

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.514.005/0721

SOLICITANTE:	SUPERNOVA CAPITAL	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA DOS POTIGUARES, 450
		SANTA BÁRBARA D'OESTE – SP
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	85.613,48 m²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	38.131,93 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\$ 87.351.000,00	

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.....	74
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	80
1. MODELO DE ANÁLISE	80
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	83
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	85
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	87
4. CUSTO DE CAPITAL	94
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	97
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	98
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	98
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	99
3. VALOR DE MERCADO	100
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	101
VII. CONCLUSÃO	102
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	103



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 Rua do Potiguares, 450 – Santa Bárbara d’Oste – SP, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do Laudo nº 24.487.001/0219 de 20 de Março de 2019.

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

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

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

- Laudo anterior nº 24.487.001/0219, elaborado a partir de:
 - Cópia da matrículas nºs 63.252, 63.253, 63.254 e 69.569 do CRI de Santa Bárbara d'Oeste;
 - Cópia de projetos.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

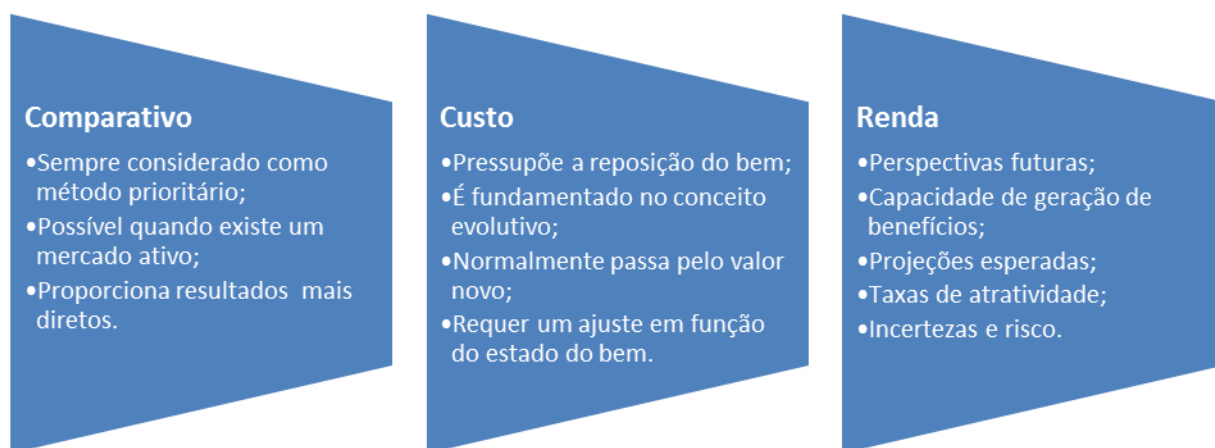
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no 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:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Atividade industrial e comercial no Distrito Industrial de Santa Bárbara d'Oeste
Área Sujeita a Enchentes:	Não

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Anhanguera, Rodovia dos Bandeirantes e Rodovia Luis de Queiroz
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, águas pluviais, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão e esgotamento sanitário

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rua dos Potiguares, 450, Cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua dos Potiguares
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo



Denominação:	Rua dos Tabajaras
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Duas
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Inclinado
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 85.613,48m² “CONFORME MATRÍCULAS”

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno em aclive e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

O quadro abaixo fornecido pela solicitante apresenta um resumo das áreas construídas e de terreno por matrícula:

Matrícula	Terreno	Área Construída		
		Averbada	Regularizar	TOTAL
69.569	35.613,48	-	4.726,27	4.726,27
63.254	20.000,00	14.682,02	-	14.682,02
63.252	25.717,00	14.187,07	1.456,57	15.643,64
63.253	4.283,00	2.790,28	289,72	3.080,00
Total	85.613,48	31.659,37	6.472,56	38.131,93

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Municipal No 2.402, de Janeiro de 1.999 da Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste.

Enquadra-se na Zona 06 – Zona Industrial, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	INDUSTRIAL
Taxa de Ocupação Máxima:	0,80



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo.

Área total construída de 38.131,93 m² conforme quadro fornecido pela solicitante e apresentado anteriormente.

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Expedição/Diretoria
Situação:	Construído
Tipo:	Misto
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	3.038,27 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica, carpete de madeira e concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex e cerâmico
Forro:	Telhas galvanizadas e gesso

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Refeitório/Vestiários
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	2,70 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	832,94 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica e Vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex e cerâmica
Forro:	Forro

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Tecelagem 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	31 anos
Área Construída:	14.241,02 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto, cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo Acústico

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Garagem
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	322,44 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Telhas Galvanizadas e Alvenaria
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	22 anos
Área Construída:	822,34 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex e Telhas Galvanizadas
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 06**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Oficina Mecânica
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Telhas Galvanizadas
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	22 anos
Área Construída:	283,62 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Telhas Galvanizadas
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 07**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Sala de Pano
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	10 anos
Área Construída:	2.245,74 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 08**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Tecelagem 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	11 anos
Área Construída:	10.122,42 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 09**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Caldeiras
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Telhas Galvanizadas e Alvenaria
Pé Direito:	15,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	17 anos
Área Construída:	2.599,32 m²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Telhas Galvanizadas e Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 10**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito 2
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Placas de concreto pré moldado
Pé Direito:	9,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	6 anos
Área Construída:	3.379,11 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas Galvanizadas

EDIFICAÇÃO Nº 11**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria/RH
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	2,70 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	17 anos
Área Construída:	255,73 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto, cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Ferro

BENFEITORIAS

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

- 01. Pavimentação
- 02. Fechamento lateral
- 03. ETA
- 04. ETE
- 05. Caixa d'Água



VISTA EXTERNA E DOCAS – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



VISTA EXTERNA E PÁTIO – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



SALA DE REUNIÕES – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



SALA DA DIRETORIA – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



CIRCULAÇÃO VERTICAL/RECEPÇÃO – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



