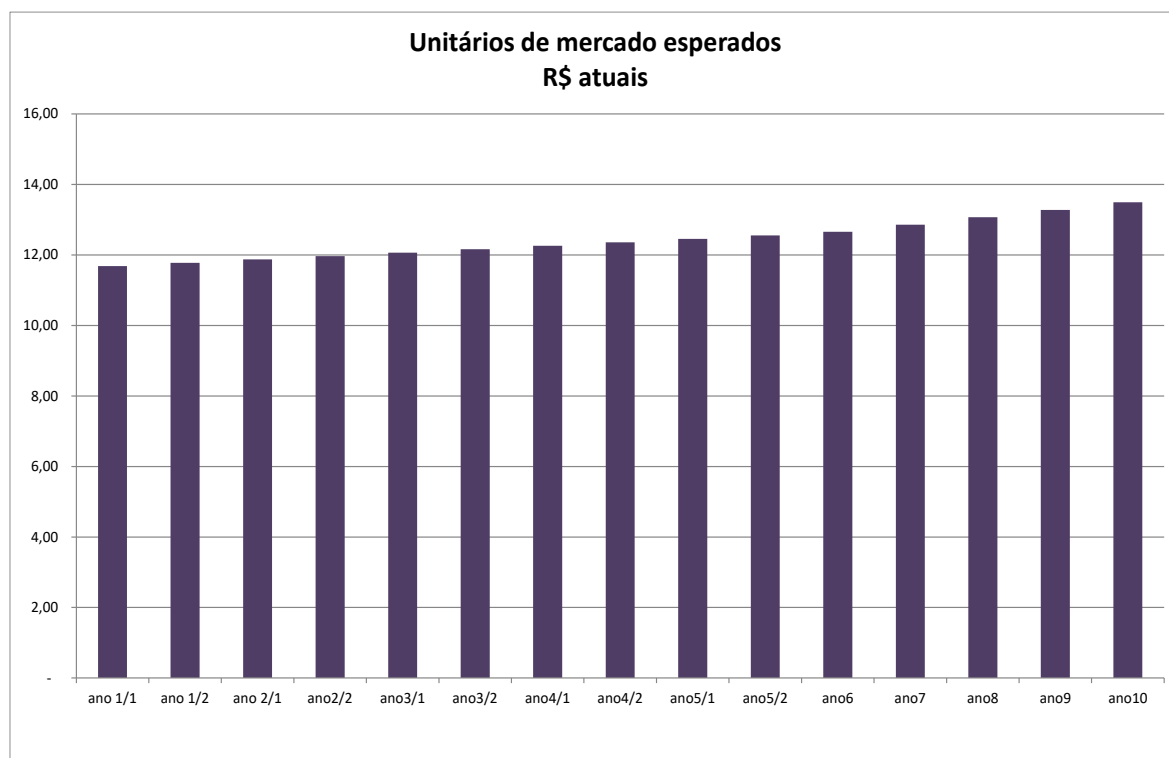
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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

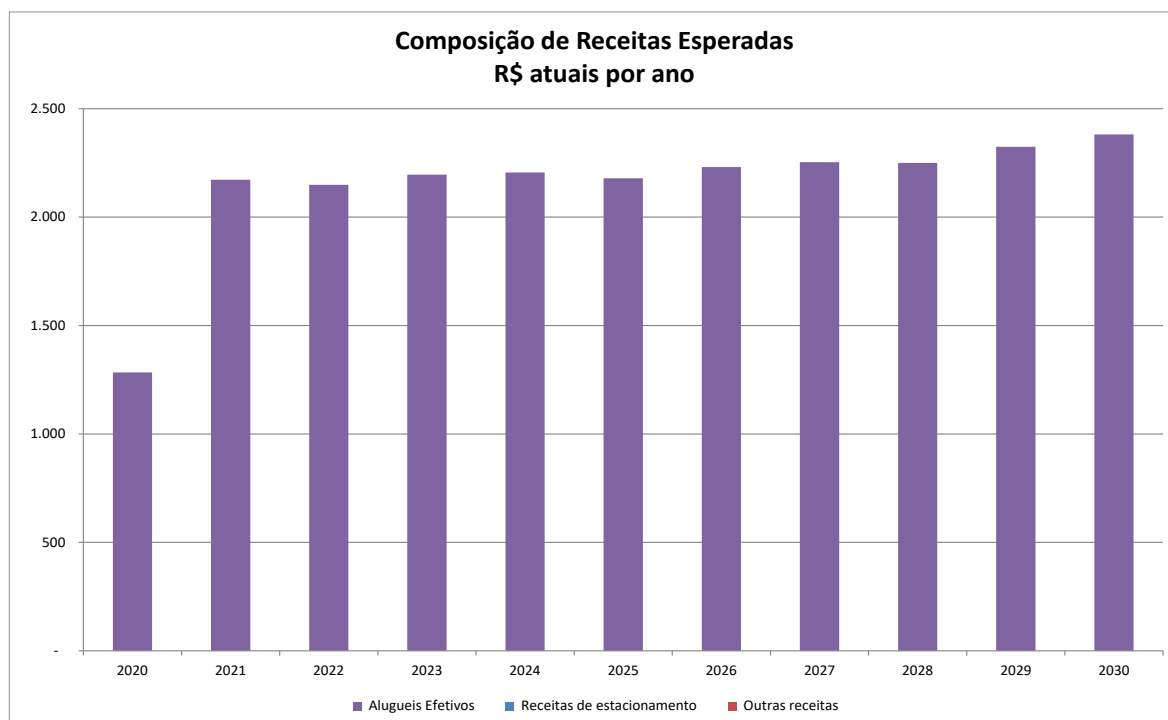
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 4</u>
	003_Nissei_Colombo _PR
Cenário : Mercado aberto	
Aluguel de mercado inicial - R\$	186.010
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	11,68
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	13,71
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	264
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	12,34
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	79
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	132
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,53
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,53
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52

