

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.514.002/0721

SOLICITANTE:	SUPERNOVA CAPITAL	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RODOVIA BR-152, KM 12
		APARECIDA DE GOIÂNIA – GO
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	27.951,98 m²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	10.988,35 m²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JULHO / 2021	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u>	
	R\$ 24.151.000,00	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	15
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	19
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	20
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	21
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	49
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	55
1. MODELO DE ANÁLISE	55
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	58
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	60
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	62
4. CUSTO DE CAPITAL	69
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	72
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	73
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	73
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	74
3. VALOR DE MERCADO	75
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	76
VII. CONCLUSÃO	77
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	78



VISTA AÉREA



ENTRADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rodovia BR-152, km 12 – Aparecida de Goiânia – GO, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia da matrícula nº 149.357, do CRI e Tabelionato 1º de Notas de Aparecida de Goiânia;
- Cópia do IPTU;
- Cópia do contrato de locação.

Para fins de cálculos utilizamos área construída e área de terreno conforme cópia da matrícula.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

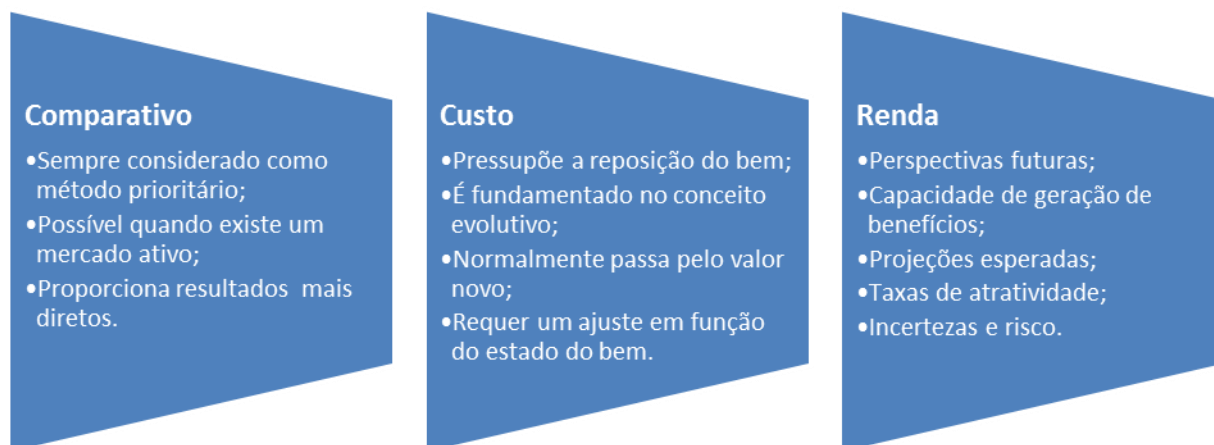
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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

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

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

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

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

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo 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:	Residencial unifamiliar, industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio/baixo
Principais Pólos de Influência:	Rodovia BR 153, Anel Viário, Polo Industrial de Aparecida de Goiânia e Industrial Pepsico
Área Sujeita à Enchentes:	Não

1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 153
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação e saúde

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia BR 153, KM 12, Cidade de Aparecida de Goiânia Estado de Goiás.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia BR 153
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Quatro
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Inclinado
Calçadas:	Inexistentes
Iluminação Pública:	luminárias comuns
Nível Comercial:	Baixo



Denominação:	Rua Paraíso
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Baixo



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

Testada Principal:	22,706 m (para a Rodovia BR 153)
Lateral Direita:	243,028 m (pela Área M)
Lateral Esquerda:	249,33 m
Fundos:	142,506 m (pela Parte das Qd 09)

=====

ÁREA TOTAL: 27.951,98 m² “CONFORME MATRÍCULA”

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno caído para os fundos de até 5% e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento, Lei Complementar nº 124, de 14 de Dezembro de 2016

Enquadra-se na Zona de Uso Misto – ZUM I, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	Residencial e não residencial
Taxa de Ocupação Máxima:	70%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	1,00
Características de Usos Permitidas:	Uso habitacional e não habitacional
- conformes:	Anexo -6
Características de Dimensionamento e Recuos:	
Dimensionamento:	
- lote mínimo:	180,00 m ²
- frente mínima:	6,00

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo.

Adotada a Área total construída de 10.998,35 m² conforme cópia da matrícula.

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Prédio administrativo
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio administrativo
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Geminado por um lado
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos

COMPLEMENTOS

Segurança:	Central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico.
Segurança contra Incêndio:	Extintores, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Central comum
Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Duas recepções, circulação, copa, sala de treinamento, sala diretoria, dois wc's, dois vestiários e dois escritórios.
Tecnologia:	Fibra óptica

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de óleo
Forro:	Gesso
Esquadria:	Vidro

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpões industriais
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Geminado por um lado e sem recuo frontal
Estrutura:	Alvenaria, concreto armado e pré-moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	02 águas e arco
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos

COMPLEMENTOS

Segurança:	Central de PABX, circuito fechado de TV e fechamento periférico.
Segurança contra Incêndio:	Extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Central comum
Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Três galpões, duas sala de assepsia, sala alta tensão, reciclagem, sala de treinamento, almoxarifado, docas, sala de monitoramento, oficina, laboratório, armazenamento de tinta, limpeza de tinta, sanitário feminino/masculino, refeitório, cozinha, vestiários feminino/masculino. Pavimento superior lateral: Sala PCP, sala TI, circulação departamento pessoal, sala departamento pessoal, sala recursos humanos e sala SESMT.
Escada:	Três escadas metálicas de acesso ao pavimento superior lateral.
Tecnologia:	Fibra ótica.

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Piso de concreto alta resistência nos galpões e cerâmica na área comum.
Parede:	Azulejo, massa com pintura à base de látex.
Forro:	P.V.C. e telhado aparente
Esquadria:	Ferro e madeira

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria BR 153 - Desativada
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Cerâmica e massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos

COMPLEMENTOS

Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Portaria
Tecnologia:	Fibra ótica

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Ferro

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria principal
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Madeira
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade aparente:	10 anos

COMPLEMENTOS

Segurança:	Central de PABX, circuito fechado de TV e fechamento periférico
Segurança contra Incêndio:	Extintores, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Central comum
Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Portaria com banheiro e escritório
Tecnologia:	Fibra ótica

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Ferro

BENFEITORIAS

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

BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Pavimentação asfáltica
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos

BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Reservatório de água potável
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos

BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Gerador
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos

BENFEITORIA Nº 04

Tipo:	Fechamento lateral em alambrado
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos



VISTA GERAL DA PORTARIA



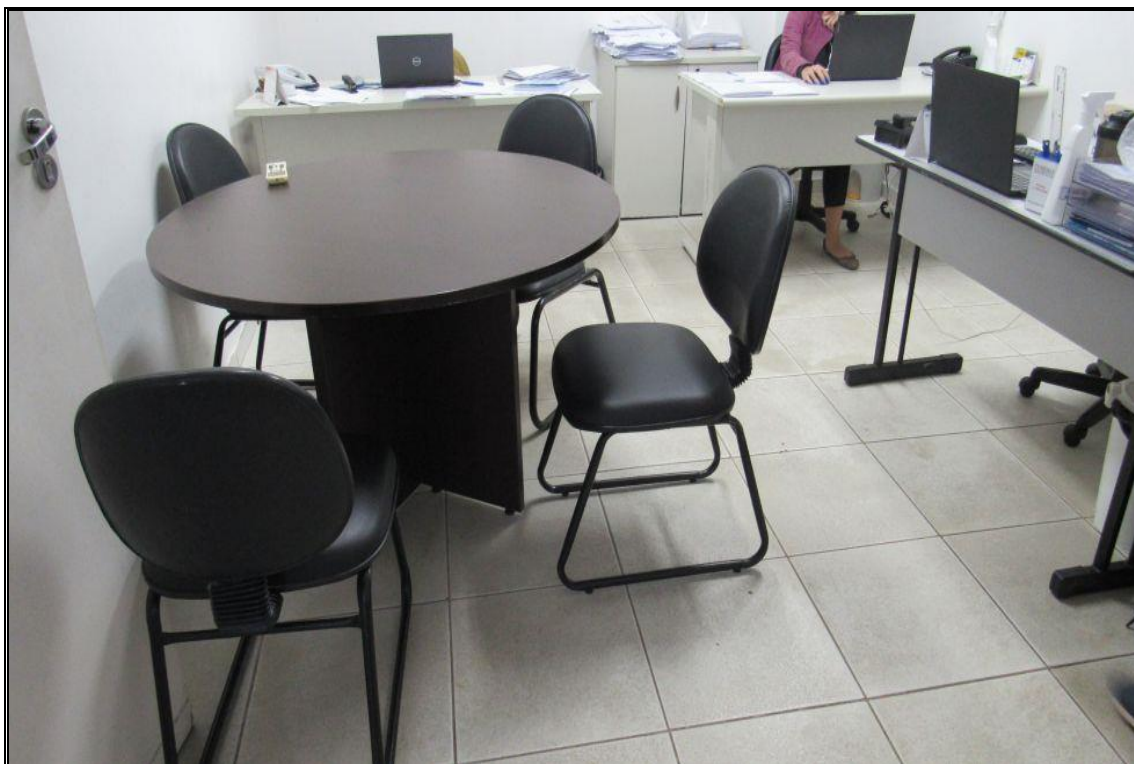
ESTACIONAMENTO ADMINISTRATIVO



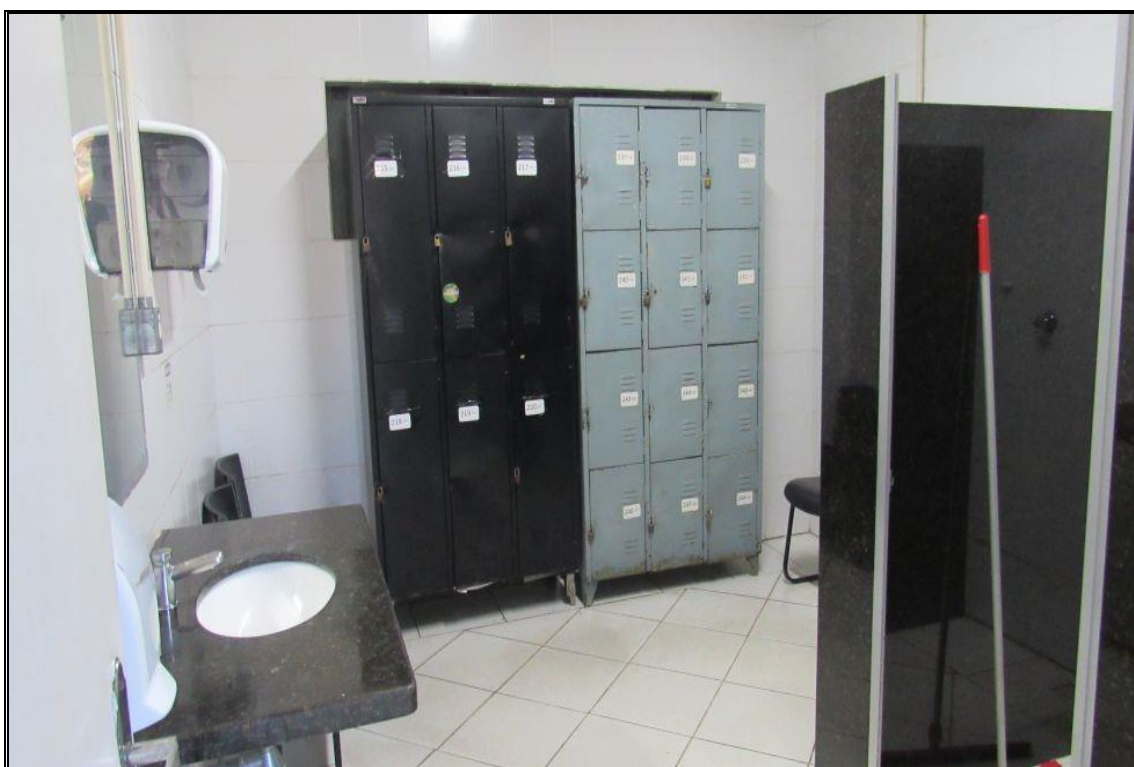
FACHADA ADMINISTRATIVO



PRÉDIO ADMINISTRATIVO - RECEPÇÃO



PRÉDIO ADMINISTRATIVO – SALAS INTERNAS



PRÉDIO ADMINISTRATIVO - VESTIÁRIOS



GALPÃO VISTA INTERNA



GALPÃO VISTA INTERNA



GALPÃO VISTA INTERNA - LAVAGEM



GALPÃO VISTA INTERNA



GALPÃO VISTA INTERNA – SALA DE TREINAMENTO



GALPÃO VISTA INTERNA



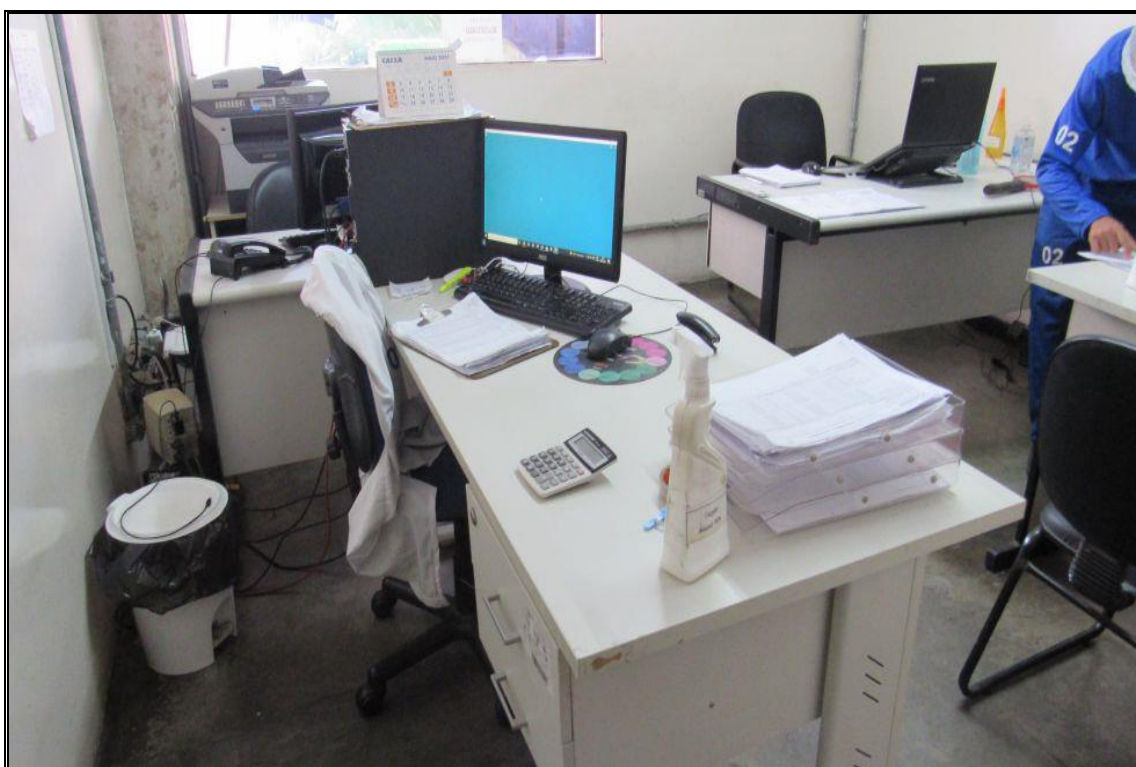
GALPÃO VISTA INTERNA - ALMOXARIFADO



GALPÃO VISTA INTERNA - DOCAS



GALPÃO VISTA INTERNA



GALPÃO VISTA INTERNA



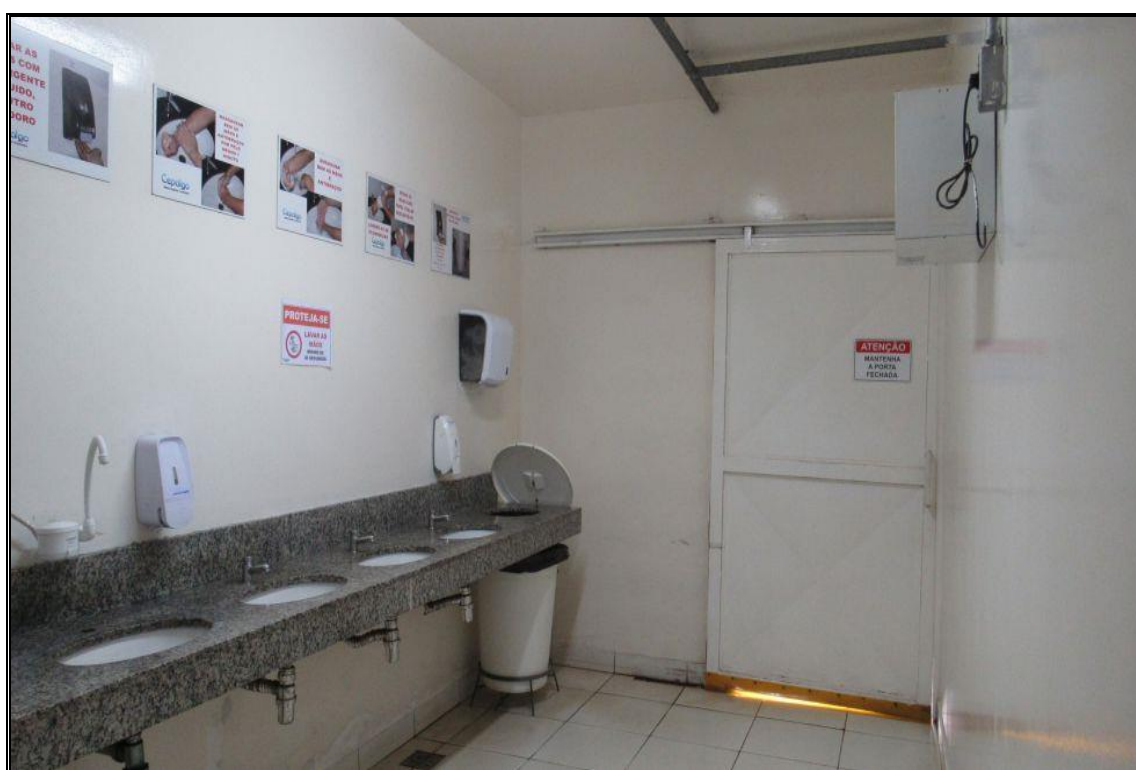
GALPÃO VISTA INTERNA – LABORATÓRIO



GALPÃO VISTA INTERNA



GALPÃO VISTA INTERNA – SALA PCP - PAVIMENTO SUPERIOR



GALPÃO VISTA INTERNA – SALA ESPURGO



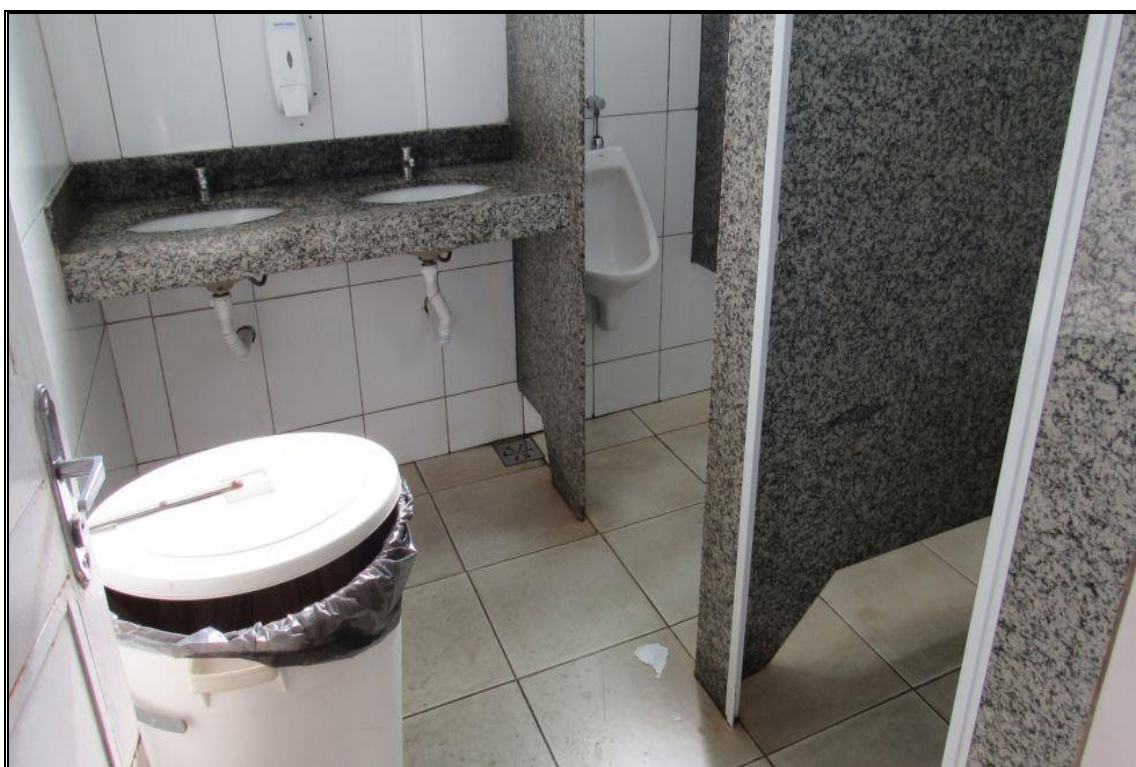
GALPÃO VISTA INTERNA



GALPÃO VISTA INTERNA – SALA ARMAZENAMENTO DE TINTA



GALPÃO VISTA INTERNA – SALA LIMPEZA DE TINTA



WC'S - ACESSO EXTERNO



REFEITÓRIO - ACESSO EXTERNO



COZINHA - ACESSO EXTERNO



VESTIÁRIO - ACESSO EXTERNO



SALA ALTA TENSÃO - ACESSO EXTERNO



SALA SESMT- ACESSO EXTERNO NO PAVIMENTO SUPERIOR



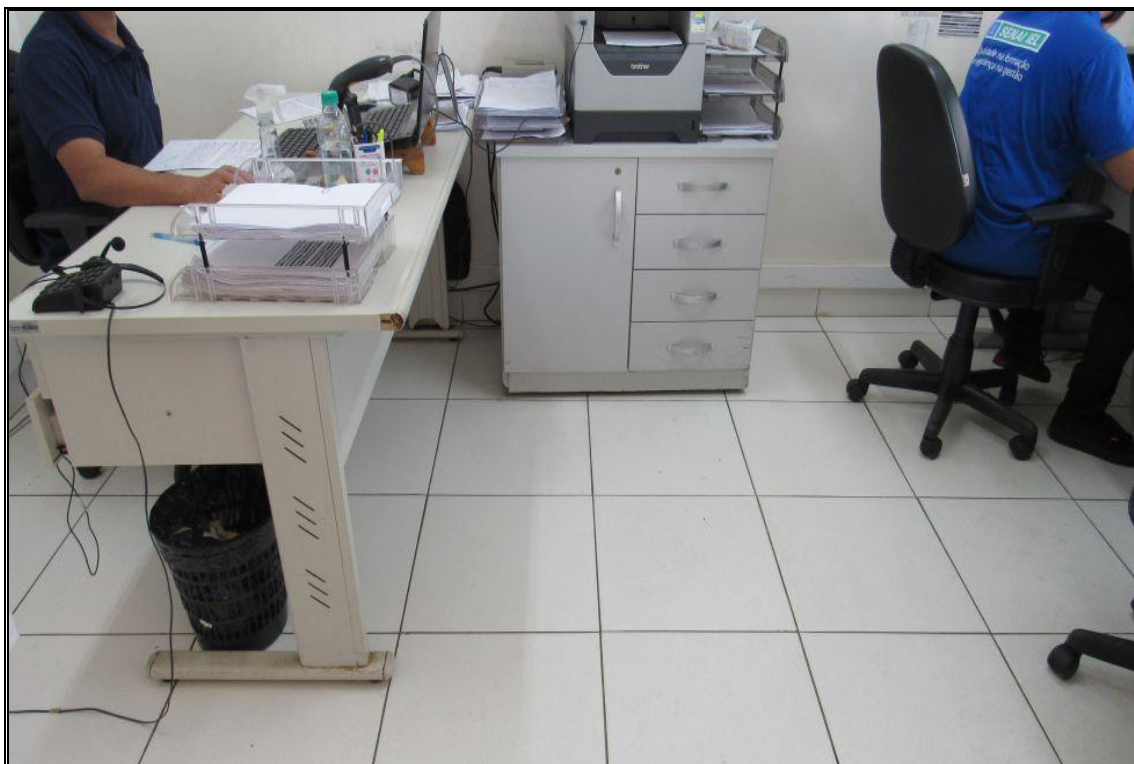
FACHADA PORTARIA DESATIVADA



SALA



FACHADA PORTARIA PRINCIPAL



PORTARIA PRINCIPAL – ESCRITÓRIO



PORTARIA PRINCIPAL - WC



VISTA GERAL FACHADA GALPÕES



VISTA GERAL FACHADA GALPÕES

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.

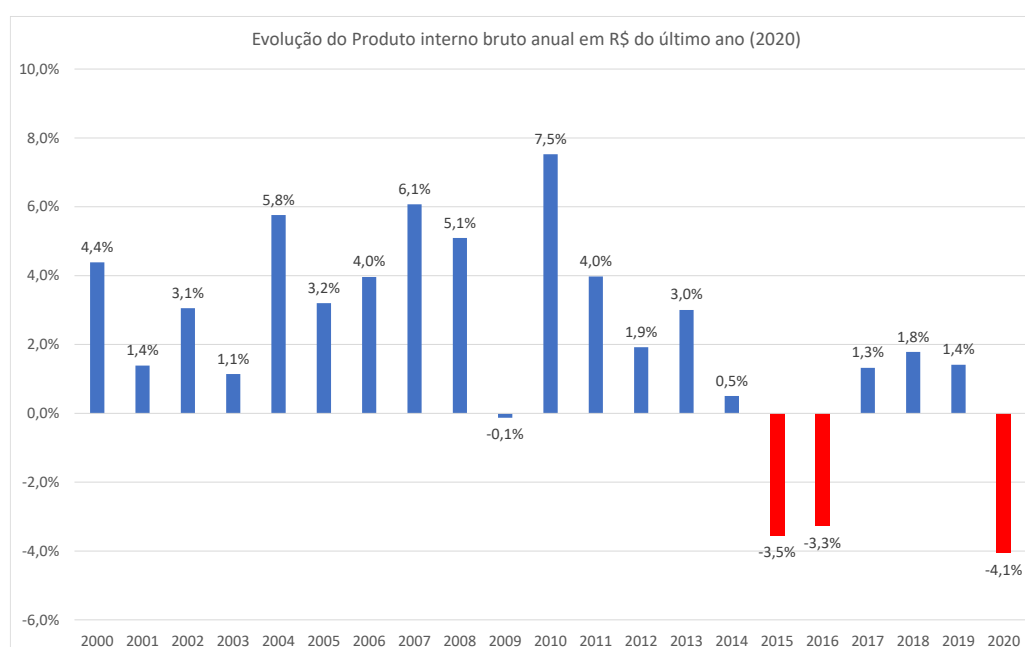
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. 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 consequentemente 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 não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rodovia BR-152, km 12 – Aparecida de Goiânia – GO, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante 1:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) É possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como regular, haja vista que o perfil da edificação está parcialmente compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Boa
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 43%, 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;
 - b) Nível de demanda: Médio/Baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: Normal/Lenta;
 - d) Desempenho do mercado atual: Normal/Recessivo;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços entre médio e baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

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

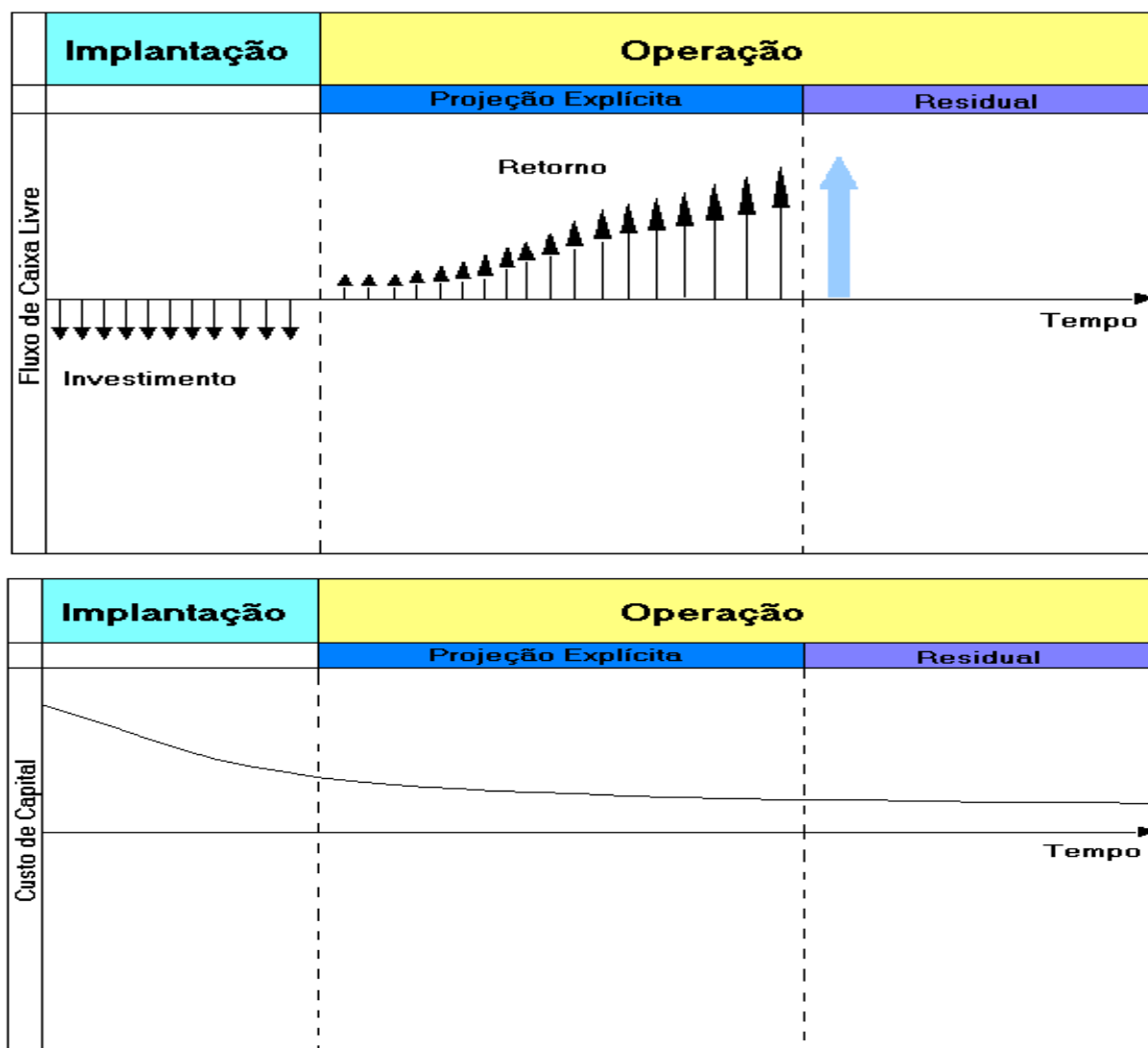
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo mais recentemente 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:
 - Poderá haver avanços institucionais relevantes de médio 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 nas gestões federais anteriores;
 - 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 poderá crescer a taxas compatíveis com os países em desenvolvimento, após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros real esperamos a manutenção dos patamares atuais com pequenas oscilações no médio e longo prazo compatíveis com a o mercado internacional para países em desenvolvimento;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

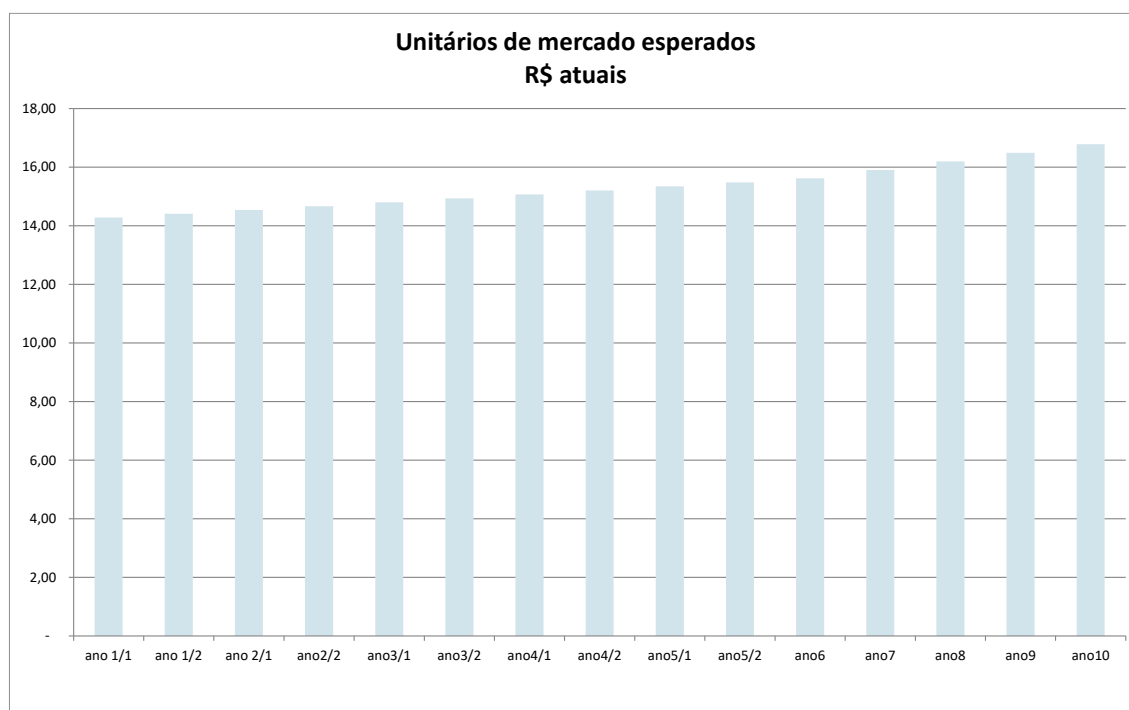
Bases dos contratos	Contrato 2
Cenário : BuyToLease	002_Cepalgo
Área Locável (m2)	10.988,35
Aluguel contratado - R\$/m2	20,59
Aluguel contratado	226.203,00
Data base aluguel contratado	01/01/2021
Mês de reajuste	1
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	24/01/2018
Data de início do pagamento	24/02/2018
Data de fim de contrato	23/02/2028
Locatários	002_Cepalgo
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	226.203,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	221.739,22
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	234.720,84