ESCRITÓRIO – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



VISTA INTERNA – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



VISTA INTERNA – EXPEDIÇÃO/DIRETORIA



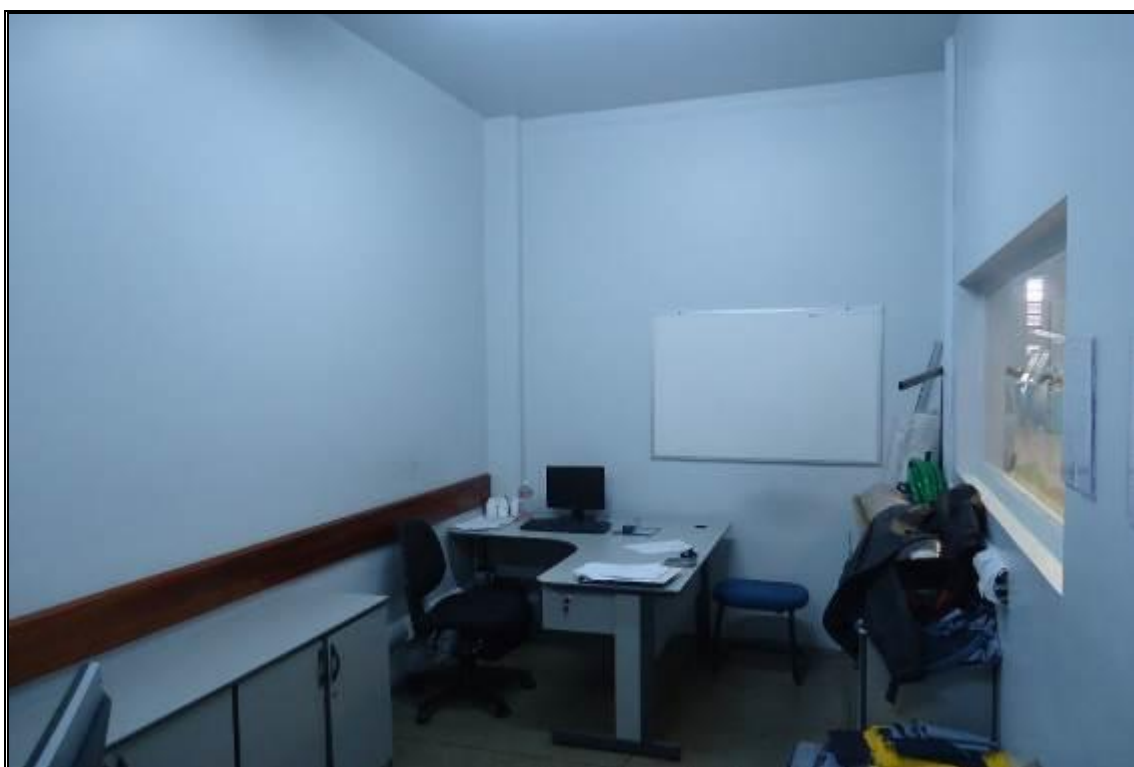
VISTA EXTERNA DO REFEITÓRIO



VISTA EXTERNA DO REFEITÓRIO



VISTA EXTRENA – TECELAGEM 1



SALA DE TRABALHO – TECELAGEM 1



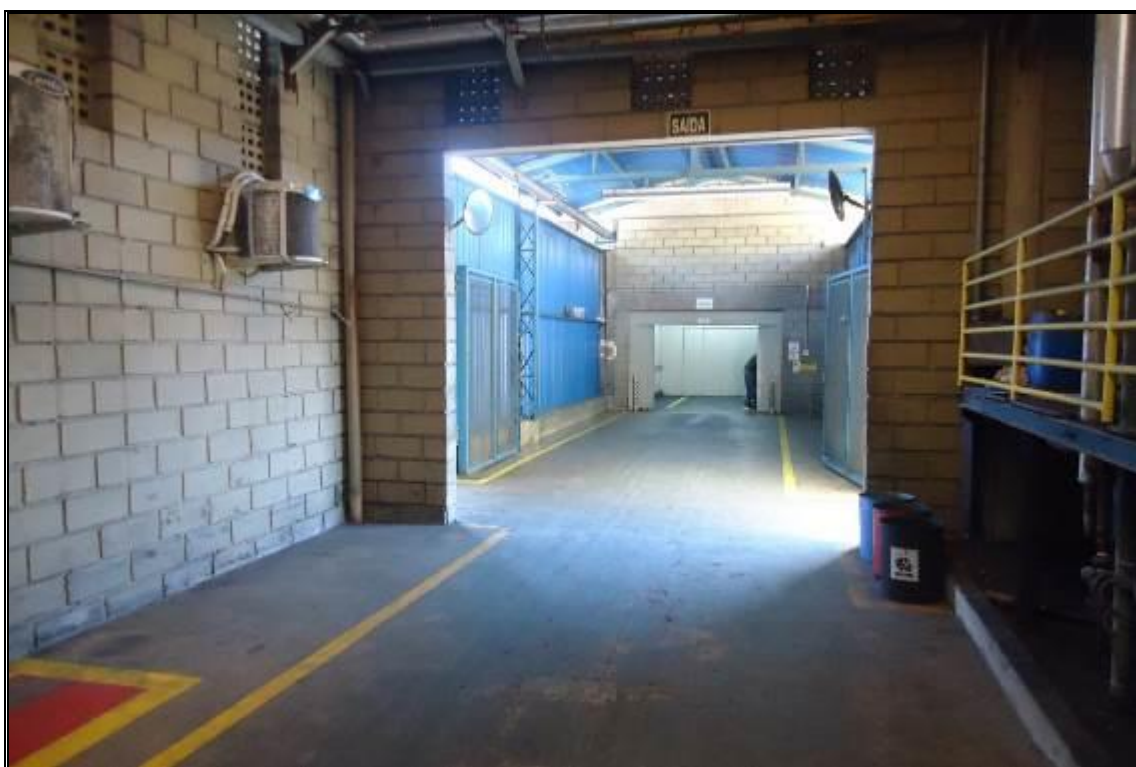
SALA DE REUNIÕES – TECELAGEM 1



SALA DE TRABALHO – TECELAGEM 1



VISTA EXTRENA – TECELAGEM 1



ELEVADOR DE CARGA – TECELAGEM 1



TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA INTERNA – TECELAGEM 1



VISTA EXTERNA - GARAGEM



VISTA INTERNA – GARAGEM



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 1



VISTA INTERNA – OFICINA MECANICA



VISTA EXTERNA – SALA DE PANO



VISTA INTERNA – SALA DE PANO



VISTA INTERNA – SALA DE PANO



VISTA EXTERNA – TECELAGEM 2



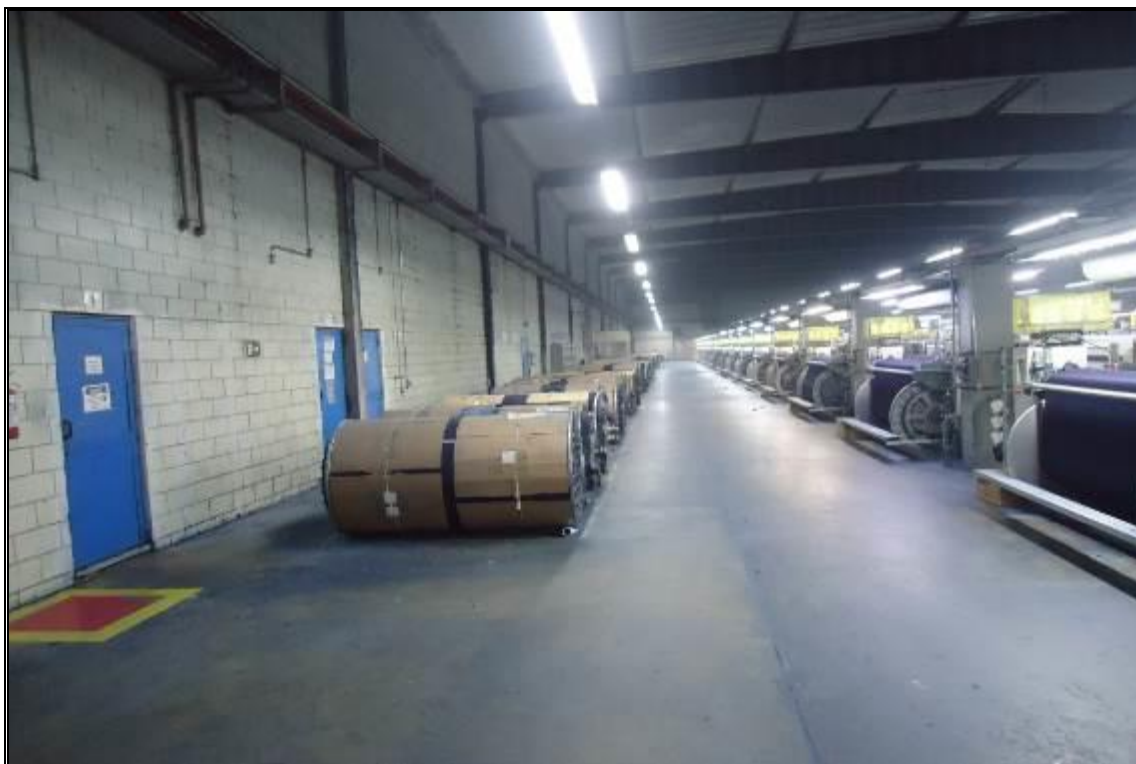
VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – TECELAGEM 2



VISTA INTERNA – CALDEIRAS



VISTA INTERNA – CALDEIRAS



VISTA INTERNA – CALDEIRAS



VISTA EXTERNA – CALDEIRAS



VISTA EXTERNA – CALDEIRAS



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA EXTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 2



VISTA INTERNA – DEPÓSITO 2



GUARITA



GUARITA



GUARITA



GUARITA



RH



RH

BENFEITORIAS



PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA



FECHAMENTO LATERAL EM ALVENARIA



FECHAMENTO LATERAL EM ALAMBRADO



ETA



ETA



ETA



ETE



ETE



CAIXA D'ÁGUA



DRENAGEM/TERRAPLENAGEM

VISTA GERAL DO IMÓVEL

















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.

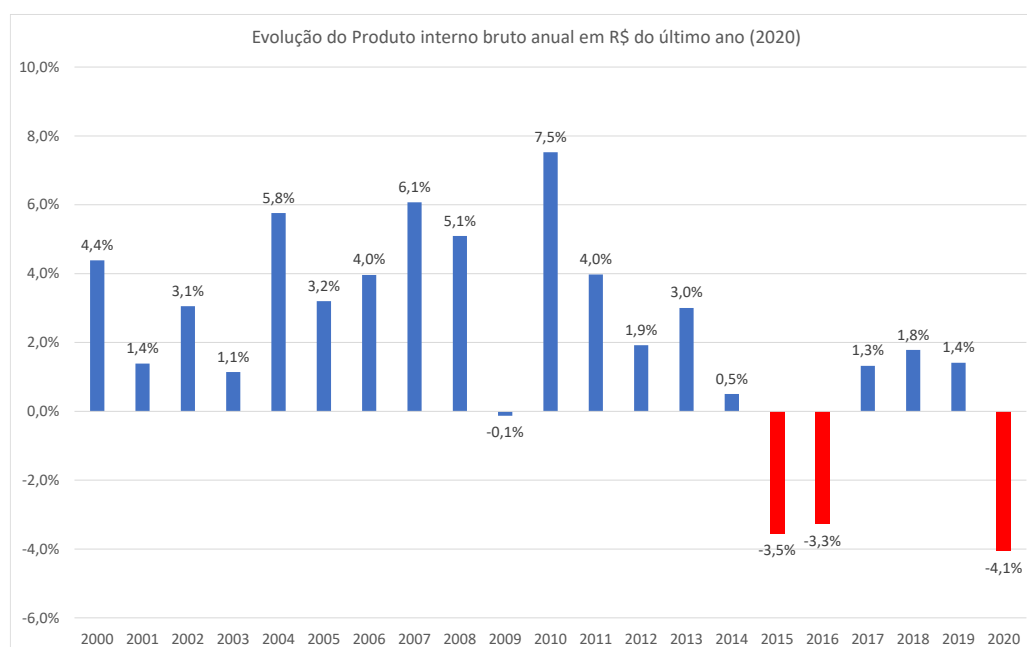
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. 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 se enquadra no conceito de propriedade especializada considerando a área total construída dos galpões e a distribuição das edificações no terreno, não permitindo o uso adequado por atividades convencionais, não 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 Rua dos Potiguares, 450, Cidade de Santa Bárbara D'Oeste, Estado de São Paulo, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está parcialmente adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno considerando o atual uso do imóvel, porém, para uma atividade convencional necessitaria de investimentos;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está parcialmente adequado;
 - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (v) Não identificamos, no momento, conforme consulta aos profissionais do mercado imobiliário local, demanda de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

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.

