

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.359.001/0321

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA AMANCIO GAIOLLI, 1493 GUARULHOS – SP
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	INDUSTRIAL
	ÁREA DE TERRENO:	67.790,81 M² (CONF. PROJETO)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	13.484,34 M² (CONF. MATRÍCULAS) 12.887,80 M ² (EDIFICAÇÕES) 596,54 M ² (BENFEITORIAS)
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	APOIO À NEGOCIAÇÃO	
AVALIAÇÃO:	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u>	
DATA BASE:	R\$ 108.267.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE) Recomendado pela Consult	
MARÇO / 2021	R\$ 95.607.000,00 (CENÁRIO MERCADO ABERTO)	
	R\$ 113.756.000,00 (CENÁRIO DO FII)	

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. <i>LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....</i>	<i>15</i>
1.2. <i>INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....</i>	<i>15</i>
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. <i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>16</i>
2.2. <i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO</i>	<i>17</i>
2.3. <i>ASPECTOS FÍSICOS</i>	<i>18</i>
2.4. <i>RESTRICÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....</i>	<i>19</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	51
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	57
1. MODELO DE ANÁLISE	57
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	60
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	62
3.1. <i>PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....</i>	<i>64</i>
4. CUSTO DE CAPITAL	71
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	74
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	75
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	75
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	76
3. VALOR DE MERCADO	77
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	78
VII. CONCLUSÃO	79
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	80



FACHADA



ACESSO AO IMÓVEL

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **SUPERNOVA**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Avenida Amâncio Gaiolli, 1493, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente trabalho é a mensuração do valor justo para apoio à negociação.

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- *Cópia das Matrículas N^{os} 2.936 e 83.892 do RI de Guarulhos e Itaquacetuba;*
- *Cópia dos projetos;*
- *Cópia do quadro de áreas entrega técnica;*
- *Cópia do contrato de locação.*

Para fins de cálculos adotamos área construída conforme quadro de áreas fornecido pelo solicitante e terreno conforme cópia do projeto.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

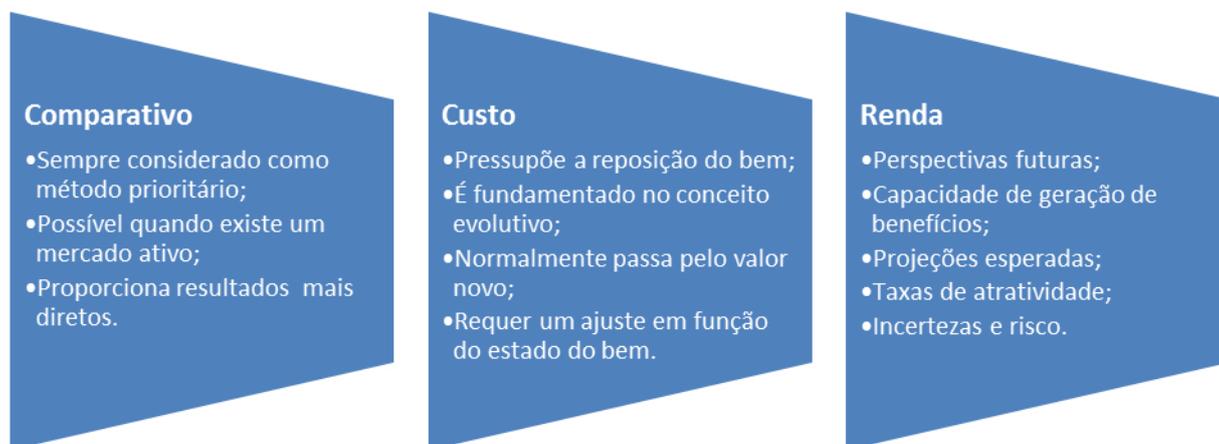
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no 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 indedificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

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

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

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

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

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não existem dados históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performance 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
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Aeroporto e atividade industrial
Área Sujeita a Enchentes:	Não

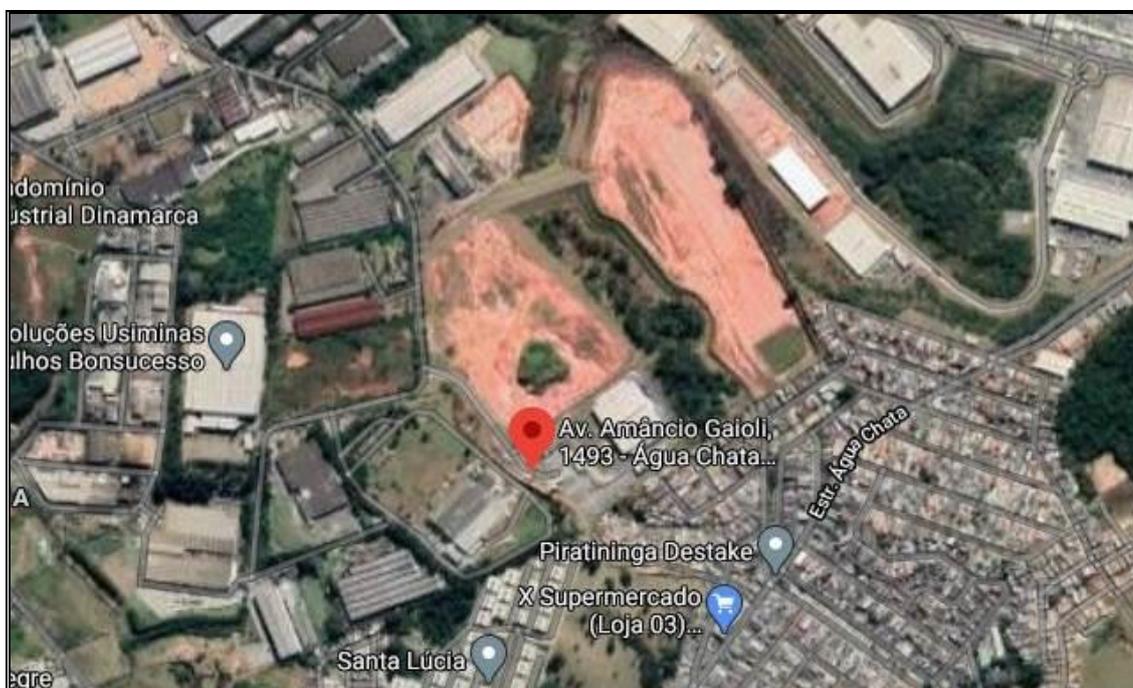
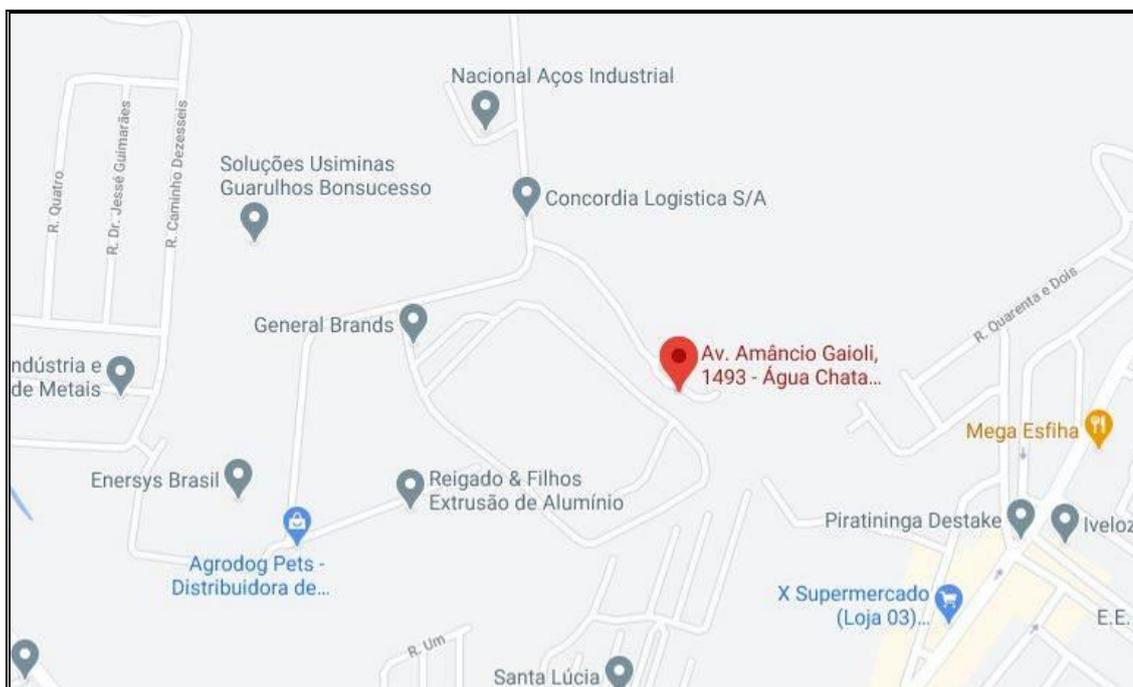
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Dutra
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Regular
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Aeroporto Local:	Aeroporto Internacional de Guarulhos
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Amâncio Gaioli, 1493, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Amâncio Gaiolli
Tipo:	Local
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 67.790,81 m² (conforme Projeto)

=====

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



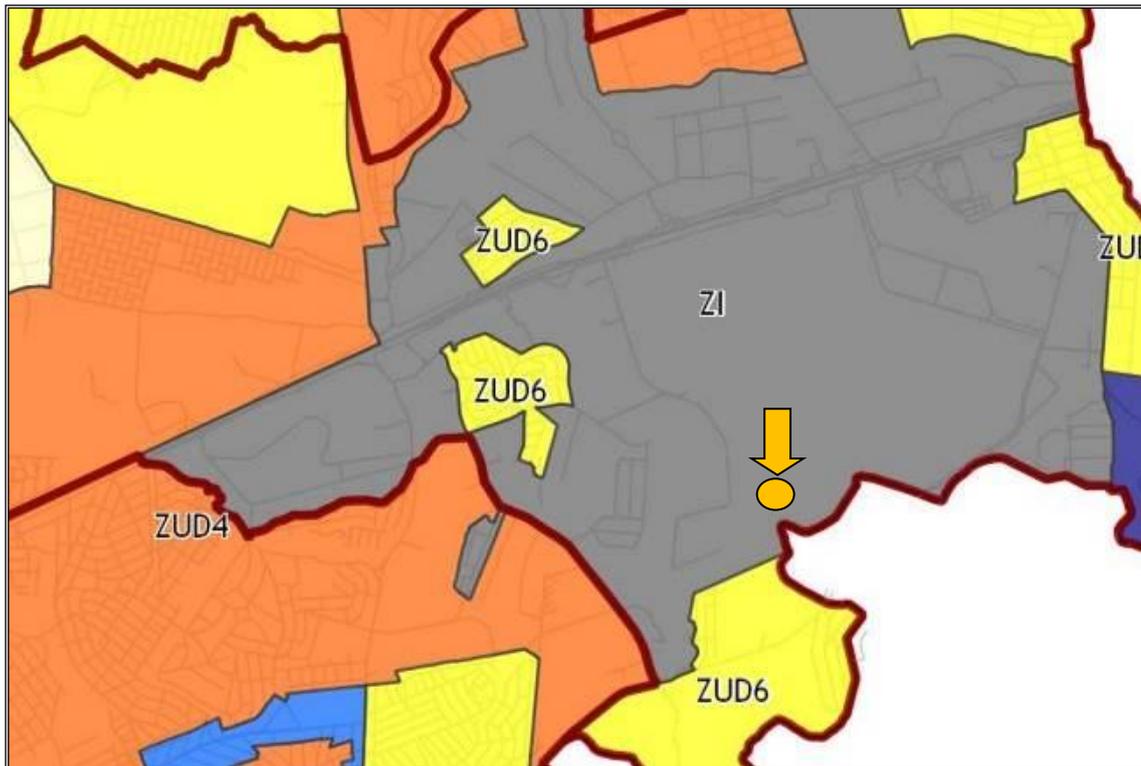
DELIMITAÇÃO ESTIMADA DA ÁREA COM O PROJETO SOBREPOSTO.

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 pelo Projeto Lei Nº 3.249 de 2019 da Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP.

Enquadra-se na ZI (ZONA INDUSTRIAL), cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	1,5	H/10 (e)



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO Nº 01 – PRÉ-PORTARIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Pré-portaria
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simplex
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálico
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	09 anos
Área Construída:	300,95 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Azulejo, massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso e PVC
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 02 – PORTARIA E OFICINAS**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Misto
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldada e Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Pré moldada
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área Construída:	500,40 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e Epóxi
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje e telhas metálicas
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 03 – ARMAZÉM**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldada e Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e metálico
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Pré moldada
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área Construída:	10.044,50 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e cimentado
Parede:	Azulejo e Pintura à base de látex
Forro:	Telhas metálicas e PVC
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 04 – OPERAÇÕES**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldada
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Pré moldada
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área Construída:	1.898,50 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e paviflex
Parede:	Azulejo e pintura à base de látex
Forro:	PVC, gesso e termoacustico
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 05 – ABASTECIMENTO DE DIESEL**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área Construída:	95,70 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
--------------	-----------

EDIFICAÇÃO Nº 06 – PIT STOP DE GÁS**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área Construída:	47,75 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
--------------	-----------

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

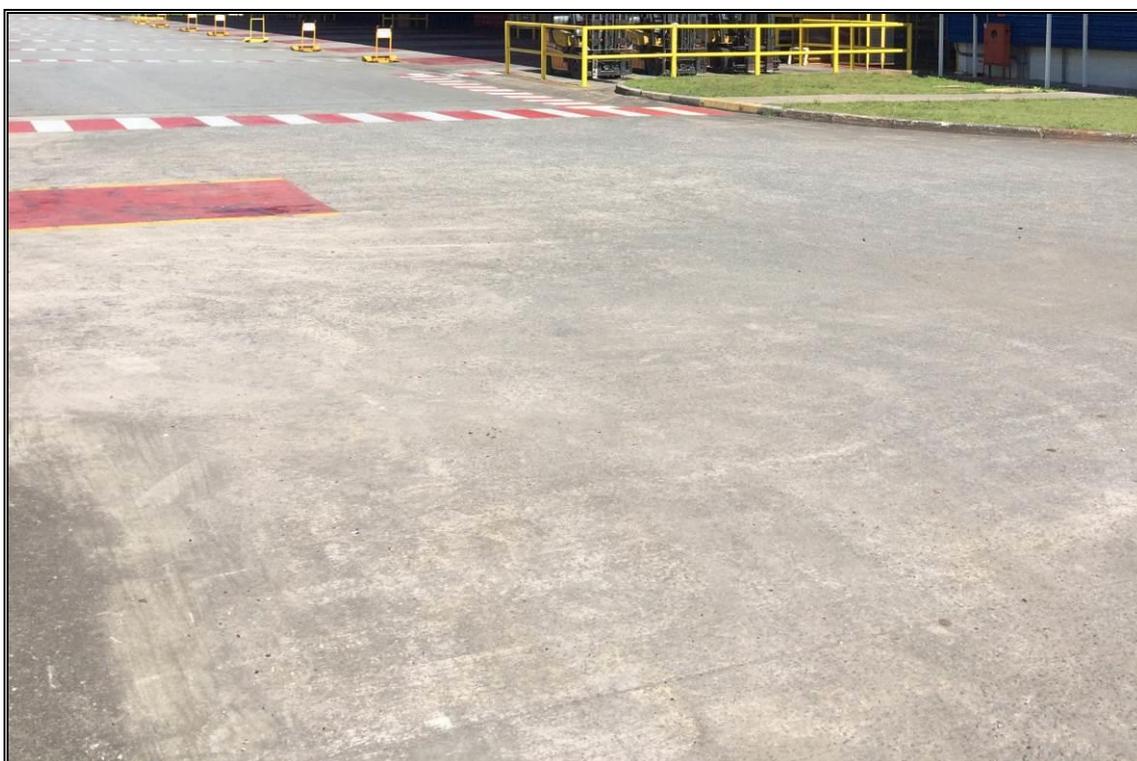
BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Pavimentação (asfalto)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área:	14.222,75 m ²
Observações:	Conforme projeto e estimado com o auxílio de imagem via satélite



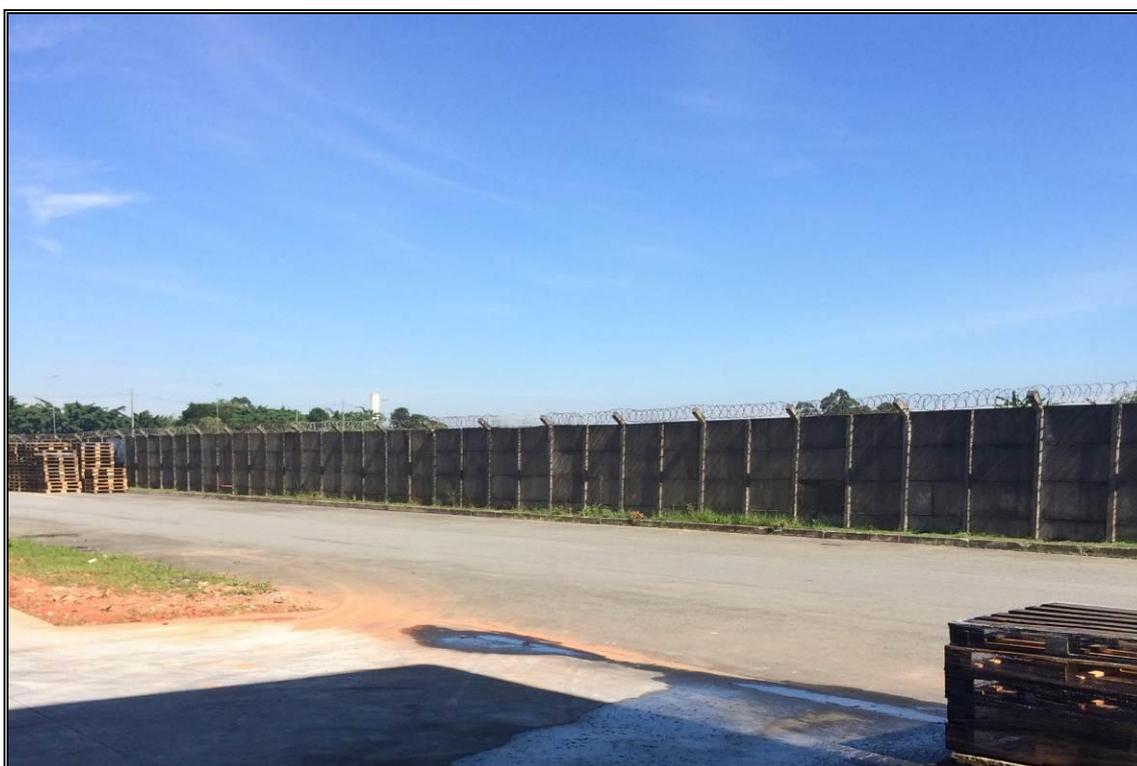
BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Pavimentação (concreto especial 12T)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área:	12.115,68 m ²
Observações:	Conforme projeto e estimado com o auxílio de imagem via satélite



BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Fechamento lateral (pré moldado) (m)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Comprimento:	900,00 m
Observações:	Medida estimada com auxílio de imagem via satélite



BENFEITORIA Nº 04

Tipo:	Reservatório elevado (m ³)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Volume:	600,00 m ³



BENFEITORIA Nº 05

Tipo:	Coberturas
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	9 anos
Área:	596,54 m ²
Observações:	De acordo com o solicitante a área de 596,54 m ² é a diferença entre a área construída das matrículas e a área do quadro de áreas da entrega técnica