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

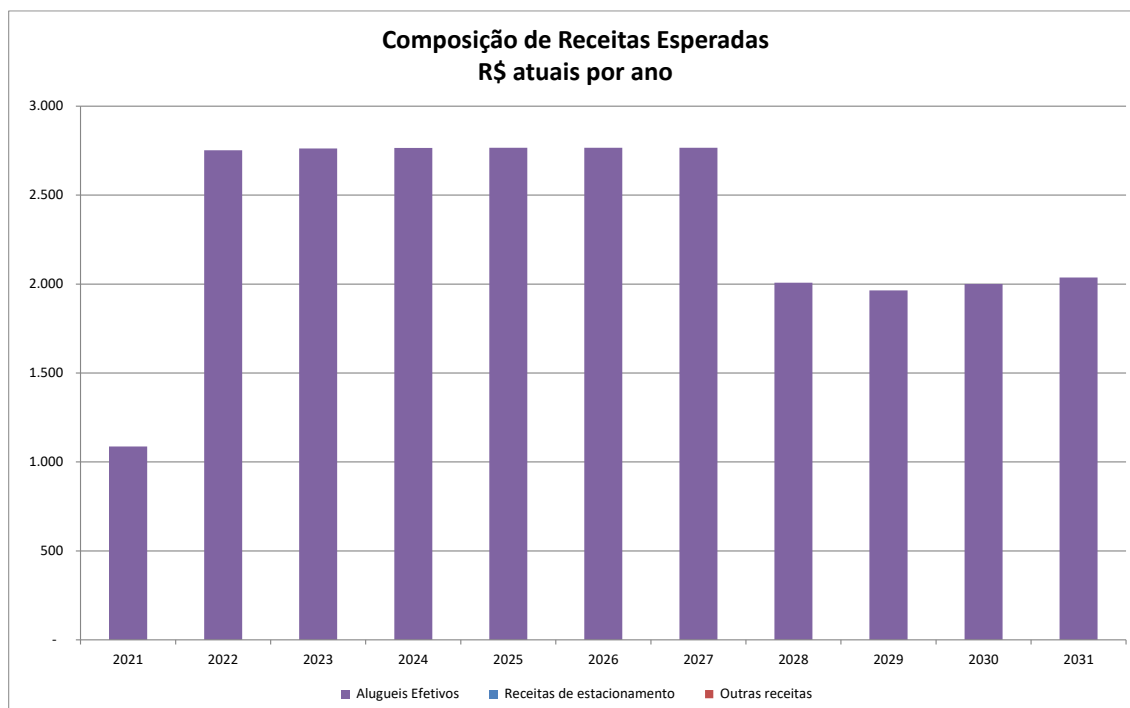
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 2</u>
Cenário : BuyToLease	002_Cepalgo
Aluguel de mercado inicial - R\$	156.914
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,28
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	17,09
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	15,38
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	78
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,11
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,11
Vida útil remanescente de projeção (anos)	49

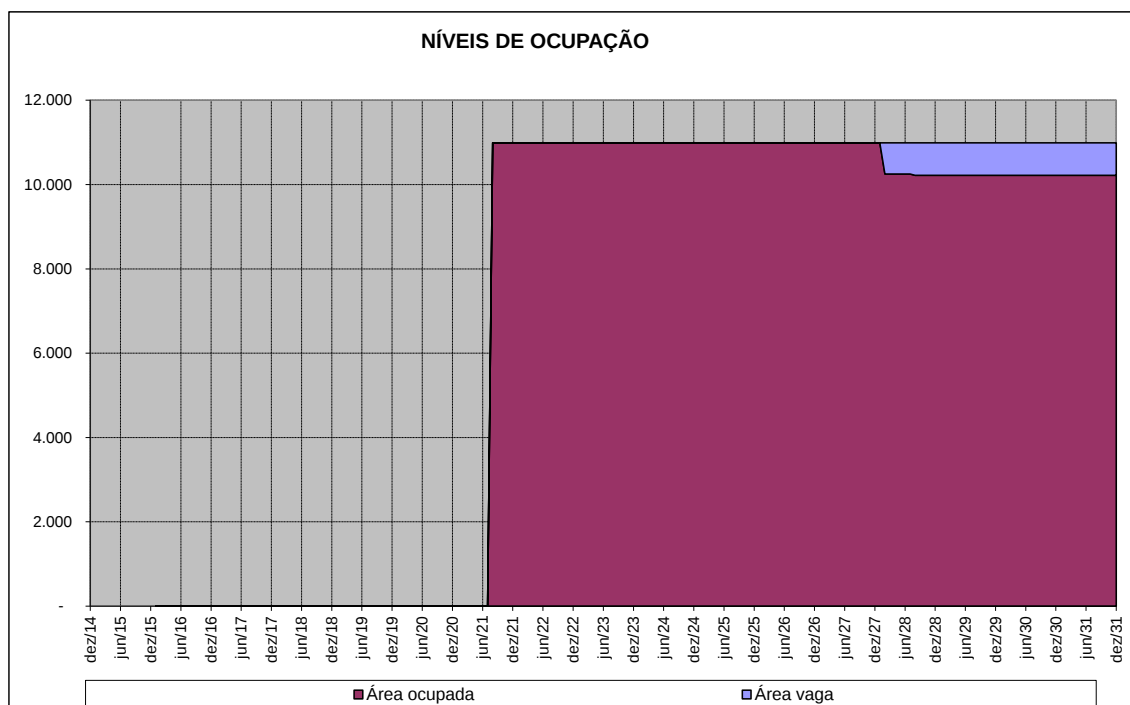
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 12,6% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2019, 2020 e 2021:

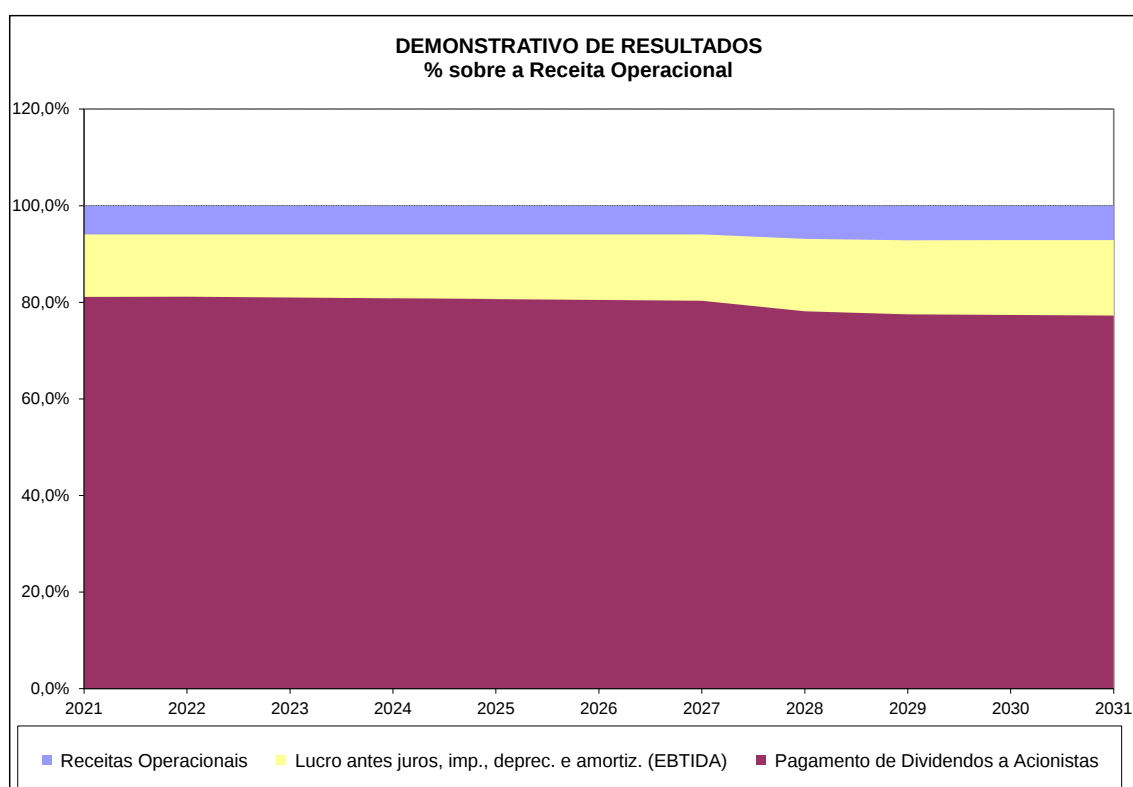
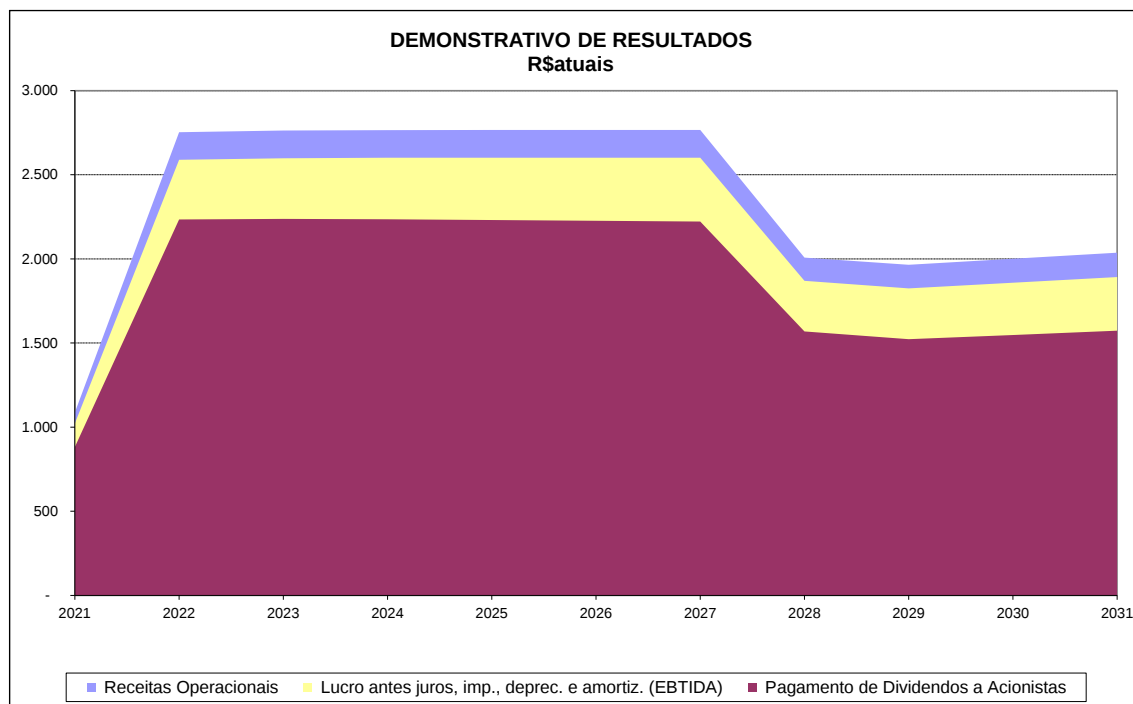
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 14.560,05 (em 2021);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

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

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,9% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 11,0% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2030- média móvel de 12 meses), fixando em 3,50% 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 0,60%, 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:

$$Ke = 3,50\% + (5,60\% \times 0,53) + 0,60\% = 7,07\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,65) + 0,70\% = 7,89\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,4% 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\$ 24.151.000,00

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

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	27.951,98	497,15				1,00	13.896.327	13.896.327
Edificações								
01. Galpões	10.988,35	1.900,00	10	c	48	0,88	20.877.865	18.372.521
Edificações e Benfeitorias	10.988,35				48	0,88	20.877.865	18.372.521
Custos							34.774.192	32.268.848
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,75		24.151.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 25% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 13.896.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 10.255.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	48 anos

VII. CONCLUSÃO

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

Valor do Empreendimento: R\$ 24.151.000,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

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 26.514.002/0721, que se compõe de 78 (setenta e oito) 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, 30 de julho de 2021.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.087	2.752	2.763	2.765	2.766	2.766	2.766	2.008	1.965	2.001	2.037	25.675
-	Área locável (m2)	4.578	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	769	1.862	1.903	1.939	1.975	2.011	2.038	2.075	2.113	2.151	2.190	21.028
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	690	769	769	769	
-	Aluguéis Efetivos	1.087	2.752	2.763	2.765	2.766	2.766	2.766	2.008	1.965	2.001	2.037	25.675
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	40	100	101	101	101	101	101	73	72	73	74	937
-	PIS	7	18	18	18	18	18	18	13	13	13	13	167
-	COFINS	33	83	83	83	83	83	83	60	59	60	61	770
-	Despesas Operacionais	25	63	64	64	64	64	64	64	69	69	70	679
-	Despesas de condomínio/IPТУ (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	17	19	19	19	76
-	Inadimplência irrecuperável	3	8	8	8	8	8	8	7	10	10	10	90
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	22	55	55	55	55	55	55	40	39	40	41	513
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.022	2.589	2.598	2.601	2.601	2.601	2.601	1.870	1.825	1.858	1.892	24.059
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.022	2.589	2.598	2.601	2.601	2.601	2.601	1.870	1.825	1.858	1.892	24.058
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	1.022	2.589	2.598	2.601	2.601	2.601	2.601	1.870	1.825	1.858	1.892	24.058
-	Impostos (IR/CSSL)	118	299	301	301	301	301	301	218	214	218	222	2.793
=	Lucro líquido	904	2.289	2.298	2.300	2.300	2.300	2.300	1.652	1.611	1.640	1.670	21.265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	904	2.289	2.298	2.300	2.300	2.300	2.300	1.652	1.611	1.640	1.670	21.265
-	Investimento em novos ativos	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	55	60	65	69	74	78	83	88	92	97	784
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.258)	2.234	2.238	2.235	2.231	2.227	2.222	1.568	1.523	1.548	1.573	(12.659)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.258)	(30.024)	(27.787)	(25.551)	(23.320)	(21.094)	(18.872)	(17.303)	(15.780)	(14.232)	(12.659)	
+	Integralização dos Acionistas	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	882	2.234	2.238	2.235	2.231	2.227	2.222	1.568	1.523	1.548	1.573	20.481
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
+	Distribuição de Dividendos	882	2.234	2.238	2.235	2.231	2.227	2.222	1.568	1.523	1.548	1.573	20.481
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.938	19.938
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(32.258)	2.234	2.238	2.235	2.231	2.227	2.222	1.568	1.523	1.548	21.511	7.279

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	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	70,8%	67,7%	68,9%	70,1%	71,4%	72,7%	73,7%	103,4%	107,5%	107,5%	107,5%	81,9%
-	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	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	3,2%	3,5%	3,5%	3,5%	2,6%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	0,3%
-	Inadimplência irreversível	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
-	Despesas recorrentes FI	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	93,1%	92,9%	92,9%	92,9%	93,7%
-	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)	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	93,1%	92,9%	92,9%	92,9%	93,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	94,0%	93,1%	92,9%	92,9%	92,9%	93,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	82,3%	82,0%	82,0%	82,0%	82,8%
+	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	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	83,2%	82,3%	82,0%	82,0%	82,0%	82,8%
-	Investimento em novos ativos	3049,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	129,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,0%	2,0%	2,2%	2,3%	2,5%	2,7%	2,8%	4,1%	4,5%	4,6%	4,8%	3,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2967,9%	81,2%	81,0%	80,8%	80,7%	80,5%	80,3%	78,1%	77,5%	77,4%	77,2%	-49,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-2967,9%	-1090,8%	-1005,8%	-924,0%	-843,1%	-762,6%	-682,3%	-861,9%	-803,1%	-711,4%	-621,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3049,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	129,1%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3049,0%	1204,0%	1199,6%	1198,4%	1198,2%	1198,2%	1198,2%	1650,8%	1686,6%	1656,5%	1627,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,1%	81,2%	81,0%	80,8%	80,7%	80,5%	80,3%	78,1%	77,5%	77,4%	77,2%	79,8%
=	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	3049,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	129,1%
+	Distribuição de Dividendos	81,1%	81,2%	81,0%	80,8%	80,7%	80,5%	80,3%	78,1%	77,5%	77,4%	77,2%	79,8%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	978,9%	77,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2967,9%	81,2%	81,0%	80,8%	80,7%	80,5%	80,3%	78,1%	77,5%	77,4%	1056,1%	28,4%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	222	220	217	215	213
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	14,28	14,14	14,00	13,86	13,72
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	156,91	155,36	153,82	152,29	150,78
	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	-	-	-	-	-	-	-	222	220	217	215	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	7	7	7	6	6
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	209	206	204	202	200
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	209	206	204	202	200
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	209	206	204	202	200
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	24	24	24	23	23
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	184	183	181	179	177
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	184	183	181	179	177
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(33.140)	180	178	176	175	173
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(33.140)	(32.960)	(32.782)	(32.606)	(32.431)	(32.258)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	180	358	534	709	882
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	180	178	176	175	173
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	180	178	176	175	173
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(33.140)	180	178	176	175	173