- 1) 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: Regular
- d) Distribuição das dependências: Regular
- e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
- f) Circulação interna (horizontal e vertical): Regular
- 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 21%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

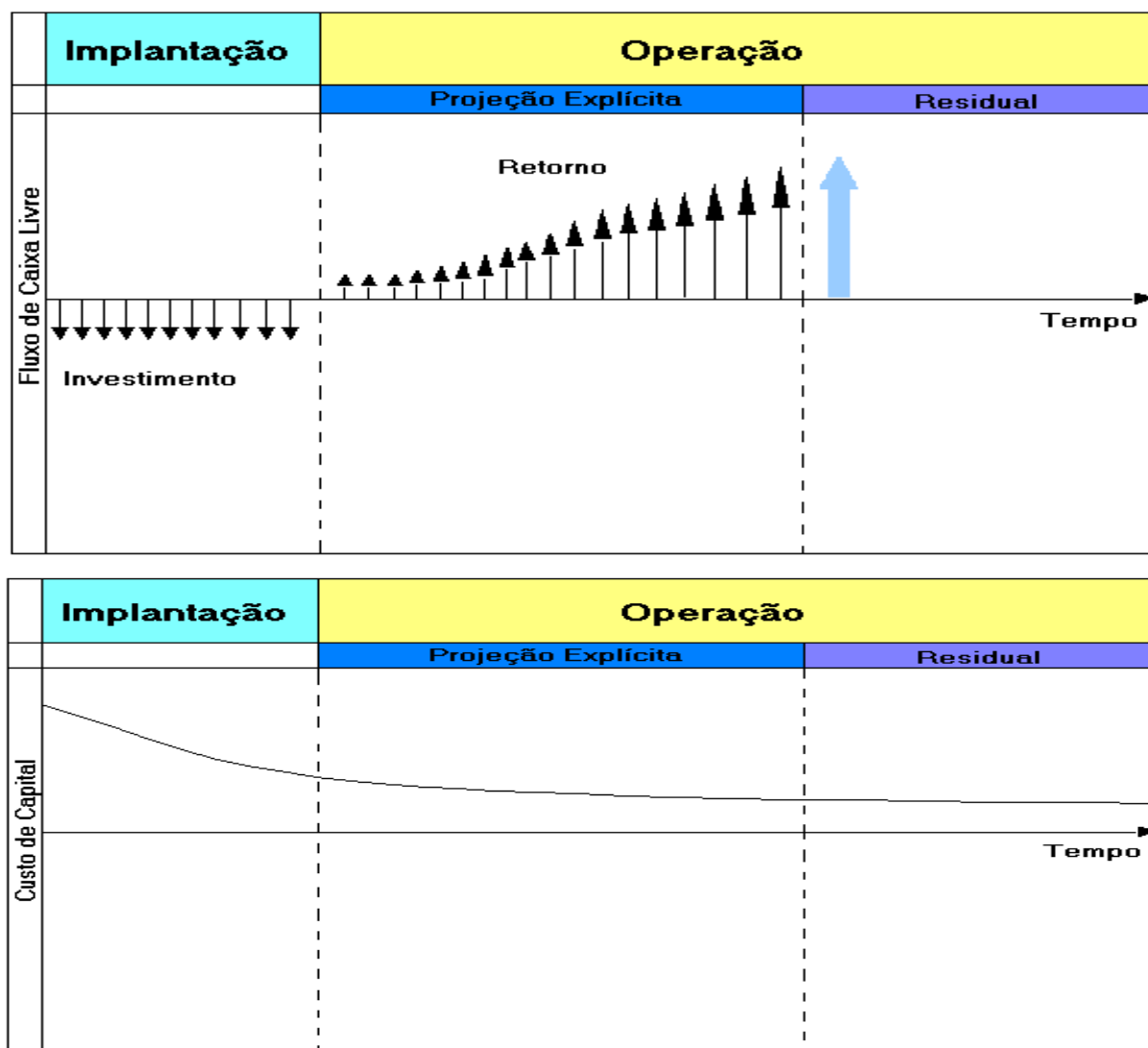
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou 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 aluguéis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

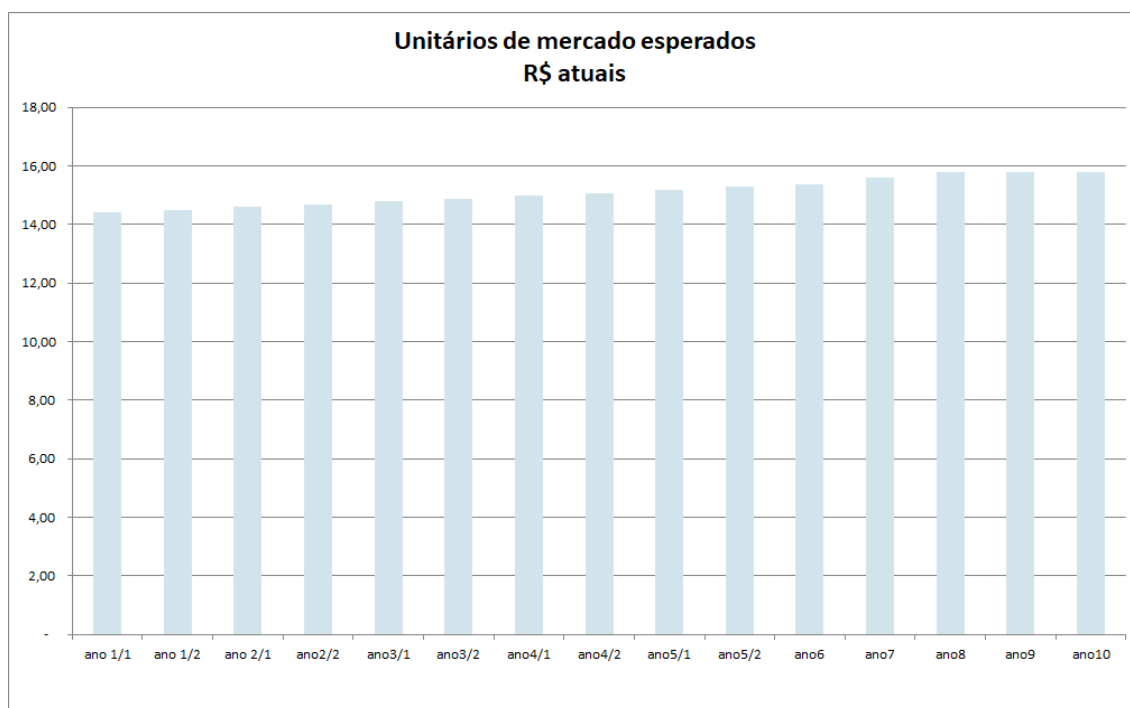
Bases dos contratos	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	005_Covolan
Área Locável (m2)	38.131,93
Aluguel contratado - R\$/m2	22,16
Aluguel contratado	844.947,45
Data base aluguel contratado	01/04/2021
Mês de reajuste	4
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	17/04/2019
Data de início do pagamento	21/05/2019
Data de fim de contrato	01/04/2034
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-36%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/04/2021
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/12/2021
Locatários	005_Covolan
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	844.947,45
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	526.462,06
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	859.130,98

- (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.

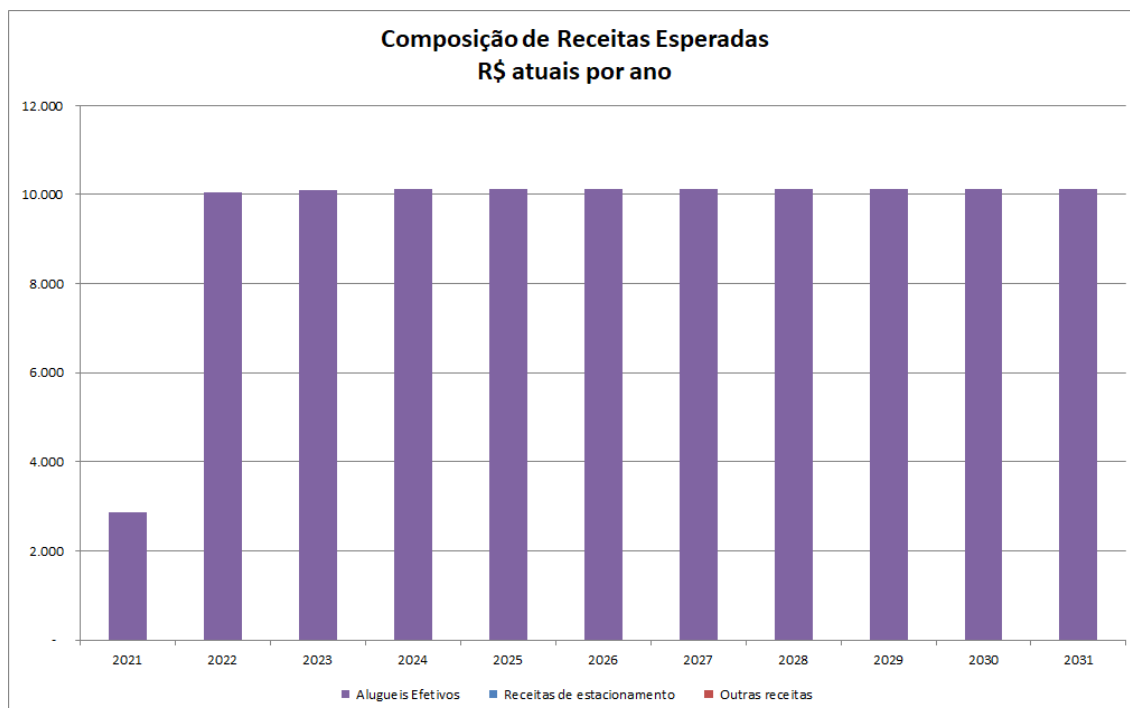
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 5</u>
Cenário : BuyToLease	005_Covolán
Aluguel de mercado inicial - R\$	548.905
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,39
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	15,79
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	156
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	14,21
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	152
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	78
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,41
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,41
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40

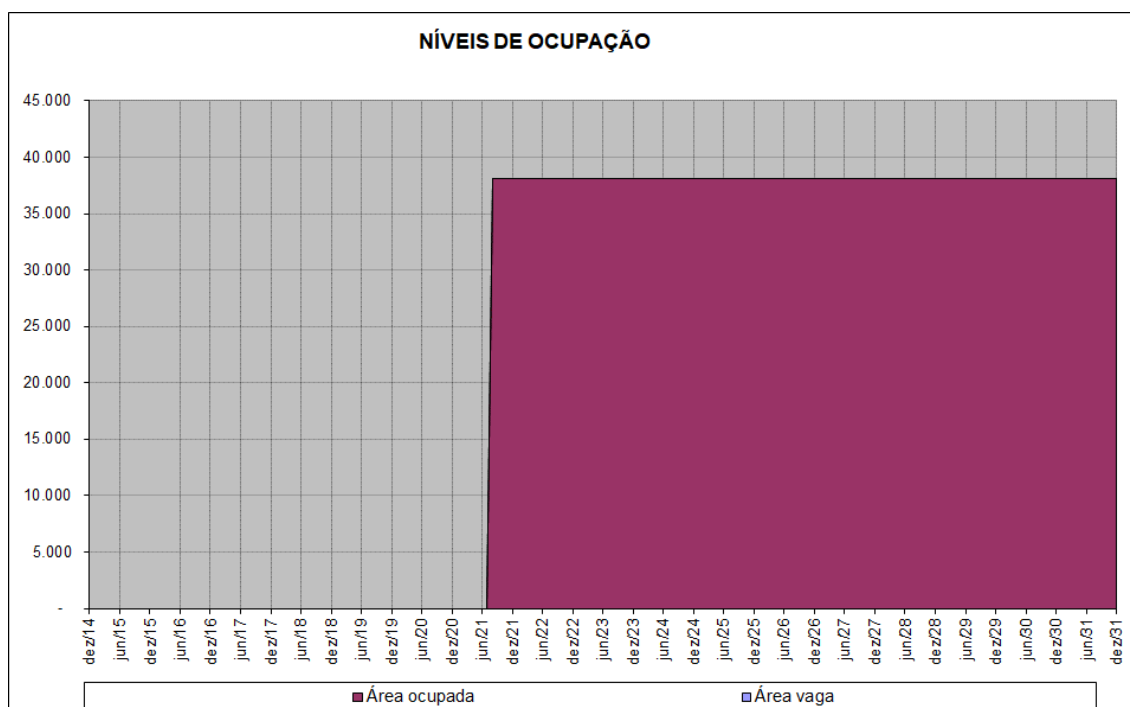
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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:

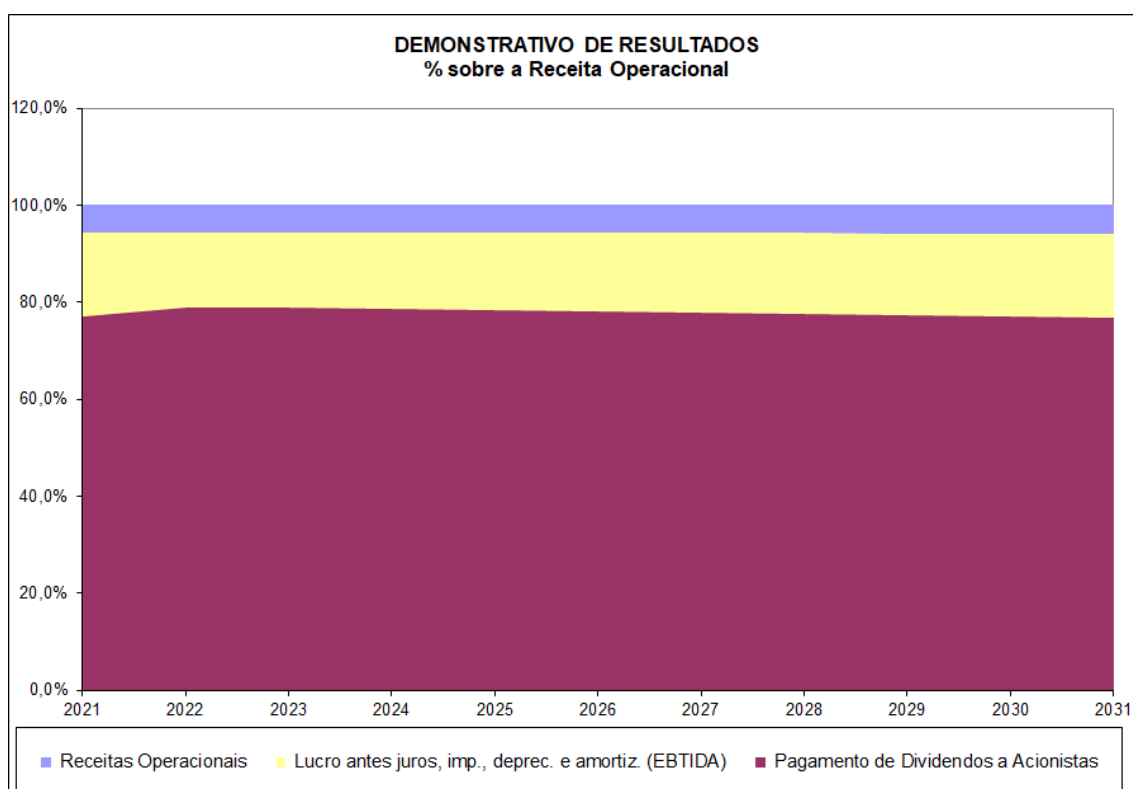
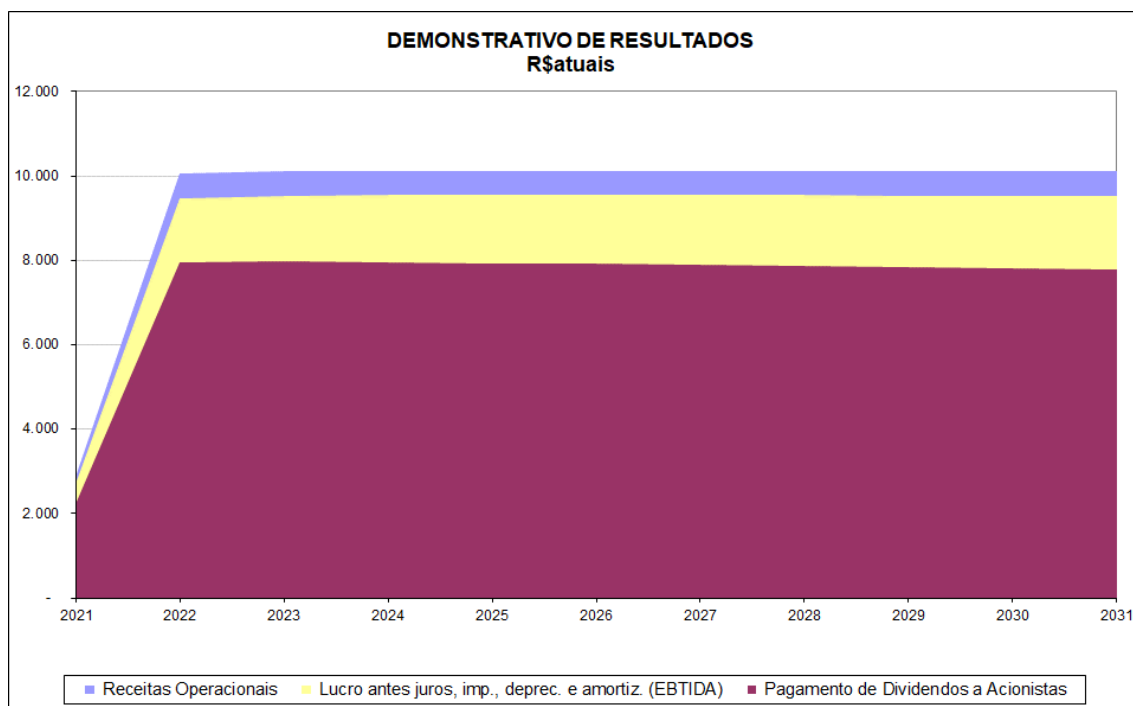
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 186.905,74 (em 2021);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 12,1% 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:

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

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,58) + 0,60\% = 7,44\% \text{ (valor residual)}$$

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 7,2% 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\$ 87.351.000,00

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 (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	85.613,48	223,58				1,00	19.141.462	19.141.462
Edificações								
01. Expedição/Diretoria	3.038,27	2.280,00	12	c	46	0,86	6.927.261	5.957.444
02. Refeitório/Vestiários	832,94	1.960,00	12	c	46	0,86	1.632.553	1.403.996
03. Tecelagem 1	14.241,02	2.280,00	31	c	31	0,59	32.469.515	19.157.014
04. Garagem	322,44	1.270,00	12	c	46	0,86	409.496	352.167
05. Depósito 1	822,34	1.270,00	22	c	38	0,73	1.044.373	762.392
06. Oficina Mecânica	283,62	1.270,00	22	c	38	0,73	360.192	262.940
07. Sala de Pano	2.245,74	2.280,00	10	c	48	0,88	5.120.284	4.505.850
08. Tecelagem 2	10.122,42	2.280,00	11	c	47	0,87	23.079.127	20.078.840
09. Caldeiras	2.599,32	1.960,00	17	c	43	0,80	5.094.658	4.075.726
10. Depósito 2	3.379,11	2.280,00	6	b	53	0,94	7.704.361	7.242.099
11. Portaria/RH	244,73	2.480,00	17	c	43	0,80	606.929	485.543
Subtotal Edificações	38.131,93						84.448.749	64.284.011
Benfeitorias								
01. Pavimentação (asfalto)	7.276,00	120,00	12	c	28	0,78	873.120	681.034
02. Fechamento em alvenaria/alambrado (m)	1.440,00	240,00	17	c	25	0,68	345.600	235.008
03. ETA	1,00	425.000,00	6	b	34	0,91	425.000	386.750
04. ETE	1,00	1.800.000,00	17	c	25	0,68	1.800.000	1.224.000
05. Caixa d'Água	180,00	1.200,00	31	c	13	0,30	216.000	64.800
06. Drenagem/Terraplenagem	85.613,48	85,00	22	a	20	0,57	7.277.146	4.147.973
Subtotal Benfeitorias							10.936.866	6.739.565
Edificações e Benfeitorias	38.131,93				41	0,74	95.385.615	71.023.576
Custos							114.527.077	90.165.038
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,97		87.351.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 3% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 19.141.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 68.210.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	41 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\$ 87.351.000,00