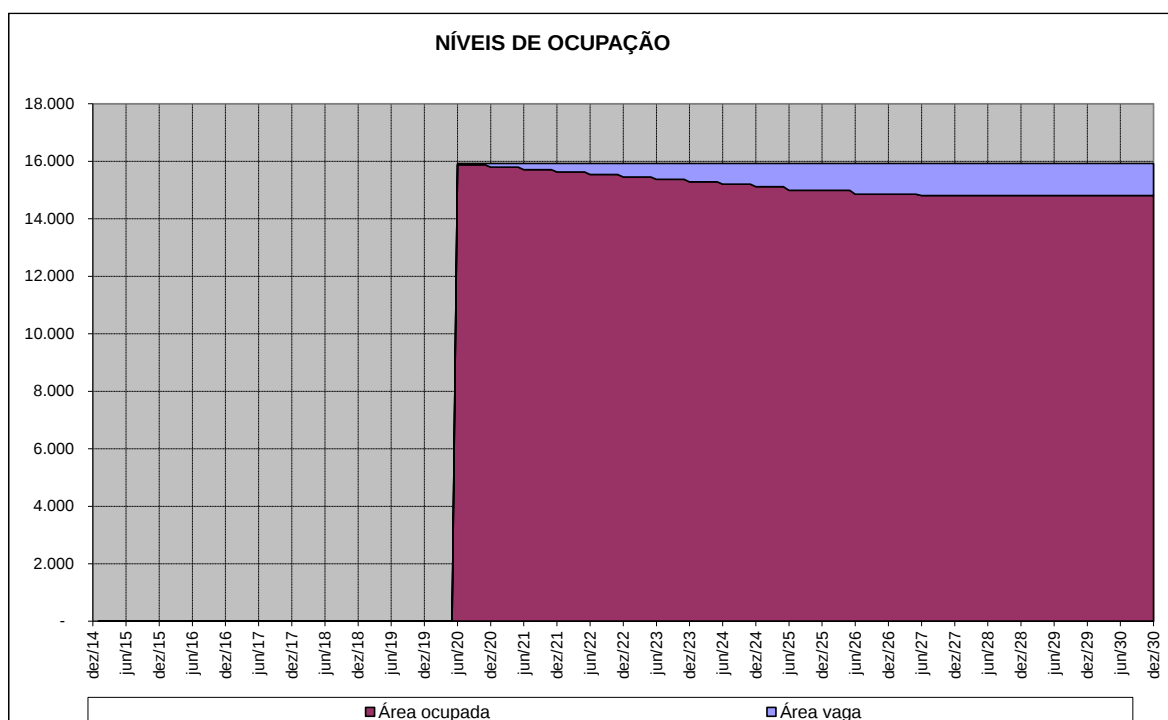
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



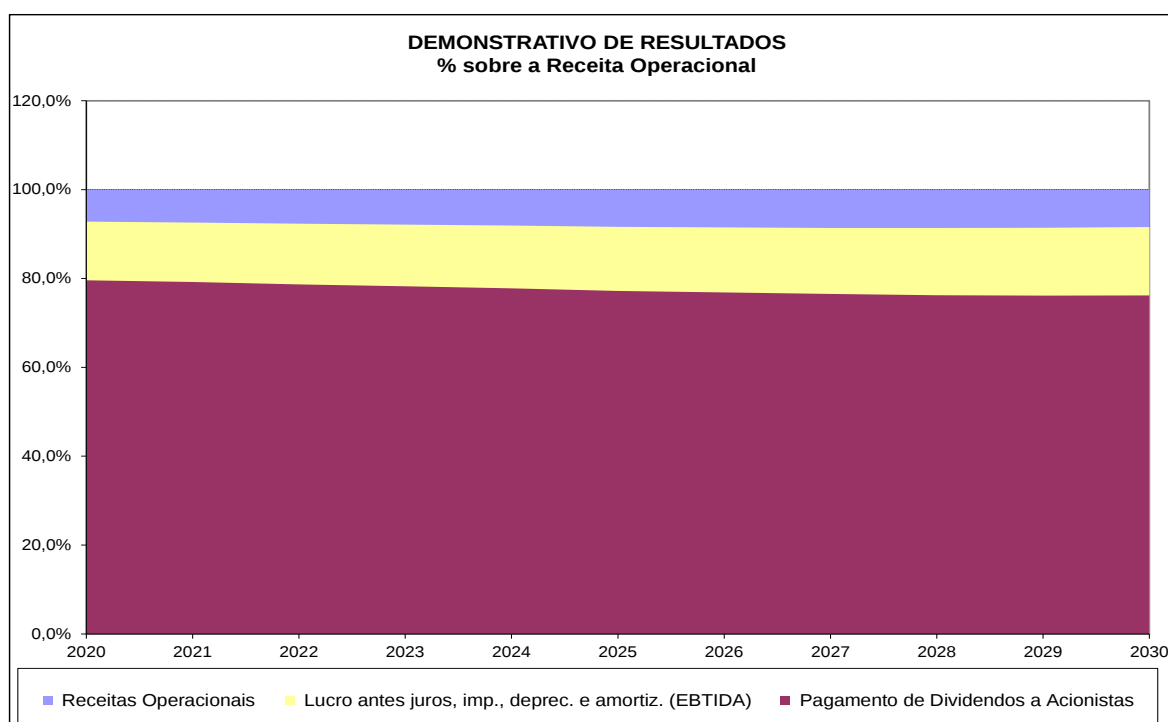
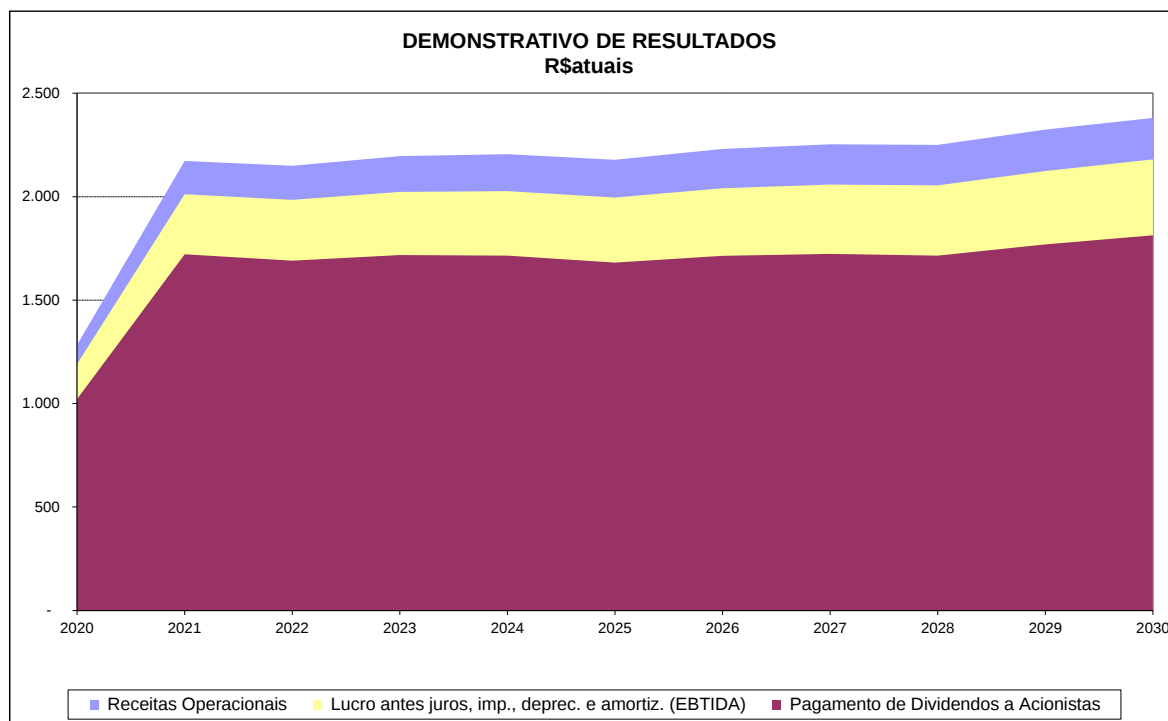
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