EDIFICAÇÃO 01

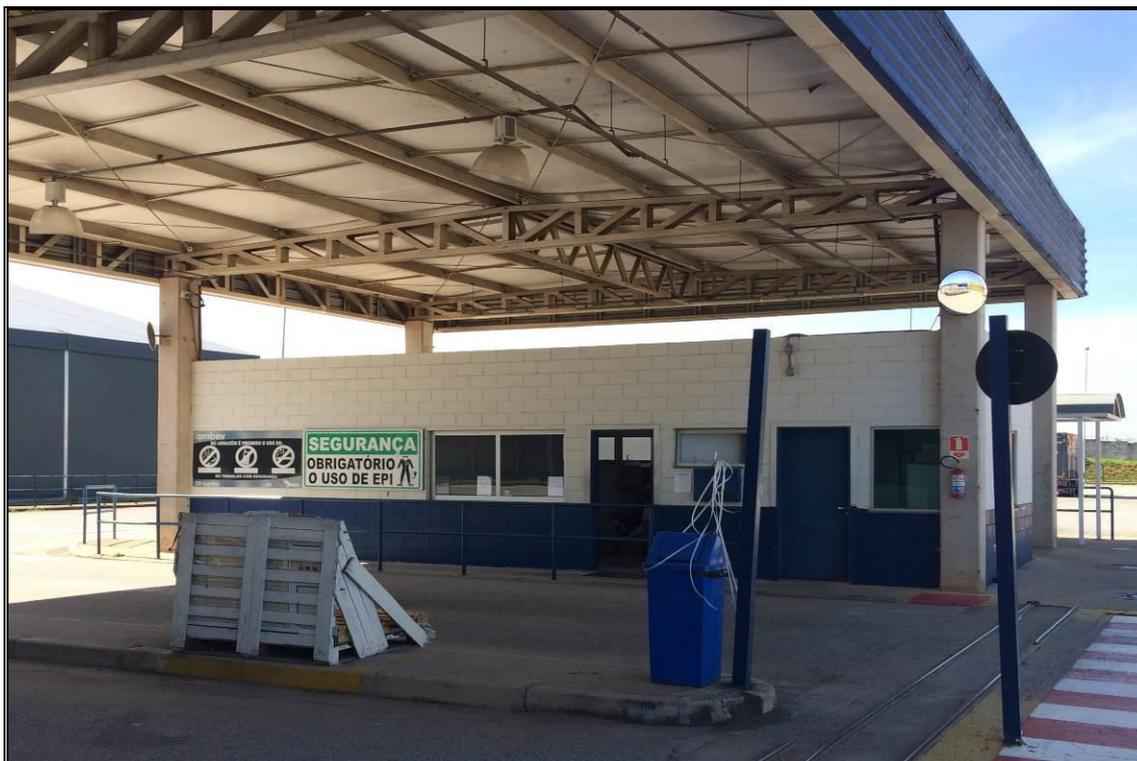


PRÉ-PORTARIA – VISTA EXTERNA



PRÉ-PORTARIA – VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO 02



PORTARIA – VISTA EXTERNA



OFICINAS – VISTA EXTERNA



OFICINAS – VISTA INTERNA



OFICINAS – VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO 03



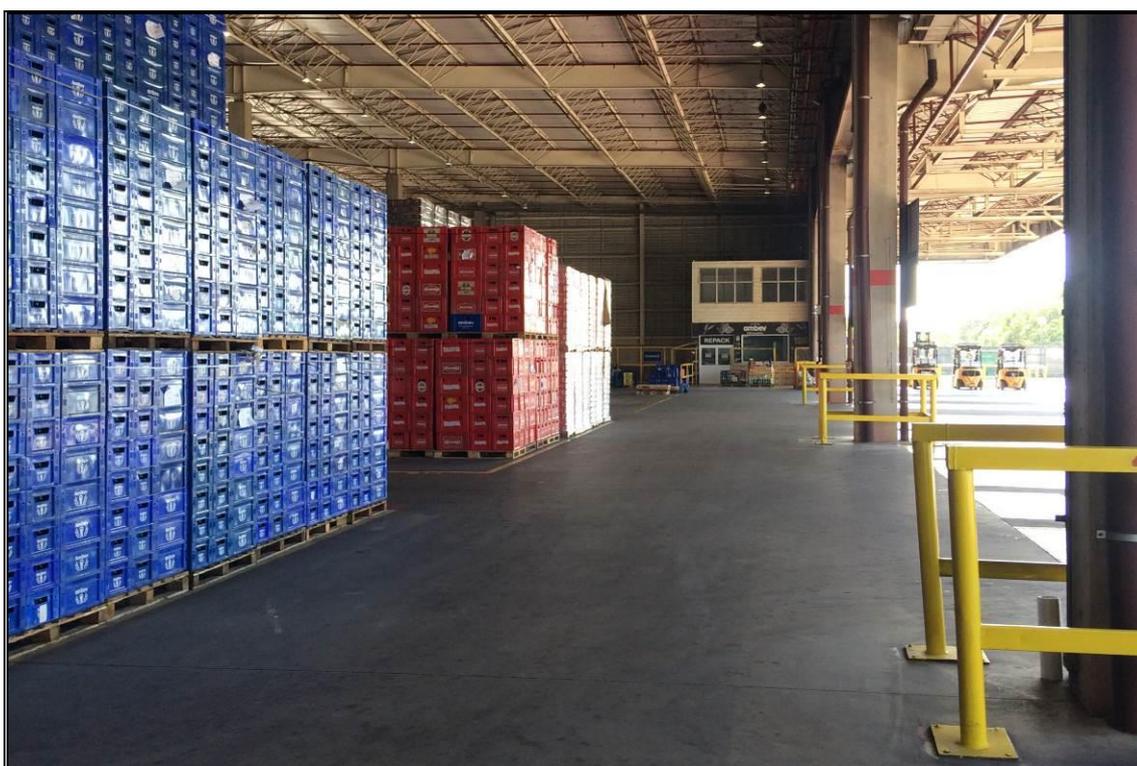
ARMAZÉM – VISTA EXTERNA



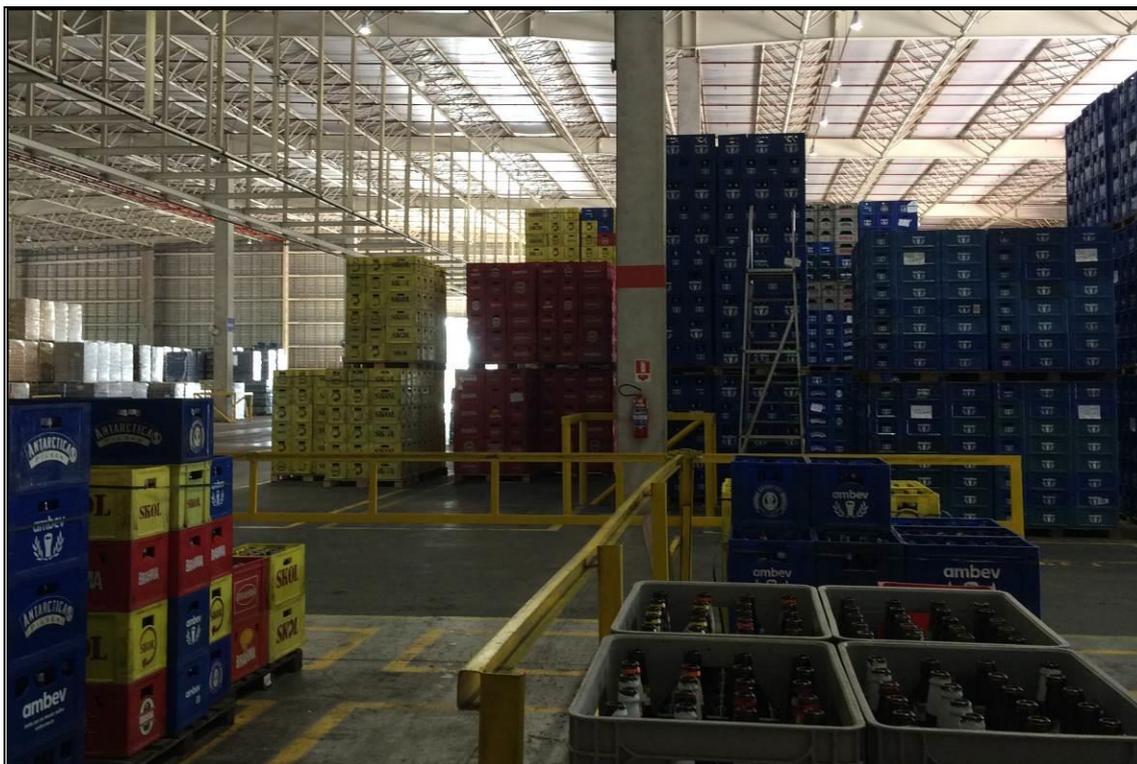
ARMAZÉM – VISTA EXTERNA



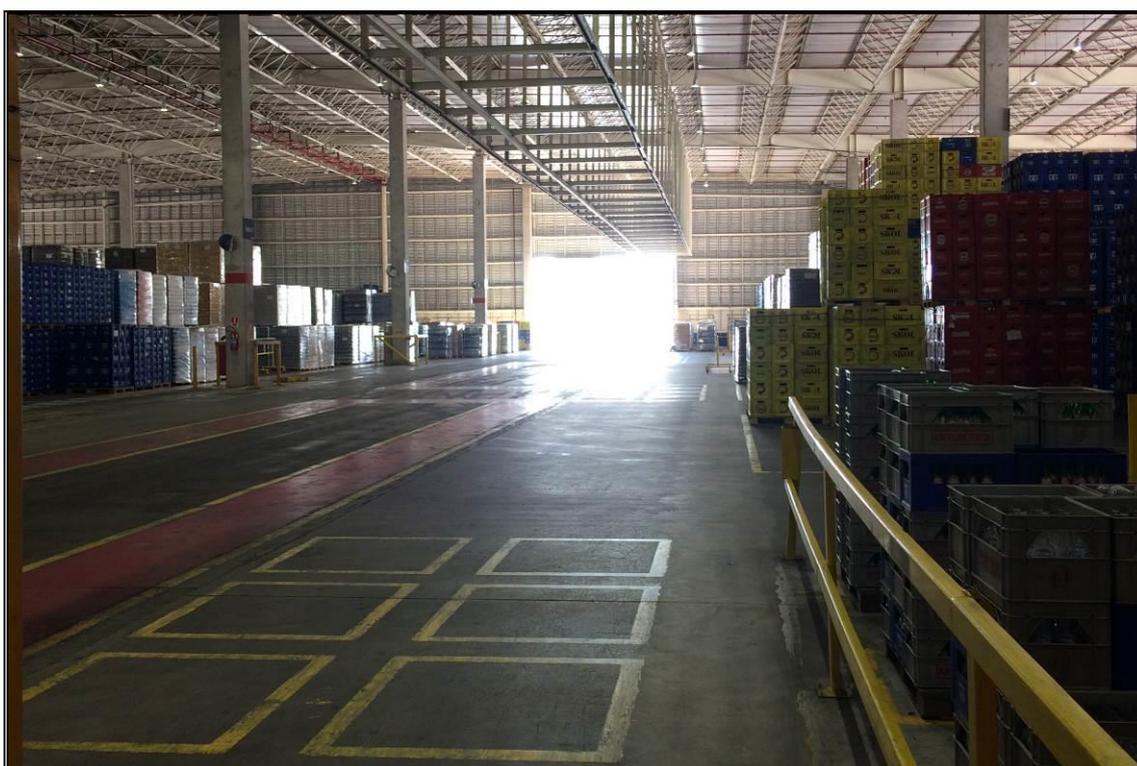
ARMAZÉM – VISTA INTERNA



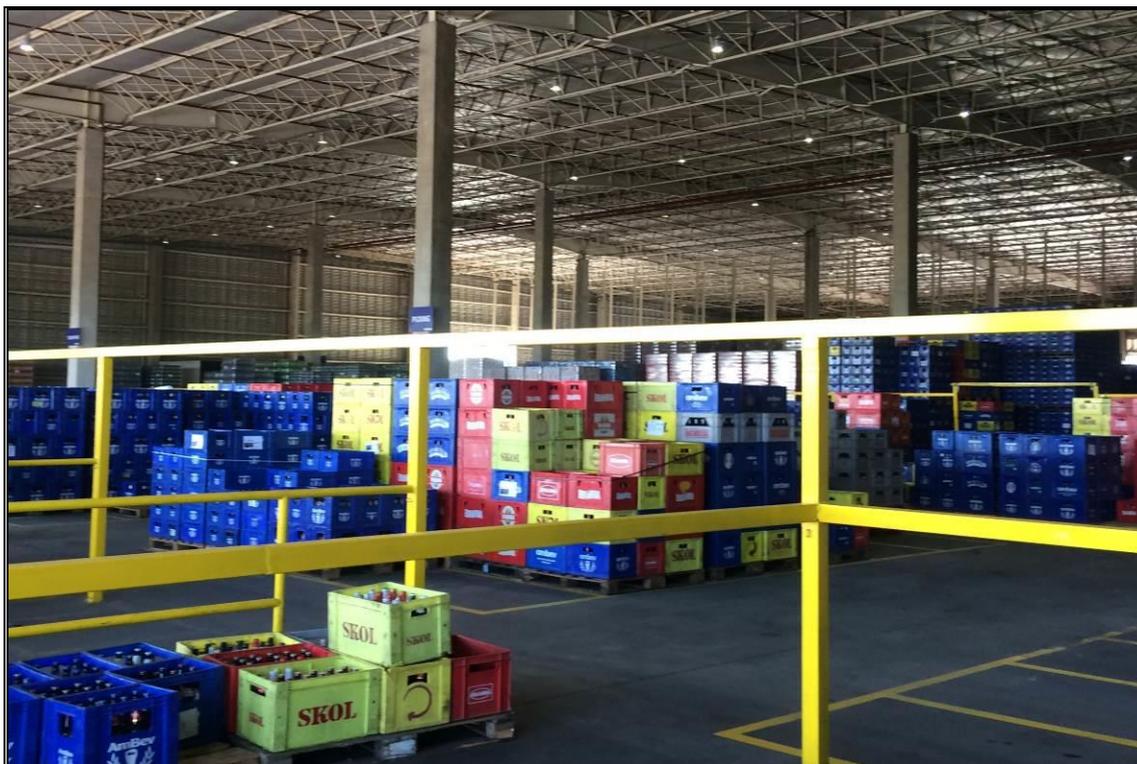
ARMAZÉM – VISTA INTERNA



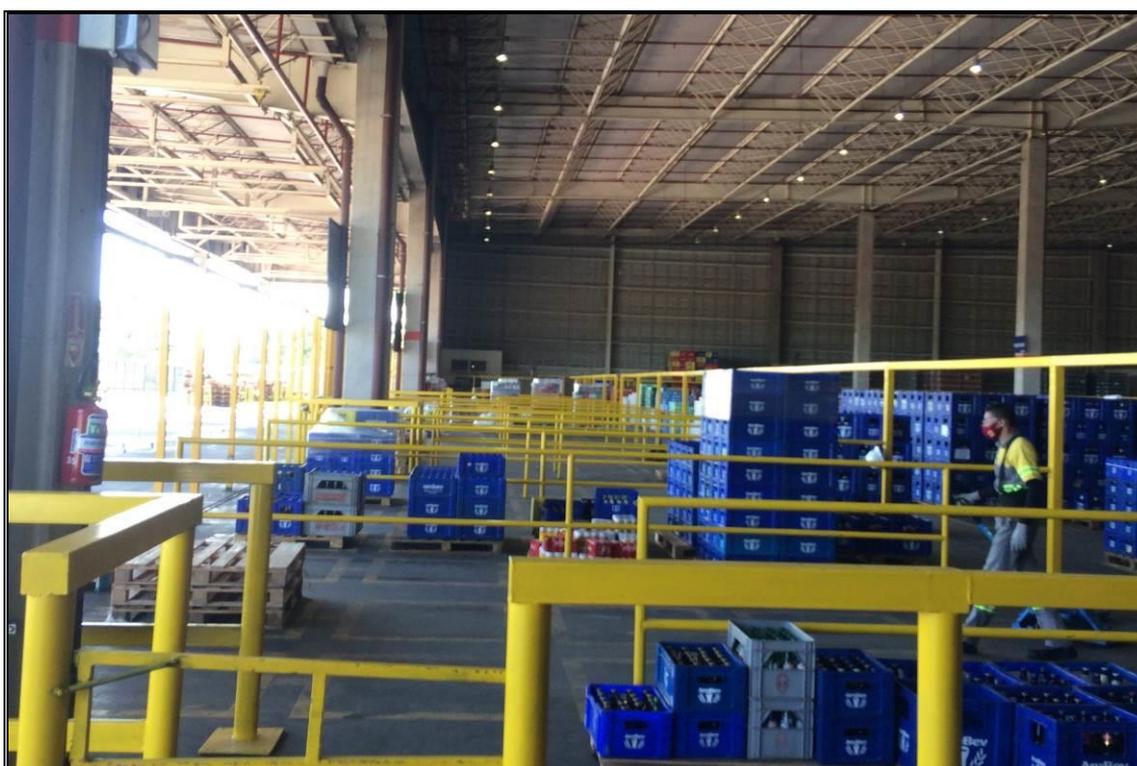
ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



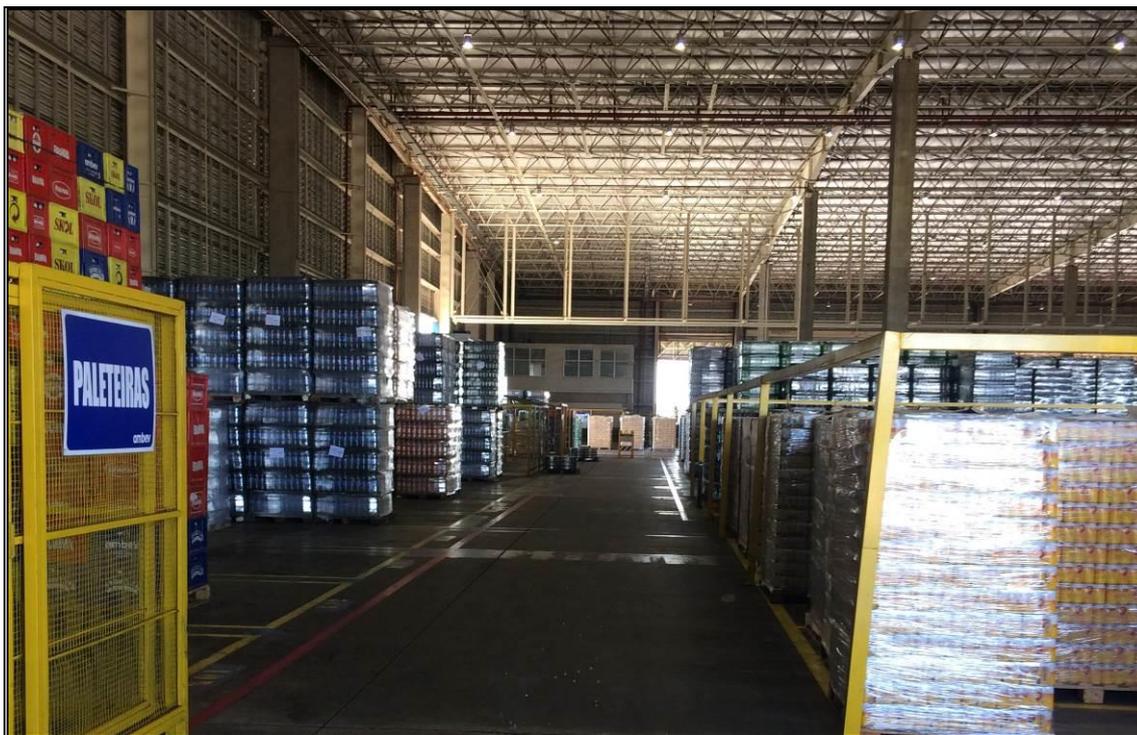
ARMAZÉM – VISTA INTERNA



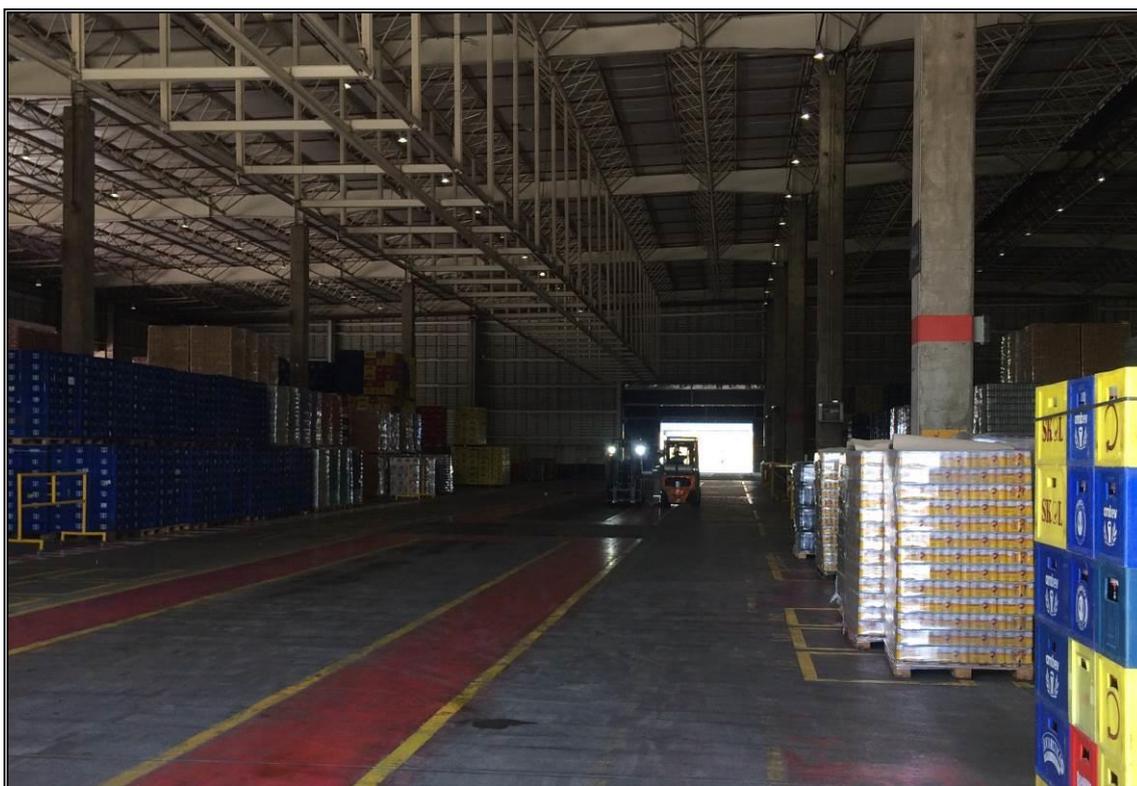
ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