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 26.514.005/0721, que se compõe de 103 (centro e três) 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, 10 de agosto 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	2.871	10.054	10.111	10.121	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	104.026
-	Área locável (m2)	15.888	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	15	15	15	15	15	16	16	16	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	2.691	6.494	6.604	6.699	6.790	6.880	6.949	7.041	7.095	7.095	7.095	71.433
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos	2.871	10.054	10.111	10.121	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	104.026
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	105	367	369	369	370	370	370	370	370	370	370	3.797
-	PIS	19	65	66	66	66	66	66	66	66	66	66	676
-	COFINS	86	302	303	304	304	304	304	304	304	304	304	3.121
-	Despesas Operacionais	60	211	212	213	213	213	213	216	233	233	233	2.249
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Inadimplência irrecuperável	9	30	30	30	30	30	30	34	51	51	51	376
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	52	181	182	182	182	182	182	182	182	182	182	1.872
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	2.706	9.476	9.530	9.540	9.542	9.542	9.542	9.538	9.522	9.522	9.522	97.980
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	2.706	9.476	9.530	9.539	9.542	9.542	9.542	9.538	9.521	9.521	9.521	97.979
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	2.706	9.476	9.530	9.539	9.542	9.542	9.542	9.538	9.521	9.521	9.521	97.979
-	Impostos (IR/CSSL)	312	1.094	1.100	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	1.101	11.318
=	Lucro líquido	2.393	8.382	8.430	8.438	8.440	8.440	8.440	8.437	8.420	8.420	8.420	86.661
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	2.393	8.382	8.430	8.438	8.440	8.440	8.440	8.437	8.420	8.420	8.420	86.662
-	Investimento em novos ativos	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	181	443	465	486	507	528	549	571	592	613	634	5.569
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(89.882)	7.939	7.965	7.953	7.933	7.912	7.891	7.866	7.828	7.807	7.786	(11.001)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(89.882)	(81.943)	(73.978)	(66.025)	(58.092)	(50.180)	(42.289)	(34.423)	(26.594)	(18.787)	(11.001)	
+	Integralização dos Acionistas	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	2.212	7.939	7.965	7.953	7.933	7.912	7.891	7.866	7.828	7.807	7.786	81.094
=	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	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
+	Distribuição de Dividendos	2.212	7.939	7.965	7.953	7.933	7.912	7.891	7.866	7.828	7.807	7.786	81.094
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64.311	64.311
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(89.882)	7.939	7.965	7.953	7.933	7.912	7.891	7.866	7.828	7.807	72.097	53.310

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	93,7%	64,6%	65,3%	66,2%	67,1%	68,0%	68,6%	69,6%	70,1%	70,1%	70,1%	68,7%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Inadimplência irreversível	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
-	Despesas recorrentes FI	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	94,3%	94,3%	94,3%	94,3%	94,3%	94,3%	94,3%	94,2%	94,1%	94,1%	94,1%	94,2%
-	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)	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,0%	94,0%	94,0%	94,2%
-/+	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	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,0%	94,0%	94,0%	94,2%
-	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	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,3%	83,2%	83,2%	83,2%	83,3%
+	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	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,3%	83,2%	83,2%	83,2%	83,3%
-	Investimento em novos ativos	3208,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6,3%	4,4%	4,6%	4,8%	5,0%	5,2%	5,4%	5,6%	5,8%	6,1%	6,3%	5,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3131,1%	79,0%	78,8%	78,6%	78,4%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,1%	76,9%	-10,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3131,1%	-815,0%	-731,6%	-652,3%	-573,8%	-495,7%	-417,7%	-340,0%	-262,7%	-185,6%	-108,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3208,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,5%
+	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 Acumulados	3208,2%	916,0%	910,8%	909,9%	909,7%	909,7%	909,7%	909,7%	909,7%	909,7%	909,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	77,1%	79,0%	78,8%	78,6%	78,4%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,1%	76,9%	78,0%
=	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	3208,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,5%
+	Distribuição de Dividendos	77,1%	79,0%	78,8%	78,6%	78,4%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,1%	76,9%	78,0%
-	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%	635,2%	61,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3131,1%	79,0%	78,8%	78,6%	78,4%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,1%	712,1%	51,2%

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	-	-	-	-	-	-	-	526	521	516	511	796
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	14,39	14,25	14,11	13,97	13,83
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	548,91	543,46	538,07	532,74	527,46
	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	-	-	-	-	-	-	-	526	521	516	511	796
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	19	19	19	19	29
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	5
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	16	16	15	15	24
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	496	491	486	482	750
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	496	491	486	482	750
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	496	491	486	482	750
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	57	57	56	56	87
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	439	435	430	426	664
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	439	435	430	426	664
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	36	36	36	36	36
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(92.095)	403	398	394	390	627
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(92.095)	(91.692)	(91.294)	(90.899)	(90.510)	(89.882)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	403	801	1.195	1.585	2.212
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	403	398	394	390	627
=	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	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	403	398	394	390	627
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(92.095)	403	398	394	390	627

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	820	817	814	859	856	852	848	845	841	838	834	831
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,10	14,13	14,07	14,01	13,95	13,89	13,83	14,59	14,53	14,46	14,40	14,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	537,47	538,76	536,50	534,24	532,00	529,76	527,54	556,21	553,87	551,54	549,23	546,92
	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	820	817	814	859	856	852	848	845	841	838	834	831
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	30	30
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	5	5	5	5	5
	COFINS	25	25	24	26	26	26	25	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	773	770	767	810	806	803	800	796	793	790	786	783
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	773	770	767	810	806	803	800	796	793	790	786	783
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	773	770	767	810	806	803	800	796	793	790	786	783
-	Impostos (IR/CSSL)	89	89	89	93	93	93	92	92	92	91	91	90
=	Lucro líquido	684	681	678	716	713	710	707	704	701	698	695	693
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	684	681	678	716	713	710	707	704	701	698	695	693
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	36	36	36	36	36	36	36	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	648	645	642	680	677	674	671	666	663	660	657	655
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(89.235)	(88.590)	(87.948)	(87.268)	(86.591)	(85.917)	(85.246)	(84.579)	(83.916)	(83.255)	(82.598)	(81.943)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	2.860	3.505	4.147	4.827	5.504	6.178	6.849	7.515	8.179	8.839	9.497	10.151
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	648	645	642	680	677	674	671	666	663	660	657	655
=	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	648	645	642	680	677	674	671	666	663	660	657	655
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	648	645	642	680	677	674	671	666	663	660	657	655

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	832	829	826	859	856	853	850	847	844	841	838	835
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,33	14,37	14,32	14,27	14,22	14,17	14,12	14,78	14,73	14,68	14,62	14,57
	Potencial de Mercado de Aluguéis	546,45	548,12	546,19	544,26	542,33	540,42	538,51	563,61	561,61	559,63	557,65	555,68
	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	832	829	826	859	856	853	850	847	844	841	838	835
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	30
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	784	782	779	810	807	804	801	798	796	793	790	787
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	784	782	779	810	807	804	801	798	796	793	790	787
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	784	782	779	810	807	804	801	798	796	793	790	787
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	92	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	694	691	689	716	714	711	709	706	704	701	699	696
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	694	691	689	716	714	711	709	706	704	701	699	696
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	38	38	38	38	40	40	40	40	40
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	656	653	651	678	676	673	671	666	664	661	659	657
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(81.288)	(80.634)	(79.983)	(79.305)	(78.629)	(77.956)	(77.285)	(76.619)	(75.955)	(75.293)	(74.635)	(73.978)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	10.807	11.460	12.111	12.790	13.465	14.139	14.809	15.476	16.140	16.801	17.460	18.117
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	656	653	651	678	676	673	671	666	664	661	659	657
=	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	656	653	651	678	676	673	671	666	664	661	659	657
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	656	653	651	678	676	673	671	666	664	661	659	657

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	836
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,53	14,58	14,53	14,48	14,44	14,39	14,34	14,98	14,93	14,88	14,83	14,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	554,22	556,02	554,15	552,30	550,44	548,60	546,76	571,10	569,19	567,28	565,38	563,48
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	836
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	18	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	786	783	780	810	807	804	802	799	796	794	791	788
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	786	783	780	810	807	804	802	799	796	794	791	788
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	786	783	780	810	807	804	802	799	796	794	791	788
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	695	693	690	716	714	711	709	707	704	702	700	697
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	695	693	690	716	714	711	709	707	704	702	700	697
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	40	40	40	40	40	40	40	42	42	42	42	42
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	655	653	651	677	674	672	669	665	663	660	658	656
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(73.323)	(72.670)	(72.019)	(71.343)	(70.669)	(69.997)	(69.328)	(68.663)	(68.000)	(67.339)	(66.681)	(66.025)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.772	19.425	20.075	20.752	21.426	22.097	22.767	23.432	24.095	24.755	25.413	26.069
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	655	653	651	677	674	672	669	665	663	660	658	656
=	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	655	653	651	677	674	672	669	665	663	660	658	656
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	655	653	651	677	674	672	669	665	663	660	658	656

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,73	14,78	14,73	14,68	14,63	14,58	14,54	15,18	15,13	15,08	15,03	14,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	561,71	563,57	561,70	559,84	557,99	556,14	554,30	578,70	576,78	574,88	572,97	571,08
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	18	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	700	698
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	700	698
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	654	651	649	675	672	670	668	664	661	659	657	654
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.372)	(64.720)	(64.071)	(63.397)	(62.724)	(62.054)	(61.387)	(60.723)	(60.062)	(59.403)	(58.746)	(58.092)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.723	27.374	28.023	28.698	29.370	30.040	30.708	31.372	32.033	32.692	33.348	34.002
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	654	651	649	675	672	670	668	664	661	659	657	654
=	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	654	651	649	675	672	670	668	664	661	659	657	654
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	654	651	649	675	672	670	668	664	661	659	657	654

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,93	14,98	14,93	14,88	14,83	14,78	14,73	15,38	15,33	15,28	15,23	15,18
	Potencial de Mercado de Aluguéis	569,19	571,06	569,17	567,29	565,41	563,54	561,67	586,40	584,46	582,52	580,59	578,67
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	18	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	700	698
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	700	698
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	43	43	43	43	43	43	43	45	45	45	45	45
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	652	650	647	673	671	668	666	662	659	657	655	652
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(57.440)	(56.791)	(56.143)	(55.470)	(54.800)	(54.131)	(53.465)	(52.804)	(52.144)	(51.487)	(50.832)	(50.180)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	34.654	35.304	35.951	36.624	37.295	37.963	38.629	39.291	39.950	40.607	41.262	41.915
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	652	650	647	673	671	668	666	662	659	657	655	652
=	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	652	650	647	673	671	668	666	662	659	657	655	652
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	652	650	647	673	671	668	666	662	659	657	655	652