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



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

$$K_e = 3,60\% + (5,06\% \times 0,57) + 1,90\% = 8,38\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,50\% \times 0,57) + 1,90\% = 8,47\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento:	R\$	20.330.000,00
---------------------------------	------------	----------------------

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

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.284	2.173	2.149	2.196	2.206	2.179	2.231	2.253	2.250	2.324	2.381	23.625
-	Área locável (m2)	9.287	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.293	2.228	2.263	2.300	2.337	2.373	2.404	2.442	2.482	2.522	2.563	25.207
-	Vacância do empreendimento	0,3%	1,2%	2,2%	3,3%	4,3%	5,5%	6,3%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	32	183	353	522	691	878	1.009	1.094	1.114	1.114	1.114	
-	Aluguéis Efetivos	1.284	2.173	2.149	2.196	2.206	2.179	2.231	2.253	2.250	2.324	2.381	23.625
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	47	79	78	80	81	80	81	82	82	85	87	862
-	PIS	8	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	154
-	COFINS	39	65	64	66	66	65	67	68	68	70	71	709
-	Despesas Operacionais	46	82	86	93	98	103	109	112	113	115	114	1.070
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	1	6	11	16	21	27	31	33	34	34	34	246
-	Inadimplência irrecuperável	9	15	15	15	15	15	16	16	16	16	13	162
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	36	61	60	61	62	61	62	63	63	65	67	661
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.191	2.012	1.985	2.023	2.027	1.996	2.041	2.059	2.055	2.124	2.180	21.693
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.191	2.012	1.985	2.023	2.027	1.996	2.041	2.059	2.055	2.124	2.180	21.693
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.191	2.012	1.985	2.023	2.027	1.996	2.041	2.059	2.055	2.124	2.180	21.693
-	Impostos (IR/CSSL)	140	236	234	239	240	237	243	245	245	253	259	2.570
=	Lucro líquido	1.051	1.775	1.751	1.784	1.787	1.759	1.798	1.814	1.810	1.871	1.921	19.122
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.051	1.776	1.751	1.784	1.787	1.759	1.798	1.814	1.810	1.871	1.921	19.123
-	Investimento em novos ativos	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	29	54	60	66	72	78	84	90	96	102	107	837
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.892)	1.722	1.691	1.718	1.715	1.682	1.714	1.724	1.715	1.770	1.814	(15.628)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.892)	(31.170)	(29.479)	(27.761)	(26.046)	(24.364)	(22.650)	(20.926)	(19.211)	(17.441)	(15.628)	
+	Integralização dos Acionistas	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	33.913	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.022	1.722	1.691	1.718	1.715	1.682	1.714	1.724	1.715	1.770	1.814	18.286
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913
+	Distribuição de Dividendos	1.022	1.722	1.691	1.718	1.715	1.682	1.714	1.724	1.715	1.770	1.814	18.286
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.004	20.004
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(32.892)	1.722	1.691	1.718	1.715	1.682	1.714	1.724	1.715	1.770	21.818	4.376

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	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	100,7%	102,5%	105,3%	104,7%	106,0%	108,9%	107,8%	108,4%	110,3%	108,5%	107,6%	106,7%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	3,6%	3,8%	4,0%	4,2%	4,5%	4,7%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	4,8%	4,5%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,1%	0,3%	0,5%	0,7%	1,0%	1,2%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%	1,0%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,5%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
-	Despesas recorrentes FI	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,8%	92,6%	92,4%	92,1%	91,9%	91,6%	91,5%	91,4%	91,3%	91,4%	91,6%	91,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,8%	92,6%	92,3%	92,1%	91,9%	91,6%	91,5%	91,4%	91,3%	91,4%	91,6%	91,8%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,8%	92,6%	92,3%	92,1%	91,9%	91,6%	91,5%	91,4%	91,3%	91,4%	91,6%	91,8%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,9%	81,7%	81,5%	81,2%	81,0%	80,7%	80,6%	80,5%	80,5%	80,5%	80,7%	80,9%
+	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%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,9%	81,7%	81,5%	81,2%	81,0%	80,7%	80,6%	80,5%	80,5%	80,5%	80,7%	80,9%
-	Investimento em novos ativos	2642,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	143,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,3%	2,5%	2,8%	3,0%	3,3%	3,6%	3,8%	4,0%	4,2%	4,4%	4,5%	3,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2562,6%	79,2%	78,7%	78,2%	77,8%	77,2%	76,8%	76,5%	76,2%	76,1%	76,2%	-66,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-2562,6%	-1434,5%	-1371,8%	-1264,2%	-1180,7%	-1118,2%	-1015,3%	-928,8%	-853,8%	-750,5%	-656,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	2642,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	143,5%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	2642,2%	1560,8%	1578,1%	1544,4%	1537,4%	1556,5%	1520,2%	1505,2%	1507,3%	1459,2%	1424,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,6%	79,2%	78,7%	78,2%	77,8%	77,2%	76,8%	76,5%	76,2%	76,1%	76,2%	77,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	2642,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	143,5%
+	Distribuição de Dividendos	79,6%	79,2%	78,7%	78,2%	77,8%	77,2%	76,8%	76,5%	76,2%	76,1%	76,2%	77,4%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	840,2%	84,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2562,6%	79,2%	78,7%	78,2%	77,8%	77,2%	76,8%	76,5%	76,2%	76,1%	916,4%	18,5%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	185	185	184	183	183	182	181
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	11,68	11,65	11,62	11,59	11,56	11,52	11,59
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	186,01	185,50	184,99	184,49	183,98	183,48	184,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,8%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	42	42	42	42	42	42	127
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	185	185	184	183	183	182	181
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	6	6	6	6	5	5	5
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	6	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	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)	-	-	-	-	-	172	171	171	170	170	169	168
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	172	171	171	170	170	169	168
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	172	171	171	170	170	169	168
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	152	151	151	150	150	149	148
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	152	151	151	150	150	149	148
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(33.913)	147	147	147	146	146	145	144
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	(33.913)	(33.766)	(33.619)	(33.473)	(33.327)	(33.181)	(33.036)	(32.892)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	147	294	441	587	733	878	1.022
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	147	147	147	146	146	145	144
=	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	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	147	147	147	146	146	145	144
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	(33.913)	147	147	147	146	146	145	144