CÂMARA FRIA



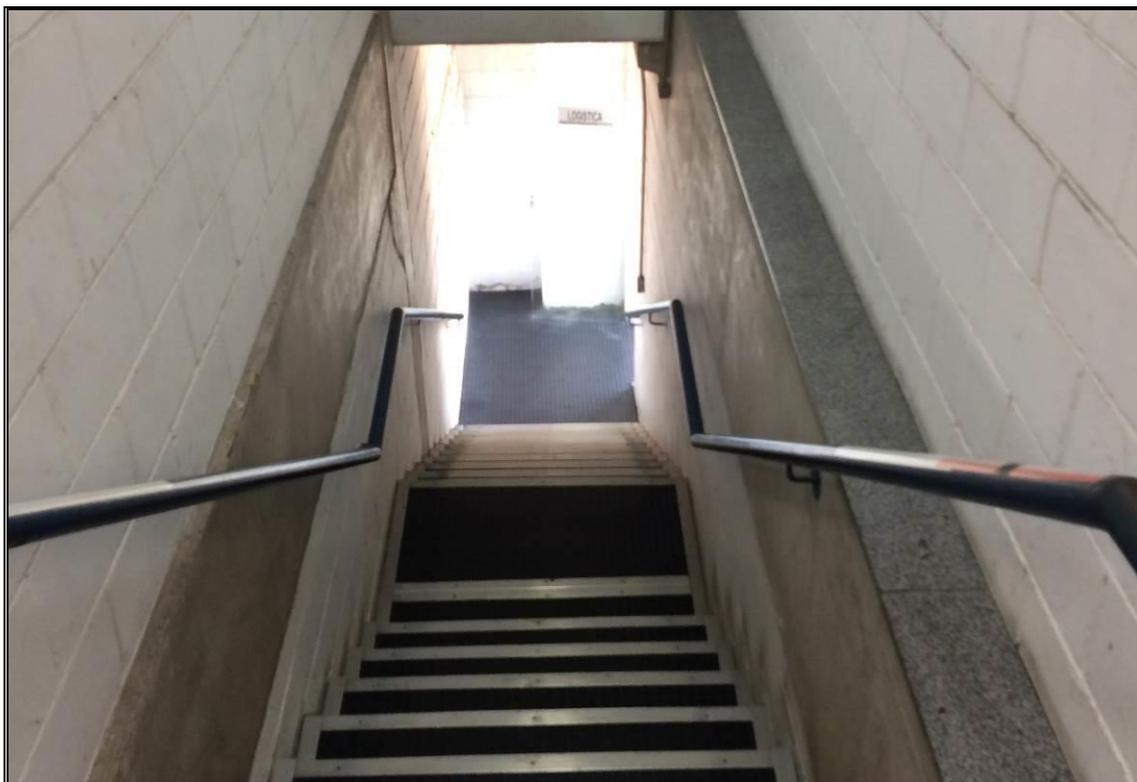
CÂMARA FRIA



EDIFICAÇÃO INTERNA



EDIFICAÇÃO INTERNA



ACESSO AO SEGUNDO PAVIMENTO



SALA

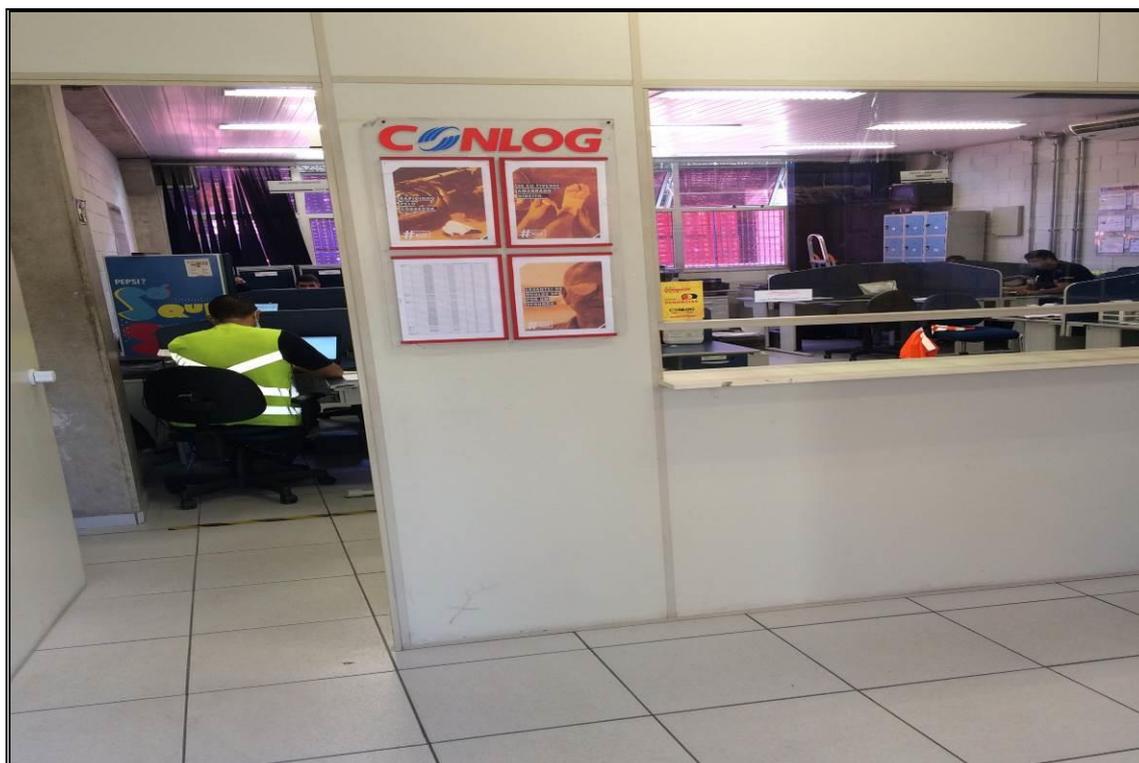
EDIFICAÇÃO 04



OPERAÇÕES - VISTA EXTERNA



OPERAÇÕES - VISTA EXTERNA



SALA (TRANSPORTADORA)



SALA (MOTORISTAS)



SALA COFRE



SALA



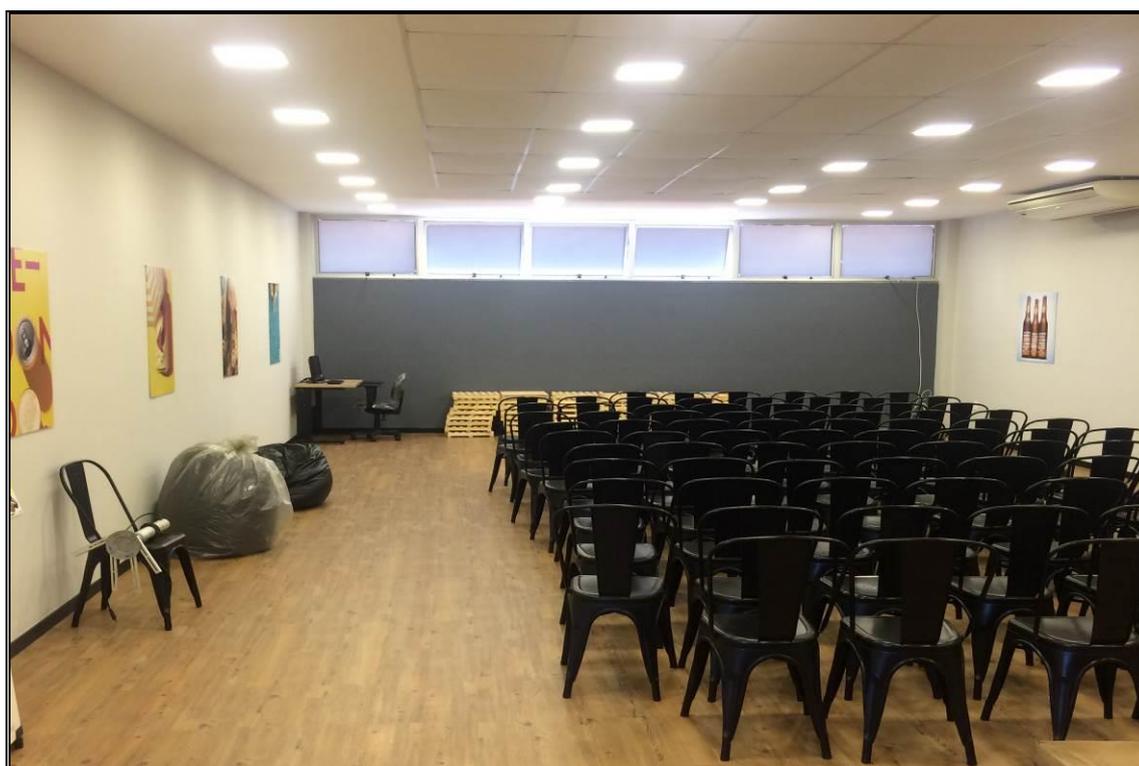
SALA



SALA



SALA



SALA



SALA DE REUNIÃO



SANTÁRIO

EDIFICAÇÃO 05



ABASTACIMENTO DE DIESEL

EDIFICAÇÃO 06



PIT STOP DE GÁS

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 no curto e médio prazos. É nítido que este impacto tem sido diferente nos diversos segmentos do mercado imobiliário, variando em função da natureza do produto imobiliário como também da região em que se localiza.

O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, reage devagar e ainda não materializou integralmente para os preços este novo quadro de crise, impactando diferentemente os diversos segmentos e produtos imobiliários.

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, 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 que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

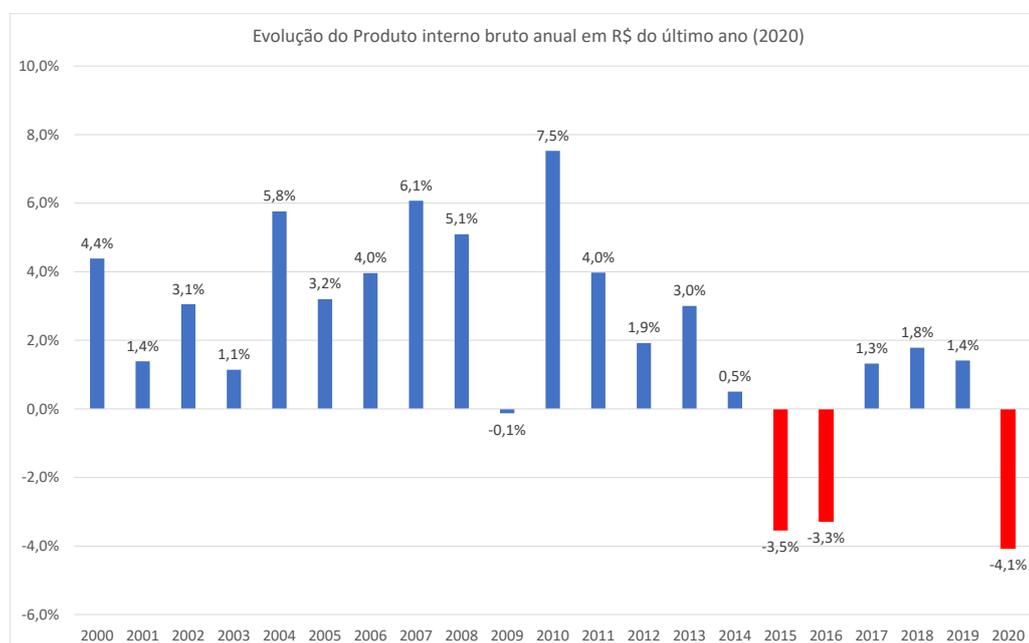
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020 com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações até o início de 2021 quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade.

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 tem ocorrido e acontecerão nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exige uma amostra suficientemente abrangente que possam ser validados e sustentados 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.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

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 piora 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 mostrava 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 em geral.

Como já dito, este período de crise é muito recente e percebemos que o impacto sobre o desempenho do mercado imobiliário ainda não se materializou por completo. O que se pode observar que o reflexo deste quadro está afetando diferentemente os setores, sendo que alguns foram muito prejudicados, outros permaneceram estáveis e tiveram também setores que foram beneficiados.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão plenamente ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, poderá impactar 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 comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

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 de excepcionalidade.

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

- 1) O imóvel se enquadra parcialmente 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 Av. Amâncio Gaiolli, 1493, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, em local 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) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (iv) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (v) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;

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

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 65%, indicando que o imóvel está entrando em uma fase de transição 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/baixo;
 - b) Nível de demanda: Baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: Lenta;
 - d) Desempenho do mercado atual: Recessivo;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços entre médio e baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

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

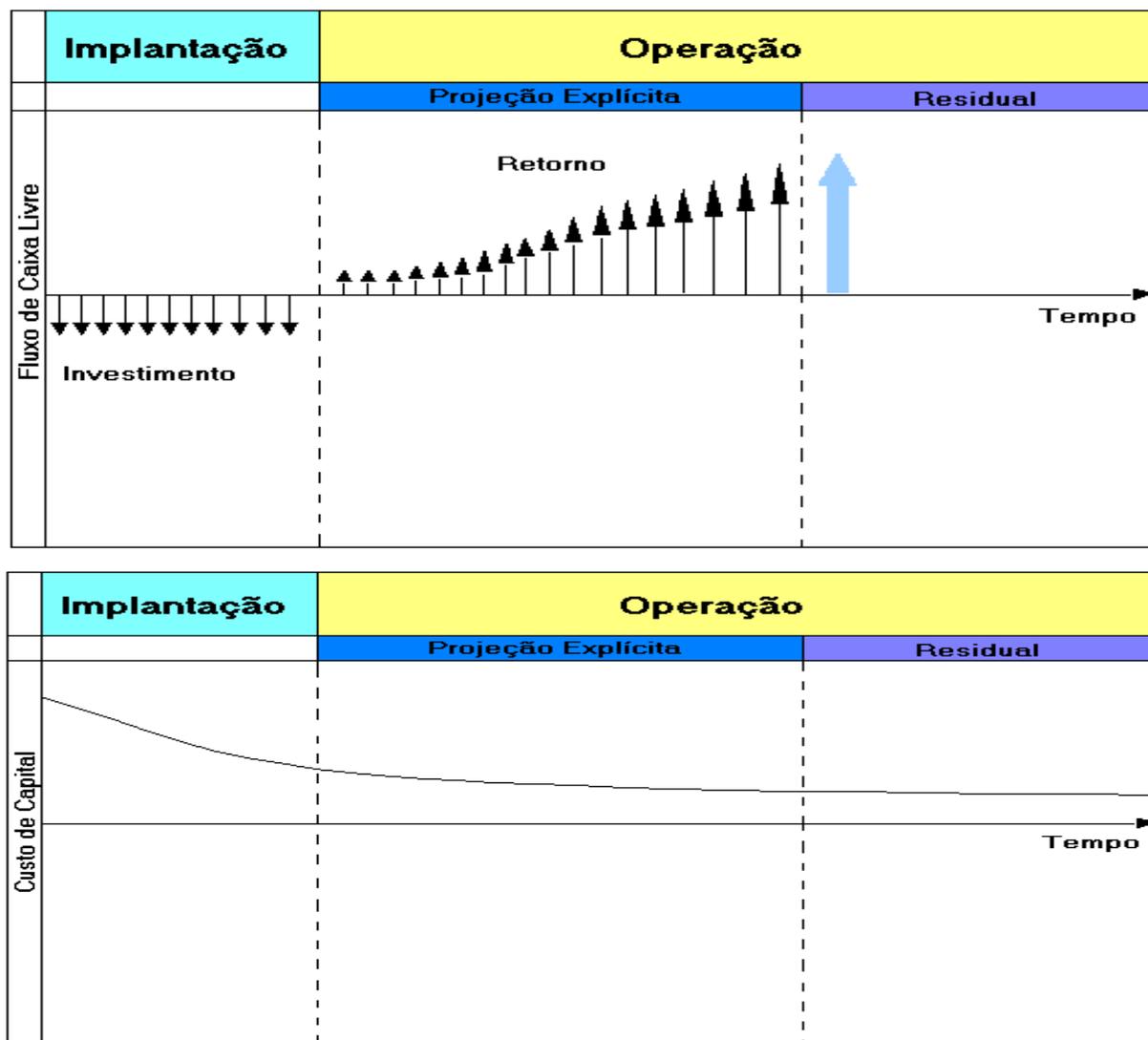
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, caso seja “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. Caso não seja “atípico” será considerada uma provisão para vacância que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação; para tanto, admitimos como premissa que a alíquota referente ao lucro presumido é a que melhor representa a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- a área adotada como estoque de terreno foi a projeção da expansão informada pelo solicitante.
- adotamos os valores do contrato de locação conforme informado pela solicitante, admitindo que já estão considerados os descontos descritos no terceiro aditivo do contrato.
- 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 Acumulados		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulados		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

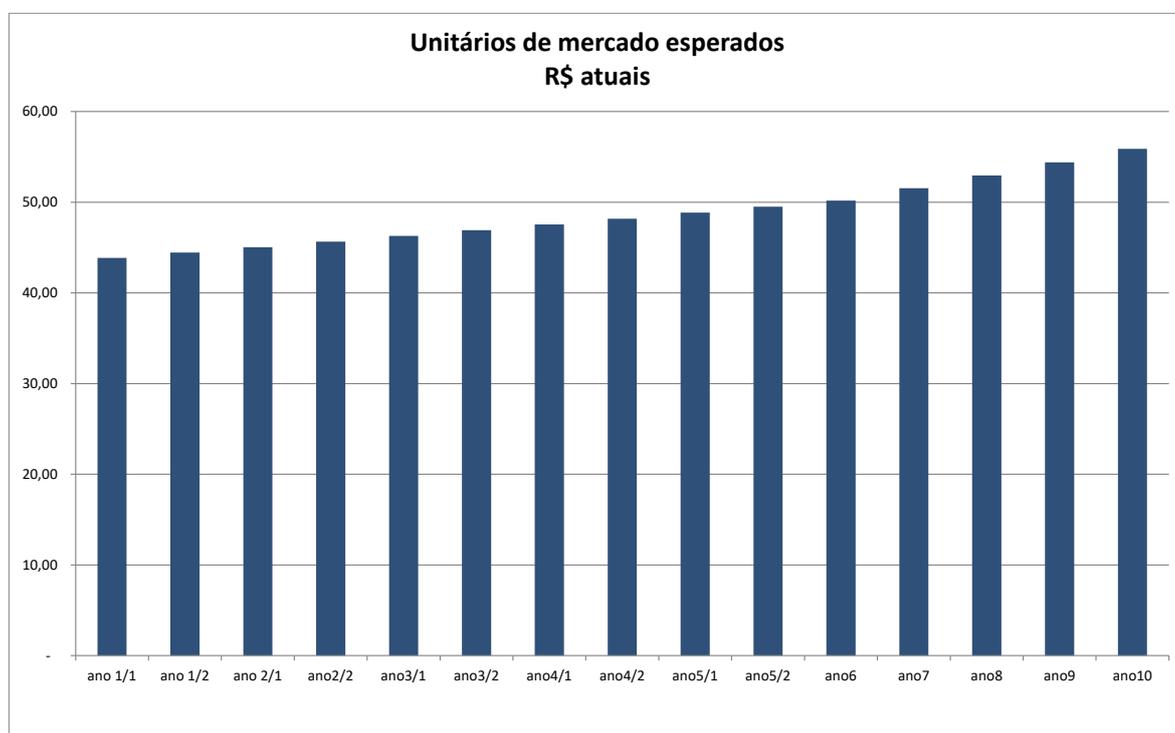
Bases dos contratos	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	Ambev_Guarulhos
Área Locável (m2)	12.887,80
Aluguel contratado - R\$/m2	50,02
Aluguel contratado	644.647,00
Data base aluguel contratado	19/07/2020
Mês de reajuste	7
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	19/07/2012
Data de início do pagamento	19/08/2012
Data de fim de contrato	19/07/2027
Locatários	Ambev_Guarulhos
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	644.647,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	639.869,42
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	680.594,58

- (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.