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	231	230	229	228	227	226	225	224
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,98	14,05	13,99	13,93	13,87	13,81	13,76	14,54	14,48	14,42	14,36	14,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	153,65	154,38	153,73	153,09	152,44	151,80	151,16	159,76	159,09	158,42	157,75	157,09
	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	235	234	233	232	231	230	229	228	227	226	225	224
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	218	217	216	215	214	213	213	212	211
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	218	217	216	215	214	213	213	212	211
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	218	217	216	215	214	213	213	212	211
-	Impostos (IR/CSSL)	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	24	24
=	Lucro líquido	195	194	194	193	192	191	190	190	189	188	187	186
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	192	191	190	190	189	188	187	186
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	191	190	189	188	188	187	186	185	184	183	182	182
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.068)	(31.878)	(31.688)	(31.500)	(31.313)	(31.126)	(30.940)	(30.755)	(30.571)	(30.388)	(30.206)	(30.024)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.073	1.262	1.452	1.640	1.827	2.014	2.200	2.385	2.569	2.752	2.934	3.116
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	191	190	189	188	188	187	186	185	184	183	182	182
=	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	191	190	189	188	188	187	186	185	184	183	182	182
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	191	190	189	188	188	187	186	185	184	183	182	182

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	231	231	230	229	228	227	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,28	14,36	14,31	14,26	14,21	14,16	14,11	14,80	14,75	14,70	14,65	14,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	156,95	157,81	157,25	156,70	156,14	155,59	155,04	162,65	162,08	161,51	160,94	160,37
	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	235	234	233	232	231	231	230	229	228	227	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	218	218	217	216	215	215	214	213	212
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	218	218	217	216	215	215	214	213	212
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	218	218	217	216	215	215	214	213	212
-	Impostos (IR/CSSL)	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	195	195	194	193	192	192	191	190	190	189	188	188
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	195	194	193	192	192	191	190	190	189	188	188
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	190	190	189	188	188	187	186	185	185	184	183	183
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.834)	(29.644)	(29.455)	(29.267)	(29.079)	(28.892)	(28.706)	(28.521)	(28.336)	(28.152)	(27.969)	(27.787)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.306	3.496	3.685	3.873	4.061	4.248	4.434	4.619	4.804	4.988	5.171	5.353
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	190	190	189	188	188	187	186	185	185	184	183	183
=	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	190	190	189	188	188	187	186	185	185	184	183	183
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	190	190	189	188	188	187	186	185	185	184	183	183

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	228	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,56	14,64	14,59	14,54	14,49	14,44	14,39	15,07	15,02	14,97	14,92	14,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	159,94	160,85	160,31	159,77	159,23	158,70	158,17	165,60	165,05	164,49	163,94	163,39
	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	235	234	233	232	232	231	230	229	228	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	213	213
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	213	213
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	213	213
-	Impostos (IR/CSSL)	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	190	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	183
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.597)	(27.407)	(27.219)	(27.031)	(26.843)	(26.657)	(26.470)	(26.285)	(26.101)	(25.917)	(25.734)	(25.551)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.543	5.733	5.921	6.109	6.297	6.484	6.670	6.855	7.039	7.223	7.406	7.589
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	190	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	183
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	190	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	183
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	190	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	183

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,82	14,91	14,86	14,81	14,76	14,71	14,66	15,34	15,29	15,24	15,19	15,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	162,88	163,80	163,26	162,72	162,18	161,65	161,11	168,60	168,05	167,49	166,93	166,38
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-	Impostos (IR/CSSL)	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	190	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.362)	(25.173)	(24.985)	(24.797)	(24.610)	(24.423)	(24.238)	(24.053)	(23.869)	(23.685)	(23.502)	(23.320)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.778	7.967	8.156	8.343	8.530	8.717	8.902	9.087	9.271	9.455	9.638	9.820
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	190	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182
=	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	190	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	190	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,09	15,18	15,13	15,08	15,03	14,98	14,93	15,62	15,57	15,52	15,47	15,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	165,83	166,77	166,22	165,67	165,12	164,58	164,03	171,66	171,09	170,53	169,96	169,40
	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	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-	Impostos (IR/CSSL)	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	182	182
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.131)	(22.942)	(22.754)	(22.567)	(22.381)	(22.195)	(22.009)	(21.825)	(21.641)	(21.458)	(21.275)	(21.094)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.009	10.198	10.386	10.573	10.760	10.946	11.131	11.315	11.499	11.682	11.865	12.046
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	182	182
=	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	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	182	182
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	189	189	188	187	187	186	185	184	184	183	182	182

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,37	15,31	15,26	15,21	15,16	15,11	15,06	15,91	15,85	15,80	15,75	15,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,84	168,28	167,72	167,17	166,61	166,06	165,51	174,77	174,19	173,62	173,04	172,47
	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	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	219	218	217	216	216	215	214	214	213
-	Impostos (IR/CSSL)	26	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	195	194	193	193	192	191	191	190	189	189	188
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182	181
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(20.905)	(20.717)	(20.529)	(20.342)	(20.156)	(19.970)	(19.785)	(19.601)	(19.418)	(19.235)	(19.053)	(18.872)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.235	12.424	12.611	12.798	12.984	13.170	13.355	13.539	13.722	13.905	14.087	14.268
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182	181
=	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	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182	181
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	189	188	188	187	186	186	185	184	183	183	182	181

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
+	Receitas Operacionais	235	160	159	159	158	158	157	165	165	164	164	163
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,64	15,59	15,54	15,49	15,44	15,39	15,34	16,19	16,14	16,09	16,03	15,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	171,90	171,33	170,76	170,20	169,63	169,07	168,51	177,94	177,35	176,76	176,18	175,59
	Vacância do empreendimento	0,0%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	-	740	740	740	740	740	740	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	235	160	159	159	158	158	157	165	165	164	164	163
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	149	148	148	147	147	146	154	153	153	152	152
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	149	148	148	147	147	146	154	153	153	152	152
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	221	149	148	148	147	147	146	154	153	153	152	152
-	Impostos (IR/CSSL)	26	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18
=	Lucro líquido	195	131	131	130	130	130	129	136	136	135	134	134
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	131	131	130	130	130	129	136	136	135	134	134
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	188	125	124	124	123	123	122	129	128	128	127	127
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.683)	(18.559)	(18.435)	(18.311)	(18.188)	(18.065)	(17.942)	(17.813)	(17.685)	(17.557)	(17.430)	(17.303)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	14.457	14.581	14.706	14.829	14.953	15.075	15.198	15.327	15.455	15.583	15.710	15.837
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	188	125	124	124	123	123	122	129	128	128	127	127
=	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	188	125	124	124	123	123	122	129	128	128	127	127
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	188	125	124	124	123	123	122	129	128	128	127	127

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	163	162	162	161	161	160	160	168	168	167	167	166
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,93	15,87	15,82	15,77	15,72	15,67	15,61	16,49	16,43	16,38	16,32	16,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	175,01	174,43	173,86	173,28	172,71	172,14	171,57	181,16	180,56	179,97	179,37	178,78
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	163	162	162	161	161	160	160	168	168	167	167	166
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	151	151	150	150	149	149	148	156	156	155	155	154
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	151	151	150	150	149	149	148	156	156	155	155	154
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	151	151	150	150	149	149	148	156	156	155	155	154
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	17	17	17	18	18	18	18	18
=	Lucro líquido	133	133	133	132	132	131	131	138	138	137	137	136
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	133	133	133	132	132	131	131	138	138	137	137	136
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	126	126	125	125	124	124	124	131	130	130	129	129
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.177)	(17.051)	(16.926)	(16.801)	(16.676)	(16.552)	(16.429)	(16.298)	(16.168)	(16.038)	(15.909)	(15.780)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.963	16.089	16.214	16.339	16.464	16.588	16.711	16.842	16.972	17.102	17.231	17.360
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	126	126	125	125	124	124	124	131	130	130	129	129
=	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	126	126	125	125	124	124	124	131	130	130	129	129
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	126	126	125	125	124	124	124	131	130	130	129	129

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	166	165	165	164	164	163	162	172	171	170	170	169
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,22	16,16	16,11	16,06	16,00	15,95	15,90	16,79	16,73	16,67	16,62	16,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	178,19	177,60	177,01	176,42	175,84	175,26	174,68	184,45	183,84	183,23	182,62	182,02
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	166	165	165	164	164	163	162	172	171	170	170	169
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	154	153	153	152	152	151	151	159	159	158	158	157
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	154	153	153	152	152	151	151	159	159	158	158	157
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	154	153	153	152	152	151	151	159	159	158	158	157
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	18	18
=	Lucro líquido	136	135	135	135	134	134	133	141	140	140	139	139
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	136	135	135	135	134	134	133	141	140	140	139	139
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	128	127	127	127	126	126	133	132	132	131	131
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.652)	(15.524)	(15.397)	(15.270)	(15.143)	(15.017)	(14.891)	(14.759)	(14.626)	(14.494)	(14.363)	(14.232)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	17.488	17.616	17.744	17.871	17.997	18.123	18.249	18.381	18.514	18.646	18.777	18.908
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	128	127	127	127	126	126	133	132	132	131	131
=	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	128	128	127	127	127	126	126	133	132	132	131	131
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	128	127	127	127	126	126	133	132	132	131	131

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	169	168	168	167	166	166	165	175	174	173	173	172
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,51	16,46	16,40	16,35	16,29	16,24	16,18	17,09	17,03	16,98	16,92	16,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	181,42	180,81	180,22	179,62	179,03	178,43	177,84	187,79	187,17	186,55	185,93	185,32
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	169	168	168	167	166	166	165	175	174	173	173	172
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	157	156	156	155	155	154	154	162	162	161	161	160
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	157	156	156	155	155	154	154	162	162	161	161	160
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	157	156	156	155	155	154	154	162	162	161	161	160
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	138	138	137	137	137	136	136	143	143	142	142	141
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	138	138	137	137	137	136	136	143	143	142	142	141
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	130	130	130	129	129	128	128	135	134	134	134	133
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.102)	(13.972)	(13.842)	(13.713)	(13.585)	(13.457)	(13.329)	(13.194)	(13.059)	(12.925)	(12.792)	(12.659)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.038	19.168	19.298	19.427	19.555	19.684	19.811	19.946	20.081	20.215	20.348	20.481
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	130	130	130	129	129	128	128	135	134	134	134	133
=	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	130	130	130	129	129	128	128	135	134	134	134	133
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.938
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	130	130	130	129	129	128	128	135	134	134	134	20.071

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	14,28	
Desvio Padrão	1,15	
Coeficiente de Variação	8%	
Limite Inferior	9,99	
Limite Superior	18,56	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	14,28	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	13,59	-5%
Superior	14,97	5%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

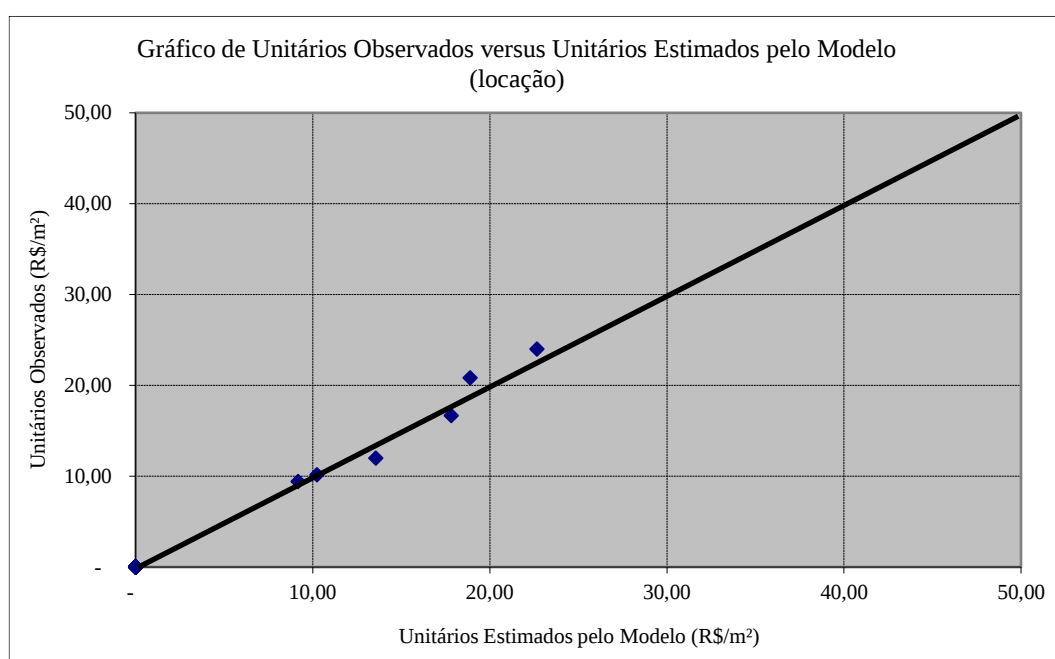
Área	10.988,35
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	14,28
Valor do imóvel	156.914
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	149.319
Superior	164.509

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		39%	
Unitário Homog.		8%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão		32%	
V. Não Usado		39%	
V. Depreciação		18%	
V. Não Usado		39%	
V. Localização		39%	
V. Não Usado		39%	
V. Prop. Área		36%	
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão		32%	
V. Não Usado		39%	
Peso		100%	
Peso		0%	
V. Depreciação		18%	
V. Não Usado		39%	
Peso		100%	
Peso		0%	
V. Localização		39%	
V. Não Usado		39%	
Peso		100%	
Peso		0%	
V. Prop. Área		36%	
Peso		100%	

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALORES	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	10.988,35	14,28	156.914,00

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	Av Marginal Oeste	com frente p/ Rua Antonio Fidélis	Jardim Pampulha	Aparecida de Goiânia	GO	jun/21	18.000	12	oferta	1.500,00
2	Via AC 4	próximo a Via Acesso 3	Ch Marivânia	Aparecida de Goiânia	GO	jun/21	18.000	12	oferta	864,00
3	Alameda A	próximo a BR-153	Ch S Pedro	Aparecida de Goiânia	GO	jun/21	35.000	12	oferta	3.450,00
4	Avenida Gentil Goiano Brasil	esquina com a Av. Maria Elias Lisboa Santos	Parque Industrial	Aparecida de Goiânia	GO	jun/21	60.000	12	oferta	2.500,00
5	Rodovia BR 153	em frente a Alameda E	Vila Nossa Senhora de Lourdes	Aparecida de Goiânia	GO	jun/21	70.000	12	oferta	7.439,00
6	Av Xavier de Almeida	esquina com a Rua 6	Polo Empresarial	Aparecida de Goiânia	GO	jun/21	25.000	12	oferta	1.500,00
Avaliando	Rodovia BR-152, km 12			Aparecida de Goiânia	GO	jul/21		12	transação	10.988,35