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,13	15,08	15,03	14,98	14,93	14,88	14,83	15,58	15,53	15,48	15,43	15,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	576,76	574,85	572,95	571,05	569,16	567,28	565,40	594,20	592,23	590,27	588,32	586,37
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	18	17	17	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	791	789
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	700	698
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	700	698
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	45	45	45	45	45	45	45	47	47	47	47	47
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	650	648	646	671	669	666	664	660	658	655	653	651
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(49.530)	(48.882)	(48.236)	(47.565)	(46.896)	(46.230)	(45.566)	(44.906)	(44.248)	(43.593)	(42.940)	(42.289)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	42.565	43.213	43.858	44.529	45.198	45.865	46.529	47.189	47.847	48.502	49.155	49.806
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	650	648	646	671	669	666	664	660	658	655	653	651
=	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	650	648	646	671	669	666	664	660	658	655	653	651
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	650	648	646	671	669	666	664	660	658	655	653	651

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,33	15,28	15,23	15,17	15,12	15,07	15,02	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	584,43	582,50	580,57	578,65	576,73	574,82	572,92	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	18	17	17	18	18	18	18	18	18	18	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	789	787
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	789	787
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	786	783	781	810	807	804	802	799	796	794	789	787
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	698	696
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	695	693	691	716	714	712	709	707	704	702	698	696
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	47	47	47	47	47	47	47	49	49	49	49	49
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	648	646	644	669	667	665	662	658	656	654	650	647
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.641)	(40.994)	(40.351)	(39.681)	(39.014)	(38.349)	(37.687)	(37.029)	(36.373)	(35.719)	(35.070)	(34.423)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	50.454	51.100	51.744	52.413	53.080	53.745	54.408	55.066	55.722	56.375	57.025	57.672
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	648	646	644	669	667	665	662	658	656	654	650	647
=	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	648	646	644	669	667	665	662	658	656	654	650	647
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	648	646	644	669	667	665	662	658	656	654	650	647

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	19	19	19	20	20	20	20	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	694	691	689	715	712	710	707	705	703	700	698	696
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	694	691	689	715	712	710	707	705	703	700	698	696
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	645	643	640	666	664	661	659	655	652	650	648	645
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(33.778)	(33.135)	(32.495)	(31.829)	(31.165)	(30.504)	(29.845)	(29.190)	(28.538)	(27.887)	(27.240)	(26.594)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	58.317	58.960	59.600	60.266	60.930	61.591	62.250	62.905	63.557	64.207	64.855	65.500
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	645	643	640	666	664	661	659	655	652	650	648	645
=	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	645	643	640	666	664	661	659	655	652	650	648	645
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	645	643	640	666	664	661	659	655	652	650	648	645

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	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	19	19	19	20	20	20	20	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	694	691	689	715	712	710	707	705	703	700	698	696
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	694	691	689	715	712	710	707	705	703	700	698	696
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	50	50	50	50	52	52	52	52	52
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	643	641	639	664	662	659	657	653	651	648	646	644
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.951)	(25.310)	(24.671)	(24.007)	(23.345)	(22.686)	(22.029)	(21.376)	(20.725)	(20.077)	(19.431)	(18.787)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	66.144	66.785	67.423	68.087	68.749	69.409	70.066	70.719	71.369	72.018	72.664	73.308
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	643	641	639	664	662	659	657	653	651	648	646	644
=	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	643	641	639	664	662	659	657	653	651	648	646	644
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	643	641	639	664	662	659	657	653	651	648	646	644

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	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	31	31
	PIS	5	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5
	COFINS	25	25	25	26	26	26	26	25	25	25	25	25
-	Despesas Operacionais	19	19	19	20	20	20	20	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	784	782	779	808	805	803	800	797	795	792	789	787
-	Impostos (IR/CSSL)	91	90	90	93	93	93	93	92	92	92	91	91
=	Lucro líquido	694	691	689	715	712	710	707	705	703	700	698	696
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	694	691	689	715	712	710	707	705	703	700	698	696
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	52	52	52	52	52	52	52	54	54	54	54	54
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	641	639	637	662	660	658	655	651	649	647	644	642
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.146)	(17.506)	(16.870)	(16.207)	(15.547)	(14.889)	(14.234)	(13.583)	(12.934)	(12.287)	(11.643)	(11.001)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	73.949	74.588	75.225	75.887	76.547	77.205	77.861	78.512	79.161	79.807	80.452	81.094
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	641	639	637	662	660	658	655	651	649	647	644	642
=	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	641	639	637	662	660	658	655	651	649	647	644	642
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64.311
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	641	639	637	662	660	658	655	651	649	647	644	64.953

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- área coberta: 100%
 - área descoberta: 30%
-

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	8		
Média Aritmética	10,48		
Desvio Padrão	0,94		
Coeficiente de Variação	9%		
Limite Inferior	7,33		
Limite Superior	13,62		
Elementos saneados	8		
Média Saneada	10,48		
t de Student	1,4150		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	10,00	-5%	
Superior	10,95	5%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AVALIAÇÃO

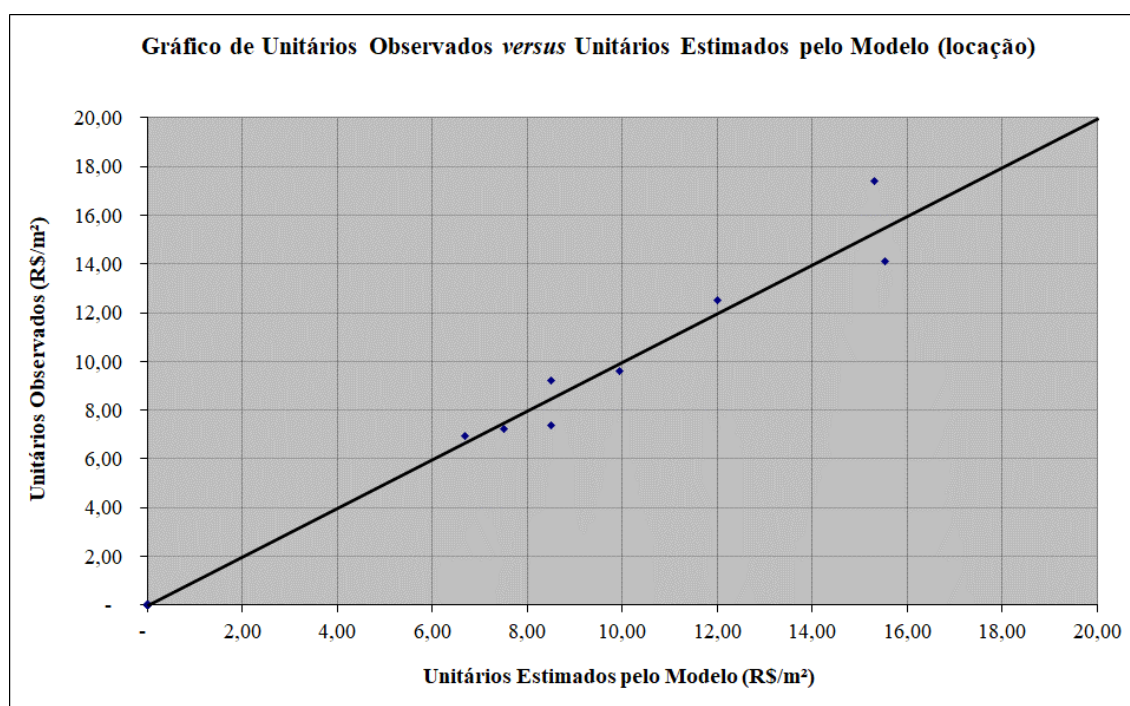
Área	52.376,40
------	-----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	10,48
Valor do imóvel	548.905
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	524.137
Superior	573.673

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

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALOR	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	52.376,40	10,48	548.905,00

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno
1	Rua Guaicurus, 32	Jardim São Francisco	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	45.000	12	oferta	3.133,00	8.287,00
2	Rua Roberto A. de Almeida, 376	Distrito Industrial	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	49.500	12	oferta	6.185,00	8.000,00
3	Avenida Juscelino K. de Oliveira	Distrito Industrial	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	35.000	12	oferta	2.480,00	2.480,00
4	Rua Ernesto de Cillo, S/N	Jardim Santa Rita de Cassia	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	35.000	12	oferta	3.800,00	8.000,00
5	Rua Luís Ometo	Distrito Industrial	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	32.000	12	oferta	3.800,00	5.900,00
6	Rua Henrique Wiesel	Distrito Industrial	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	28.000	12	oferta	2.200,00	5.000,00
7	Rodovia Anhanguera, KM 118		Nova Odessa	SP	jul/21	1.600.000	12	oferta	80.000,00	120.000,00
8	Rua Antonio Oliveira, 360	Vila Azenha	Nova Odessa	SP	jul/21	47.370	12	oferta	3.790,00	3.790,00
Avaliando	R. dos Potiguares, 450		Santa Bárbara d'Oeste	SP	jul/21		12	transação	38.131,93	85.613,48