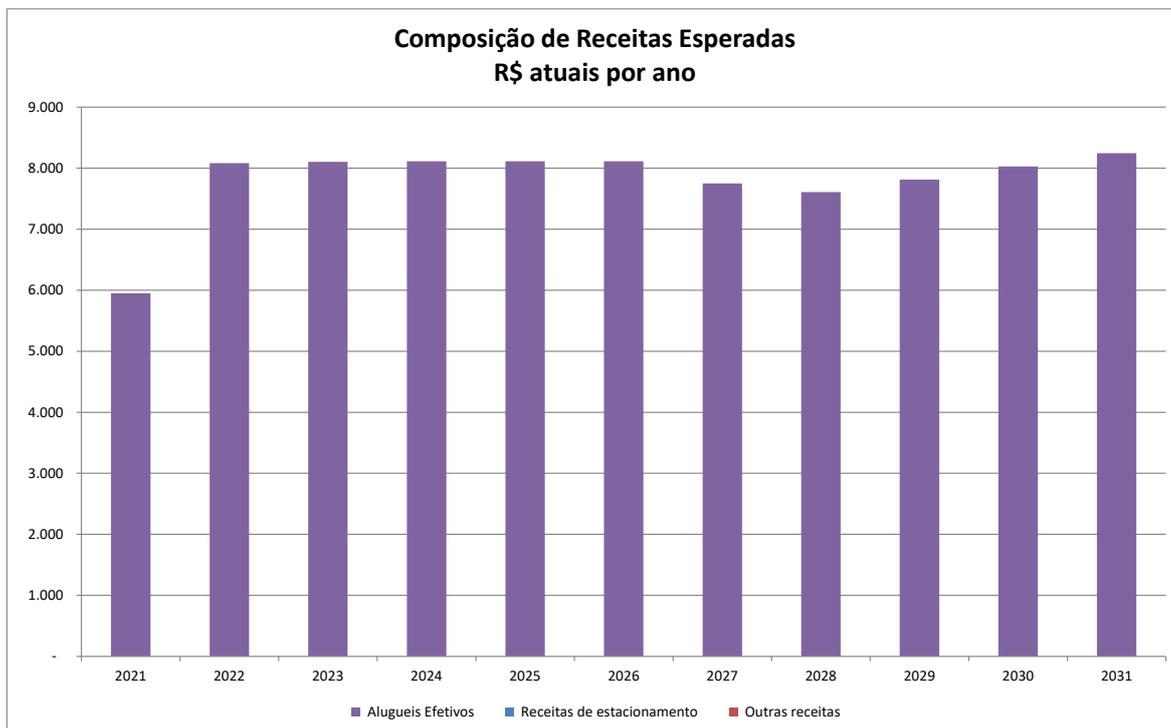
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
Cenário : BuyToLease	Ambev_Guarulhos
Aluguel de mercado inicial - R\$	565.141
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	43,85
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	57,41
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	228
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	51,67
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	75
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,51
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,51
Vida útil remanescente de projeção (anos)	49

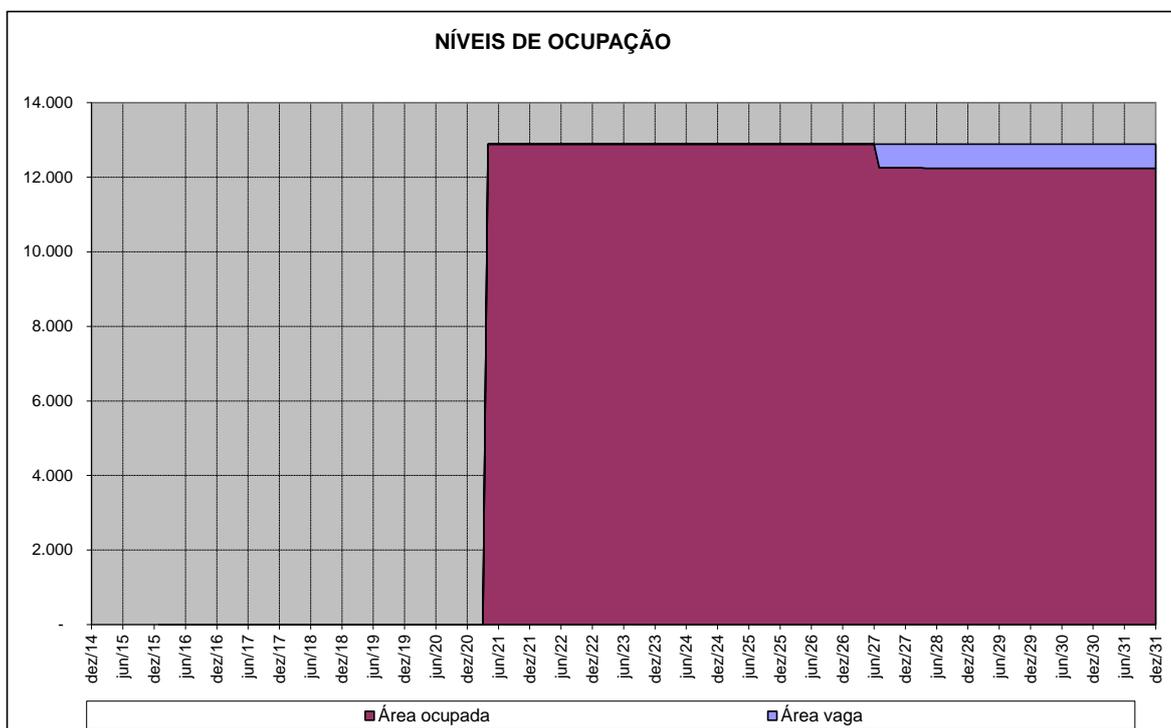
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 9,3% a.a. chegando a 3,6% 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 2019, 2020 e 2021:

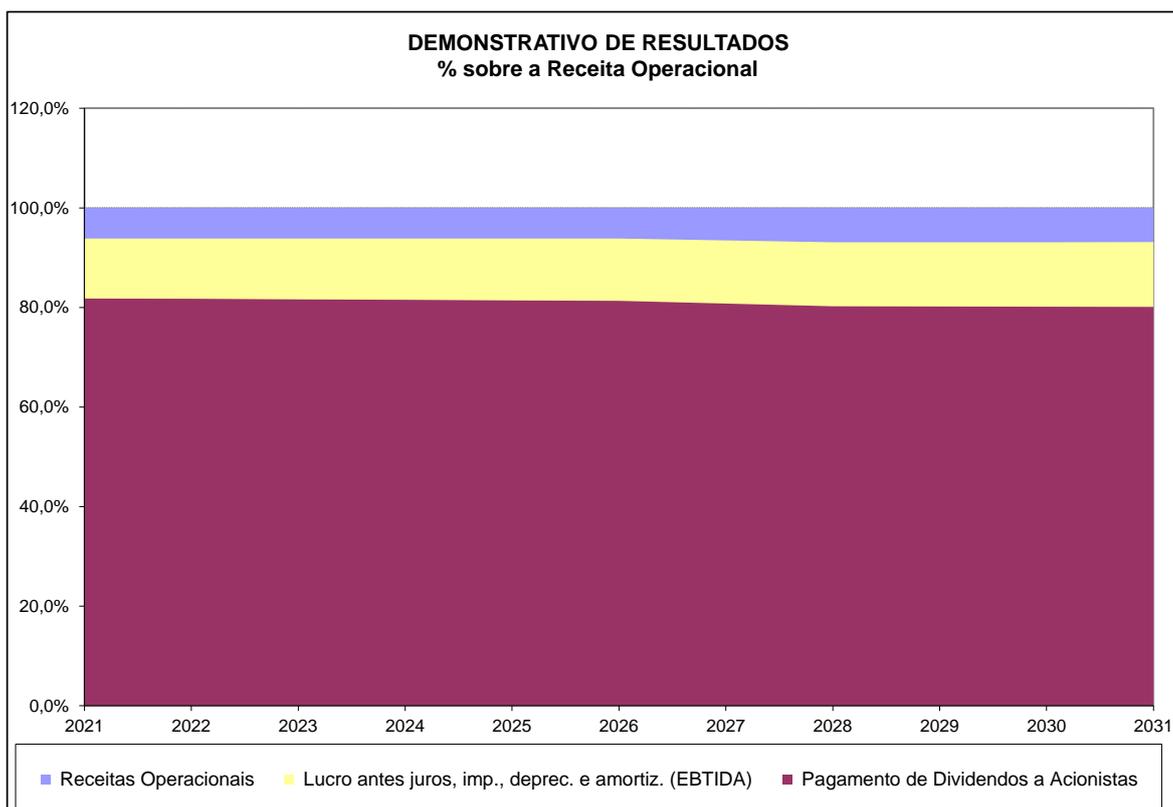
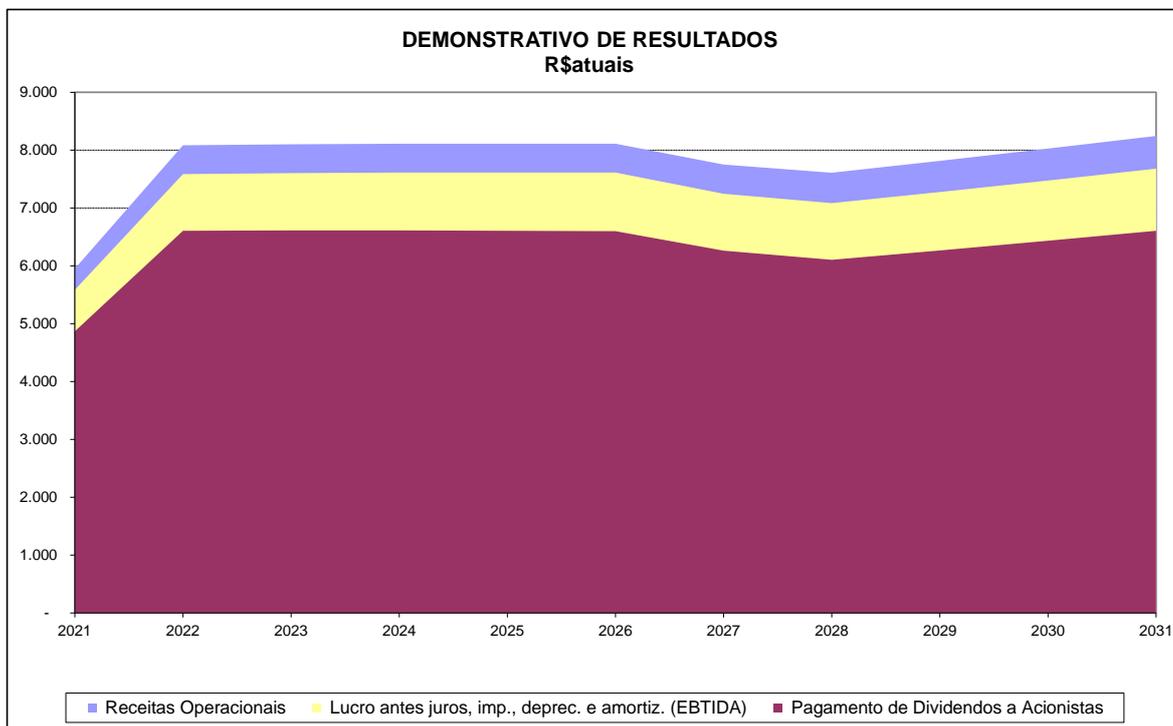
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d.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

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

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 6,7% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 8,8% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/05/2035- média móvel de 6 meses), fixando em 3,40% 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 5,60% 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 4,90% (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 0,53 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 3,40\% + (5,60\% \times 0,39) + 0,40\% = 5,98\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,50\% \times 0,53) + 0,60\% = 7,20\% \text{ (valor residual)}$$

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 6,61% ao ano.

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor Econômico:	R\$ 102.267.000,00
Valor do Estoque de Terreno:	R\$ 6.000.000,00
Valor de Mercado do Empreendimento:	R\$ 108.267.000,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	61.790,81	1.000,12				1,00	61.798.225	61.798.225
Edificações								
01. Pré-Portaria	300,95	2.300,00	9	c	49	0,89	692.185	616.045
02. Portaria e Oficinas	500,40	1.870,00	9	c	49	0,89	935.748	832.816
03. Armazém	10.044,50	2.390,00	9	c	49	0,89	24.006.355	21.365.656
04. Operações	1.898,50	3.160,00	9	c	49	0,89	5.999.260	5.339.341
05. Abastecimento de Diesel	95,70	350,00	9	c	49	0,89	33.495	29.811
06. Pit Stop de Gás	47,75	170,00	9	c	49	0,89	8.118	7.225
Subtotal Edificações	12.887,80						31.675.161	28.190.894
Benfeitorias								
01. Pavimentação (asfalto)	14.222,75	100,00	9	c	39	0,87	1.422.275	1.237.379
02. Pavimentação (concreto especial 12T)	12.115,68	200,00	9	c	39	0,87	2.423.136	2.108.128
03. Fechamento lateral (pré moldado) (m)	900,00	300,00	9	c	39	0,87	270.000	234.900
04. Reservatório elevado (m³)	600,00	1.250,00	9	c	39	0,87	750.000	652.500
05. Coberturas	596,54	500,00	9	c	30	0,84	298.270	250.547
Subtotal Benfeitorias							5.163.681	4.483.454
Edificações e Benfeitorias	12.887,80				48	0,89	36.838.842	32.674.348
Custos							98.637.067	94.472.573
Valor do Empreendimento						F. Comercialização 1,08		102.265.791
Estoque de Terreno	6.000,00	1.000,12						6.000.720
Valor de Mercado								108.266.511

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 8% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de março/2021:

Valor do Empreendimento: R\$ 108.267.000,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente² por

**ROBERTO MAURO COSTA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 0600.633.833**

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 26.635.001/0321, que se compõe de 80 (oitenta) 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
- análise de sensibilidade e nível de incertezas

Osasco, 26 de abril de 2021.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease										Total	
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2031
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	5.951	8.082	8.102	8.111	8.112	8.112	7.750	7.607	7.813	8.027	8.246	85.913
-	Área locável (m2)	9.666	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43	44	45	47	48	49	50	52	53	55	56	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	4.960	6.831	7.035	7.236	7.434	7.611	7.793	8.006	8.224	8.449	8.680	82.258
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	316	641	644	644	644	
-	Aluguéis Efetivos	5.951	8.082	8.102	8.111	8.112	8.112	7.750	7.607	7.813	8.027	8.246	85.913
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	217	295	296	296	296	296	283	278	285	293	301	3.136
-	PIS	39	53	53	53	53	53	50	49	51	52	54	558
-	COFINS	179	242	243	243	243	243	233	228	234	241	247	2.577
-	Despesas Operacionais	149	202	203	203	203	203	222	248	254	260	267	2.412
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	10	19	19	19	19	87
-	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	19	38	39	40	41	177
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	149	202	203	203	203	203	194	190	195	201	206	2.148
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	5.585	7.585	7.603	7.613	7.613	7.613	7.245	7.082	7.274	7.473	7.678	80.365
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	5.585	7.585	7.603	7.613	7.613	7.613	7.245	7.082	7.274	7.473	7.678	80.364
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	5.585	7.585	7.603	7.613	7.613	7.613	7.245	7.082	7.274	7.473	7.678	80.364
-	Impostos (IR/CSSL)	648	879	881	883	883	883	843	828	850	873	897	9.347
=	Lucro líquido	4.938	6.706	6.722	6.730	6.730	6.730	6.402	6.254	6.424	6.600	6.781	71.017
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	4.938	6.706	6.722	6.730	6.730	6.730	6.402	6.255	6.424	6.600	6.781	71.018
-	Investimento em novos ativos	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	71	100	109	117	125	133	141	150	158	166	174	1.444
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(97.807)	6.605	6.613	6.613	6.605	6.597	6.261	6.105	6.266	6.434	6.607	(33.101)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(97.807)	(91.202)	(84.589)	(77.975)	(71.370)	(64.773)	(58.513)	(52.408)	(46.141)	(39.707)	(33.101)	
+	Integralização dos Acionistas	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	4.867	6.605	6.613	6.613	6.605	6.597	6.261	6.105	6.266	6.434	6.607	69.574
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0										
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
+	Distribuição de Dividendos	4.867	6.605	6.613	6.613	6.605	6.597	6.261	6.105	6.266	6.434	6.607	69.574
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.495	98.495
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(97.807)	6.605	6.613	6.613	6.605	6.597	6.261	6.105	6.266	6.434	105.101	65.394

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	RS 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	83,3%	84,5%	86,8%	89,2%	91,6%	93,8%	100,6%	105,2%	105,3%	105,3%	105,3%	95,7%
-	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	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,9%	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%
-	Inadimplência irrecoverável	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,9%	93,9%	93,9%	93,9%	93,9%	93,9%	93,5%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,5%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,5%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,5%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,8%	93,5%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,5%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	82,6%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,7%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	83,0%	82,6%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,7%
-	Investimento em novos ativos	1725,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	119,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	1,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1643,4%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	80,8%	80,2%	80,2%	80,2%	80,1%	-38,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1643,4%	-1128,4%	-1044,1%	-961,3%	-879,8%	-798,5%	-755,0%	-688,9%	-590,6%	-494,7%	-401,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1725,2%	0,0%	119,5%									
+	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	1725,2%	1270,4%	1267,3%	1265,8%	1265,8%	1265,8%	1324,8%	1349,6%	1314,1%	1279,2%	1245,2%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	80,8%	80,2%	80,2%	80,2%	80,1%	81,0%
=	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	1725,2%	0,0%	119,5%									
+	Distribuição de Dividendos	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	80,8%	80,2%	80,2%	80,2%	80,1%	81,0%
-	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%	1194,5%	114,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1643,4%	81,7%	81,6%	81,5%	81,4%	81,3%	80,8%	80,2%	80,2%	80,2%	1274,6%	76,1%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	640	635	630	687	682	677	672	667	662
	Área locável (m2)	-	-	-	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	43,85	43,53	43,20	42,88	42,57	42,25	42,51	42,19	41,88
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	565,14	560,95	556,80	552,67	548,57	544,51	547,80	543,74	539,71
	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	-	-	-	640	635	630	687	682	677	672	667	662
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	23	23	23	25	25	25	25	24	24
	PIS	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	-	-	-	19	19	19	21	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	-	-	-	16	16	16	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	16	16	16	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	601	596	592	645	640	635	630	626	621
-	Depreciação	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	601	596	592	645	640	635	630	626	621
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	601	596	592	645	640	635	630	626	621
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	70	69	69	75	74	74	73	73	72
=	Lucro líquido	-	-	-	531	527	523	570	566	562	557	553	549
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	531	527	523	570	566	562	557	553	549
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	(102.674)	523	519	515	562	558	554	550	545	541
+	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	(102.674)	(102.151)	(101.632)	(101.117)	(100.555)	(99.997)	(99.443)	(98.894)	(98.348)	(97.807)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	523	1.042	1.557	2.119	2.677	3.231	3.780	4.326	4.867
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	523	519	515	562	558	554	550	545	541
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	523	519	515	562	558	554	550	545	541
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	(102.674)	523	519	515	562	558	554	550	545	541

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	672	670	667	665	663	660	687	684	682	680	677	675
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43,03	42,87	42,72	45,05	44,89	44,73	44,56	44,40	44,24	44,68	44,52	44,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	554,54	552,54	550,56	580,57	578,49	576,41	574,34	572,27	570,21	575,87	573,80	571,74
	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	672	670	667	665	663	660	687	684	682	680	677	675
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	21	21	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	631	629	626	624	622	620	645	642	640	638	635	633
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	631	629	626	624	622	620	645	642	640	638	635	633
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	631	629	626	624	622	620	645	642	640	638	635	633
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	73	72	72	72	75	74	74	74	74	73
=	Lucro líquido	558	556	554	552	550	548	570	568	566	564	562	560
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	558	556	554	552	550	548	570	568	566	564	562	560
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	550	548	546	543	541	539	561	559	557	555	553	551
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(97.257)	(96.709)	(96.163)	(95.620)	(95.079)	(94.540)	(93.978)	(93.419)	(92.862)	(92.306)	(91.753)	(91.202)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	5.417	5.965	6.511	7.054	7.595	8.135	8.696	9.255	9.813	10.368	10.921	11.472
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	550	548	546	543	541	539	561	559	557	555	553	551
=	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	550	548	546	543	541	539	561	559	557	555	553	551
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	550	548	546	543	541	539	561	559	557	555	553	551

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	674	672	670	668	666	663	687	685	683	680	678	676
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	44,38	44,24	44,10	46,28	46,13	45,99	45,84	45,70	45,55	46,03	45,88	45,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	571,96	570,16	568,36	596,43	594,55	592,67	590,80	588,94	587,09	593,17	591,30	589,44
	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	674	672	670	668	666	663	687	685	683	680	678	676
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	21	21	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	633	631	629	627	625	623	645	643	641	639	637	635
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	633	631	629	627	625	623	645	643	641	639	637	635
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	633	631	629	627	625	623	645	643	641	639	637	635
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	73	73	72	72	75	75	74	74	74	74
=	Lucro líquido	559	557	556	554	552	550	570	568	566	565	563	561
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	559	557	556	554	552	550	570	568	566	565	563	561
-	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	551	549	547	545	543	541	561	559	557	555	554	552
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(90.651)	(90.102)	(89.555)	(89.010)	(88.467)	(87.926)	(87.365)	(86.806)	(86.249)	(85.694)	(85.140)	(84.589)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.023	12.572	13.119	13.664	14.207	14.748	15.309	15.868	16.425	16.980	17.534	18.086
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	551	549	547	545	543	541	561	559	557	555	554	552
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0							
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	551	549	547	545	543	541	561	559	557	555	554	552
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	551	549	547	545	543	541	561	559	557	555	554	552