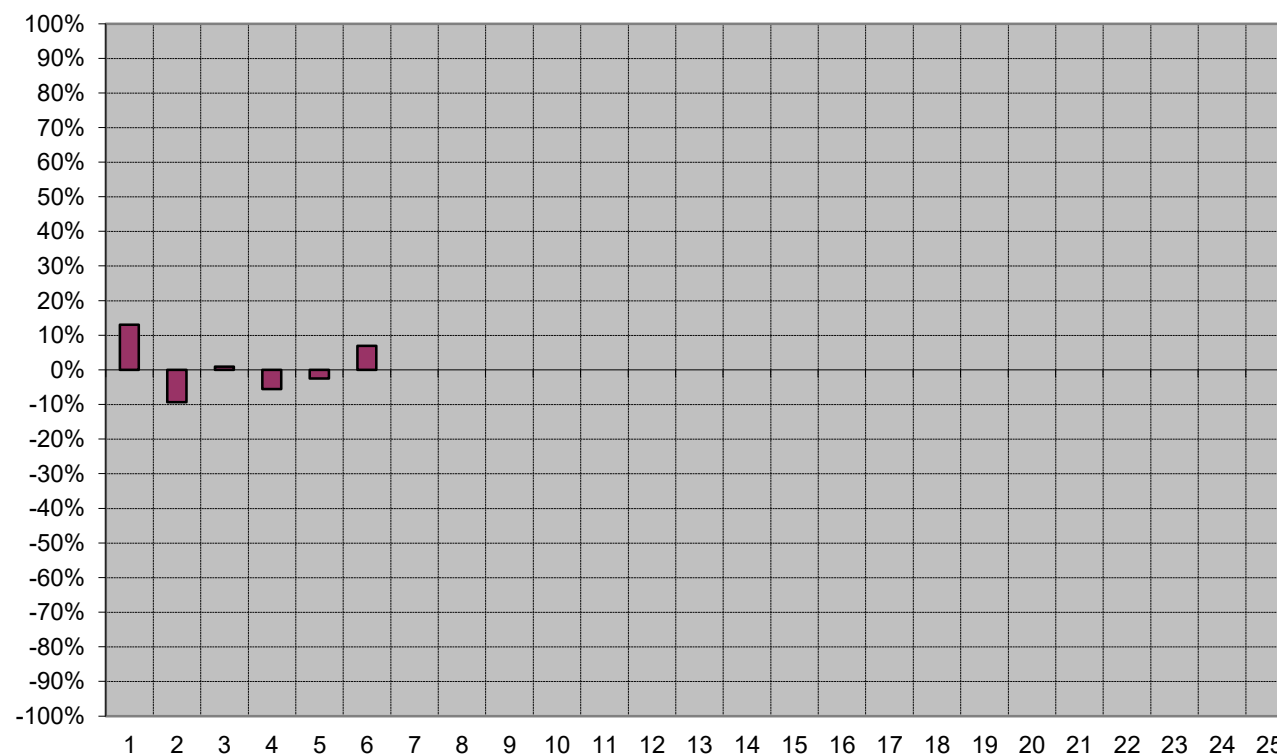
Amostra	Área Terreno	Área Equivalente	Padrão	Nota Padrão	Idade	Conservação	Nota Local	Imobiliária	Contato	Telefone
1	4.000,00	1.500,00	Médio	6,5	25	c	7,0	Maremma	Euripedes	(62) 3259-1122
2	1.500,00	864,00	Médio	7,5	5	b	6,0	AlfaCenter Imóveis	Jeferson	(62) 3236-6111 / (62) 99695-8224
3	5.000,00	3.450,00	Médio	6,0	25	c	6,0	Alfacenter	Jonatan	(62) 3236-6111
4	10.800,00	2.500,00	Superior	7,5	2	a	7,0	Tradicy Taunay	Claudio	(21) 2212-4252
5	22.757,00	7.439,00	Médio	7,0	30	e	7,0	Pentagono Imóveis	Bruna	(62) 4006-2600
6	5.000,00	1.500,00	Médio	7,5	8	c	6,0	Corretor	Gustavo	(62) 99242-4776
Avaliando	27.951,98	10.988,35	Médio	7,0	10	c	7,0			

[illegible]

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	12,00	13,56	1,56	13%
2	20,83	18,89	(1,94)	-9%
3	10,14	10,24	0,10	1%
4	24,00	22,67	(1,33)	-6%
5	9,41	9,17	(0,24)	-3%
6	16,67	17,83	1,16	7%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				6%

RESÍDUOS RELATIVOS



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

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	497,15	
Desvio Padrão	67,56	
Coeficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	348,01	
Limite Superior	646,30	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	497,15	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	450,83	-9%
Superior	543,47	9%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

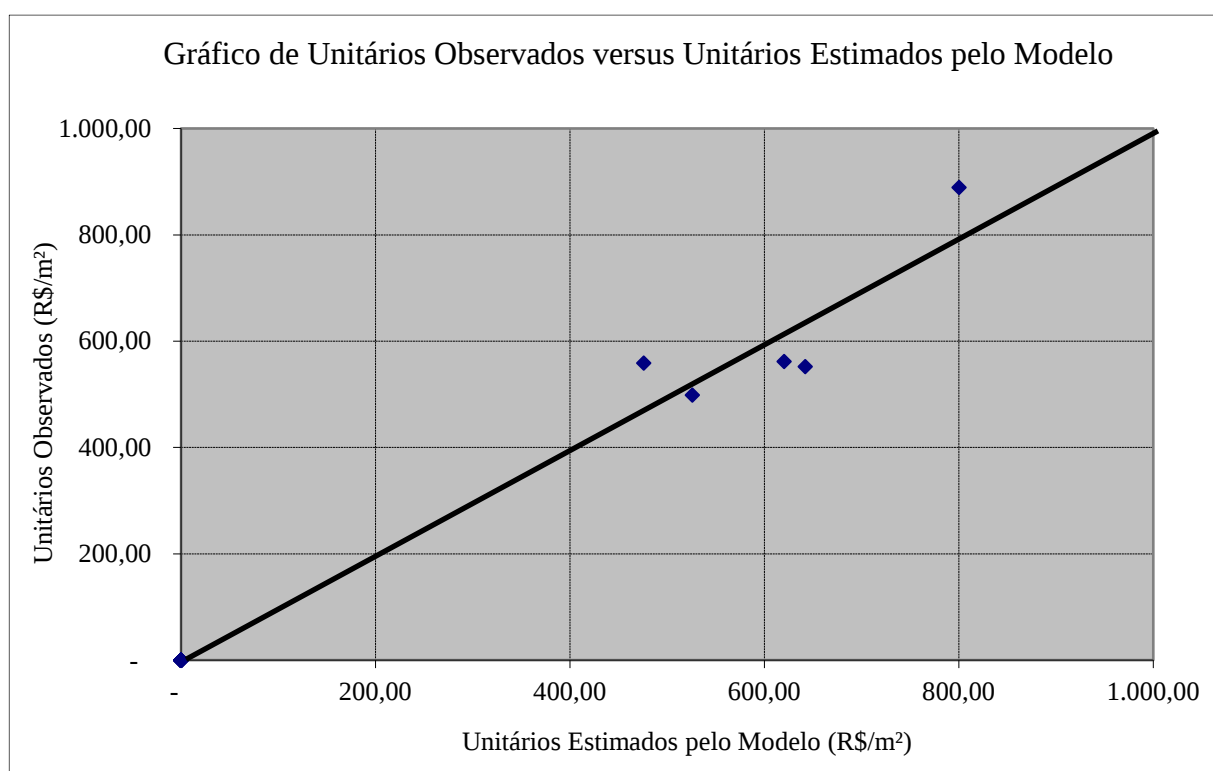
Área	27.951,98
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	497,15
Valor do Terreno	13.896.327
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	12.601.637
Superior	15.191.017

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro26%		Unitário Homog.14%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	26%
V. Testada	26%	V. Superfície	26%
V. Profundidade	26%	V. Frentes	26%
V. Prop. Área	26%	V. Zona	#N/D
V. Topografia	26%	V. C.A.máx	#N/D
V. Nivelamento	26%	V. NãoUsado	26%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	26%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	26%	V. Superfície	26%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	26%	V. Frentes	26%
Fator	-	Utilizado	sim
V. Prop. Área	26%	V. Zona	26%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	26%	V. C.A.máx	26%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	26%	V. NãoUsado	26%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	27.951,98	497,15				1,00	13.896.327	13.896.327
Edificações								
01. Galpões	10.988,35	1.900,00	10	c	48	0,88	20.877.865	18.372.521
Edificações e Benfeitorias	10.988,35				48	0,88	20.877.865	18.372.521
Custos							34.774.192	32.268.848
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,75		24.151.000

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes
1	Rua X28	com frente p/ Rua X29	St Santa Luzia	Ap de Goiânia	GO	jul/21	3.000.000	100%	Oferta	5.363,00	58,00	1,00
2	Rodovia BR 153	com frente p/ Rua R22	Vl Brasília	Ap de Goiânia	GO	jul/21	11.800.000	100%	Oferta	8.000,00	124,00	1,00
3	Rua Valter Cristino Carrijo	com frente p/ Rua 82	Ch Marivânia	Ap de Goiânia	GO	jul/21	3.160.000	100%	Oferta	6.332,00	120,00	1,00
4	Rodovia BR 153	ao lado da Messer	Jardim Paraíso	Ap de Goiânia	GO	jul/21	12.000.000	100%	Oferta	13.489,65	129,00	1,00
5	Rodovia BR 153	com frente p/ Av. Edilberto Veiga Jardim	Ch Cond Sonho Verde	Ap de Goiânia	GO	jul/21	4.850.000	100%	Oferta	8.628,00	156,00	1,00
Avaliando	Rodovia BR-152, km 12			Aparecida de Goiânia	GO	jul/21		100%	transação	27.951,98		1,00

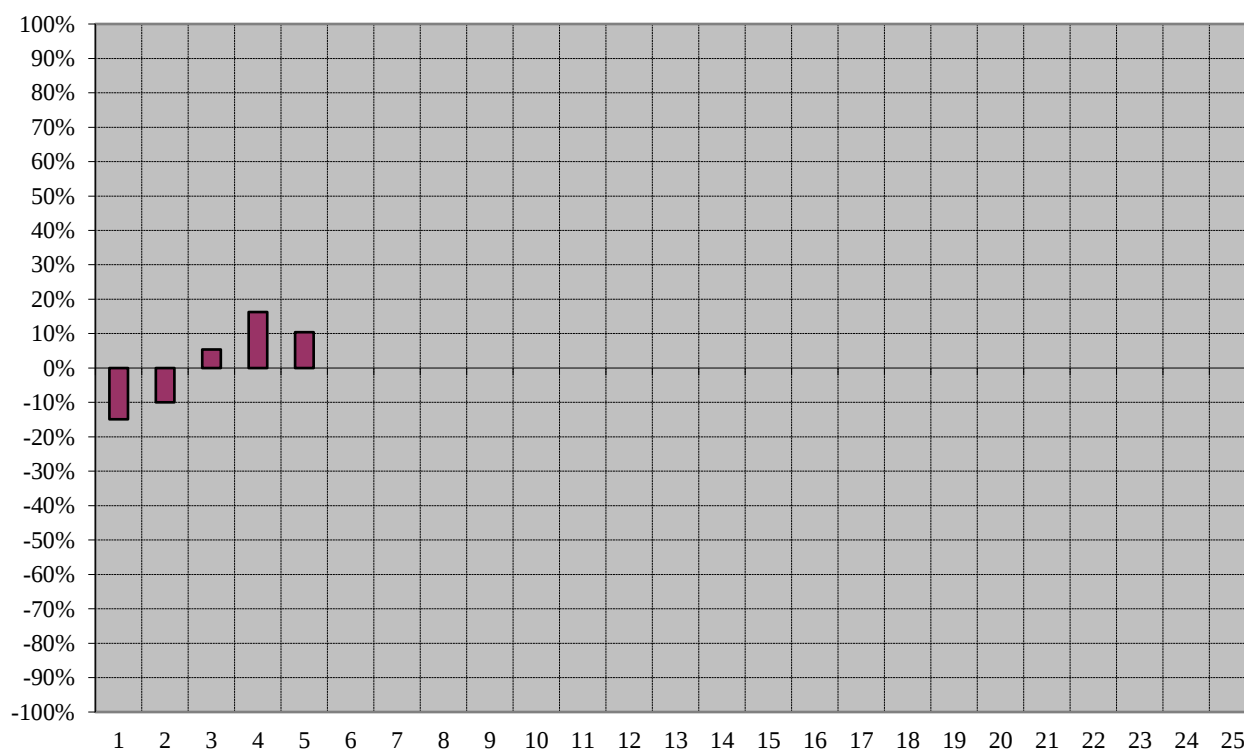
Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		5,0	Corretor	Gustavo	(62) 99181-9814
2	bom	seca	plano	ao nível	médio	sim	3.300,00	1.800	20	d	8,0	Corretor	Henrique	(62) 99627-1053
3	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		5,5	Corretor	Rodrigo	(62) 98118-1703
4	bom	seca	plano	ao nível	médio	sim	6.200,00	1.500	35	e	7,0	Corretor	Luigi	(62) 99672-5766
5	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		6,5	Pentagono Imóveis	Bruna	(62) 4006-2600
Avaliando	bom	seca	caído até 5%	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	559,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	503,45	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,81	1,40	1,00	1,00	1,00	1,16	584,00	dentro
2	889,25	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	800,33	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	0,88	1,00	1,00	1,00	0,69	552,23	dentro
3	499,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	449,15	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,83	1,27	1,00	1,00	1,00	1,05	471,61	dentro
4	552,52	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	497,27	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	427,65	dentro
5	562,12	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	505,91	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	1,08	1,00	1,00	1,00	0,89	450,26	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	559,39	476,20	(83,19)	-15%
2	889,25	800,56	(88,69)	-10%
3	499,05	526,08	27,03	5%
4	552,52	642,31	89,79	16%
5	562,12	620,66	58,54	10%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

RESÍDUOS RELATIVOS



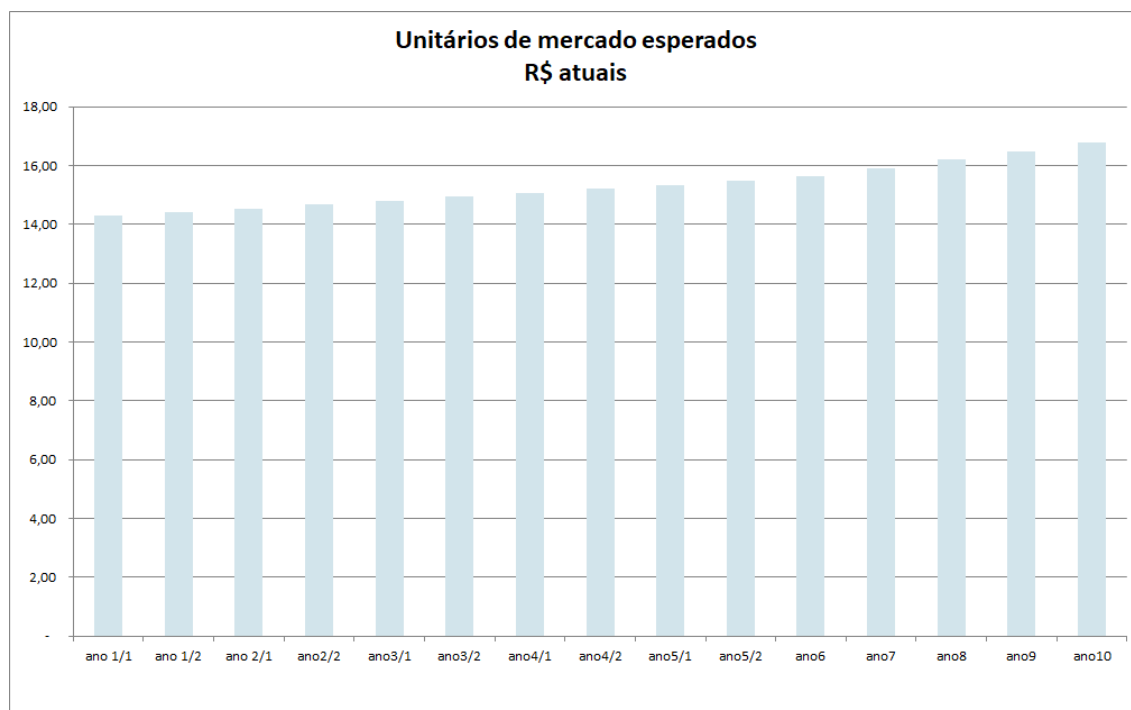
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

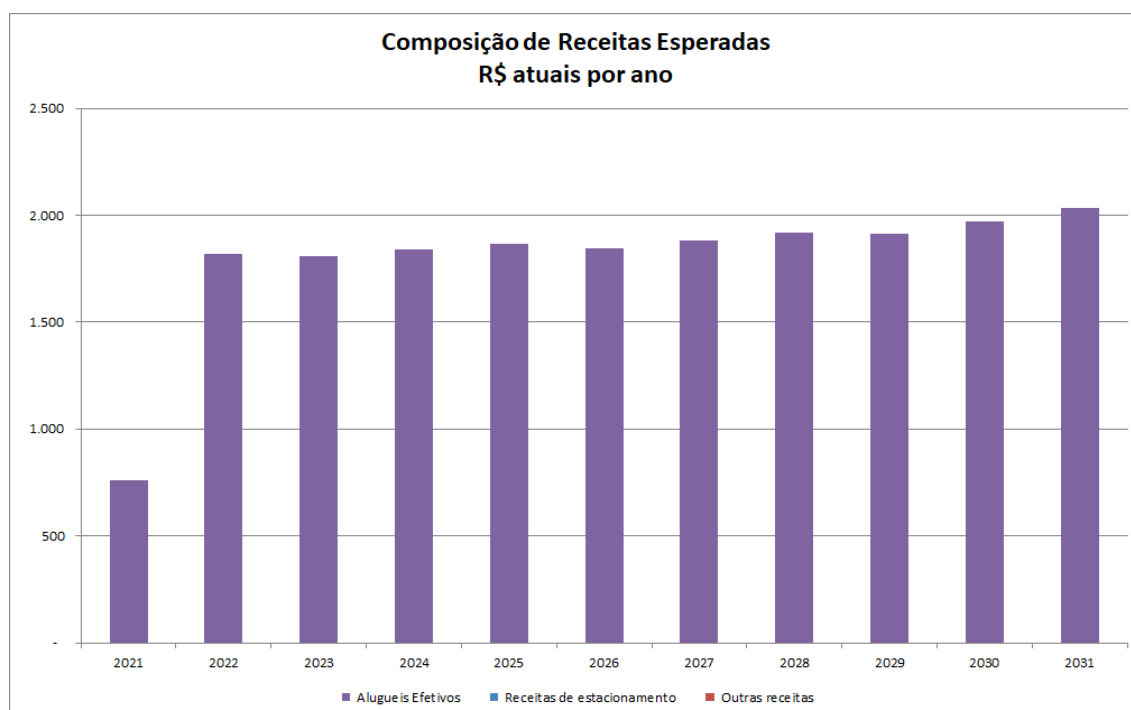
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 2</u>
Cenário : Mercado aberto	002_Cepalço
Aluguel de mercado inicial - R\$	156.914
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,28
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	17,09
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	15,38
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	78
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	114
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,11
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,11
Vida útil remanescente de projeção (anos)	49