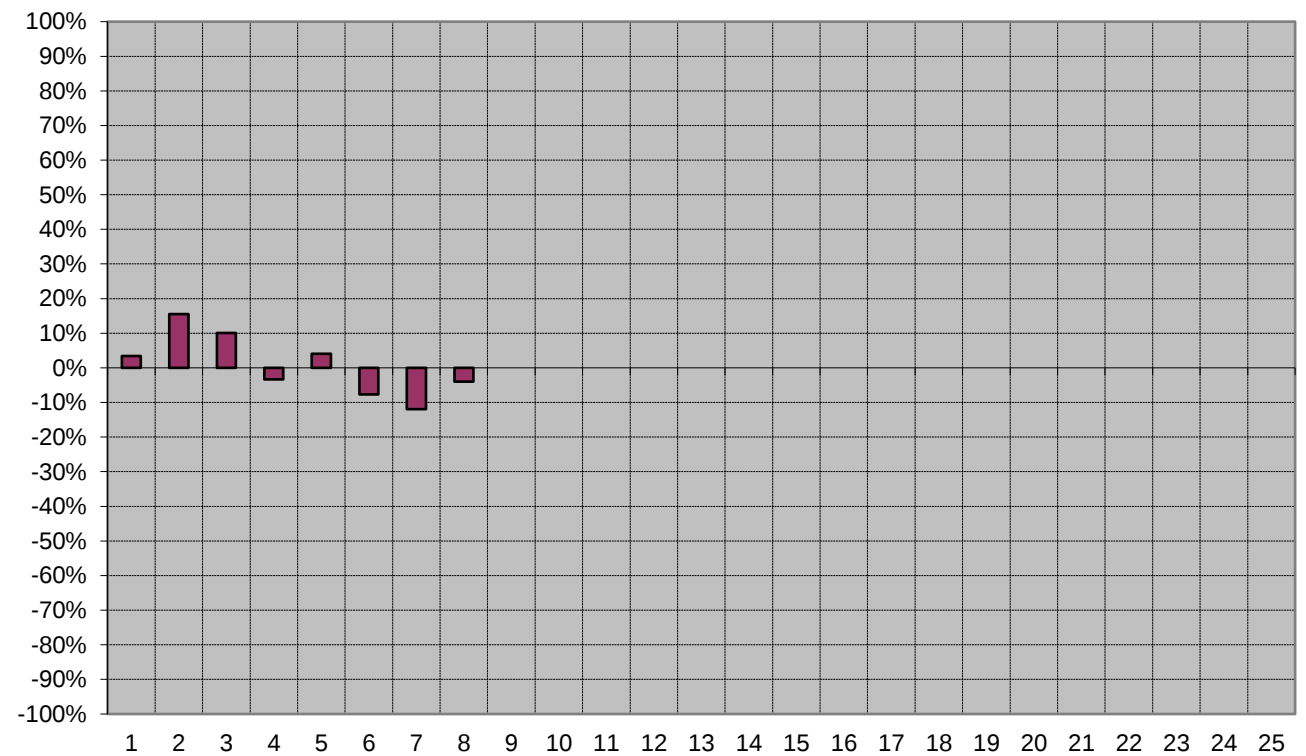
Amostra	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	5.154,00	4.679,20	Médio	6,0	25	d	7,5	Folster	Wagner	(19) 98179-5967
2	1.815,00	6.729,50	Médio	6,0	25	e	7,5	Gaj Imóveis	Márcio	(19) 3648-1213/98811-2284
3		2.480,00	Médio	6,0	5	a	7,5	Folster	Wagner	(19) 98179-5967
4	4.200,00	5.060,00	Médio	6,0	30	e	6,0	Bispo Imóveis	Júnior	(19) 3461-7336
5	2.100,00	4.430,00	Médio	6,0	25	e	6,0	Armond Imóveis	Cris	(19) 3408-8280/3461-2630
6	2.800,00	3.040,00	Médio	6,0	25	d	6,0	Bispo Imóveis	Júnior	(19) 3461-7336
7	40.000,00	92.000,00	Superior	8,5	5	b	7,0	Cássia Adala	Roberto	(19) 3308-2222/99921-5505
8		3.790,00	Médio	7,0	15	c	6,0	Remax	Fred	(19) 3466-6267/99762-4900
Avaliando	47.481,55	52.376,40	Superior	8,0	18	c	7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	9,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,66	1,33	1,20	0,71	0,93	1,00	1,00	1,00	1,17	10,13
2	7,36	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6,62	1,33	1,34	0,77	0,93	1,00	1,00	1,00	1,37	9,07
3	14,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,70	1,33	0,82	0,67	0,93	1,00	1,00	1,00	0,75	9,53
4	6,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6,23	1,33	1,53	0,71	1,17	1,00	1,00	1,00	1,74	10,84
5	7,22	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6,50	1,33	1,34	0,71	1,17	1,00	1,00	1,00	1,55	10,08
6	9,21	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,29	1,33	1,20	0,67	1,17	1,00	1,00	1,00	1,37	11,36
7	17,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15,65	0,94	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	11,89
8	12,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,25	1,14	0,95	0,71	1,17	1,00	1,00	1,00	0,97	10,91

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	9,62	9,95	0,33	3%
2	7,36	8,50	1,14	15%
3	14,11	15,53	1,42	10%
4	6,92	6,69	(0,23)	-3%
5	7,22	7,51	0,29	4%
6	9,21	8,50	(0,71)	-8%
7	17,39	15,32	(2,07)	-12%
8	12,50	12,00	(0,50)	-4%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

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	8	
Média Aritmética	223,58	
Desvio Padrão	18,50	
Coeficiente de Variação	8%	
Limite Inferior	156,51	
Limite Superior	290,66	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	223,58	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	214,33	-4%
Superior	232,84	4%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

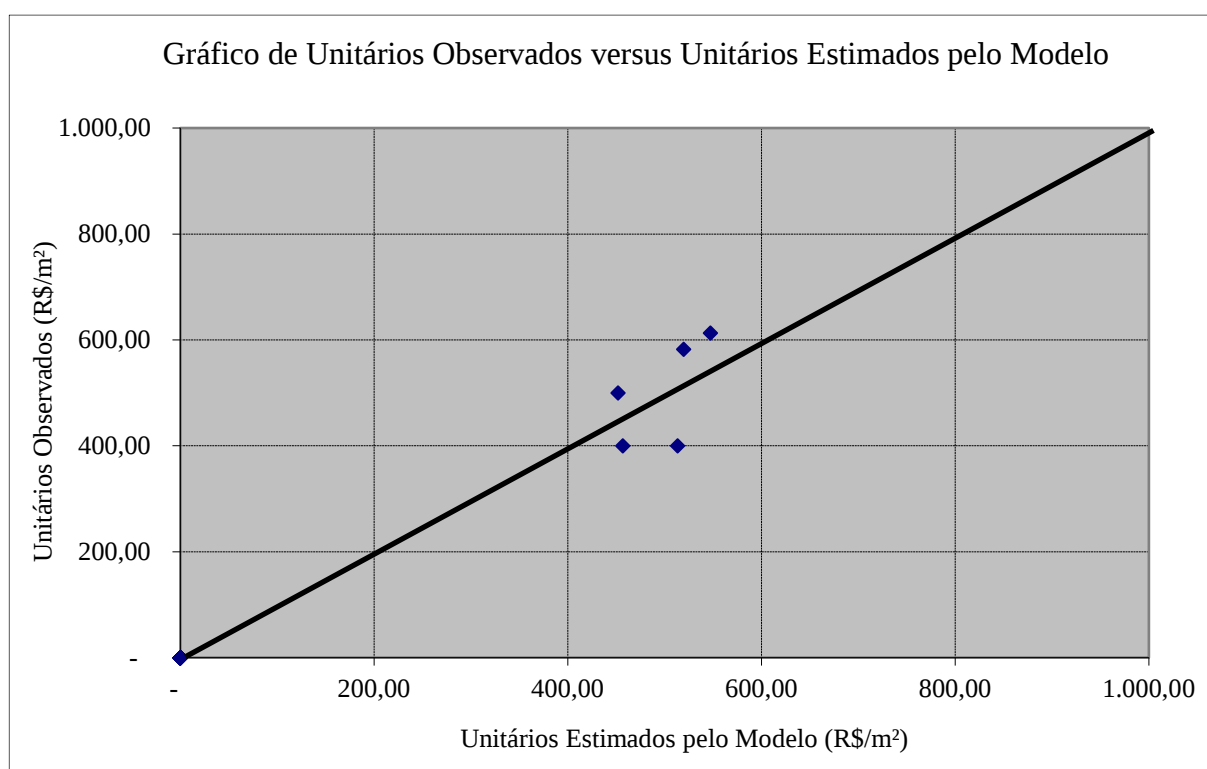
Área	85.613,48
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	223,58
Valor do Terreno	19.141.462
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	18.349.298
Superior	19.933.626

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		23%	Unitário Homog.		8%
Resultados da influência integral das variáveis					
V. Localização		15%	V. Aproveitamento		23%
V. Testada		23%	V. Superfície		23%
V. Profundidade		23%	V. Frentes		21%
V. Prop. Área		23%	V. CA		#N/D
V. Topografia		23%	V. NãoUsado		23%
V. Nivelamento		24%	V. NãoUsado		23%
Resultados da influência ajustada das variáveis					
V. Localização		15%	V. Aproveitamento		23%
Peso		100%	Peso		100%
V. Testada		23%	V. Superfície		23%
Fator		-	Peso		100%
V. Profundidade		23%	V. Frentes		23%
Fator		-	Utilizado		não
V. Prop. Área		23%	V. CA		23%
Fórmula			Peso		0%
V. Topografia		23%	V. NãoUsado		23%
Peso		100%	Peso		0%
V. Nivelamento		24%	V. NãoUsado		23%
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 Reedção
Terreno	85.613,48	223,58				1,00	19.141.462	19.141.462
Edificações								
01. Expedição/Diretoria	3.038,27	2.280,00	12	c	46	0,86	6.927.261	5.957.444
02. Refeitório/Vestíários	832,94	1.960,00	12	c	46	0,86	1.632.553	1.403.996
03. Tecelagem 1	14.241,02	2.280,00	31	c	31	0,59	32.469.515	19.157.014
04. Garagem	322,44	1.270,00	12	c	46	0,86	409.496	352.167
05. Depósito 1	822,34	1.270,00	22	c	38	0,73	1.044.373	762.392
06. Oficina Mecânica	283,62	1.270,00	22	c	38	0,73	360.192	262.940
07. Sala de Pano	2.245,74	2.280,00	10	c	48	0,88	5.120.284	4.505.850
08. Tecelagem 2	10.122,42	2.280,00	11	c	47	0,87	23.079.127	20.078.840
09. Caldeiras	2.599,32	1.960,00	17	c	43	0,80	5.094.658	4.075.726
10. Depósito 2	3.379,11	2.280,00	6	b	53	0,94	7.704.361	7.242.099
11. Portaria/RH	244,73	2.480,00	17	c	43	0,80	606.929	485.543
Subtotal Edificações	38.131,93						84.448.749	64.284.011
Benfeitorias								
01. Pavimentação (asfalto)	7.276,00	120,00	12	c	28	0,78	873.120	681.034
02. Fechamento em alvenaria/alambrado (m)	1.440,00	240,00	17	c	25	0,68	345.600	235.008
03. ETA	1,00	425.000,00	6	b	34	0,91	425.000	386.750
04. ETE	1,00	1.800.000,00	17	c	25	0,68	1.800.000	1.224.000
05. Caixa d'Água	180,00	1.200,00	31	c	13	0,30	216.000	64.800
06. Drenagem/Terraplenagem	85.613,48	85,00	22	a	20	0,57	7.277.146	4.147.973
Subtotal Benfeitorias							10.936.866	6.739.565
Edificações e Benfeitorias	38.131,93				41	0,74	95.385.615	71.023.576
Custos							114.527.077	90.165.038
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,98		88.607.325