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	181	180	180	179	185	183	182	182	181	181	180	179
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,55	11,52	11,49	11,46	11,43	11,87	11,84	11,80	11,77	11,74	11,70	11,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	183,94	183,44	182,94	182,44	181,94	189,01	188,47	187,93	187,39	186,85	186,32	187,28
	Vacância do empreendimento	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,9%
	Área vaga (m2)	127	127	127	127	127	212	212	212	212	212	212	296
	Aluguéis Efetivos	181	180	180	179	185	183	182	182	181	181	180	179
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	167	167	166	166	171	169	169	168	168	167	167	165
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	167	167	166	166	171	169	169	168	168	167	167	165
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	167	167	166	166	171	169	169	168	168	167	167	165
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	19	20	20	20	20	20	20	20	19
=	Lucro líquido	148	147	147	146	151	149	149	149	148	148	147	146
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	148	147	147	146	151	149	149	149	148	148	147	146
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	143	143	143	142	147	145	144	144	143	143	143	141
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.748)	(32.605)	(32.463)	(32.320)	(32.174)	(32.029)	(31.885)	(31.741)	(31.597)	(31.454)	(31.311)	(31.170)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.165	1.308	1.451	1.593	1.740	1.885	2.029	2.173	2.316	2.459	2.602	2.743
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	143	143	143	142	147	145	144	144	143	143	143	141
=	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	143	143	143	142	147	145	144	144	143	143	143	141
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	143	143	143	142	147	145	144	144	143	143	143	141

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	178	178	177	177	183	181	181	180	180	179	179	177
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,73	11,70	11,66	11,63	11,60	12,06	12,03	12,00	11,96	11,93	11,90	11,96
	Potencial de Mercado de Aluguéis	186,74	186,21	185,67	185,14	184,61	192,06	191,52	190,99	190,45	189,92	189,39	190,38
	Vacância do empreendimento	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,9%
	Área vaga (m2)	296	296	296	296	296	381	381	381	381	381	381	466
	Aluguéis Efetivos	178	178	177	177	183	181	181	180	180	179	179	177
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	165	164	164	163	169	167	167	166	166	165	165	163
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	165	164	164	163	169	167	167	166	166	165	165	163
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	165	164	164	163	169	167	167	166	166	165	165	163
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	20	20	20	20	20	19	19	19
=	Lucro líquido	145	145	145	144	149	147	147	147	146	146	145	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	145	145	145	144	149	147	147	147	146	146	145	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	140	140	140	144	142	142	141	141	141	140	139
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.029)	(30.889)	(30.749)	(30.610)	(30.465)	(30.323)	(30.181)	(30.040)	(29.899)	(29.758)	(29.618)	(29.479)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.884	3.024	3.164	3.304	3.448	3.590	3.732	3.873	4.014	4.155	4.295	4.434
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	141	140	140	140	144	142	142	141	141	141	140	139
=	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	141	140	140	140	144	142	142	141	141	141	140	139
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	141	140	140	140	144	142	142	141	141	141	140	139

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	177	176	176	175	189	188	187	187	186	186	185	184
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,92	11,89	11,86	11,83	11,79	12,26	12,22	12,19	12,16	12,12	12,09	12,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	189,85	189,32	188,79	188,26	187,74	195,15	194,61	194,06	193,52	192,98	192,44	193,45
	Vacância do empreendimento	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	4,0%
	Área vaga (m2)	466	466	466	466	466	550	550	550	550	550	550	635
	Aluguéis Efetivos	177	176	176	175	189	188	187	187	186	186	185	184
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	163	162	162	161	175	173	173	172	172	171	171	169
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	163	162	162	161	175	173	173	172	172	171	171	169
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	163	162	162	161	175	173	173	172	172	171	171	169
-	Impostos (IR/CSSL)	19	19	19	19	21	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	144	143	143	142	154	153	152	152	151	151	150	149
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	144	143	143	142	154	153	152	152	151	151	150	149
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	138	138	138	137	149	147	146	146	146	145	145	143
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.341)	(29.203)	(29.065)	(28.928)	(28.779)	(28.633)	(28.486)	(28.340)	(28.194)	(28.049)	(27.904)	(27.761)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	4.572	4.710	4.848	4.985	5.134	5.281	5.427	5.573	5.719	5.864	6.009	6.152
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	138	138	138	137	149	147	146	146	146	145	145	143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	138	138	138	137	149	147	146	146	146	145	145	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	138	138	138	137	149	147	146	146	146	145	145	143

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	183	183	182	182	187	186	185	185	184	184	183	182
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,12	12,08	12,05	12,02	11,98	12,46	12,42	12,39	12,35	12,32	12,28	12,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	192,91	192,37	191,83	191,30	190,77	198,30	197,74	197,19	196,64	196,09	195,55	196,57
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	5,1%
	Área vaga (m2)	635	635	635	635	635	719	719	719	719	719	719	804
	Aluguéis Efetivos	183	183	182	182	187	186	185	185	184	184	183	182
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	169	168	168	167	172	171	170	170	169	169	168	167
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	169	168	168	167	172	171	170	170	169	169	168	167
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	169	168	168	167	172	171	170	170	169	169	168	167
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	149	148	148	147	152	150	150	150	149	149	148	147
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	149	148	148	147	152	150	150	150	149	149	148	147
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	143	142	142	142	146	144	144	143	143	143	142	141
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.618)	(27.476)	(27.334)	(27.192)	(27.046)	(26.902)	(26.758)	(26.614)	(26.471)	(26.329)	(26.186)	(26.046)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.295	6.438	6.580	6.721	6.868	7.012	7.156	7.299	7.442	7.585	7.727	7.868
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	143	142	142	142	146	144	144	143	143	143	142	141
=	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	143	142	142	142	146	144	144	143	143	143	142	141
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	143	142	142	142	146	144	144	143	143	143	142	141