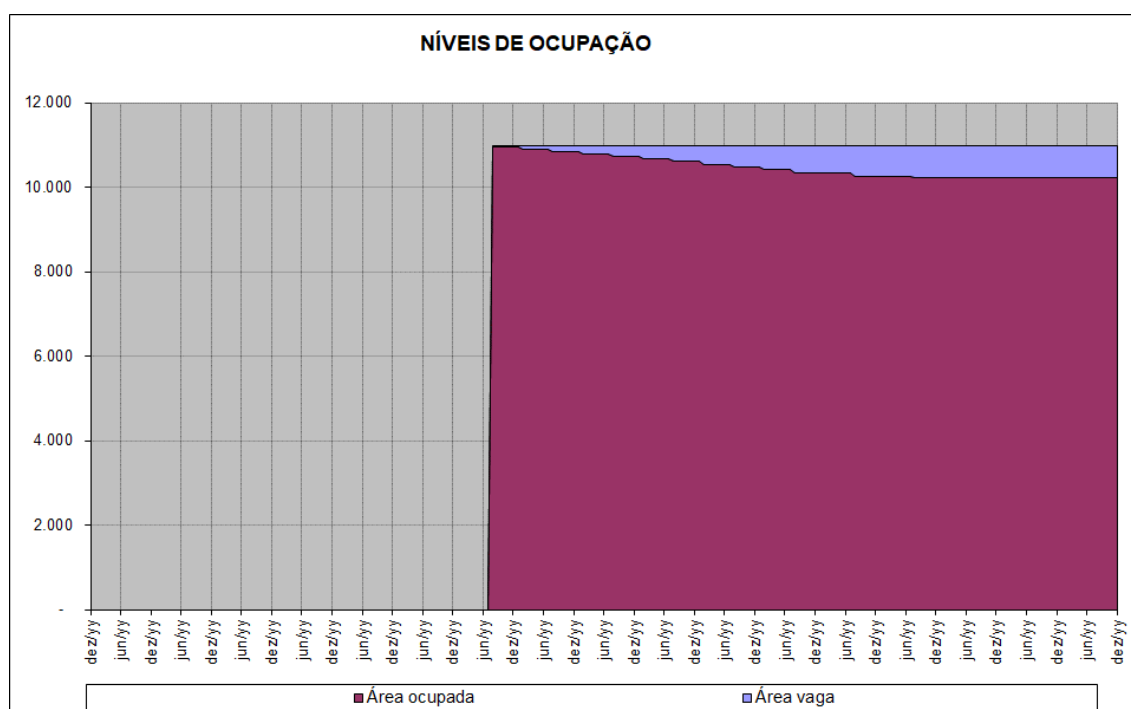
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



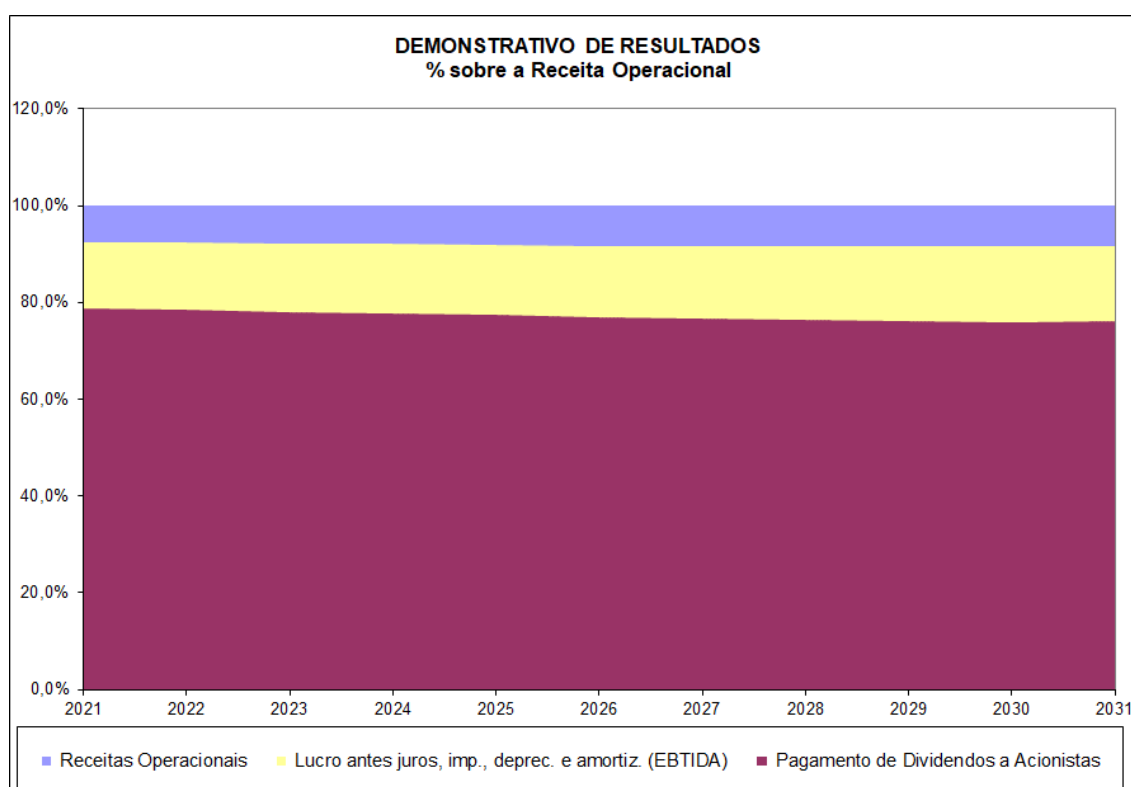
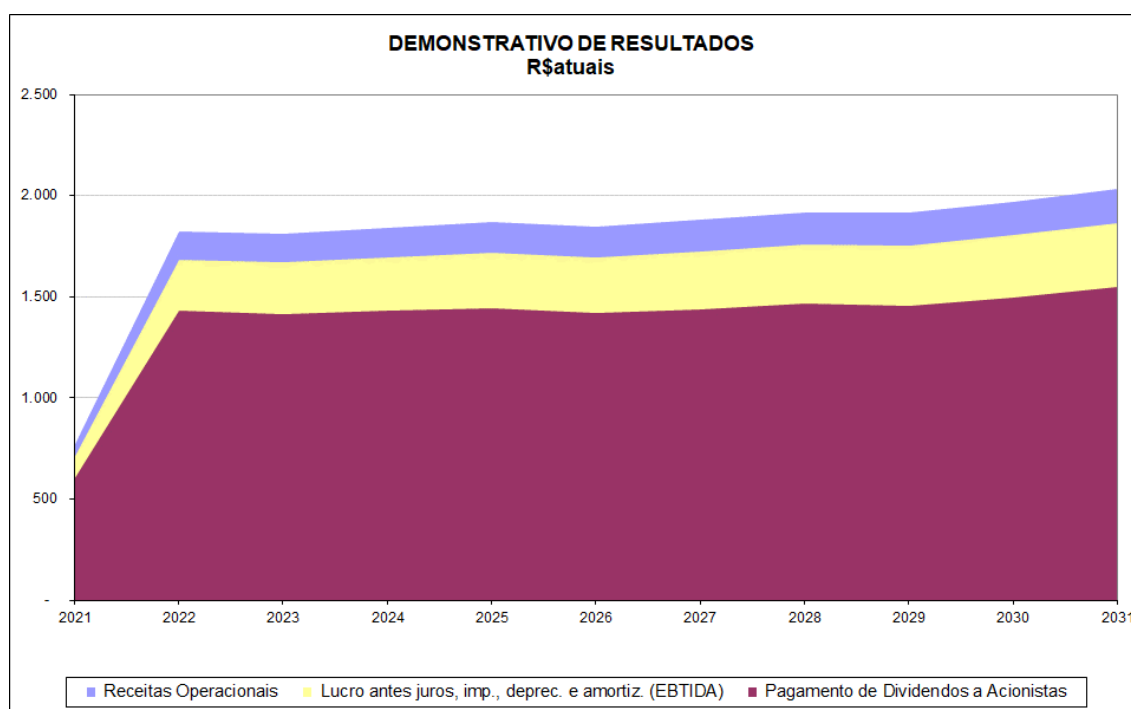
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:

$$Ke = 3,50\% + (5,60\% \times 0,65) + 0,70\% = 7,8\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,65) + 0,70\% = 7,9\% \text{ (valor residual)}$$

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 do Empreendimento:	R\$	18.852.000,00
---------------------------------	------------	----------------------

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

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	759	1.822	1.809	1.841	1.869	1.846	1.880	1.919	1.916	1.969	2.034	19.664
-	Área locável (m2)	4.578	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	769	1.862	1.903	1.939	1.975	2.011	2.038	2.075	2.113	2.151	2.190	21.028
-	Vacância do empreendimento	0,3%	1,0%	2,1%	3,1%	4,2%	5,4%	6,3%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	12	108	227	345	463	594	688	752	769	769	769	
-	Aluguéis Efetivos	759	1.822	1.809	1.841	1.869	1.846	1.880	1.919	1.916	1.969	2.034	19.664
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	28	66	66	67	68	67	69	70	70	72	74	718
-	PIS	5	12	12	12	12	12	12	12	12	13	13	128
-	COFINS	23	55	54	55	56	55	56	58	57	59	61	590
-	Despesas Operacionais	29	72	74	79	83	85	89	92	92	94	94	884
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0	3	6	9	12	15	17	19	19	19	19	139
-	Inadimplência irrecuperável	5	13	13	13	13	13	13	13	13	14	12	135
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	24	56	56	57	58	57	58	59	59	61	63	610
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	703	1.683	1.668	1.695	1.718	1.694	1.723	1.757	1.753	1.803	1.866	18.063
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	703	1.683	1.668	1.695	1.718	1.693	1.723	1.757	1.753	1.803	1.866	18.062
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	703	1.683	1.668	1.695	1.718	1.693	1.723	1.757	1.753	1.803	1.866	18.062
-	Impostos (IR/CSSL)	83	198	197	200	203	201	205	209	208	214	221	2.139
=	Lucro líquido	620	1.485	1.471	1.494	1.515	1.493	1.518	1.548	1.545	1.589	1.644	15.923
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	620	1.485	1.471	1.494	1.515	1.493	1.518	1.548	1.545	1.589	1.644	15.923
-	Investimento em novos ativos	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	55	60	65	69	74	78	83	88	92	97	784
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.542)	1.430	1.411	1.430	1.446	1.419	1.440	1.465	1.457	1.497	1.547	(18.001)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.542)	(31.113)	(29.701)	(28.271)	(26.825)	(25.407)	(23.967)	(22.502)	(21.044)	(19.548)	(18.001)	
+	Integralização dos Acionistas	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	33.140	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	598	1.430	1.411	1.430	1.446	1.419	1.440	1.465	1.457	1.497	1.547	15.139
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
+	Distribuição de Dividendos	598	1.430	1.411	1.430	1.446	1.419	1.440	1.465	1.457	1.497	1.547	15.139
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.668	19.668
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(32.542)	1.430	1.411	1.430	1.446	1.419	1.440	1.465	1.457	1.497	21.216	1.668

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	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	101,3%	102,2%	105,2%	105,4%	105,7%	108,9%	108,4%	108,1%	110,3%	109,2%	107,7%	106,9%
-	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	3,8%	4,0%	4,1%	4,3%	4,4%	4,6%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,6%	4,5%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,2%	0,3%	0,5%	0,6%	0,8%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	0,7%
-	Inadimplência irrecuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,7%	91,6%	91,6%	91,5%	91,6%	91,7%	91,9%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,7%	91,6%	91,6%	91,5%	91,6%	91,7%	91,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,7%	91,6%	91,6%	91,5%	91,6%	91,7%	91,9%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,6%	81,5%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,7%	80,7%	80,7%	80,8%	81,0%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,6%	81,5%	81,4%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,7%	80,7%	80,7%	80,8%	81,0%
-	Investimento em novos ativos	4363,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	168,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,9%	3,0%	3,3%	3,5%	3,7%	4,0%	4,2%	4,3%	4,6%	4,7%	4,8%	4,0%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-4284,8%	78,5%	78,0%	77,7%	77,3%	76,9%	76,6%	76,3%	76,1%	76,0%	76,1%	-91,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-4284,8%	-1707,7%	-1642,2%	-1536,0%	-1435,0%	-1376,2%	-1274,5%	-1172,6%	-1098,5%	-992,6%	-885,1%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	4363,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	168,5%
+	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	4363,5%	1819,0%	1832,3%	1800,5%	1772,8%	1795,1%	1762,3%	1727,0%	1729,9%	1682,8%	1629,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,7%	78,5%	78,0%	77,7%	77,3%	76,9%	76,6%	76,3%	76,1%	76,0%	76,1%	77,0%
=	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	4363,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	168,5%
+	Distribuição de Dividendos	78,7%	78,5%	78,0%	77,7%	77,3%	76,9%	76,6%	76,3%	76,1%	76,0%	76,1%	77,0%
-	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%	967,1%	100,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-4284,8%	78,5%	78,0%	77,7%	77,3%	76,9%	76,6%	76,3%	76,1%	76,0%	1043,1%	8,5%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	155	153	152	150	149
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	14,28	14,14	14,00	13,86	13,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	156,91	155,36	153,82	152,29	150,78
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	30	30	30	30	30
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	155	153	152	150	149
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	5	5
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	4
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	143	142	141	139	138
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	143	142	141	139	138
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	143	142	141	139	138
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	17	17	17	16	16
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	126	125	124	123	122
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	126	125	124	123	122
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(33.140)	122	121	120	118	117
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(33.140)	(33.018)	(32.897)	(32.778)	(32.659)	(32.542)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	122	243	362	481	598
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	122	121	120	118	117
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	122	121	120	118	117
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(33.140)	122	121	120	118	117

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	153	151	150	150	149	149	156	154	154	153	152	152
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,98	14,05	13,99	13,93	13,87	13,81	13,76	14,54	14,48	14,42	14,36	14,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	153,65	154,38	153,73	153,09	152,44	151,80	151,16	159,76	159,09	158,42	157,75	157,09
	Vacância do empreendimento	0,3%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	30	89	89	89	89	89	89	148	148	148	148	148
	Aluguéis Efetivos	153	151	150	150	149	149	156	154	154	153	152	152
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	4	4	4	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	141	140	139	139	138	137	144	142	142	141	141	140
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	141	140	139	139	138	137	144	142	142	141	141	140
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	141	140	139	139	138	137	144	142	142	141	141	140
-	Impostos (IR/CSSL)	17	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	16
=	Lucro líquido	125	123	123	122	122	121	127	126	125	125	124	123
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	125	123	123	122	122	121	127	126	125	125	124	123
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	120	119	118	118	117	117	122	121	120	120	119	119
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.422)	(32.303)	(32.185)	(32.067)	(31.950)	(31.833)	(31.711)	(31.590)	(31.470)	(31.350)	(31.231)	(31.113)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	718	837	955	1.073	1.190	1.307	1.429	1.550	1.670	1.790	1.909	2.028
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	120	119	118	118	117	117	122	121	120	120	119	119
=	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	120	119	118	118	117	117	122	121	120	120	119	119
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	120	119	118	118	117	117	122	121	120	120	119	119