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	45,68	45,55	45,42	47,54	47,40	47,26	47,13	46,99	46,85	47,35	47,21	47,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	588,75	587,03	585,31	612,72	610,92	609,13	607,34	605,56	603,79	610,18	608,39	606,61
	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	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	21	21	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	73	73	73	72	75	75	74	74	74	74
=	Lucro líquido	560	558	557	555	553	552	570	568	567	565	563	562
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	560	558	557	555	553	552	570	568	567	565	563	562
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	551	549	547	545	544	542	560	558	557	555	553	552
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(84.038)	(83.489)	(82.941)	(82.396)	(81.853)	(81.311)	(80.751)	(80.192)	(79.636)	(79.080)	(78.527)	(77.975)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	18.636	19.186	19.733	20.278	20.822	21.364	21.924	22.482	23.039	23.594	24.147	24.699
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	551	549	547	545	544	542	560	558	557	555	553	552
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	551	549	547	545	544	542	560	558	557	555	553	552
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	551	549	547	545	544	542	560	558	557	555	553	552

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	46,93	46,79	46,66	48,84	48,70	48,56	48,41	48,27	48,13	48,64	48,50	48,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	604,85	603,08	601,32	629,45	627,61	625,77	623,94	622,11	620,29	626,86	625,03	623,20
	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	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	21	21	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	73	73	73	72	75	75	74	74	74	74
=	Lucro líquido	560	558	557	555	553	552	570	568	567	565	563	562
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	560	558	557	555	553	552	570	568	567	565	563	562
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	550	548	547	545	543	541	559	558	556	554	553	551
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(77.425)	(76.877)	(76.330)	(75.785)	(75.243)	(74.701)	(74.142)	(73.584)	(73.028)	(72.474)	(71.921)	(71.370)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	25.249	25.797	26.344	26.889	27.432	27.973	28.532	29.090	29.646	30.200	30.753	31.304
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	550	548	547	545	543	541	559	558	556	554	553	551
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	550	548	547	545	543	541	559	558	556	554	553	551
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	550	548	547	545	543	541	559	558	556	554	553	551

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,21	48,07	47,93	50,17	50,03	49,88	49,74	49,59	49,44	49,30	49,16	49,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	621,37	619,55	617,74	646,64	644,75	642,86	640,98	639,10	637,23	635,36	633,50	631,65
	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	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	24	24	24	24	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	21	21	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	633	632	630	628	626	624	645	643	641	639	637	635
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	73	73	73	72	75	75	74	74	74	74
=	Lucro líquido	560	558	557	555	553	552	570	568	567	565	563	562
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	560	558	557	555	553	552	570	568	567	565	563	562
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	549	548	546	544	542	541	559	557	555	554	552	550
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(70.821)	(70.273)	(69.727)	(69.183)	(68.641)	(68.100)	(67.542)	(66.985)	(66.429)	(65.876)	(65.324)	(64.773)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	31.853	32.401	32.947	33.491	34.033	34.574	35.133	35.690	36.245	36.799	37.351	37.901
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	549	548	546	544	542	541	559	557	555	554	552	550
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	549	548	546	544	542	541	559	557	555	554	552	550
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	549	548	546	544	542	541	559	557	555	554	552	550

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	626	624	623	621	619	617
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,87	48,72	48,58	51,54	51,39	51,24	51,09	50,94	50,79	50,65	50,50	50,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	629,80	627,96	626,12	664,30	662,35	660,41	658,48	656,55	654,63	652,71	650,80	648,90
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	632	632	632	632	632	632
	Aluguéis Efetivos	675	673	671	669	667	665	626	624	623	621	619	617
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	25	25	24	24	24	24	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	17	17	16	16	16	16	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	633	632	630	628	626	624	583	581	580	578	576	574
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	633	632	630	628	626	624	583	581	580	578	576	574
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	633	632	630	628	626	624	583	581	580	578	576	574
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	73	73	73	72	68	68	68	68	67	67
=	Lucro líquido	560	558	557	555	553	552	515	513	512	510	509	507
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	560	558	557	555	553	552	515	513	512	510	509	507
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	549	547	545	543	542	540	503	501	500	498	497	495
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.224)	(63.677)	(63.132)	(62.589)	(62.047)	(61.507)	(61.004)	(60.503)	(60.003)	(59.505)	(59.008)	(58.513)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	38.450	38.997	39.542	40.085	40.627	41.167	41.670	42.171	42.671	43.169	43.666	44.162
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	549	547	545	543	542	540	503	501	500	498	497	495
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	549	547	545	543	542	540	503	501	500	498	497	495
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	549	547	545	543	542	540	503	501	500	498	497	495

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	615	613	612	648	646	645	643	641	639	637	635	633
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,20	50,06	49,91	52,95	52,80	52,64	52,49	52,33	52,18	52,03	51,88	51,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	647,00	645,10	643,22	682,44	680,44	678,45	676,46	674,48	672,51	670,54	668,58	666,62
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	632	632	632	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	615	613	612	648	646	645	643	641	639	637	635	633
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	22	22	22	24	24	24	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	18	18	18	19	19	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	20	20	20	21								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	573	571	569	604	602	600	598	597	595	593	591	590
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	573	571	569	604	602	600	598	597	595	593	591	590
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	573	571	569	604	602	600	598	597	595	593	591	590
-	Impostos (IR/CSSL)	67	67	67	71	70	70	70	70	70	69	69	69
=	Lucro líquido	506	504	503	533	531	530	528	527	525	524	522	521
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	506	504	503	533	531	530	528	527	525	524	522	521
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	494	492	491	520	519	517	516	514	513	511	510	508
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(58.019)	(57.526)	(57.035)	(56.515)	(55.996)	(55.479)	(54.963)	(54.449)	(53.936)	(53.425)	(52.916)	(52.408)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	44.656	45.148	45.639	46.159	46.678	47.195	47.711	48.225	48.738	49.249	49.759	50.267
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	494	492	491	520	519	517	516	514	513	511	510	508
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	494	492	491	520	519	517	516	514	513	511	510	508
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	494	492	491	520	519	517	516	514	513	511	510	508

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	631	630	628	666	664	662	660	658	656	654	652	651
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	51,57	51,42	51,27	54,40	54,24	54,08	53,92	53,76	53,61	53,45	53,29	53,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	664,67	662,72	660,78	701,07	699,02	696,98	694,94	692,90	690,87	688,85	686,83	684,82
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	631	630	628	666	664	662	660	658	656	654	652	651
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	24								
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	21	21	20	22	22	21						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	16	16	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	588	586	584	620	618	616	615	613	611	609	607	606
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	588	586	584	620	618	616	615	613	611	609	607	606
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	588	586	584	620	618	616	615	613	611	609	607	606
-	Impostos (IR/CSSL)	69	68	68	72	72	72	72	72	71	71	71	71
=	Lucro líquido	519	518	516	548	546	544	543	541	540	538	536	535
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	519	518	516	548	546	544	543	541	540	538	536	535
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	506	505	503	534	533	531	530	528	526	525	523	522
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(51.901)	(51.396)	(50.893)	(50.358)	(49.826)	(49.295)	(48.765)	(48.237)	(47.711)	(47.186)	(46.663)	(46.141)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	50.773	51.278	51.781	52.316	52.849	53.380	53.909	54.437	54.963	55.488	56.011	56.533
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	506	505	503	534	533	531	530	528	526	525	523	522
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	506	505	503	534	533	531	530	528	526	525	523	522
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	506	505	503	534	533	531	530	528	526	525	523	522

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	649	647	645	684	682	680	678	676	674	672	670	668
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	52,98	52,83	52,67	55,88	55,72	55,56	55,39	55,23	55,07	54,91	54,75	54,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	682,82	680,82	678,83	720,22	718,11	716,01	713,91	711,82	709,74	707,66	705,59	703,53
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	649	647	645	684	682	680	678	676	674	672	670	668
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	25	24	24						
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	21	20	20	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	21	21	21	22								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	604	602	600	637	635	633	631	630	628	626	624	622
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	604	602	600	637	635	633	631	630	628	626	624	622
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	604	602	600	637	635	633	631	630	628	626	624	622
-	Impostos (IR/CSSL)	71	70	70	74	74	74	74	74	73	73	73	73
=	Lucro líquido	533	532	530	563	561	559	558	556	554	553	551	550
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	533	532	530	563	561	559	558	556	554	553	551	550
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	520	518	517	549	547	545	544	542	540	539	537	536
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(45.621)	(45.103)	(44.586)	(44.037)	(43.490)	(42.945)	(42.401)	(41.859)	(41.319)	(40.780)	(40.243)	(39.707)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	57.053	57.571	58.088	58.637	59.184	59.729	60.273	60.815	61.355	61.894	62.431	62.967
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	520	518	517	549	547	545	544	542	540	539	537	536
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	520	518	517	549	547	545	544	542	540	539	537	536
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	520	518	517	549	547	545	544	542	540	539	537	536

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
	Meses	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	666	664	662	703	701	699	697	695	693	691	689	687
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54,43	54,27	54,11	57,41	57,24	57,07	56,91	56,74	56,57	56,41	56,24	56,08
	Potencial de Mercado de Aluguéis	701,47	699,41	697,36	739,89	737,72	735,56	733,41	731,26	729,12	726,99	724,86	722,74
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	666	664	662	703	701	699	697	695	693	691	689	687
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	26	26	26	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21
-	Despesas Operacionais	22	22	21	23	23	23	23	22	22	22	22	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	3	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	620	619	617	655	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	620	619	617	655	653	651	649	647	645	643	641	639
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	620	619	617	655	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Impostos (IR/CSSL)	73	72	72	76	76	76	76	76	75	75	75	75
=	Lucro líquido	548	546	545	578	576	575	573	571	570	568	566	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	548	546	545	578	576	575	573	571	570	568	566	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	534	532	531	563	562	560	558	557	555	553	552	550
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(39.173)	(38.641)	(38.110)	(37.547)	(36.985)	(36.425)	(35.867)	(35.310)	(34.755)	(34.202)	(33.651)	(33.101)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	63.501	64.033	64.564	65.127	65.689	66.249	66.807	67.364	67.919	68.472	69.024	69.574
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	534	532	531	563	562	560	558	557	555	553	552	550
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	534	532	531	563	562	560	558	557	555	553	552	550
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.495
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	534	532	531	563	562	560	558	557	555	553	552	99.045

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	Avenida Amâncio Gaioli	próximo ao avaliando	Água Chata	Guarulhos	SP	mar/21	225.060	12	oferta	11.253,00
2	Avenida Papa João Paulo I	c/ frente p/ Rod. Pres. Dutra	Bonsucesso	Guarulhos	SP	mar/21	247.682	12	oferta	9.723,00
3	Rua Toufic El Khouri Saad, 333		Água Chata	Guarulhos	SP	mar/21	318.000	12	oferta	22.735,00
4	Rua Colina, 500		Água Chata	Guarulhos	SP	jan/21	350.000	12	transação	15.000,00
5	Estrada Água Chata	em frente a Rua Noraldino Alves de Lima	Água Chata	Guarulhos	SP	mar/21	65.000	12	oferta	4.000,00
Avaliando	Av. Amâncio Gaiolli, 1493		Bonsucesso	Guarulhos	SP	mar/21		12	transação	12.887,80

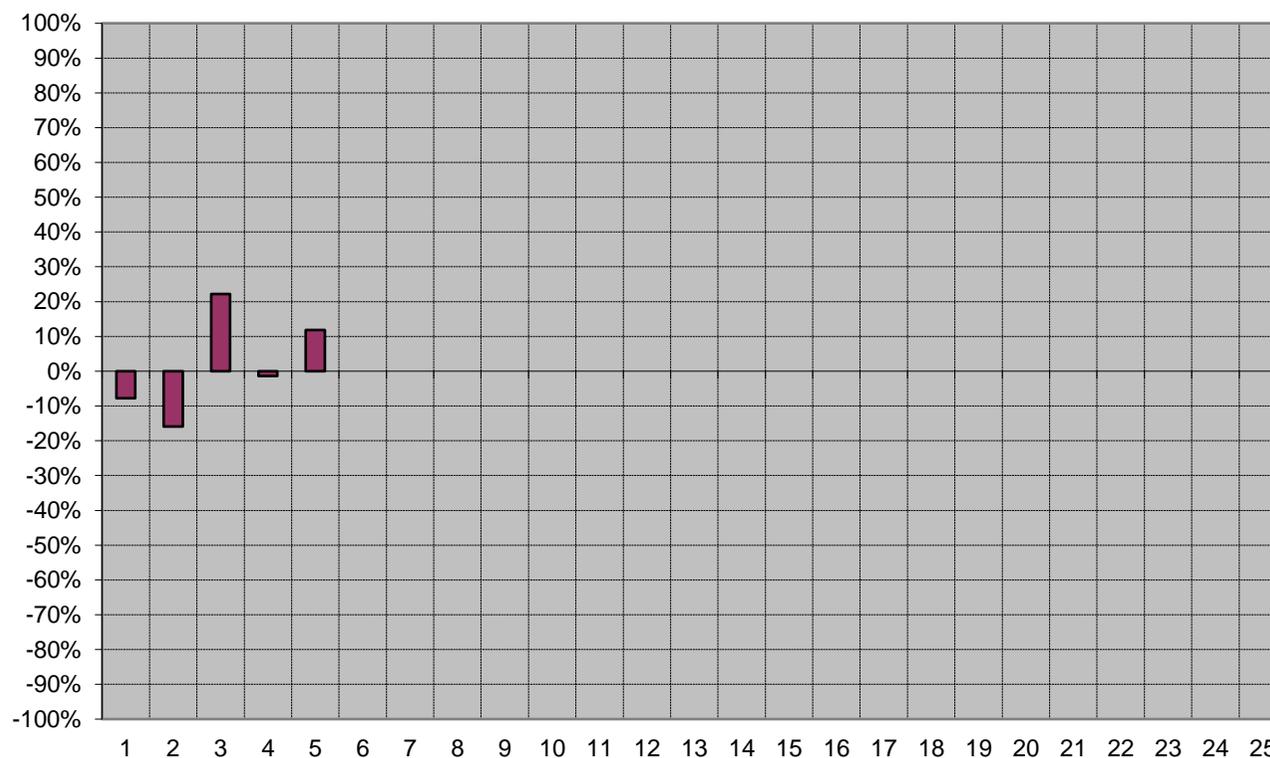
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	21.000,00	9.747,00	13.202,40	médio	7,0	25	e	7,0	Zuccaro Imóveis	Marcondes	(11) 2408-7888
2	15.000,00	5.277,00	10.778,40	médio	7,0	25	d	7,5	Casa Vip Eirelli	Fernanda	(11) 5631-2146
3	67.423,00	16.500,00	26.035,00	médio	7,0	25	e	7,0	Tecnozil Imóveis	Paulo	(11) 5084-6001/ 95778-1936
4	23.000,00	6.000,00	16.200,00	médio	7,5	7	b	6,5	Zuccaro Imóveis	Marcondes	(11) 2408-7888
5	6.500,00	2.700,00	4.540,00	simples	5,0	10	c	6,0	MGP Imobiliaria	Fernandes	(11) 2632-2000
Avaliando	62.790,81	53.287,23	23.545,25	Superior	8,0	9	c	7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	17,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15,35	1,14	1,53	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,67	25,63
2	22,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	20,68	1,14	1,37	0,92	0,93	1,00	1,00	1,00	1,36	28,12
3	12,21	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,99	1,14	1,53	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,76	19,34
4	21,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21,60	1,07	0,96	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,11	23,98
5	14,32	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,89	1,60	1,01	0,86	1,17	1,00	1,00	1,00	1,64	21,14

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	17,05	15,73	(1,32)	-8%
2	22,98	19,31	(3,67)	-16%
3	12,21	14,92	2,71	22%
4	21,60	21,30	(0,30)	-1%
5	14,32	16,02	1,70	12%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				12%

RESÍDUOS RELATIVOS



TRATAMENTO ESTATÍSTICO - TERRENO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	Formato
1	Estrada Água Chata	ao lado do nº 402	Água Chata	Guarulhos	SP	mar/21	54.450.000	100%	oferta	60.500,00	regular
2	Estrada Presidente Juscelino Kubitscheck de Oliveira	em frente ao trevo de Bonsucesso	Jardim Albertina	Guarulhos	SP	mar/21	50.000.000	100%	oferta	50.527,00	regular
3	Avenida Júlia Gaiolli	esquina com a Rua Narain Singh	Água Chata	Guarulhos	SP	mar/21	25.000.000	100%	oferta	20.000,00	regular
4	Estrada do Capão Bonito	c/ frente p/ Rua Almerim	Jardim Maria de Lourdes	Guarulhos	SP	mar/21	35.000.000	100%	oferta	32.000,00	regular
5	Rua Eduardo Froner, 1194		Parque das Nações	Guarulhos	SP	mar/21	26.000.000	100%	oferta	20.000,00	regular
6	Estrada Velha Guarulhos São Miguel, 5000		Jardim Arapongas	Guarulhos	SP	mar/21	37.000.000	100%	oferta	37.000,00	regular
7	Avenida Júlia Gaiolli	ao lado da Sidmar	Água Chata	Guarulhos	SP	mar/21	30.530.000	100%	oferta	23.485,00	regular
Avaliando	Av. Amâncio Gaiolli		Bonsucesso	Guarulhos	SP	mar/21		100%	transação	67.790,81	regular

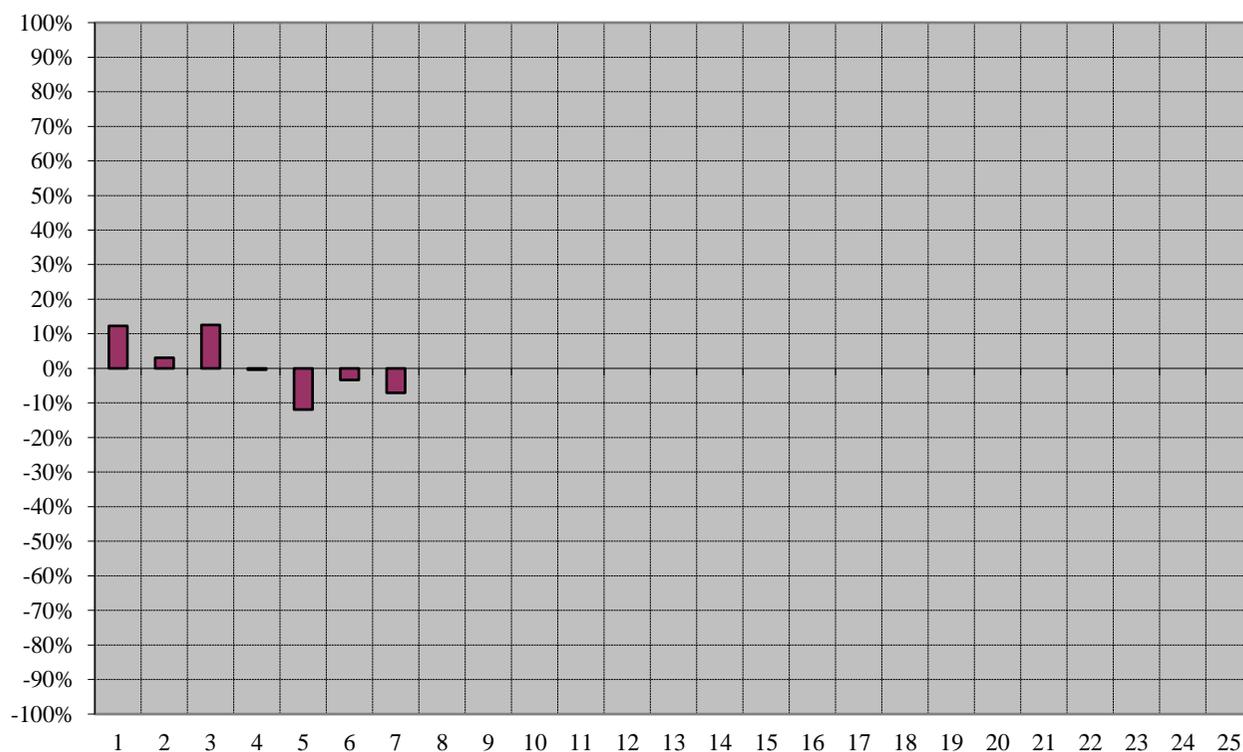
Amostra	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	seca	active até 10%	ao nível	médio	não	6,5	Moderna Consultoria de Imóveis	Claiton	(11) 2412-2063
2	seca	active até 10%	acima do nível de 2 até 4m	médio	não	7,0	Moderna Consultoria de Imóveis	Claiton	(11) 2412-2063
3	seca	plano	ao nível	médio	não	7,5	Palazzo Imóveis	Fabiano	(11) 3237-0828
4	seca	caído de 5 a 10%	abaixo do nível até 1m	médio	não	7,0	Biasoto Imóveis	Marcio	(19) 99666-7076
5	seca	active até 20%	ao nível	médio	não	7,0	Vertical Imóveis	Nilton Camarota	(11) 2675-2000
6	seca	active até 10%	ao nível	médio	não	6,0	Corretor	Manoel	(11) 99536-1514
7	seca	active até 20%	ao nível	médio	não	7,5	Conquistha Imóveis		(11) 3593-6177/ 98274-2425
Avaliando	seca	plano	ao nível	médio		7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator C.A.máx	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	810,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,97	1,08	1,00	1,00	1,00	1,10	891,00	dentro
2	989,57	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	890,61	1,00	1,00	1,00	1,05	1,11	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	970,76	dentro
3	1.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,93	1,00	1,00	1,00	0,79	888,75	dentro
4	1.093,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	984,38	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1.004,07	dentro
5	1.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.170,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1.134,90	dentro
6	1.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,93	1,17	1,00	1,00	1,00	1,15	1.035,00	dentro
7	1.299,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.169,98	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,88	0,93	1,00	1,00	1,00	0,92	1.076,38	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	900,00	1.010,22	110,22	12%
2	989,57	1.019,49	29,92	3%
3	1.250,00	1.406,64	156,64	13%
4	1.093,75	1.089,46	(4,29)	0%
5	1.300,00	1.145,61	(154,39)	-12%
6	1.000,00	966,30	(33,70)	-3%
7	1.299,98	1.207,87	(92,11)	-7%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