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	181	181	180	180	185	183	183	182	182	181	181	180
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,31	12,28	12,24	12,21	12,18	12,66	12,62	12,59	12,55	12,52	12,48	12,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	196,02	195,47	194,93	194,38	193,84	201,49	200,93	200,37	199,81	199,26	198,70	198,15
	Vacância do empreendimento	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
	Área vaga (m2)	804	804	804	804	804	931	931	931	931	931	931	931
	Aluguéis Efetivos	181	181	180	180	185	183	183	182	182	181	181	180
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	166	166	165	165	170	168	167	167	166	166	165	165
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	166	166	165	165	170	168	167	167	166	166	165	165
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	166	166	165	165	170	168	167	167	166	166	165	165
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
=	Lucro líquido	146	146	146	145	150	148	147	147	147	146	146	145
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	146	146	146	145	150	148	147	147	147	146	146	145
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	140	140	139	139	144	141	141	140	140	139	139	139
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.905)	(25.766)	(25.626)	(25.487)	(25.343)	(25.202)	(25.062)	(24.921)	(24.781)	(24.642)	(24.503)	(24.364)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.008	8.148	8.287	8.426	8.570	8.711	8.852	8.992	9.132	9.272	9.411	9.549
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	140	140	139	139	144	141	141	140	140	139	139	139
=	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	140	140	139	139	144	141	141	140	140	139	139	139
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	140	140	139	139	144	141	141	140	140	139	139	139

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	180	179	179	178	193	190	190	189	189	188	188	187
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,41	12,38	12,34	12,31	12,27	12,86	12,82	12,79	12,75	12,72	12,68	12,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	197,59	197,04	196,49	195,94	195,40	204,74	204,17	203,60	203,03	202,47	201,90	201,34
	Vacância do empreendimento	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
	Área vaga (m2)	931	931	931	931	931	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065
	Aluguéis Efetivos	180	179	179	178	193	190	190	189	189	188	188	187
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	164	164	164	163	177	174	174	173	173	172	172	171
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	164	164	164	163	177	174	174	173	173	172	172	171
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	164	164	164	163	177	174	174	173	173	172	172	171
-	Impostos (IR/CSSL)	20	19	19	19	21	21	21	21	21	20	20	20
=	Lucro líquido	145	145	144	144	156	153	153	153	152	152	151	151
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	145	145	144	144	156	153	153	153	152	152	151	151
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	138	138	137	137	149	146	146	145	145	145	144	144
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.226)	(24.088)	(23.951)	(23.814)	(23.665)	(23.519)	(23.373)	(23.227)	(23.082)	(22.938)	(22.794)	(22.650)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.687	9.825	9.963	10.100	10.249	10.395	10.541	10.686	10.831	10.976	11.120	11.263
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	138	138	137	137	149	146	146	145	145	145	144	144
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	-	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	138	138	137	137	149	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	138	138	137	137	149	146	146	145	145	145	144	144

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	187	186	186	185	191	190	189	189	188	188	187	187
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,61	12,58	12,54	12,51	12,47	13,07	13,03	12,99	12,96	12,92	12,89	12,85
	Potencial de Mercado de Aluguéis	200,78	200,22	199,66	199,10	198,55	208,04	207,46	206,88	206,31	205,73	205,16	204,58
	Vacância do empreendimento	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	187	186	186	185	191	190	189	189	188	188	187	187
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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)	171	170	170	169	175	173	173	172	172	172	171	171
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	171	170	170	169	175	173	173	172	172	172	171	171
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	171	170	170	169	175	173	173	172	172	172	171	171
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	21	21	21	21	20	20	20	20
=	Lucro líquido	150	150	150	149	154	153	152	152	152	151	151	150
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	150	150	150	149	154	153	152	152	152	151	151	150
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	143	143	142	142	147	145	145	144	144	143	143	143
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.507)	(22.364)	(22.222)	(22.080)	(21.933)	(21.788)	(21.643)	(21.499)	(21.355)	(21.212)	(21.069)	(20.926)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.407	11.549	11.692	11.834	11.981	12.126	12.270	12.415	12.558	12.702	12.845	12.987
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	143	143	142	142	147	145	145	144	144	143	143	143
=	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	143	143	142	142	147	145	145	144	144	143	143	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	143	143	142	142	147	145	145	144	144	143	143	143

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
+	Receitas Operacionais	186	186	185	185	190	190	189	189	188	188	187	187
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,81	12,78	12,74	12,71	12,67	13,28	13,24	13,20	13,17	13,13	13,09	13,06
	Potencial de Mercado de Aluguéis	204,01	203,45	202,88	202,31	201,75	211,40	210,81	210,22	209,63	209,05	208,46	207,88
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	186	186	185	185	190	190	189	189	188	188	187	187
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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)	170	170	169	169	174	173	173	172	172	172	171	171
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	170	170	169	169	174	173	173	172	172	172	171	171
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	170	170	169	169	174	173	173	172	172	172	171	171
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	21	21	21	21	20	20	20	20
=	Lucro líquido	150	149	149	149	153	153	152	152	152	151	151	150
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	150	149	149	149	153	153	152	152	152	151	151	150
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(20.784)	(20.642)	(20.501)	(20.360)	(20.215)	(20.070)	(19.926)	(19.782)	(19.639)	(19.496)	(19.353)	(19.211)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	13.130	13.271	13.412	13.553	13.699	13.844	13.988	14.131	14.275	14.418	14.560	14.702
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	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	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143	142	142