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	152	150	150	149	149	148	154	153	152	151	151	150
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,28	14,36	14,31	14,26	14,21	14,16	14,11	14,80	14,75	14,70	14,65	14,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	156,95	157,81	157,25	156,70	156,14	155,59	155,04	162,65	162,08	161,51	160,94	160,37
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%	2,4%
	Área vaga (m2)	148	207	207	207	207	207	207	266	266	266	266	266
	Aluguéis Efetivos	152	150	150	149	149	148	154	153	152	151	151	150
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	5
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	140	139	138	138	137	137	142	141	140	140	139	139
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	140	139	138	138	137	137	142	141	140	140	139	139
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	140	139	138	138	137	137	142	141	140	140	139	139
-	Impostos (IR/CSSL)	16	16	16	16	16	16	17	17	17	16	16	16
=	Lucro líquido	123	122	122	121	121	120	125	124	124	123	123	122
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	123	122	122	121	121	120	125	124	124	123	123	122
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	119	117	117	117	116	116	120	119	118	118	118	117
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.994)	(30.877)	(30.760)	(30.643)	(30.527)	(30.411)	(30.291)	(30.172)	(30.054)	(29.936)	(29.818)	(29.701)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	2.146	2.264	2.381	2.497	2.613	2.729	2.849	2.968	3.087	3.204	3.322	3.439
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	119	117	117	117	116	116	120	119	118	118	118	117
=	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	119	117	117	117	116	116	120	119	118	118	118	117
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	119	117	117	117	116	116	120	119	118	118	118	117

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	150	149	148	148	147	147	161	159	159	158	158	157
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,56	14,64	14,59	14,54	14,49	14,44	14,39	15,07	15,02	14,97	14,92	14,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	159,94	160,85	160,31	159,77	159,23	158,70	158,17	165,60	165,05	164,49	163,94	163,39
	Vacância do empreendimento	2,4%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
	Área vaga (m2)	266	325	325	325	325	325	325	385	385	385	385	385
	Aluguéis Efetivos	150	149	148	148	147	147	161	159	159	158	158	157
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	138	137	136	136	136	135	148	147	146	146	145	145
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	138	137	136	136	136	135	148	147	146	146	145	145
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	138	137	136	136	136	135	148	147	146	146	145	145
-	Impostos (IR/CSSL)	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	122	121	120	120	120	119	131	129	129	128	128	128
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	122	121	120	120	120	119	131	129	129	128	128	128
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	117	116	115	115	114	114	125	124	123	123	122	122
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.584)	(29.469)	(29.354)	(29.239)	(29.125)	(29.011)	(28.885)	(28.762)	(28.638)	(28.516)	(28.393)	(28.271)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.556	3.671	3.787	3.901	4.016	4.130	4.255	4.379	4.502	4.625	4.747	4.869
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	117	116	115	115	114	114	125	124	123	123	122	122
=	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	117	116	115	115	114	114	125	124	123	123	122	122
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	117	116	115	115	114	114	125	124	123	123	122	122

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	157	155	155	154	154	153	159	158	157	156	156	155
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,82	14,91	14,86	14,81	14,76	14,71	14,66	15,34	15,29	15,24	15,19	15,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	162,88	163,80	163,26	162,72	162,18	161,65	161,11	168,60	168,05	167,49	166,93	166,38
	Vacância do empreendimento	3,5%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%
	Área vaga (m2)	385	444	444	444	444	444	444	503	503	503	503	503
	Aluguéis Efetivos	157	155	155	154	154	153	159	158	157	156	156	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	144	143	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	144	143	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	144	143	142	142	141	141	146	145	144	144	143	143
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	127	126	125	125	125	124	129	128	127	127	126	126
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	127	126	125	125	125	124	129	128	127	127	126	126
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	122	120	120	119	119	119	123	122	121	121	120	120
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.150)	(28.029)	(27.910)	(27.790)	(27.671)	(27.552)	(27.429)	(27.308)	(27.186)	(27.066)	(26.945)	(26.825)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.990	5.111	5.231	5.350	5.469	5.588	5.711	5.833	5.954	6.074	6.195	6.315
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	122	120	120	119	119	119	123	122	121	121	120	120
=	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	122	120	120	119	119	119	123	122	121	121	120	120
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	122	120	120	119	119	119	123	122	121	121	120	120

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	155	154	153	153	152	152	157	155	155	154	154	153
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,09	15,18	15,13	15,08	15,03	14,98	14,93	15,62	15,57	15,52	15,47	15,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	165,83	166,77	166,22	165,67	165,12	164,58	164,03	171,66	171,09	170,53	169,96	169,40
	Vacância do empreendimento	4,6%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
	Área vaga (m2)	503	562	562	562	562	562	562	651	651	651	651	651
	Aluguéis Efetivos	155	154	153	153	152	152	157	155	155	154	154	153
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	142	141	140	140	140	139	144	142	142	141	141	140
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	142	141	140	140	140	139	144	142	142	141	141	140
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	142	141	140	140	140	139	144	142	142	141	141	140
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	16	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	125	124	124	123	123	123	127	125	125	125	124	124
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	125	124	124	123	123	123	127	125	125	125	124	124
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	119	118	118	117	117	117	121	119	119	118	118	117
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.706)	(26.588)	(26.470)	(26.353)	(26.236)	(26.119)	(25.998)	(25.879)	(25.760)	(25.642)	(25.524)	(25.407)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.434	6.552	6.670	6.788	6.905	7.021	7.142	7.261	7.380	7.498	7.616	7.733
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	119	118	118	117	117	117	121	119	119	118	118	117
=	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	119	118	118	117	117	117	121	119	119	118	118	117
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	119	118	118	117	117	117	121	119	119	118	118	117

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	153	152	152	151	151	150	164	162	162	161	161	160
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,37	15,31	15,26	15,21	15,16	15,11	15,06	15,91	15,85	15,80	15,75	15,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,84	168,28	167,72	167,17	166,61	166,06	165,51	174,77	174,19	173,62	173,04	172,47
	Vacância do empreendimento	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
	Área vaga (m2)	651	651	651	651	651	651	651	740	740	740	740	740
	Aluguéis Efetivos	153	152	152	151	151	150	164	162	162	161	161	160
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	140	140	139	139	138	138	151	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	140	140	139	139	138	138	151	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	140	140	139	139	138	138	151	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	16	16	16	18	18	18	18	18	17
=	Lucro líquido	123	123	123	122	122	121	133	131	131	130	130	129
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	123	123	123	122	122	121	133	131	131	130	130	129
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	117	117	116	116	115	115	127	124	124	124	123	123
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.290)	(25.173)	(25.057)	(24.941)	(24.826)	(24.711)	(24.584)	(24.460)	(24.336)	(24.212)	(24.089)	(23.967)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.850	7.967	8.083	8.199	8.314	8.429	8.556	8.680	8.804	8.928	9.051	9.173
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	117	117	116	116	115	115	127	124	124	124	123	123
=	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	117	117	116	116	115	115	127	124	124	124	123	123
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	117	117	116	116	115	115	127	124	124	124	123	123

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
+	Receitas Operacionais	160	159	159	158	158	157	163	162	161	161	160	160
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,64	15,59	15,54	15,49	15,44	15,39	15,34	16,19	16,14	16,09	16,03	15,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	171,90	171,33	170,76	170,20	169,63	169,07	168,51	177,94	177,35	176,76	176,18	175,59
	Vacância do empreendimento	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	740	740	740	740	740	740	740	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	160	159	159	158	158	157	163	162	161	161	160	160
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	146	146	145	145	144	144	149	148	148	147	147	146
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	146	146	145	145	144	144	149	148	148	147	147	146
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	146	146	145	145	144	144	149	148	148	147	147	146
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	17	17
=	Lucro líquido	129	129	128	128	127	127	132	131	130	130	129	129
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	129	129	128	128	127	127	132	131	130	130	129	129
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	122	122	121	121	120	120	125	124	123	123	122	122
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.845)	(23.723)	(23.601)	(23.481)	(23.360)	(23.240)	(23.115)	(22.992)	(22.868)	(22.746)	(22.624)	(22.502)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.296	9.417	9.539	9.660	9.780	9.900	10.025	10.149	10.272	10.394	10.517	10.638
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	122	122	121	121	120	120	125	124	123	123	122	122
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	122	122	121	121	120	120	125	124	123	123	122	122
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	122	122	121	121	120	120	125	124	123	123	122	122

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	159	159	158	158	157	157	163	162	161	161	160	160
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,93	15,87	15,82	15,77	15,72	15,67	15,61	16,49	16,43	16,38	16,32	16,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	175,01	174,43	173,86	173,28	172,71	172,14	171,57	181,16	180,56	179,97	179,37	178,78
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	159	159	158	158	157	157	163	162	161	161	160	160
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	146	145	145	144	144	143	149	148	148	147	147	146
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	146	145	145	144	144	143	149	148	148	147	147	146
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	146	145	145	144	144	143	149	148	148	147	147	146
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	17	17
=	Lucro líquido	129	128	128	127	127	126	131	131	130	130	129	129
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	129	128	128	127	127	126	131	131	130	130	129	129
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	121	121	121	120	120	119	124	123	123	122	122	121
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(22.380)	(22.259)	(22.139)	(22.019)	(21.899)	(21.780)	(21.656)	(21.533)	(21.410)	(21.288)	(21.166)	(21.044)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	10.760	10.881	11.001	11.121	11.241	11.360	11.484	11.607	11.730	11.852	11.974	12.096
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	121	121	121	120	120	119	124	123	123	122	122	121
=	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	121	121	121	120	120	119	124	123	123	122	122	121
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	121	121	121	120	120	119	124	123	123	122	122	121

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	159	159	158	158	157	157	172	171	170	170	169	169
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,22	16,16	16,11	16,06	16,00	15,95	15,90	16,79	16,73	16,67	16,62	16,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	178,19	177,60	177,01	176,42	175,84	175,26	174,68	184,45	183,84	183,23	182,62	182,02
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	159	159	158	158	157	157	172	171	170	170	169	169
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	146	145	145	144	144	143	157	157	156	156	155	155
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	146	145	145	144	144	143	157	157	156	156	155	155
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	146	145	145	144	144	143	157	157	156	156	155	155
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	19	19	19	18	18	18
=	Lucro líquido	129	128	128	127	127	126	139	138	138	137	137	136
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	129	128	128	127	127	126	139	138	138	137	137	136
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	121	121	120	120	119	119	131	130	130	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.923)	(20.803)	(20.683)	(20.563)	(20.444)	(20.325)	(20.194)	(20.064)	(19.934)	(19.805)	(19.676)	(19.548)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.217	12.337	12.457	12.577	12.696	12.815	12.946	13.076	13.206	13.335	13.464	13.592
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	121	121	120	120	119	119	131	130	130	129	129	128
=	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	121	121	120	120	119	119	131	130	130	129	129	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	121	121	120	120	119	119	131	130	130	129	129	128

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	168	168	167	167	166	165	165	175	174	173	173	172
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,51	16,46	16,40	16,35	16,29	16,24	16,18	17,09	17,03	16,98	16,92	16,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	181,42	180,81	180,22	179,62	179,03	178,43	177,84	187,79	187,17	186,55	185,93	185,32
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	168	168	167	167	166	165	165	175	174	173	173	172
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	154	154	153	153	152	152	152	160	160	159	159	158
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	154	154	153	153	152	152	152	160	160	159	159	158
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	154	154	153	153	152	152	152	160	160	159	159	158
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19
=	Lucro líquido	136	135	135	134	134	134	134	141	141	140	140	139
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	136	135	135	134	134	134	134	141	141	140	140	139
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	127	127	126	126	126	126	133	133	132	132	131
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.420)	(19.293)	(19.166)	(19.039)	(18.913)	(18.787)	(18.661)	(18.528)	(18.396)	(18.263)	(18.132)	(18.001)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.720	13.847	13.974	14.101	14.227	14.353	14.479	14.612	14.745	14.877	15.008	15.139
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	127	127	126	126	126	126	133	133	132	132	131
=	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	128	127	127	126	126	126	126	133	133	132	132	131
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.668
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	127	127	126	126	126	126	133	133	132	132	19.799

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	724.529

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,35% para o valor residual, conforme abaixo:

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

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,65) + 0,35\% = 7,5 \, \% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

- Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 24.151.000,00
-

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	1.087	2.752	2.763	2.765	2.766	2.766	2.766	2.008	1.965	2.001	2.037	25.675
-	Área locável (m2)	4.578	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	15	15	15	15	16	16	16	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	769	1.862	1.903	1.939	1.975	2.011	2.038	2.075	2.113	2.151	2.190	21.028
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	690	769	769	769	
-	Aluguéis Efetivos	1.087	2.752	2.763	2.765	2.766	2.766	2.766	2.008	1.965	2.001	2.037	25.675
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	824	243	244	244	244	244	244	253	257	258	258	3.314
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	17	19	19	19	76
-	Inadimplência irrecuperável	3	8	8	8	8	8	8	7	10	10	10	90
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	28	28	28	28	28	28	20	20	20	20	257
-	Despesas recorrentes FII	85	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	2.167
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	725
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	263	2.509	2.519	2.521	2.522	2.522	2.522	1.755	1.708	1.743	1.779	22.361
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	263	2.509	2.519	2.521	2.522	2.522	2.522	1.755	1.708	1.743	1.778	22.361
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	263	2.509	2.519	2.521	2.522	2.522	2.522	1.755	1.708	1.743	1.778	22.361
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	263	2.509	2.519	2.521	2.522	2.522	2.522	1.755	1.708	1.743	1.778	22.361
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	263	2.509	2.519	2.521	2.522	2.522	2.522	1.755	1.708	1.743	1.779	22.361
-	Investimento em novos ativos	33.140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.140
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	55	60	65	69	74	78	83	88	92	97	784
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.899)	2.454	2.459	2.457	2.452	2.448	2.443	1.672	1.620	1.650	1.681	(11.563)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(32.899)	(30.445)	(27.987)	(25.530)	(23.078)	(20.630)	(18.187)	(16.515)	(14.895)	(13.244)	(11.563)	
+	Integralização dos Cotistas	33.865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.865
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	33.865	
-	Remuneração de Cotistas	966	2.454	2.459	2.457	2.452	2.448	2.443	1.672	1.620	1.650	1.681	22.302
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0
=													
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=													
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	33.865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.865
+	Remuneração das Cotas	966	2.454	2.459	2.457	2.452	2.448	2.443	1.672	1.620	1.650	1.681	22.302
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.564	22.564
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(32.899)	2.454	2.459	2.457	2.452	2.448	2.443	1.672	1.620	1.650	24.245	11.001

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		
	R\$ em moeda constante													Total
+	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	70,8%	67,7%	68,9%	70,1%	71,4%	72,7%	73,7%	103,4%	107,5%	107,5%	107,5%	81,9%	
-	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	75,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%	12,6%	13,1%	12,9%	12,7%	12,9%	
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	0,3%	
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
-	Despesas recorrentes FII	7,8%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	10,4%	10,6%	10,4%	10,2%	8,4%	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	66,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	24,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	87,4%	86,9%	87,1%	87,3%	87,1%	
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	24,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	87,4%	86,9%	87,1%	87,3%	87,1%	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de impostos	24,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	87,4%	86,9%	87,1%	87,3%	87,1%	
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro líquido	24,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	87,4%	86,9%	87,1%	87,3%	87,1%	
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	24,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	91,2%	87,4%	86,9%	87,1%	87,3%	87,1%	
-	Investimento em novos ativos	3049,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	129,1%	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,0%	2,0%	2,2%	2,3%	2,5%	2,7%	2,8%	4,1%	4,5%	4,6%	4,8%	3,1%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3026,8%	89,1%	89,0%	88,8%	88,7%	88,5%	88,3%	83,3%	82,4%	82,5%	82,6%	-45,0%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-3026,8%	-1106,1%	-1013,1%	-923,2%	-834,4%	-745,9%	-657,5%	-822,6%	-758,0%	-662,0%	-567,7%	0,0%	
+	Integralização dos Cotistas	3115,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,9%	
+	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 Acumulado	3115,6%	1230,3%	1225,9%	1224,6%	1224,3%	1224,3%	1224,3%	1686,9%	1723,4%	1692,8%	1662,6%	0,0%	
-	Remuneração de Cotistas	88,8%	89,1%	89,0%	88,8%	88,7%	88,5%	88,3%	83,3%	82,4%	82,5%	82,6%	86,9%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	3115,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,9%	
+	Remuneração das Cotas	88,8%	89,1%	89,0%	88,8%	88,7%	88,5%	88,3%	83,3%	82,4%	82,5%	82,6%	86,9%	
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1107,8%	87,9%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-3026,8%	89,1%	89,0%	88,8%	88,7%	88,5%	88,3%	83,3%	82,4%	82,5%	1190,3%	42,8%	

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	222	220	217	215	213
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	14,28	14,14	14,00	13,86	13,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	156,91	155,36	153,82	152,29	150,78
	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	-	-	-	-	-	-	-	222	220	217	215	213
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	725	20	20	20	20	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	725	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	(725)	202	200	198	196	194
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	(725)	202	200	198	196	194
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	(725)	202	200	198	196	194
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	(725)	202	200	198	196	194
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	(725)	202	200	198	196	194
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	33.140	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(33.865)	197	195	193	191	189
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(33.865)	(33.668)	(33.472)	(33.279)	(33.088)	(32.899)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	33.865	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	(0)	197	392	585	776	966
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	197	195	193	191	189
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	-	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	33.865	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	197	195	193	191	189
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	(33.865)	197	195	193	191	189