RESÍDUOS RELATIVOS



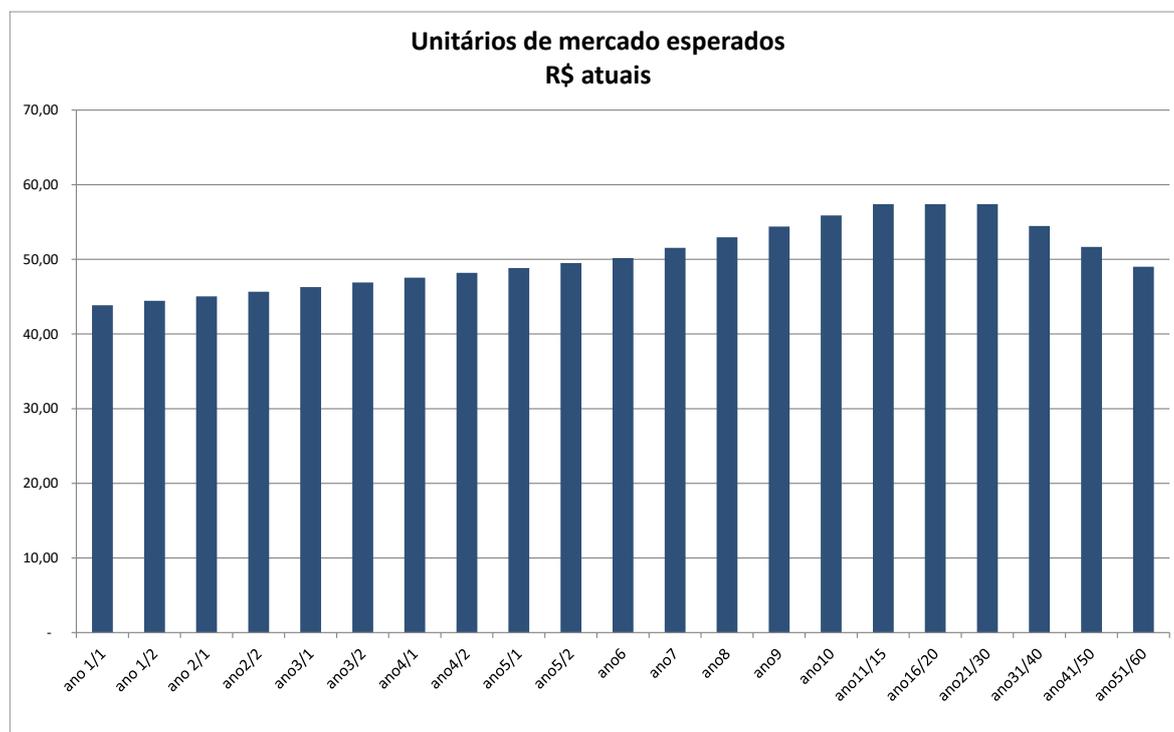
**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES
NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO**

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.

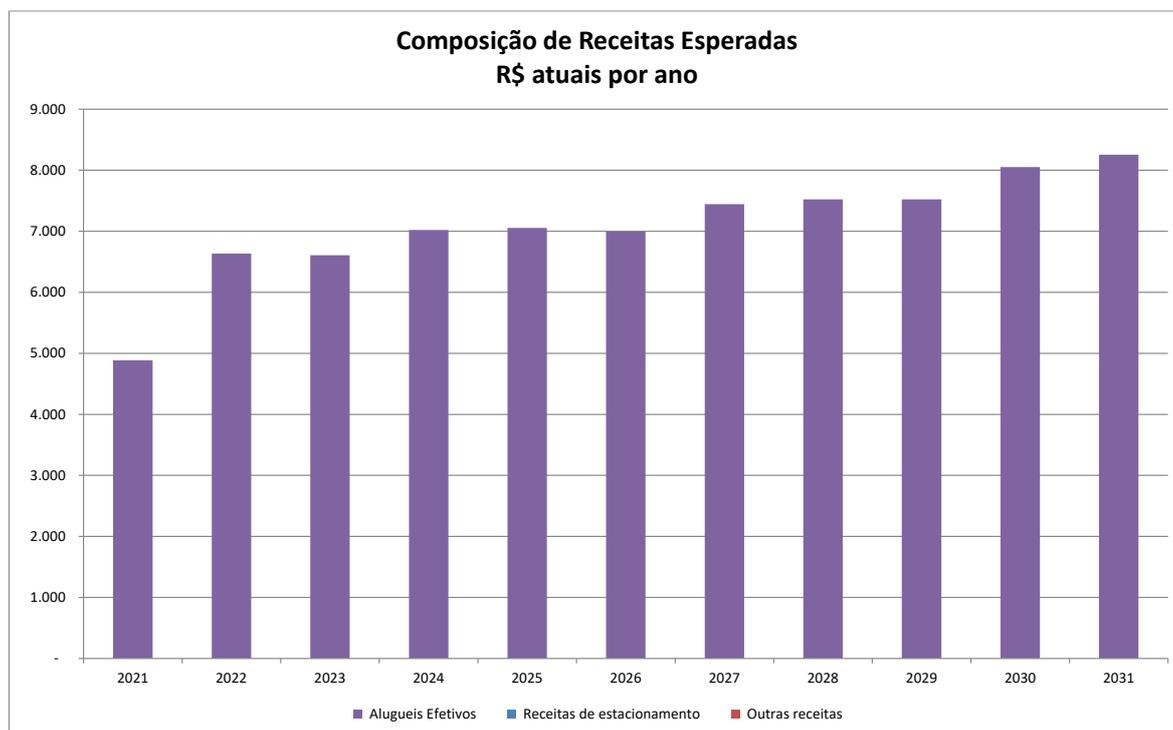
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
Cenário : Mercado aberto	Ambev_Guarulhos
Aluguel de mercado inicial - R\$	565.141
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	43,85
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	57,41
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	228
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	51,67
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	75
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,51
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,51
Vida útil remanescente de projeção (anos)	49

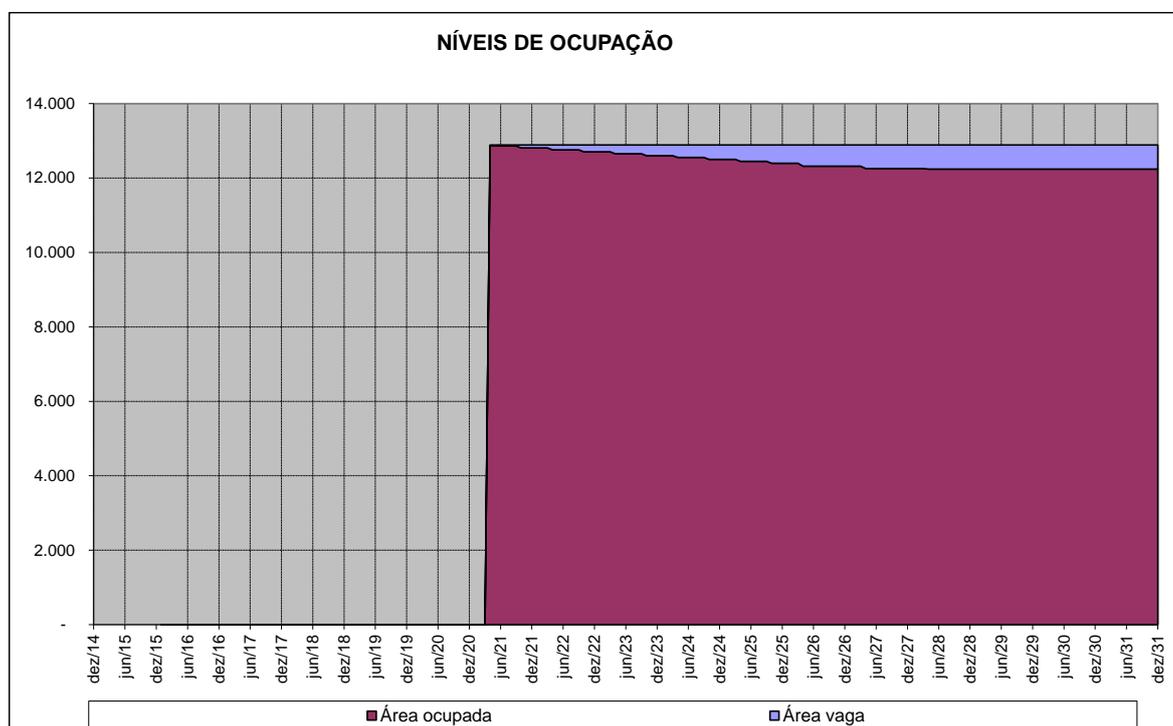
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



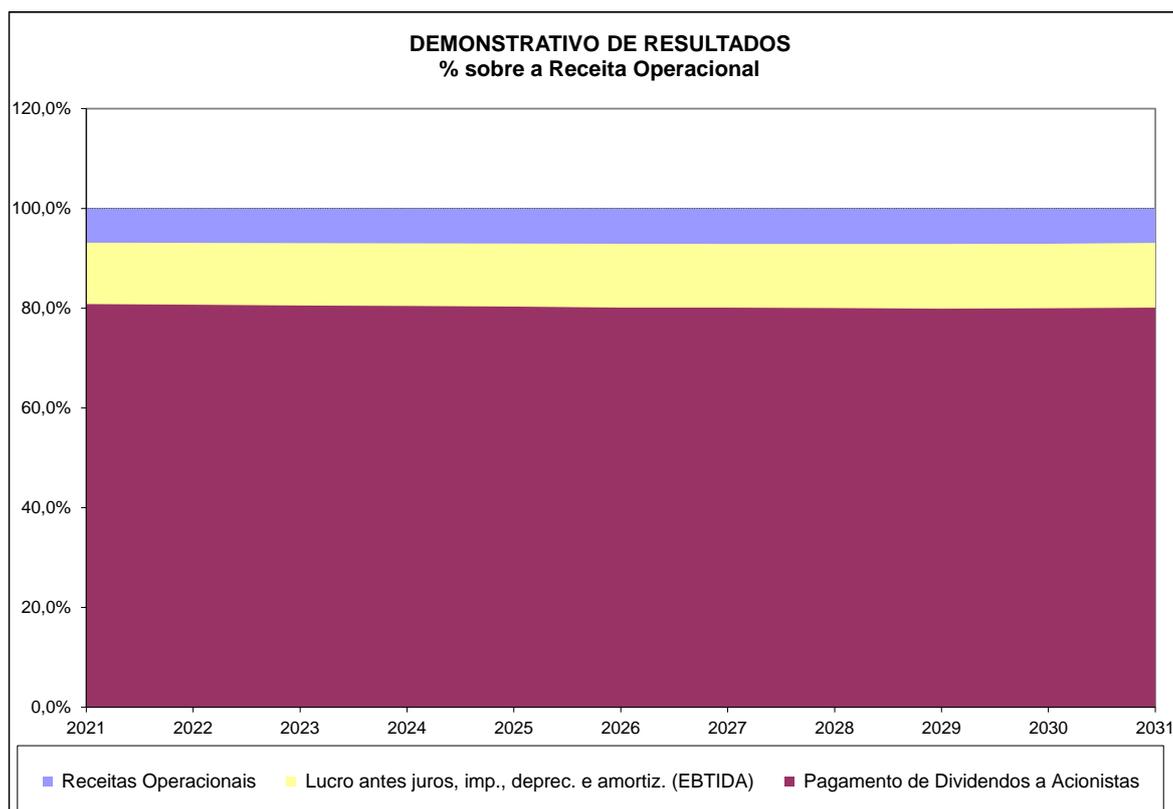
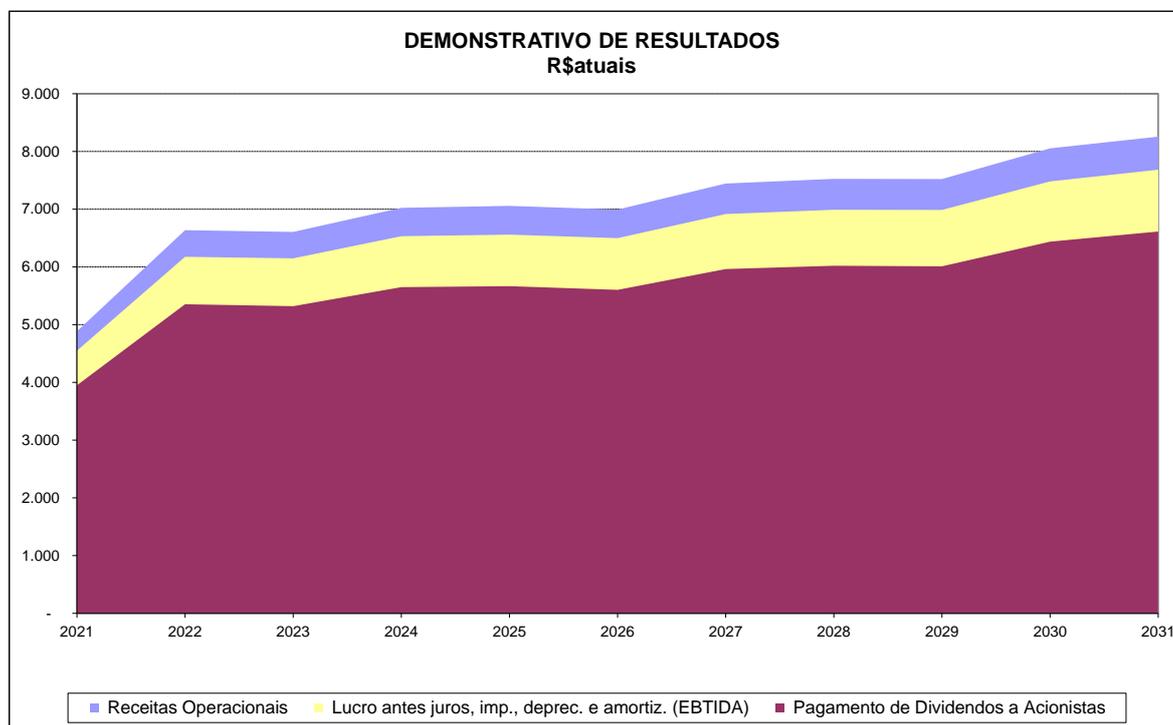
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



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



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

$$Ke = 3,40\% + (5,60\% \times 0,53) + 0,60\% = 6,97\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,53) + 0,60\% = 7,20\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor Econômico: R\$ 89.607.000,00

Valor do Estoque de Terreno: R\$ 6.000.000,00

Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 95.607.000,00

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

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto										Total	
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		2031
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	4.885	6.634	6.606	7.022	7.055	6.993	7.443	7.524	7.522	8.051	8.254	77.989
-	Área locável (m2)	9.666	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43	44	45	47	48	49	50	52	53	55	56	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	4.960	6.831	7.035	7.236	7.434	7.611	7.793	8.006	8.224	8.449	8.680	82.258
-	Vacância do empreendimento	0,3%	1,0%	1,8%	2,6%	3,4%	4,3%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	32	129	232	335	438	548	615	641	644	644	644	
-	Aluguéis Efetivos	4.885	6.634	6.606	7.022	7.055	6.993	7.443	7.524	7.522	8.051	8.254	77.989
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	178	242	241	256	257	255	272	275	275	294	301	2.847
-	PIS	32	43	43	46	46	45	48	49	49	52	54	507
-	COFINS	147	199	198	211	212	210	223	226	226	242	248	2.340
-	Despesas Operacionais	157	216	218	235	239	240	257	260	260	277	270	2.630
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	4	7	10	13	17	19	19	19	19	19	148
-	Inadimplência irre recuperável	34	46	46	49	49	49	52	53	53	56	44	532
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	122	166	165	176	176	175	186	188	188	201	206	1.950
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	4.550	6.176	6.147	6.531	6.558	6.497	6.915	6.989	6.987	7.480	7.683	72.512
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	4.550	6.175	6.147	6.531	6.558	6.497	6.915	6.989	6.987	7.480	7.683	72.511
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	4.550	6.175	6.147	6.531	6.558	6.497	6.915	6.989	6.987	7.480	7.683	72.511
-	Impostos (IR/CSSL)	532	722	719	764	768	761	810	819	818	876	898	8.485
=	Lucro líquido	4.018	5.454	5.428	5.767	5.791	5.736	6.105	6.170	6.169	6.604	6.785	64.026
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	4.018	5.454	5.428	5.767	5.791	5.736	6.105	6.170	6.169	6.604	6.785	64.027
-	Investimento em novos ativos	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	71	100	109	117	125	133	141	150	158	166	174	1.444
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(98.727)	5.353	5.319	5.650	5.666	5.603	5.963	6.021	6.011	6.438	6.611	(40.091)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(98.727)	(93.373)	(88.054)	(82.404)	(76.739)	(71.135)	(65.172)	(59.151)	(53.140)	(46.702)	(40.091)	
+	Integralização dos Acionistas	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	102.674	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	3.947	5.353	5.319	5.650	5.666	5.603	5.963	6.021	6.011	6.438	6.611	62.583
=	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	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
+	Distribuição de Dividendos	3.947	5.353	5.319	5.650	5.666	5.603	5.963	6.021	6.011	6.438	6.611	62.583
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.495	98.495
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(98.727)	5.353	5.319	5.650	5.666	5.603	5.963	6.021	6.011	6.438	105.106	58.404

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	RS 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	101,5%	103,0%	106,5%	103,0%	105,4%	108,8%	104,7%	106,4%	109,3%	104,9%	105,2%	105,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	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	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,4%	3,4%	3,4%	3,5%	3,4%	3,4%	3,3%	3,4%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%
-	Inadimplência irrecoverável	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	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,1%	93,1%	93,0%	93,0%	93,0%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	93,1%	93,0%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,1%	93,1%	93,0%	93,0%	93,0%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	93,1%	93,0%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,1%	93,1%	93,0%	93,0%	93,0%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	93,1%	93,0%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,2%	82,2%	82,2%	82,1%	82,1%	82,0%	82,0%	82,0%	82,0%	82,0%	82,2%	82,1%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,3%	82,2%	82,2%	82,1%	82,1%	82,0%	82,0%	82,0%	82,0%	82,0%	82,2%	82,1%
-	Investimento em novos ativos	2101,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	1,9%	2,0%	2,1%	2,1%	2,1%	1,9%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2020,9%	80,7%	80,5%	80,5%	80,3%	80,1%	80,1%	80,0%	79,9%	80,0%	80,1%	-51,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-2020,9%	-1407,5%	-1332,9%	-1173,5%	-1087,8%	-1017,3%	-875,6%	-786,2%	-706,5%	-580,1%	-485,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	2101,7%	0,0%	131,7%									
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	2101,7%	1547,7%	1554,2%	1462,2%	1455,4%	1468,3%	1379,5%	1364,7%	1365,0%	1275,3%	1243,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,8%	80,7%	80,5%	80,5%	80,3%	80,1%	80,1%	80,0%	79,9%	80,0%	80,1%	80,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	2101,7%	0,0%	131,7%									
+	Distribuição de Dividendos	80,8%	80,7%	80,5%	80,5%	80,3%	80,1%	80,1%	80,0%	79,9%	80,0%	80,1%	80,2%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1193,2%	126,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2020,9%	80,7%	80,5%	80,5%	80,3%	80,1%	80,1%	80,0%	79,9%	80,0%	1273,3%	74,9%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	560	556	552	547	543	539	533	529	525
	Área locável (m2)	-	-	-	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	43,85	43,53	43,20	42,88	42,57	42,25	42,51	42,19	41,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	565,14	560,95	556,80	552,67	548,57	544,51	547,80	543,74	539,71
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%
	Área vaga (m2)	-	-	-	26	26	26	26	26	26	77	77	77
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	560	556	552	547	543	539	533	529	525
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	20	20	20	20	20	20	19	19	19
	PIS	-	-	-	4	4	4	4	4	4	3	3	3
	COFINS	-	-	-	17	17	17	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	-	-	-	18	18	18	18	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	14	14	14	14	14	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	521	518	514	510	506	502	497	493	489
-	Depreciação	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	521	518	514	510	506	502	497	493	489
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	521	518	514	510	506	502	497	493	489
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	61	60	60	60	59	59	58	58	57
=	Lucro líquido	-	-	-	460	457	454	450	447	444	439	435	432
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	461	457	454	450	447	444	439	435	432
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	(102.674)	453	449	446	442	439	436	431	427	424
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	(102.674)	(102.222)	(101.772)	(101.327)	(100.884)	(100.445)	(100.009)	(99.578)	(99.151)	(98.727)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	453	902	1.348	1.790	2.229	2.665	3.096	3.523	3.947
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	453	449	446	442	439	436	431	427	424
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	-	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	453	449	446	442	439	436	431	427	424
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	(102.674)	453	449	446	442	439	436	431	427	424