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	186	186	185	185	200	199	199	198	198	197	196	196
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,02	12,99	12,95	12,91	12,88	13,49	13,45	13,42	13,38	13,34	13,31	13,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	207,30	206,72	206,15	205,57	205,00	214,80	214,20	213,61	213,01	212,42	211,82	211,23
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	186	186	185	185	200	199	199	198	198	197	196	196
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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	6	6	6	6	6	6	6	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	170	170	169	169	183	182	182	181	181	180	180	179
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	170	170	169	169	183	182	182	181	181	180	180	179
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	170	170	169	169	183	182	182	181	181	180	180	179
-	Impostos (IR/CSSL)	20	20	20	20	22	22	22	22	21	21	21	21
=	Lucro líquido	150	149	149	149	161	160	160	160	159	159	158	158
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	150	149	149	149	161	160	160	160	159	159	158	158
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	142	141	141	140	153	152	151	151	150	150	150	149
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(19.070)	(18.928)	(18.788)	(18.647)	(18.494)	(18.343)	(18.191)	(18.040)	(17.890)	(17.740)	(17.591)	(17.441)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	14.844	14.985	15.126	15.266	15.419	15.571	15.722	15.873	16.023	16.173	16.323	16.472
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	142	141	141	140	153	152	151	151	150	150	150	149
=	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	142	141	141	140	153	152	151	151	150	150	150	149
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	142	141	141	140	153	152	151	151	150	150	150	149

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	195	195	194	194	194	203	202	202	201	201	200	200
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,23	13,19	13,16	13,12	13,08	13,71	13,67	13,63	13,60	13,56	13,52	13,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	210,64	210,06	209,47	208,89	208,30	218,27	217,66	217,05	216,45	215,84	215,24	214,64
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	195	195	194	194	194	203	202	202	201	201	200	200
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	10	10	10	9	9	10	10	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	179	178	178	177	177	186	186	185	184	184	183	183
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	179	178	178	177	177	186	186	185	184	184	183	183
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	179	178	178	177	177	186	186	185	184	184	183	183
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
=	Lucro líquido	157	157	156	156	156	164	164	163	163	162	162	161
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	157	157	156	156	156	164	164	163	163	162	162	161
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	149	148	148	148	148	155	154	154	153	153	152	152
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(17.293)	(17.145)	(16.997)	(16.849)	(16.702)	(16.547)	(16.392)	(16.239)	(16.085)	(15.932)	(15.780)	(15.628)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	16.621	16.769	16.916	17.064	17.212	17.367	17.521	17.675	17.828	17.981	18.134	18.286
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	149	148	148	148	148	155	154	154	153	153	152	152
=	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	149	148	148	148	148	155	154	154	153	153	152	152
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.004
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	149	148	148	148	148	155	154	154	153	153	152	20.156

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	830.913

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,95% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 3,60\% + (5,06\% \times 0,48) + 1,50\% = 7,53 \text{ \% (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,50\% \times 0,57) + 0,95\% = 7,52 \text{ \% (valor residual)}$$

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 (K_e) calculado no item anterior, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

- Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 30.285.000,00

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	2.077	3.572	3.573	3.573	3.573	3.573	3.573	2.275	2.308	2.345	2.383	32.827
-	Área locável (m2)	9.287	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.293	2.228	2.263	2.300	2.337	2.373	2.404	2.442	2.482	2.522	2.563	25.207
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	1.094	1.114	1.114	1.114	
-	Aluguéis Efetivos	2.077	3.572	3.573	3.573	3.573	3.573	3.573	2.275	2.308	2.345	2.383	32.827
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.015	313	313	313	313	313	313	331	332	336	337	4.228
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	33	34	34	34	135
-	Inadimplência irrecuperável	6	11	11	11	11	11	11	7	7	11	12	107
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	19	32	32	32	32	32	32	20	21	21	21	295
-	Despesas recorrentes FII	159	270	270	270	270	270	270	270	270	270	270	2.860
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	831	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	831
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.062	3.259	3.260	3.260	3.260	3.260	3.260	1.944	1.976	2.009	2.046	28.599
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.062	3.259	3.260	3.260	3.260	3.260	3.260	1.944	1.976	2.009	2.046	28.599
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.062	3.259	3.260	3.260	3.260	3.260	3.260	1.944	1.976	2.009	2.046	28.599
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.062	3.259	3.260	3.260	3.260	3.260	3.260	1.944	1.976	2.009	2.046	28.599
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.062	3.259	3.260	3.260	3.260	3.260	3.260	1.944	1.976	2.009	2.046	28.599
-	Investimento em novos ativos	33.913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.913
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	29	54	60	66	72	78	84	90	96	102	107	837
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.881)	3.205	3.200	3.195	3.189	3.183	3.177	1.854	1.881	1.908	1.938	(6.151)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.881)	(29.675)	(26.475)	(23.280)	(20.092)	(16.909)	(13.732)	(11.878)	(9.997)	(8.090)	(6.151)	
+	Integralização dos Cotistas	34.744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.744
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	34.744	
-	Remuneração de Cotistas	1.864	3.205	3.200	3.195	3.189	3.183	3.177	1.854	1.881	1.908	1.938	28.593
=	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)	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	34.744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.744
+	Remuneração das Cotas	1.864	3.205	3.200	3.195	3.189	3.183	3.177	1.854	1.881	1.908	1.938	28.593
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.806	23.806
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(32.881)	3.205	3.200	3.195	3.189	3.183	3.177	1.854	1.881	1.908	25.745	17.655