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	231	230	229	228	227	226	225	224
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,98	14,05	13,99	13,93	13,87	13,81	13,76	14,54	14,48	14,42	14,36	14,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	153,65	154,38	153,73	153,09	152,44	151,80	151,16	159,76	159,09	158,42	157,75	157,09
	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	235	234	233	232	231	230	229	228	227	226	225	224
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	21	21	21	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	214	212	211	210	209	209	208	207	206	205	204
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	214	212	211	210	209	209	208	207	206	205	204
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	215	214	212	211	210	209	209	208	207	206	205	204
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	214	212	211	210	209	209	208	207	206	205	204
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	214	212	211	210	209	209	208	207	206	205	204
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	210	209	208	207	206	205	204	203	202	201	200	199
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.689)	(32.480)	(32.272)	(32.065)	(31.860)	(31.655)	(31.451)	(31.248)	(31.046)	(30.845)	(30.645)	(30.445)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.176	1.385	1.592	1.799	2.005	2.210	2.414	2.617	2.819	3.020	3.220	3.419
-	Remuneração de Cotistas	210	209	208	207	206	205	204	203	202	201	200	199
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	210	209	208	207	206	205	204	203	202	201	200	199
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	210	209	208	207	206	205	204	203	202	201	200	199

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	231	231	230	229	228	227	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,28	14,36	14,31	14,26	14,21	14,16	14,11	14,80	14,75	14,70	14,65	14,59
	Potencial de Mercado de Aluguéis	156,95	157,81	157,25	156,70	156,14	155,59	155,04	162,65	162,08	161,51	160,94	160,37
	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	235	234	233	232	231	231	230	229	228	227	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	21	21	21	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	214	212	212	211	210	209	209	208	207	206	206
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	214	212	212	211	210	209	209	208	207	206	206
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	215	214	212	212	211	210	209	209	208	207	206	206
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	214	212	212	211	210	209	209	208	207	206	206
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	214	212	212	211	210	209	209	208	207	206	206
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	210	209	208	207	206	205	205	203	203	202	201	200
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.236)	(30.027)	(29.819)	(29.612)	(29.406)	(29.201)	(28.996)	(28.793)	(28.590)	(28.388)	(28.187)	(27.987)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.629	3.838	4.046	4.252	4.458	4.664	4.868	5.072	5.274	5.476	5.678	5.878
-	Remuneração de Cotistas	210	209	208	207	206	205	205	203	203	202	201	200
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	210	209	208	207	206	205	205	203	203	202	201	200
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	210	209	208	207	206	205	205	203	203	202	201	200

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	228	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,56	14,64	14,59	14,54	14,49	14,44	14,39	15,07	15,02	14,97	14,92	14,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	159,94	160,85	160,31	159,77	159,23	158,70	158,17	165,60	165,05	164,49	163,94	163,39
	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	235	234	233	232	232	231	230	229	228	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	21	21	21	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	209	209	207	207	206	205	204	203	203	202	201	201
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(27.777)	(27.569)	(27.361)	(27.155)	(26.949)	(26.744)	(26.540)	(26.336)	(26.134)	(25.932)	(25.731)	(25.530)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	6.087	6.296	6.503	6.710	6.916	7.121	7.325	7.528	7.731	7.933	8.134	8.335
-	Remuneração de Cotistas	209	209	207	207	206	205	204	203	203	202	201	201
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	209	209	207	207	206	205	204	203	203	202	201	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	209	209	207	207	206	205	204	203	203	202	201	201

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
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,82	14,91	14,86	14,81	14,76	14,71	14,66	15,34	15,29	15,24	15,19	15,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	162,88	163,80	163,26	162,72	162,18	161,65	161,11	168,60	168,05	167,49	166,93	166,38
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	21	21	21	21	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	209	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.321)	(25.113)	(24.906)	(24.700)	(24.494)	(24.290)	(24.086)	(23.883)	(23.680)	(23.479)	(23.278)	(23.078)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.543	8.752	8.959	9.165	9.370	9.575	9.779	9.982	10.184	10.386	10.587	10.787
-	Remuneração de Cotistas	209	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	209	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	209	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,09	15,18	15,13	15,08	15,03	14,98	14,93	15,62	15,57	15,52	15,47	15,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	165,83	166,77	166,22	165,67	165,12	164,58	164,03	171,66	171,09	170,53	169,96	169,40
	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	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	21	21	21	21	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	209	208	206	206	205	204	204	203	202	201	201	200
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.869)	(22.661)	(22.455)	(22.249)	(22.044)	(21.839)	(21.636)	(21.433)	(21.231)	(21.030)	(20.830)	(20.630)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.996	11.203	11.410	11.616	11.821	12.025	12.229	12.431	12.633	12.835	13.035	13.235
-	Remuneração de Cotistas	209	208	206	206	205	204	204	203	202	201	201	200
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	209	208	206	206	205	204	204	203	202	201	201	200
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	209	208	206	206	205	204	204	203	202	201	201	200

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,37	15,31	15,26	15,21	15,16	15,11	15,06	15,91	15,85	15,80	15,75	15,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	168,84	168,28	167,72	167,17	166,61	166,06	165,51	174,77	174,19	173,62	173,04	172,47
	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	235	234	233	232	232	231	230	229	229	228	227	226
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	21	21	21	21	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	214	212	212	211	210	210	209	208	208	207	206
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200	199
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.422)	(20.214)	(20.008)	(19.803)	(19.598)	(19.394)	(19.191)	(18.988)	(18.787)	(18.586)	(18.386)	(18.187)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.443	13.651	13.857	14.062	14.267	14.471	14.674	14.876	15.078	15.279	15.479	15.678
-	Remuneração de Cotistas	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200	199
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200	199
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	208	207	206	205	205	204	203	202	202	201	200	199

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	235	160	159	159	158	158	157	165	165	164	164	163
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,64	15,59	15,54	15,49	15,44	15,39	15,34	16,19	16,14	16,09	16,03	15,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	171,90	171,33	170,76	170,20	169,63	169,07	168,51	177,94	177,35	176,76	176,18	175,59
	Vacância do empreendimento	0,0%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	-	740	740	740	740	740	740	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	235	160	159	159	158	158	157	165	165	164	164	163
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	139	138	138	137	137	136	144	144	143	143	142
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	139	138	137	137	137	136	144	144	143	143	142
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	215	139	138	137	137	137	136	144	144	143	143	142
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	215	139	138	137	137	137	136	144	144	143	143	142
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	215	139	138	138	137	137	136	144	144	143	143	142
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	208	132	131	131	130	130	129	137	137	136	135	135
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.979)	(17.846)	(17.715)	(17.584)	(17.454)	(17.324)	(17.195)	(17.058)	(16.921)	(16.785)	(16.650)	(16.515)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.886	16.018	16.149	16.280	16.410	16.540	16.670	16.807	16.943	17.080	17.215	17.350
-	Remuneração de Cotistas	208	132	131	131	130	130	129	137	137	136	135	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	208	132	131	131	130	130	129	137	137	136	135	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	208	132	131	131	130	130	129	137	137	136	135	135

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	163	162	162	161	161	160	160	168	168	167	167	166
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,93	15,87	15,82	15,77	15,72	15,67	15,61	16,49	16,43	16,38	16,32	16,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	175,01	174,43	173,86	173,28	172,71	172,14	171,57	181,16	180,56	179,97	179,37	178,78
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	163	162	162	161	161	160	160	168	168	167	167	166
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	22	22	22	22	21	22	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	142	141	140	139	139	139	138	147	146	146	145	145
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	142	141	140	139	139	139	138	147	146	146	145	145
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	142	141	140	139	139	139	138	147	146	146	145	145
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	142	141	140	139	139	139	138	147	146	146	145	145
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	142	141	140	139	139	139	138	147	146	146	145	145
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	134	134	133	132	132	131	131	139	139	138	138	137
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.380)	(16.246)	(16.113)	(15.981)	(15.849)	(15.718)	(15.587)	(15.447)	(15.308)	(15.170)	(15.032)	(14.895)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	17.484	17.618	17.751	17.884	18.015	18.147	18.278	18.417	18.556	18.695	18.833	18.970
-	Remuneração de Cotistas	134	134	133	132	132	131	131	139	139	138	138	137
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	134	134	133	132	132	131	131	139	139	138	138	137
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	134	134	133	132	132	131	131	139	139	138	138	137

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
+	Receitas Operacionais	166	165	165	164	164	163	162	172	171	170	170	169
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,22	16,16	16,11	16,06	16,00	15,95	15,90	16,79	16,73	16,67	16,62	16,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	178,19	177,60	177,01	176,42	175,84	175,26	174,68	184,45	183,84	183,23	182,62	182,02
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	166	165	165	164	164	163	162	172	171	170	170	169
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	145	144	143	142	142	141	141	150	149	149	148	148
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	145	144	143	142	142	141	141	150	149	149	148	148
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	145	144	143	142	142	141	141	150	149	149	148	148
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	145	144	143	142	142	141	141	150	149	149	148	148
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	145	144	143	142	142	141	141	150	149	149	148	148
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	137	136	135	135	134	134	133	142	142	141	141	140
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(14.758)	(14.621)	(14.486)	(14.351)	(14.217)	(14.083)	(13.949)	(13.807)	(13.666)	(13.525)	(13.384)	(13.244)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	19.107	19.243	19.379	19.514	19.648	19.782	19.915	20.057	20.199	20.340	20.480	20.620
-	Remuneração de Cotistas	137	136	135	135	134	134	133	142	142	141	141	140
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	137	136	135	135	134	134	133	142	142	141	141	140
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	137	136	135	135	134	134	133	142	142	141	141	140

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
+	Receitas Operacionais	169	168	168	167	166	166	165	175	174	173	173	172
	Área locável (m2)	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988	10.988
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,51	16,46	16,40	16,35	16,29	16,24	16,18	17,09	17,03	16,98	16,92	16,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	181,42	180,81	180,22	179,62	179,03	178,43	177,84	187,79	187,17	186,55	185,93	185,32
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769	769
	Aluguéis Efetivos	169	168	168	167	166	166	165	175	174	173	173	172
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	17	17	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	147	146	145	145	144	144	153	153	152	151	151
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	147	146	145	145	144	144	153	153	152	151	151
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	147	146	145	145	144	144	153	153	152	151	151
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	147	147	146	145	145	144	144	153	153	152	151	151
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	147	147	146	145	145	144	144	153	153	152	151	151
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	140	139	138	137	137	136	136	145	144	144	143	143
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.105)	(12.966)	(12.828)	(12.690)	(12.554)	(12.417)	(12.281)	(12.137)	(11.992)	(11.849)	(11.705)	(11.563)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.760	20.899	21.037	21.174	21.311	21.447	21.583	21.728	21.872	22.016	22.159	22.302
-	Remuneração de Cotistas	140	139	138	137	137	136	136	145	144	144	143	143
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	140	139	138	137	137	136	136	145	144	144	143	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.564
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	140	139	138	137	137	136	136	145	144	144	143	22.706

ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

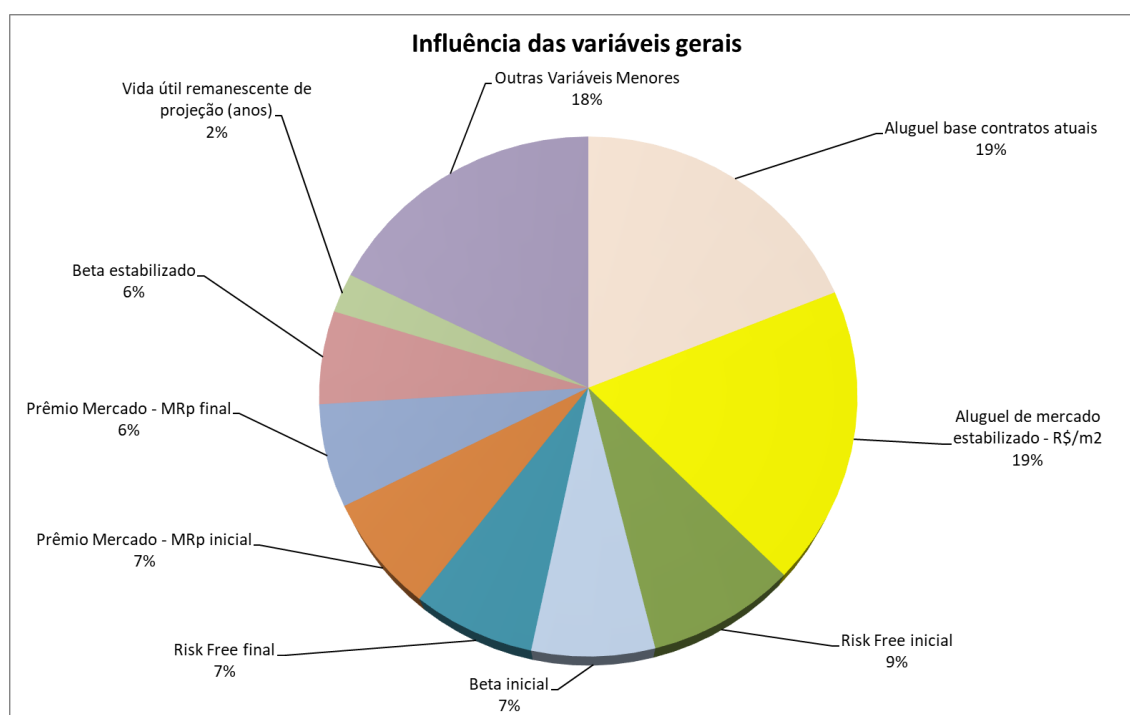
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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, aquilutando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

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

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

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



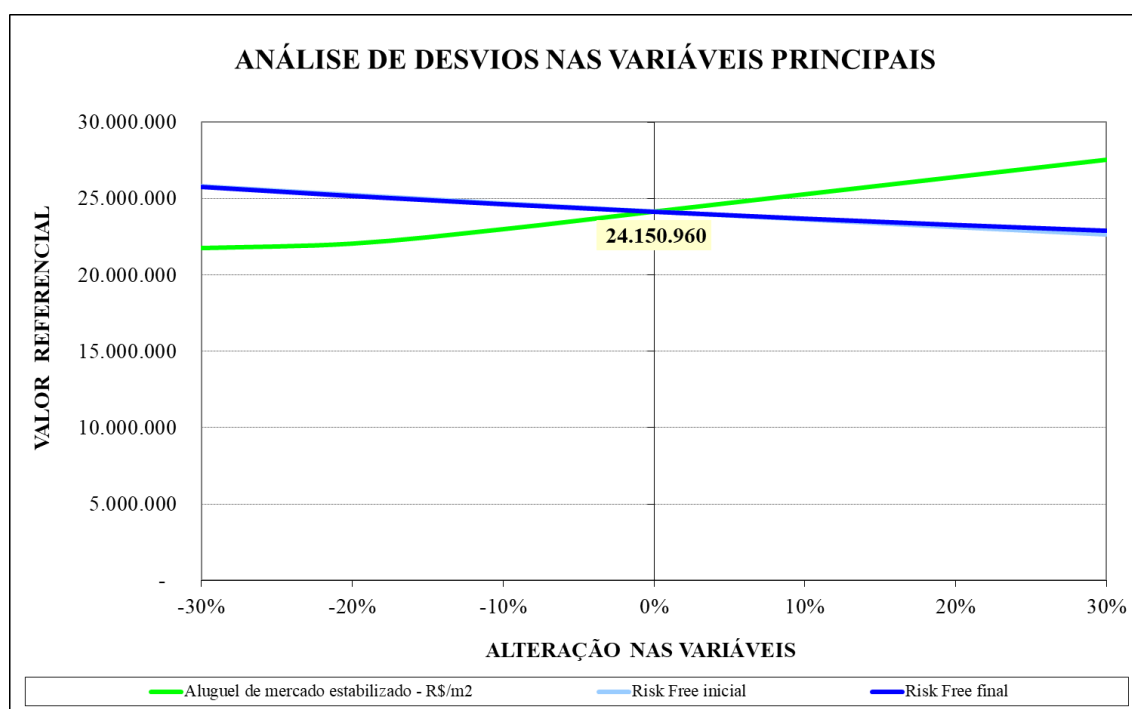
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	18,93%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	18,49%	2,50
Risk Free inicial	8,70%	1,00
Beta inicial	7,17%	1,50
Risk Free final	7,17%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	7,13%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	6,39%	2,00
Beta estabilizado	5,81%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,47%	1,50
Outras Variáveis Menores	17,74%	
Custo de Aquisição dos imóveis	2,24%	-
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	1,74%	2,50
Vacância estabilizada - %	1,61%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,46%	2,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,39%	3,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,39%	2,50
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,16%	2,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	1,14%	1,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	1,04%	1,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,97%	1,50
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,90%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,85%	2,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,59%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,40%	2,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,25%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,25%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,19%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,07%	2,50
Inflação inicial - % ao ano	0,05%	1,00
Ocupação inicial - %	0,04%	0,50
Total	100,00%	1,48

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

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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