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	542	540	567	563	561	559	557	555	553	548	546	544
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43,03	42,87	42,72	45,05	44,89	44,73	44,56	44,40	44,24	44,68	44,52	44,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	554,54	552,54	550,56	580,57	578,49	576,41	574,34	572,27	570,21	575,87	573,80	571,74
	Vacância do empreendimento	0,6%	0,6%	0,6%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,4%	1,4%	1,4%
	Área vaga (m2)	77	77	77	129	129	129	129	129	129	180	180	180
	Aluguéis Efetivos	542	540	567	563	561	559	557	555	553	548	546	544
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	21	21	20							
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	17	17	17	17	17	17	17	16	16	16
-	Despesas Operacionais	18	17	18									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	505	503	528	524	522	520	518	516	514	510	509	507
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	505	503	528	524	522	520	518	516	514	510	509	507
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	505	503	528	524	522	520	518	516	514	510	509	507
-	Impostos (IR/CSSL)	59	59	62	61	61	61	61	60	60	60	59	59
=	Lucro líquido	446	444	466	463	461	459	458	456	454	451	449	447
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	446	444	466	463	461	459	458	456	454	451	449	447
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	438	436	458	454	452	451	449	447	446	442	441	439
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(98.289)	(97.853)	(97.395)	(96.940)	(96.488)	(96.037)	(95.588)	(95.141)	(94.695)	(94.253)	(93.812)	(93.373)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.385	4.821	5.280	5.734	6.186	6.637	7.086	7.533	7.979	8.421	8.862	9.301
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	438	436	458	454	452	451	449	447	446	442	441	439
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	438	436	458	454	452	451	449	447	446	442	441	439
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	438	436	458	454	452	451	449	447	446	442	441	439

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	545	543	562	558	557	555	553	551	550	546	544	542
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	44,38	44,24	44,10	46,28	46,13	45,99	45,84	45,70	45,55	46,03	45,88	45,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	571,96	570,16	568,36	596,43	594,55	592,67	590,80	588,94	587,09	593,17	591,30	589,44
	Vacância do empreendimento	1,4%	1,4%	1,4%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,2%	2,2%	2,2%
	Área vaga (m2)	180	180	180	232	232	232	232	232	232	284	284	284
	Aluguéis Efetivos	545	543	562	558	557	555	553	551	550	546	544	542
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	21	20								
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	17	17	17	17	17	17	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	18											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	507	506	523	520	518	516	515	513	511	508	506	504
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	507	506	523	520	518	516	515	513	511	508	506	504
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	507	506	523	520	518	516	515	513	511	508	506	504
-	Impostos (IR/CSSL)	59	59	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59
=	Lucro líquido	448	446	462	459	457	456	454	453	452	448	447	445
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	448	446	462	459	457	456	454	453	452	448	447	445
-	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	439	438	454	450	448	447	445	444	442	439	438	436
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(92.934)	(92.496)	(92.043)	(91.593)	(91.145)	(90.698)	(90.253)	(89.809)	(89.367)	(88.928)	(88.490)	(88.054)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	9.740	10.178	10.632	11.081	11.529	11.976	12.421	12.865	13.307	13.746	14.184	14.620
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	439	438	454	450	448	447	445	444	442	439	438	436
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	439	438	454	450	448	447	445	444	442	439	438	436
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	439	438	454	450	448	447	445	444	442	439	438	436

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	542	540	605	601	599	597	595	594	592	588	586	584
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	45,68	45,55	45,42	47,54	47,40	47,26	47,13	46,99	46,85	47,35	47,21	47,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	588,75	587,03	585,31	612,72	610,92	609,13	607,34	605,56	603,79	610,18	608,39	606,61
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%
	Área vaga (m2)	284	284	284	335	335	335	335	335	335	387	387	387
	Aluguéis Efetivos	542	540	605	601	599	597	595	594	592	588	586	584
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	22	21	21	21						
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
-	Despesas Operacionais	18	18	20									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	504	502	563	559	557	555	554	552	550	546	545	543
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	504	502	563	559	557	555	554	552	550	546	545	543
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	504	502	563	559	557	555	554	552	550	546	545	543
-	Impostos (IR/CSSL)	59	59	66	65	65	65	65	65	64	64	64	64
=	Lucro líquido	445	444	497	493	492	490	489	487	486	483	481	480
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	445	444	497	493	492	490	489	488	486	483	481	480
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	436	434	488	483	482	480	479	478	476	473	471	470
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(87.618)	(87.184)	(86.696)	(86.213)	(85.731)	(85.251)	(84.772)	(84.294)	(83.818)	(83.345)	(82.874)	(82.404)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	15.056	15.490	15.978	16.461	16.943	17.424	17.903	18.380	18.856	19.329	19.800	20.270
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	436	434	488	483	482	480	479	478	476	473	471	470
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	436	434	488	483	482	480	479	478	476	473	471	470
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	436	434	488	483	482	480	479	478	476	473	471	470

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	583	581	600	596	594	592	590	589	587	583	581	579
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	46,93	46,79	46,66	48,84	48,70	48,56	48,41	48,27	48,13	48,64	48,50	48,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	604,85	603,08	601,32	629,45	627,61	625,77	623,94	622,11	620,29	626,86	625,03	623,20
	Vacância do empreendimento	3,0%	3,0%	3,0%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,8%	3,8%	3,8%
	Área vaga (m2)	387	387	387	438	438	438	438	438	438	490	490	490
	Aluguéis Efetivos	583	581	600	596	594	592	590	589	587	583	581	579
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	22	22	22	22	22	21	21	21	21	21
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	18	18	18	18	18	18	18	17	17	17
-	Despesas Operacionais	20											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	542	540	558	554	552	551	549	547	546	542	540	539
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	542	540	558	554	552	551	549	547	546	542	540	539
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	542	540	558	554	552	551	549	547	546	542	540	539
-	Impostos (IR/CSSL)	63	63	65	65	65	64	64	64	64	63	63	63
=	Lucro líquido	478	477	493	489	488	486	485	483	482	478	477	475
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	478	477	493	489	488	486	485	483	482	478	477	475
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	468	467	483	478	477	476	474	473	471	468	466	465
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(81.936)	(81.469)	(80.986)	(80.508)	(80.031)	(79.555)	(79.081)	(78.609)	(78.137)	(77.670)	(77.203)	(76.739)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	20.738	21.205	21.688	22.166	22.643	23.119	23.593	24.066	24.537	25.005	25.471	25.936
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	468	467	483	478	477	476	474	473	471	468	466	465
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	468	467	483	478	477	476	474	473	471	468	466	465
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	468	467	483	478	477	476	474	473	471	468	466	465

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	578	576	595	590	588	586	584	583	581	579	578	576
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,21	48,07	47,93	50,17	50,03	49,88	49,74	49,59	49,44	49,30	49,16	49,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	621,37	619,55	617,74	646,64	644,75	642,86	640,98	639,10	637,23	635,36	633,50	631,65
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
	Área vaga (m2)	490	490	490	567	567	567	567	567	567	567	567	567
	Aluguéis Efetivos	578	576	595	590	588	586	584	583	581	579	578	576
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	22	22	21							
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	18	18	18	18	18	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	20											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	15	15	15	15	15	15	15	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	537	535	553	548	546	544	543	541	540	538	537	535
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	537	535	553	548	546	544	543	541	540	538	537	535
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	537	535	553	548	546	544	543	541	540	538	537	535
-	Impostos (IR/CSSL)	63	63	65	64	64	64	64	63	63	63	63	63
=	Lucro líquido	474	473	488	484	482	481	479	478	476	475	474	472
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	474	473	488	484	482	481	479	478	477	475	474	472
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	463	462	478	472	471	469	468	467	465	464	462	461
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(76.275)	(75.813)	(75.335)	(74.863)	(74.392)	(73.923)	(73.455)	(72.988)	(72.523)	(72.059)	(71.597)	(71.135)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.399	26.861	27.339	27.811	28.282	28.752	29.220	29.686	30.151	30.615	31.078	31.539
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	463	462	478	472	471	469	468	467	465	464	462	461
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	463	462	478	472	471	469	468	467	465	464	462	461
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	463	462	478	472	471	469	468	467	465	464	462	461

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	574	572	641	636	634	632	630	628	627	625	623	621
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,87	48,72	48,58	51,54	51,39	51,24	51,09	50,94	50,79	50,65	50,50	50,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	629,80	627,96	626,12	664,30	662,35	660,41	658,48	656,55	654,63	652,71	650,80	648,90
	Vacância do empreendimento	4,4%	4,4%	4,4%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	567	567	567	632	632	632	632	632	632	632	632	632
	Aluguéis Efetivos	574	572	641	636	634	632	630	628	627	625	623	621
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	23									
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	20	20	22	21								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	533	532	596	591	589	587	585	584	582	580	579	577
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	533	532	596	591	589	587	585	584	582	580	579	577
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	533	532	596	591	589	587	585	584	582	580	579	577
-	Impostos (IR/CSSL)	62	62	70	69	69	69	69	68	68	68	68	68
=	Lucro líquido	471	470	526	521	520	518	517	515	514	512	511	509
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	471	470	526	521	520	518	517	515	514	512	511	509
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	460	458	515	510	508	506	505	503	502	500	499	497
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(70.676)	(70.218)	(69.703)	(69.193)	(68.685)	(68.179)	(67.674)	(67.171)	(66.669)	(66.168)	(65.669)	(65.172)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	31.998	32.457	32.971	33.481	33.989	34.495	35.000	35.504	36.006	36.506	37.005	37.502
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	460	458	515	510	508	506	505	503	502	500	499	497
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	460	458	515	510	508	506	505	503	502	500	499	497
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	460	458	515	510	508	506	505	503	502	500	499	497

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	619	617	638	635	633	631	630	628	626	624	622	620
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,20	50,06	49,91	52,95	52,80	52,64	52,49	52,33	52,18	52,03	51,88	51,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	647,00	645,10	643,22	682,44	680,44	678,45	676,46	674,48	672,51	670,54	668,58	666,62
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	632	632	632	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	619	617	638	635	633	631	630	628	626	624	622	620
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23											
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	21	21	22	21								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	575	574	592	590	588	587	585	583	581	580	578	576
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	575	574	592	590	588	587	585	583	581	580	578	576
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	575	574	592	590	588	587	585	583	581	580	578	576
-	Impostos (IR/CSSL)	67	67	69	69	69	69	68	68	68	68	68	67
=	Lucro líquido	508	506	523	521	519	518	516	515	513	512	510	509
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	508	506	523	521	519	518	516	515	513	512	510	509
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	496	494	511	508	507	505	504	502	501	499	498	496
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.676)	(64.182)	(63.671)	(63.163)	(62.656)	(62.151)	(61.647)	(61.145)	(60.644)	(60.145)	(59.647)	(59.151)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	37.998	38.492	39.003	39.512	40.018	40.524	41.027	41.529	42.030	42.529	43.027	43.523
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	496	494	511	508	507	505	504	502	501	499	498	496
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	496	494	511	508	507	505	504	502	501	499	498	496
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	496	494	511	508	507	505	504	502	501	499	498	496

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	619	617	637	635	633	631	630	628	626	624	622	620
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	51,57	51,42	51,27	54,40	54,24	54,08	53,92	53,76	53,61	53,45	53,29	53,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	664,67	662,72	660,78	701,07	699,02	696,98	694,94	692,90	690,87	688,85	686,83	684,82
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	619	617	637	635	633	631	630	628	626	624	622	620
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23											
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	21	21	22	21								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	575	573	592	590	588	587	585	583	581	580	578	576
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	575	573	592	590	588	587	585	583	581	580	578	576
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	575	573	592	590	588	587	585	583	581	580	578	576
-	Impostos (IR/CSSL)	67	67	69	69	69	69	68	68	68	68	68	67
=	Lucro líquido	507	506	522	521	519	518	516	515	513	512	510	509
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	507	506	522	521	519	518	516	515	513	512	510	509
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	495	493	510	508	506	505	503	501	500	498	497	495
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(58.657)	(58.164)	(57.654)	(57.146)	(56.640)	(56.136)	(55.633)	(55.131)	(54.631)	(54.133)	(53.636)	(53.140)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	44.018	44.511	45.020	45.528	46.034	46.539	47.042	47.543	48.043	48.541	49.038	49.534
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	495	493	510	508	506	505	503	501	500	498	497	495
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	495	493	510	508	506	505	503	501	500	498	497	495
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	495	493	510	508	506	505	503	501	500	498	497	495

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	619	617	691	689	687	685	683	681	679	677	675	673
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	52,98	52,83	52,67	55,88	55,72	55,56	55,39	55,23	55,07	54,91	54,75	54,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	682,82	680,82	678,83	720,22	718,11	716,01	713,91	711,82	709,74	707,66	705,59	703,53
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	619	617	691	689	687	685	683	681	679	677	675	673
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	25									
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	21	21	21	21	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	21	21	24	24	24	24	23	23	23	23	23	23
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	575	573	642	640	638	636	634	632	630	629	627	625
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	575	573	642	640	638	636	634	632	630	629	627	625
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	575	573	642	640	638	636	634	632	630	629	627	625
-	Impostos (IR/CSSL)	67	67	75	75	75	74	74	74	74	74	73	73
=	Lucro líquido	507	506	567	565	563	562	560	558	557	555	553	552
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	507	506	567	565	563	562	560	558	557	555	553	552
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	494	492	553	551	549	548	546	544	543	541	539	538
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(52.647)	(52.154)	(51.601)	(51.050)	(50.501)	(49.953)	(49.407)	(48.863)	(48.320)	(47.779)	(47.240)	(46.702)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	50.028	50.520	51.073	51.624	52.174	52.721	53.267	53.811	54.354	54.895	55.434	55.972
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	494	492	553	551	549	548	546	544	543	541	539	538
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	494	492	553	551	549	548	546	544	543	541	539	538
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	494	492	553	551	549	548	546	544	543	541	539	538

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	671	669	662	703	701	699	697	695	693	691	689	687
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54,43	54,27	54,11	57,41	57,24	57,07	56,91	56,74	56,57	56,41	56,24	56,08
	Potencial de Mercado de Aluguéis	701,47	699,41	697,36	739,89	737,72	735,56	733,41	731,26	729,12	726,99	724,86	722,74
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	671	669	662	703	701	699	697	695	693	691	689	687
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	26	26	26	25	25	25	25	25	25
	PIS	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	4
	COFINS	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21
-	Despesas Operacionais	23	23	21	23	23	23	23	22	22	22	22	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	5	5	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	623	621	617	655	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	623	621	617	655	653	651	649	647	645	643	641	639
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	623	621	617	655	653	651	649	647	645	643	641	639
-	Impostos (IR/CSSL)	73	73	72	76	76	76	76	76	75	75	75	75
=	Lucro líquido	550	549	545	578	576	575	573	571	570	568	566	565
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	550	549	545	578	576	575	573	571	570	568	566	565
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	536	535	531	563	562	560	558	557	555	553	552	550
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(46.166)	(45.631)	(45.101)	(44.537)	(43.976)	(43.416)	(42.857)	(42.301)	(41.746)	(41.193)	(40.641)	(40.091)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	56.508	57.043	57.573	58.137	58.699	59.258	59.817	60.373	60.928	61.482	62.033	62.583
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	536	535	531	563	562	560	558	557	555	553	552	550
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	-	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	536	535	531	563	562	560	558	557	555	553	552	550
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.495
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	536	535	531	563	562	560	558	557	555	553	552	99.045

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

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

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

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

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

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	3.789.327,89

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

$$K_e = 3,40\% + (5,60\% \times 0,39) + 0,40\% = 5,98\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,53) + 0,30\% = 6,90\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

Valor Econômico: R\$ 107.756.000,00

Valor do Estoque de Terreno: R\$ 6.000.000,00

Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 113.756.000,00

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	5.951	8.082	8.102	8.111	8.112	8.112	7.750	7.607	7.813	8.027	8.246	85.913
-	Área locável (m2)	9.666	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43	44	45	47	48	49	50	52	53	55	56	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	4.960	6.831	7.035	7.236	7.434	7.611	7.793	8.006	8.224	8.449	8.680	82.258
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	316	641	644	644	644	
-	Aluguéis Efetivos	5.951	8.082	8.102	8.111	8.112	8.112	7.750	7.607	7.813	8.027	8.246	85.913
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4.481	922	924	925	925	925	950	978	981	984	1.001	13.998
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	10	19	19	19	19	87
-	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	19	38	39	40	41	177
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	54	73	73	73	73	73	70	68	70	72	74	773
-	Despesas recorrentes FII	638	849	851	852	852	852	852	852	852	852	866	9.171
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	3.789	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.789
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.470	7.160	7.177	7.186	7.186	7.186	6.800	6.629	6.832	7.042	7.245	71.915
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.470	7.160	7.177	7.186	7.186	7.186	6.800	6.629	6.832	7.042	7.245	71.914
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.470	7.160	7.177	7.186	7.186	7.186	6.800	6.629	6.832	7.042	7.245	71.914
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.470	7.160	7.177	7.186	7.186	7.186	6.800	6.629	6.832	7.042	7.245	71.914
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.470	7.160	7.177	7.186	7.186	7.186	6.800	6.629	6.832	7.042	7.245	71.915
-	Investimento em novos ativos	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.674
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	71	100	109	117	125	133	141	150	158	166	174	1.444
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(101.275)	7.060	7.069	7.069	7.061	7.053	6.658	6.480	6.674	6.876	7.071	(32.203)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(101.275)	(94.215)	(87.147)	(80.077)	(73.016)	(65.963)	(59.304)	(52.825)	(46.150)	(39.274)	(32.203)	
+	Integralização dos Cotistas	106.464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.464
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	106.464	
-	Remuneração de Cotistas	5.189	7.060	7.069	7.069	7.061	7.053	6.658	6.480	6.674	6.876	7.071	74.260
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	106.464	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106.464
+	Remuneração das Cotas	5.189	7.060	7.069	7.069	7.061	7.053	6.658	6.480	6.674	6.876	7.071	74.260
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.531	109.531
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(101.275)	7.060	7.069	7.069	7.061	7.053	6.658	6.480	6.674	6.876	116.601	77.327