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	62,3%	62,4%	63,3%	64,4%	65,4%	66,4%	67,3%	107,4%	107,5%	107,5%	107,5%	76,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	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	48,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	14,5%	14,4%	14,3%	14,2%	12,9%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	0,4%
-	Inadimplência irreversível	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	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%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	7,6%	11,9%	11,7%	11,5%	11,3%	8,7%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	51,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	85,5%	85,6%	85,7%	85,8%	87,1%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	51,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	85,5%	85,6%	85,7%	85,8%	87,1%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	51,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	85,5%	85,6%	85,7%	85,8%	87,1%
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	51,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	85,5%	85,6%	85,7%	85,8%	87,1%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	51,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	85,5%	85,6%	85,7%	85,8%	87,1%
-	Investimento em novos ativos	1632,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,5%	1,7%	1,8%	2,0%	2,2%	2,3%	3,9%	4,1%	4,3%	4,5%	2,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1583,2%	89,7%	89,6%	89,4%	89,2%	89,1%	88,9%	81,5%	81,5%	81,3%	81,3%	-18,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1583,2%	-830,7%	-740,9%	-651,5%	-562,3%	-473,2%	-384,3%	-522,2%	-433,1%	-344,9%	-258,1%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	1672,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	105,8%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1672,9%	972,6%	972,4%	972,3%	972,3%	972,3%	972,3%	1527,5%	1505,3%	1481,4%	1457,9%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	89,7%	89,7%	89,6%	89,4%	89,2%	89,1%	88,9%	81,5%	81,5%	81,3%	81,3%	87,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	1672,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	105,8%
+	Remuneração das Cotas	89,7%	89,7%	89,6%	89,4%	89,2%	89,1%	88,9%	81,5%	81,5%	81,3%	81,3%	87,1%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	999,0%	72,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-1583,2%	89,7%	89,6%	89,4%	89,2%	89,1%	88,9%	81,5%	81,5%	81,3%	1080,3%	53,8%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Meses	R\$ em moeda constante	jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	299	298	298	297	296	295	294
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	11,68	11,65	11,62	11,59	11,56	11,52	11,59
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	186,01	185,50	184,99	184,49	183,98	183,48	184,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	299	298	298	297	296	295	294
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	831	26	26	26	26	26	26	26
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	23	23	23	23	23	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	831	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	(831)	273	272	271	271	270	269	268
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	(831)	273	272	271	271	270	269	268
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	(831)	273	272	271	271	270	269	268
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	(831)	273	272	271	271	270	269	268
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	(831)	273	272	271	271	270	269	268
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	33.913	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(34.744)	269	268	267	266	266	265	264
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	(34.744)	(34.476)	(34.208)	(33.941)	(33.675)	(33.409)	(33.144)	(32.881)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	34.744	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	0	269	536	803	1.070	1.335	1.600	1.864
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	269	268	267	266	266	265	264
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	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	-	-	-	-	34.744	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	269	268	267	266	266	265	264
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	(34.744)	269	268	267	266	266	265	264

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	296	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,55	11,52	11,49	11,46	11,43	11,87	11,84	11,80	11,77	11,74	11,70	11,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	183,94	183,44	182,94	182,44	181,94	189,01	188,47	187,93	187,39	186,85	186,32	187,28
	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	302	302	301	300	299	298	297	296	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	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	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	274	273	272	271	270	270	269	268	267
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	276	275	274	274	273	272	271	270	270	269	268	267
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	276	275	274	274	273	272	271	270	270	269	268	267
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	276	275	274	274	273	272	271	270	270	269	268	267
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	274	273	272	271	270	270	269	268	267
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	272	271	270	269	269	267	267	266	265	264	263	262
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.609)	(32.338)	(32.068)	(31.798)	(31.529)	(31.262)	(30.995)	(30.730)	(30.465)	(30.200)	(29.937)	(29.675)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.136	2.407	2.677	2.946	3.215	3.482	3.749	4.015	4.280	4.544	4.807	5.069
-	Remuneração de Cotistas	272	271	270	269	269	267	267	266	265	264	263	262
=	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	272	271	270	269	269	267	267	266	265	264	263	262
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	272	271	270	269	269	267	267	266	265	264	263	262

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,73	11,70	11,66	11,63	11,60	12,06	12,03	12,00	11,96	11,93	11,90	11,96
	Potencial de Mercado de Aluguéis	186,74	186,21	185,67	185,14	184,61	192,06	191,52	190,99	190,45	189,92	189,39	190,38
	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	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	271	270	270	269	268	267	266	265	265	264	263	262
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.404)	(29.133)	(28.864)	(28.595)	(28.327)	(28.060)	(27.794)	(27.528)	(27.264)	(27.000)	(26.736)	(26.475)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.340	5.611	5.881	6.150	6.418	6.685	6.951	7.216	7.481	7.745	8.008	8.270
-	Remuneração de Cotistas	271	270	270	269	268	267	266	265	265	264	263	262
=	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	271	270	270	269	268	267	266	265	265	264	263	262
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	271	270	270	269	268	267	266	265	265	264	263	262

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	11,92	11,89	11,86	11,83	11,79	12,26	12,22	12,19	12,16	12,12	12,09	12,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	189,85	189,32	188,79	188,26	187,74	195,15	194,61	194,06	193,52	192,98	192,44	193,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	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	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	271	270	269	268	268	266	266	265	264	263	263	261
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.204)	(25.934)	(25.665)	(25.396)	(25.129)	(24.862)	(24.597)	(24.332)	(24.067)	(23.804)	(23.541)	(23.280)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.540	8.810	9.079	9.348	9.616	9.882	10.148	10.413	10.677	10.940	11.203	11.464
-	Remuneração de Cotistas	271	270	269	268	268	266	266	265	264	263	263	261
=	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	271	270	269	268	268	266	266	265	264	263	263	261
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	271	270	269	268	268	266	266	265	264	263	263	261

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,12	12,08	12,05	12,02	11,98	12,46	12,42	12,39	12,35	12,32	12,28	12,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	192,91	192,37	191,83	191,30	190,77	198,30	197,74	197,19	196,64	196,09	195,55	196,57
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	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	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	270	269	269	268	267	266	265	264	264	263	262	261
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.010)	(22.741)	(22.472)	(22.204)	(21.937)	(21.671)	(21.406)	(21.141)	(20.877)	(20.614)	(20.352)	(20.092)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.734	12.004	12.273	12.541	12.808	13.074	13.339	13.603	13.867	14.130	14.392	14.653
-	Remuneração de Cotistas	270	269	269	268	267	266	265	264	264	263	262	261
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(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	270	269	269	268	267	266	265	264	264	263	262	261
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	270	269	269	268	267	266	265	264	264	263	262	261

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,31	12,28	12,24	12,21	12,18	12,66	12,62	12,59	12,55	12,52	12,48	12,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	196,02	195,47	194,93	194,38	193,84	201,49	200,93	200,37	199,81	199,26	198,70	198,15
	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	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	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	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	270	269	268	267	267	265	265	264	263	262	262	260
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.822)	(19.553)	(19.285)	(19.017)	(18.751)	(18.485)	(18.220)	(17.956)	(17.693)	(17.431)	(17.169)	(16.909)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.922	15.191	15.460	15.727	15.994	16.259	16.524	16.788	17.051	17.313	17.575	17.835
-	Remuneração de Cotistas	270	269	268	267	267	265	265	264	263	262	262	260
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	270	269	268	267	267	265	265	264	263	262	262	260
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	270	269	268	267	267	265	265	264	263	262	262	260