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			Cenário: BuyToLease/FII											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	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	83,3%	84,5%	86,8%	89,2%	91,6%	93,8%	100,6%	105,2%	105,3%	105,3%	105,3%	95,7%
-		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		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		75,3%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	12,3%	12,9%	12,6%	12,3%	12,1%	16,3%
-		Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,1%
-		Inadimplência irre recuperável	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%
-		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	10,7%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	11,0%	11,2%	10,9%	10,6%	10,5%	10,7%
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	63,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,4%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		24,7%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	87,7%	87,1%	87,4%	87,7%	87,9%	83,7%
-		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)		24,7%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	87,7%	87,1%	87,4%	87,7%	87,9%	83,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		24,7%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	87,7%	87,1%	87,4%	87,7%	87,9%	83,7%
-	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		24,7%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	87,7%	87,1%	87,4%	87,7%	87,9%	83,7%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		24,7%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	88,6%	87,7%	87,1%	87,4%	87,7%	87,9%	83,7%
-	Investimento em novos ativos		1725,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	119,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,2%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	1,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1701,7%	87,3%	87,3%	87,2%	87,1%	87,0%	85,9%	85,2%	85,4%	85,7%	85,7%	-37,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-1701,7%	-1165,7%	-1075,7%	-987,2%	-900,1%	-813,2%	-765,2%	-694,4%	-590,7%	-489,3%	-390,5%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		1788,9%	0,0%	123,9%									
+	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		1788,9%	1317,3%	1314,1%	1312,5%	1312,5%	1312,5%	1373,7%	1399,5%	1362,6%	1326,4%	1291,1%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		87,2%	87,3%	87,3%	87,2%	87,1%	87,0%	85,9%	85,2%	85,4%	85,7%	85,7%	86,4%
=	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%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		1788,9%	0,0%	123,9%									
+	Remuneração das Cotas		87,2%	87,3%	87,3%	87,2%	87,1%	87,0%	85,9%	85,2%	85,4%	85,7%	85,7%	86,4%
-	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%	1328,3%	127,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1701,7%	87,3%	87,3%	87,2%	87,1%	87,0%	85,9%	85,2%	85,4%	85,7%	1414,1%	90,0%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	640	635	630	687	682	677	672	667	662
	Área locável (m2)	-	-	-	12.888								
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	43,85	43,53	43,20	42,88	42,57	42,25	42,51	42,19	41,88
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	565,14	560,95	556,80	552,67	548,57	544,51	547,80	543,74	539,71
	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	-	-	-	640	635	630	687	682	677	672	667	662
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	3.789	77	77	76	78	78	77	77	76	75
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	3.789	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	(3.789)	562	558	554	609	604	600	595	591	586
-	Depreciação	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	(3.789)	562	558	554	609	604	600	595	591	586
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	(3.789)	562	558	554	609	604	600	595	591	586
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	(3.789)	562	558	554	609	604	600	595	591	586
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	(3.789)	562	558	554	609	604	600	595	591	586
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	102.674	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	(106.464)	555	550	546	601	596	592	587	583	578
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	(106.464)	(105.909)	(105.359)	(104.812)	(104.212)	(103.615)	(103.024)	(102.436)	(101.853)	(101.275)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	106.464	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	0	555	1.105	1.651	2.252	2.848	3.440	4.027	4.610	5.189
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	555	550	546	601	596	592	587	583	578
=	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)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	106.464	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	555	550	546	601	596	592	587	583	578
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	(106.464)	555	550	546	601	596	592	587	583	578

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	672	670	667	665	663	660	687	684	682	680	677	675
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43,03	42,87	42,72	45,05	44,89	44,73	44,56	44,40	44,24	44,68	44,52	44,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	554,54	552,54	550,56	580,57	578,49	576,41	574,34	572,27	570,21	575,87	573,80	571,74
	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	672	670	667	665	663	660	687	684	682	680	677	675
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	77	76	76	76	76	75	78	78	78	78	77	77
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	596	593	591	589	587	585	609	606	604	602	600	598
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	596	593	591	589	587	585	609	606	604	602	600	598
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	596	593	591	589	587	585	609	606	604	602	600	598
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	596	593	591	589	587	585	609	606	604	602	600	598
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	596	593	591	589	587	585	609	606	604	602	600	598
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	588	586	583	581	578	576	600	598	596	593	591	589
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(100.687)	(100.102)	(99.518)	(98.938)	(98.359)	(97.783)	(97.183)	(96.585)	(95.989)	(95.396)	(94.804)	(94.215)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.776	6.362	6.945	7.526	8.104	8.681	9.281	9.879	10.474	11.068	11.659	12.248
-	Remuneração de Cotistas	588	586	583	581	578	576	600	598	596	593	591	589
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	588	586	583	581	578	576	600	598	596	593	591	589
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	588	586	583	581	578	576	600	598	596	593	591	589

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	674	672	670	668	666	663	687	685	683	680	678	676
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	44,38	44,24	44,10	46,28	46,13	45,99	45,84	45,70	45,55	46,03	45,88	45,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	571,96	570,16	568,36	596,43	594,55	592,67	590,80	588,94	587,09	593,17	591,30	589,44
	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	674	672	670	668	666	663	687	685	683	680	678	676
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	77	77	76	76	76	76	78	78	78	78	77	77
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	597	595	593	592	590	588	609	607	605	603	601	599
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	597	595	593	592	590	588	609	607	605	603	601	599
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	597	595	593	592	590	588	609	607	605	603	601	599
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	597	595	593	592	590	588	609	607	605	603	601	599
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	597	595	593	592	590	588	609	607	605	603	601	599
-	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	589	587	585	582	580	579	599	597	596	594	592	590
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(93.627)	(93.040)	(92.455)	(91.873)	(91.292)	(90.714)	(90.115)	(89.517)	(88.922)	(88.328)	(87.736)	(87.147)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.837	13.424	14.008	14.591	15.171	15.750	16.349	16.946	17.542	18.136	18.727	19.317
-	Remuneração de Cotistas	589	587	585	582	580	579	599	597	596	594	592	590
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	589	587	585	582	580	579	599	597	596	594	592	590
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	589	587	585	582	580	579	599	597	596	594	592	590

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	45,68	45,55	45,42	47,54	47,40	47,26	47,13	46,99	46,85	47,35	47,21	47,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	588,75	587,03	585,31	612,72	610,92	609,13	607,34	605,56	603,79	610,18	608,39	606,61
	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	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	77	77	77	76	76	76	78	78	78	78	77	77
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	589	587	585	583	581	579	599	597	595	593	592	590
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(86.558)	(85.971)	(85.386)	(84.803)	(84.222)	(83.642)	(83.044)	(82.447)	(81.852)	(81.259)	(80.667)	(80.077)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.906	20.493	21.078	21.661	22.242	22.821	23.420	24.017	24.612	25.205	25.797	26.386
-	Remuneração de Cotistas	589	587	585	583	581	579	599	597	595	593	592	590
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	589	587	585	583	581	579	599	597	595	593	592	590
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	589	587	585	583	581	579	599	597	595	593	592	590

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
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
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	46,93	46,79	46,66	48,84	48,70	48,56	48,41	48,27	48,13	48,64	48,50	48,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	604,85	603,08	601,32	629,45	627,61	625,77	623,94	622,11	620,29	626,86	625,03	623,20
	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	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	77	77	77	76	76	76	78	78	78	78	77	77
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	588	586	585	582	580	579	598	596	594	593	591	589
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(79.489)	(78.903)	(78.318)	(77.736)	(77.156)	(76.577)	(75.979)	(75.383)	(74.789)	(74.196)	(73.605)	(73.016)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.974	27.561	28.145	28.727	29.308	29.886	30.484	31.081	31.675	32.268	32.859	33.448
-	Remuneração de Cotistas	588	586	585	582	580	579	598	596	594	593	591	589
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	588	586	585	582	580	579	598	596	594	593	591	589
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	588	586	585	582	580	579	598	596	594	593	591	589

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,21	48,07	47,93	50,17	50,03	49,88	49,74	49,59	49,44	49,30	49,16	49,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	621,37	619,55	617,74	646,64	644,75	642,86	640,98	639,10	637,23	635,36	633,50	631,65
	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	675	673	671	669	667	665	687	685	683	681	679	677
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	77	77	77	76	76	76	78	78	78	78	77	77
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	598	596	594	593	591	589	609	607	605	603	601	600
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	587	586	584	581	580	578	597	596	594	592	590	588
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(72.429)	(71.843)	(71.259)	(70.678)	(70.098)	(69.520)	(68.923)	(68.327)	(67.733)	(67.141)	(66.551)	(65.963)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	34.035	34.621	35.205	35.786	36.366	36.944	37.541	38.136	38.730	39.322	39.912	40.501
-	Remuneração de Cotistas	587	586	584	581	580	578	597	596	594	592	590	588
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	587	586	584	581	580	578	597	596	594	592	590	588
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	587	586	584	581	580	578	597	596	594	592	590	588

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	675	673	671	669	667	665	626	624	623	621	619	617
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,87	48,72	48,58	51,54	51,39	51,24	51,09	50,94	50,79	50,65	50,50	50,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	629,80	627,96	626,12	664,30	662,35	660,41	658,48	656,55	654,63	652,71	650,80	648,90
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	632	632	632	632	632	632
	Aluguéis Efetivos	675	673	671	669	667	665	626	624	623	621	619	617
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	77	77	77	76	76	76	83	82	82	82	82	81
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	598	596	594	593	591	589	544	542	540	539	537	536
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	598	596	594	593	591	589	544	542	540	539	537	536
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	598	596	594	593	591	589	544	542	540	539	537	536
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	598	596	594	593	591	589	544	542	540	539	537	536
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	598	596	594	593	591	589	544	542	540	539	537	536
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	587	585	583	581	579	577	532	530	529	527	525	524
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.376)	(64.791)	(64.208)	(63.627)	(63.048)	(62.471)	(61.939)	(61.409)	(60.881)	(60.354)	(59.828)	(59.304)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	41.087	41.672	42.256	42.836	43.415	43.993	44.524	45.054	45.583	46.110	46.635	47.159
-	Remuneração de Cotistas	587	585	583	581	579	577	532	530	529	527	525	524
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	587	585	583	581	579	577	532	530	529	527	525	524
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	587	585	583	581	579	577	532	530	529	527	525	524

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	615	613	612	648	646	645	643	641	639	637	635	633
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,20	50,06	49,91	52,95	52,80	52,64	52,49	52,33	52,18	52,03	51,88	51,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	647,00	645,10	643,22	682,44	680,44	678,45	676,46	674,48	672,51	670,54	668,58	666,62
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	632	632	632	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	615	613	612	648	646	645	643	641	639	637	635	633
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	81	81	81	81	81	81	83	83	82	82	82	82
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	534	533	531	567	566	564	560	558	557	555	553	552
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	534	533	531	567	566	564	560	558	557	555	553	552
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	534	533	531	567	566	564	560	558	557	555	553	552
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	534	533	531	567	566	564	560	558	557	555	553	552
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	534	533	531	567	566	564	560	558	557	555	553	552
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	522	521	519	555	553	551	547	546	544	542	541	539
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(58.782)	(58.262)	(57.742)	(57.188)	(56.635)	(56.083)	(55.536)	(54.991)	(54.447)	(53.904)	(53.364)	(52.825)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	47.681	48.202	48.721	49.276	49.829	50.380	50.927	51.473	52.017	52.559	53.100	53.639
-	Remuneração de Cotistas	522	521	519	555	553	551	547	546	544	542	541	539
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	522	521	519	555	553	551	547	546	544	542	541	539
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	522	521	519	555	553	551	547	546	544	542	541	539

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	631	630	628	666	664	662	660	658	656	654	652	651
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	51,57	51,42	51,27	54,40	54,24	54,08	53,92	53,76	53,61	53,45	53,29	53,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	664,67	662,72	660,78	701,07	699,02	696,98	694,94	692,90	690,87	688,85	686,83	684,82
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	631	630	628	666	664	662	660	658	656	654	652	651
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	81	81	81	81	81	81	83	83	83	82	82	82
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	550	548	547	585	583	581	577	575	574	572	570	569
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	550	548	547	585	583	581	577	575	574	572	570	569
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	550	548	547	585	583	581	577	575	574	572	570	569
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	550	548	547	585	583	581	577	575	574	572	570	569
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	550	548	547	585	583	581	577	575	574	572	570	569
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	537	536	534	571	570	568	564	562	560	559	557	555
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(52.287)	(51.752)	(51.217)	(50.646)	(50.076)	(49.508)	(48.944)	(48.382)	(47.822)	(47.263)	(46.706)	(46.150)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	54.176	54.712	55.246	55.818	56.387	56.955	57.519	58.081	58.642	59.201	59.758	60.313
-	Remuneração de Cotistas	537	536	534	571	570	568	564	562	560	559	557	555
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	537	536	534	571	570	568	564	562	560	559	557	555
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	537	536	534	571	570	568	564	562	560	559	557	555

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses		jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	649	647	645	684	682	680	678	676	674	672	670	668
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	52,98	52,83	52,67	55,88	55,72	55,56	55,39	55,23	55,07	54,91	54,75	54,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	682,82	680,82	678,83	720,22	718,11	716,01	713,91	711,82	709,74	707,66	705,59	703,53
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	649	647	645	684	682	680	678	676	674	672	670	668
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	82	81	81	81	81	81	83	83	83	83	82	82
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	567	565	564	603	601	599	595	593	591	590	588	586
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	567	565	564	603	601	599	595	593	591	590	588	586
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	567	565	564	603	601	599	595	593	591	590	588	586
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	567	565	564	603	601	599	595	593	591	590	588	586
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	567	565	564	603	601	599	595	593	591	590	588	586
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	554	552	550	589	587	585	581	579	577	576	574	572
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(45.597)	(45.045)	(44.494)	(43.906)	(43.319)	(42.733)	(42.153)	(41.573)	(40.996)	(40.420)	(39.846)	(39.274)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	60.867	61.419	61.969	62.558	63.145	63.730	64.311	64.890	65.468	66.043	66.617	67.190
-	Remuneração de Cotistas	554	552	550	589	587	585	581	579	577	576	574	572
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)						
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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	554	552	550	589	587	585	581	579	577	576	574	572
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	554	552	550	589	587	585	581	579	577	576	574	572

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	666	664	662	703	701	699	697	695	693	691	689	687
	Área locável (m2)	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888	12.888
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54,43	54,27	54,11	57,41	57,24	57,07	56,91	56,74	56,57	56,41	56,24	56,08
	Potencial de Mercado de Aluguéis	701,47	699,41	697,36	739,89	737,72	735,56	733,41	731,26	729,12	726,99	724,86	722,74
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644	644
	Aluguéis Efetivos	666	664	662	703	701	699	697	695	693	691	689	687
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	83	83	83	84	84	84	84	84	83	83	83	83
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	583	581	579	619	617	615	613	611	609	607	605	603
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	583	581	579	619	617	615	613	611	609	607	605	603
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	583	581	579	619	617	615	613	611	609	607	605	603
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	583	581	579	619	617	615	613	611	609	607	605	603
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	583	581	579	619	617	615	613	611	609	607	605	603
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	569	567	565	605	603	601	598	596	594	592	590	589
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(38.705)	(38.137)	(37.572)	(36.967)	(36.365)	(35.764)	(35.166)	(34.569)	(33.975)	(33.382)	(32.792)	(32.203)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	67.759	68.326	68.892	69.496	70.099	70.699	71.298	71.894	72.489	73.081	73.672	74.260
-	Remuneração de Cotistas	569	567	565	605	603	601	598	596	594	592	590	589
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	569	567	565	605	603	601	598	596	594	592	590	589
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109.531
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	569	567	565	605	603	601	598	596	594	592	590	110.119

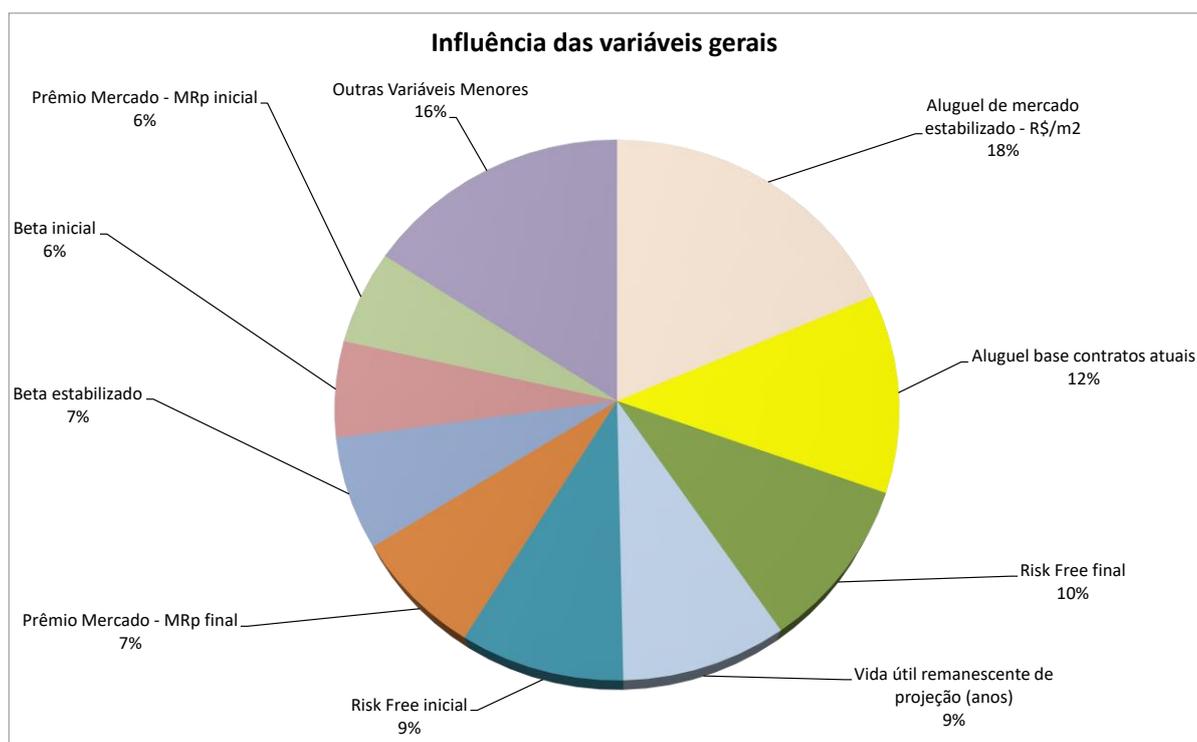
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



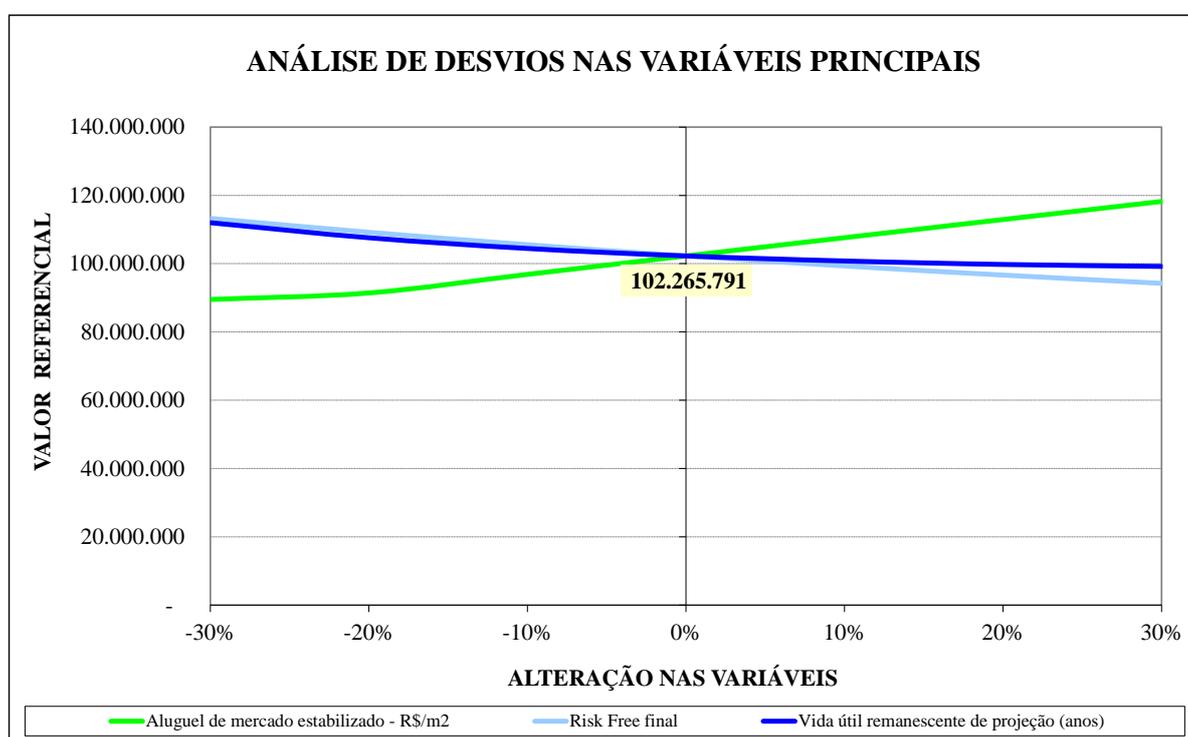
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	18,56%	2,50
Aluguel base contratos atuais	11,91%	-
Risk Free final	9,99%	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	9,19%	1,50
Risk Free inicial	9,14%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	7,32%	2,00
Beta estabilizado	6,70%	1,50
Beta inicial	5,77%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,63%	1,00
Outras Variáveis Menores	15,79%	
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m ²	1,92%	2,50
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,61%	2,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,60%	2,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	1,26%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	1,18%	1,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,04%	2,00
Vacância estabilizada - %	1,04%	2,50
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,99%	3,00
Custo de Aquisição dos imóveis	0,98%	-
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,82%	1,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,74%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,63%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,52%	2,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,49%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,35%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,24%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,23%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m ²	0,07%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,04%	2,50
Inflação inicial - % ao ano	0,03%	1,00
Ocupação inicial - %	0,02%	0,50
Total	100,00%	1,62

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado – R\$/m², seguido do Aluguel base contratos atuais e do Risk Free final. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,62.

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 – R\$/m²) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free final e Vida útil remanescente de projeção (anos)), 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.