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,41	12,38	12,34	12,31	12,27	12,86	12,82	12,79	12,75	12,72	12,68	12,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	197,59	197,04	196,49	195,94	195,40	204,74	204,17	203,60	203,03	202,47	201,90	201,34
	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	302	302	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26
	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	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	274	273	272	271	271	270	269	268	267
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	269	269	268	267	266	265	264	263	263	262	261	260
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.640)	(16.371)	(16.104)	(15.837)	(15.570)	(15.305)	(15.041)	(14.778)	(14.515)	(14.253)	(13.992)	(13.732)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.105	18.373	18.641	18.908	19.174	19.439	19.703	19.967	20.229	20.491	20.752	21.012
-	Remuneração de Cotistas	269	269	268	267	266	265	264	263	263	262	261	260
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	269	269	268	267	266	265	264	263	263	262	261	260
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	269	269	268	267	266	265	264	263	263	262	261	260

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	187	187	186	186	185	193	193	192	192	191	191	190
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,61	12,58	12,54	12,51	12,47	13,07	13,03	12,99	12,96	12,92	12,89	12,85
	Potencial de Mercado de Aluguéis	200,78	200,22	199,66	199,10	198,55	208,04	207,46	206,88	206,31	205,73	205,16	204,58
	Vacância do empreendimento	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.065	1.065	1.065	1.065	1.065	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	187	187	186	186	185	193	193	192	192	191	191	190
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	28	28	28	27	28	28	27	27	27	27	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	160	159	159	158	158	166	165	165	164	164	164	162
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	160	159	159	158	158	166	165	165	164	164	164	162
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	160	159	159	158	158	166	165	165	164	164	164	162
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	160	159	159	158	158	166	165	165	164	164	164	162
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	160	159	159	158	158	166	165	165	164	164	164	162
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	152	152	152	151	151	158	158	157	157	156	156	155
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.580)	(13.428)	(13.276)	(13.125)	(12.975)	(12.817)	(12.659)	(12.502)	(12.345)	(12.189)	(12.033)	(11.878)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	21.164	21.316	21.468	21.619	21.770	21.928	22.086	22.243	22.400	22.556	22.712	22.866
-	Remuneração de Cotistas	152	152	152	151	151	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)	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	152	152	152	151	151	158	158	157	157	156	156	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	152	152	152	151	151	158	158	157	157	156	156	155

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	190	189	189	188	188	197	196	196	195	194	194	193
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,81	12,78	12,74	12,71	12,67	13,28	13,24	13,20	13,17	13,13	13,09	13,06
	Potencial de Mercado de Aluguéis	204,01	203,45	202,88	202,31	201,75	211,40	210,81	210,22	209,63	209,05	208,46	207,88
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	190	189	189	188	188	197	196	196	195	194	194	193
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	28	28	28	28	28	28	28	27	27	27	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irre recuperável	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	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	162	161	161	160	160	169	168	168	168	167	167	165
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	162	161	161	160	160	169	168	168	168	167	167	165
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	162	161	161	160	160	169	168	168	168	167	167	165
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	162	161	161	160	160	169	168	168	168	167	167	165
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	162	161	161	160	160	169	168	168	168	167	167	165
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	154	154	153	153	152	161	160	160	159	159	158	157
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.724)	(11.570)	(11.417)	(11.264)	(11.112)	(10.951)	(10.791)	(10.631)	(10.472)	(10.313)	(10.154)	(9.997)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	23.020	23.174	23.327	23.480	23.632	23.793	23.954	24.113	24.273	24.432	24.590	24.747
-	Remuneração de Cotistas	154	154	153	153	152	161	160	160	159	159	158	157
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	154	154	153	153	152	161	160	160	159	159	158	157
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	154	154	153	153	152	161	160	160	159	159	158	157

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	193	192	192	191	191	200	199	199	198	198	197	196
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,02	12,99	12,95	12,91	12,88	13,49	13,45	13,42	13,38	13,34	13,31	13,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	207,30	206,72	206,15	205,57	205,00	214,80	214,20	213,61	213,01	212,42	211,82	211,23
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	193	192	192	191	191	200	199	199	198	198	197	196
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	165	164	164	163	163	172	171	171	170	170	169	168
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	165	164	164	163	163	172	171	171	170	170	169	168
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	165	164	164	163	163	172	171	171	170	170	169	168
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	165	164	164	163	163	172	171	171	170	170	169	168
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	165	164	164	163	163	172	171	171	170	170	169	168
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	157	156	155	155	154	163	163	162	162	161	161	159
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.841)	(9.684)	(9.529)	(9.374)	(9.220)	(9.057)	(8.894)	(8.732)	(8.571)	(8.409)	(8.249)	(8.090)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	24.904	25.060	25.215	25.370	25.525	25.688	25.850	26.012	26.174	26.335	26.495	26.655
-	Remuneração de Cotistas	157	156	155	155	154	163	163	162	162	161	161	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)	(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	157	156	155	155	154	163	163	162	162	161	161	159
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	157	156	155	155	154	163	163	162	162	161	161	159

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	196	195	195	194	194	203	202	202	201	201	200	200
	Área locável (m2)	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920	15.920
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,23	13,19	13,16	13,12	13,08	13,71	13,67	13,63	13,60	13,56	13,52	13,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	210,64	210,06	209,47	208,89	208,30	218,27	217,66	217,05	216,45	215,84	215,24	214,64
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114	1.114
	Aluguéis Efetivos	196	195	195	194	194	203	202	202	201	201	200	200
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	168	167	167	166	166	175	174	174	173	173	172	171
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	168	167	167	166	166	175	174	174	173	173	172	171
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	168	167	167	166	166	175	174	174	173	173	172	171
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	168	167	167	166	166	175	174	174	173	173	172	171
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	168	167	167	166	166	175	174	174	173	173	172	171
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	159	158	158	157	157	166	165	165	164	164	163	162
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.931)	(7.772)	(7.614)	(7.457)	(7.300)	(7.134)	(6.969)	(6.804)	(6.640)	(6.476)	(6.313)	(6.151)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.814	26.972	27.130	27.287	27.444	27.610	27.775	27.940	28.104	28.268	28.431	28.593
-	Remuneração de Cotistas	159	158	158	157	157	166	165	165	164	164	163	162
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	159	158	158	157	157	166	165	165	164	164	163	162
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	159	158	158	157	157	166	165	165	164	164	163	23.806
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	159	158	158	157	157	166	165	165	164	164	163	23.968

Assinado Eletronicamente por Roberto Mauro Costa
 CPF: 94986410806
 Data: 06/07/2020 15:57:54 -03:00

Assinado digitalmente por Certisign
 Certificadora Digital SA
 CPF: 28422412829
 Data: 7/8/2020 6:58:35 PM -03:00