Amostra	Endereço	Complemento	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FretePrincipal
1	Estrada Barreirinho	-22.772807, -47.402637	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	7.000.000	100%	oferta	24.200,00	80,00
2	Rodovia Luís de Queiroz	-22.756452, -47.472655	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	5.000.000	100%	oferta	20.000,00	60,00
3	Rua Alceu de Campos Machado, 83	-22.749198, -47.465611	Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21	1.500.000	100%	oferta	10.000,00	
4	Avenida Américo Ribeiro dos Santos, ao lado da Coca Cola	-22.849388, -47.177818	Sumaré	SP	jul/21	81.969.000	100%	oferta	360.800,00	300,00
5	Rodovia Mineko Iko, frente a Covabra Supermercados	-22.820924, -47.223125	Sumaré	SP	jul/21	60.000.000	100%	oferta	315.000,00	350,00
6	Estrada Municipal Olindo Biondo	-22.861345, -47.300661	Sumaré	SP	jul/21	32.000.000	100%	oferta	160.000,00	400,00
7	Avenida Fuad Assef Maluf, ao lado do posto Shell	-22.806417, -47.262449	Sumaré	SP	jul/21	18.634.000	100%	oferta	84.700,00	100,00
8	Rua Leonor Miranda Biancalana, Com Rua Izidoro Cestari	-22.812235, -47.255953	Sumaré	SP	jul/21	15.300.670	100%	oferta	49.357,00	90,00
Avaliando	R. dos Potiguares, 450		Santa Bárbara D'Oeste	SP	jul/21		100%	transação	85.613,48	169,00

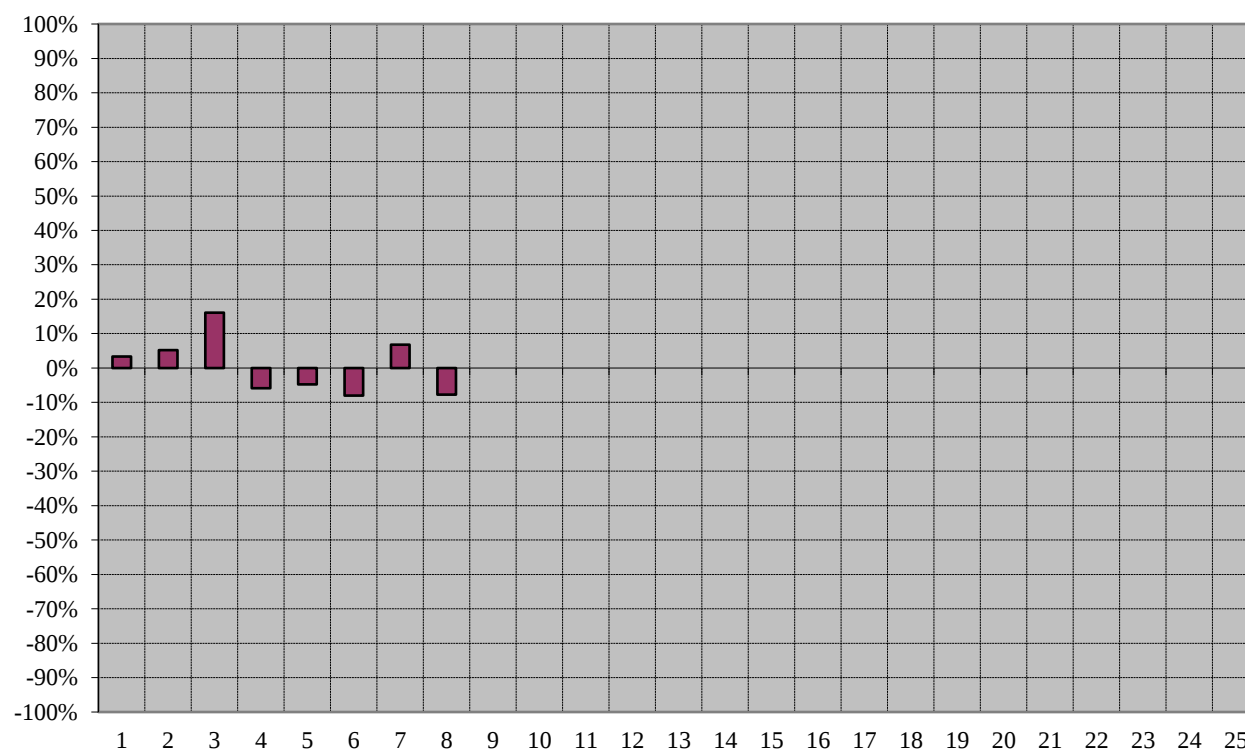
Amostra	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	1,00	regular	seca	plano	ao nível	médio	não	6,5	Imoclass Imóveis	André	(19) 3604-2026/99199-5559
2	1,00	regular	seca	aclive até 20%	acima do nível de 2 até 4m	médio	não	7,0	Crispim Imob	Marcos	(11) 2452-8090
3	1,00	regular	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	não	4,0	Corretor	Eduardo	(19) 97405-2864/98121-8805
4	1,00	regular	seca	plano	ao nível	médio	não	6,5	Favorita Imóveis	João Paulo	(11) 97059-4020
5	1,00	regular	seca	caído de 10 a 20%	ao nível	médio	não	6,5	Única Imob	Fernando	(19) 3819-3119/3897-3553
6	1,00	regular	seca	plano	ao nível	médio	não	5,0	Dom Barreto	Enderson	(19) 3873-1700
7	1,00	regular	seca	caído de 10 a 20%	ao nível	médio	não	7,5	Eldorado Imóveis	Fernando	(19) 3803-1330/99448-6472
8	1,10	regular	seca	caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não	7,5	Petrucci Imóveis	Simone	(19) 3233-3000/98883-3000
Avaliando	1,00	regular	seca	aclive até 10%	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 CA	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	289,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	245,87	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,85	1,08	1,00	1,00	1,00	0,88	216,37	dentro
2	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	212,50	1,00	1,00	1,00	1,06	1,11	1,00	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	212,50	dentro
3	150,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	127,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,75	1,00	1,00	1,00	1,51	192,53	dentro
4	227,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	193,11	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,20	1,08	1,00	1,00	1,00	1,23	237,53	dentro
5	190,48	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	161,91	1,00	1,00	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,18	1,08	1,00	1,00	1,00	1,45	234,77	dentro
6	200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	170,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,08	1,40	1,00	1,00	1,00	1,43	243,10	dentro
7	220,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	187,00	1,00	1,00	1,00	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,12	209,44	dentro
8	310,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	263,50	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	1,00	1,00	1,00	0,92	242,42	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	289,26	298,90	9,64	3%
2	250,00	263,04	13,04	5%
3	150,00	174,20	24,20	16%
4	227,19	213,85	(13,34)	-6%
5	190,48	181,40	(9,08)	-5%
6	200,00	183,94	(16,06)	-8%
7	220,00	234,85	14,85	7%
8	310,00	285,91	(24,09)	-8%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

RESÍDUOS RELATIVOS



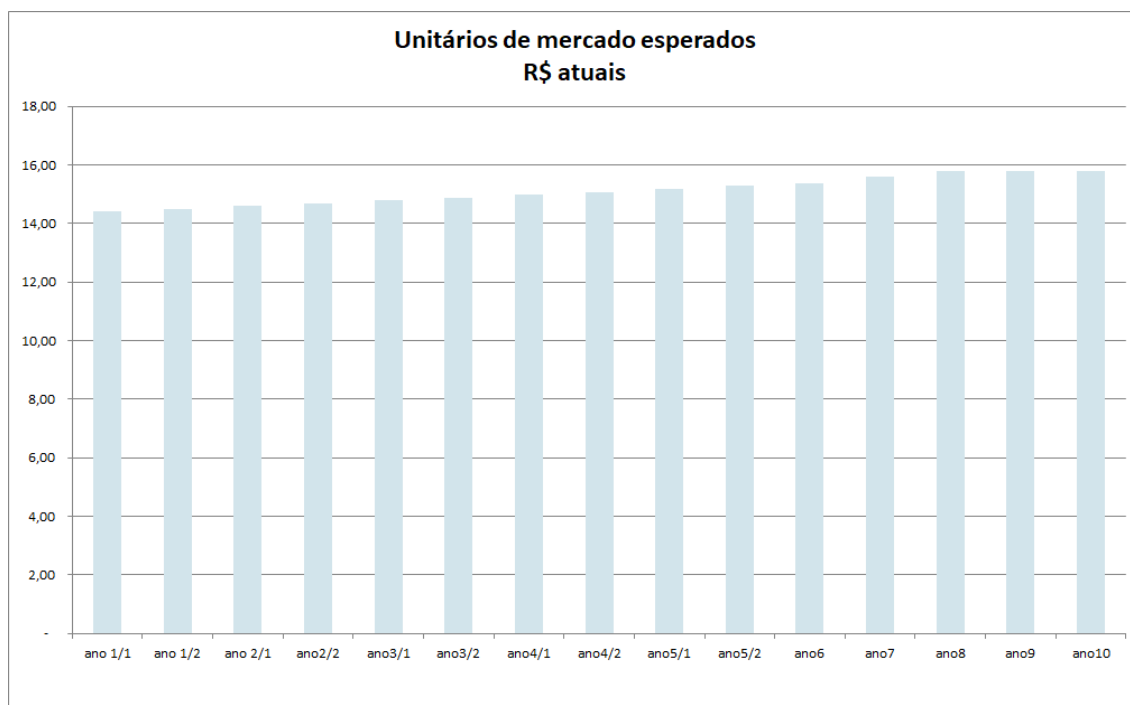
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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

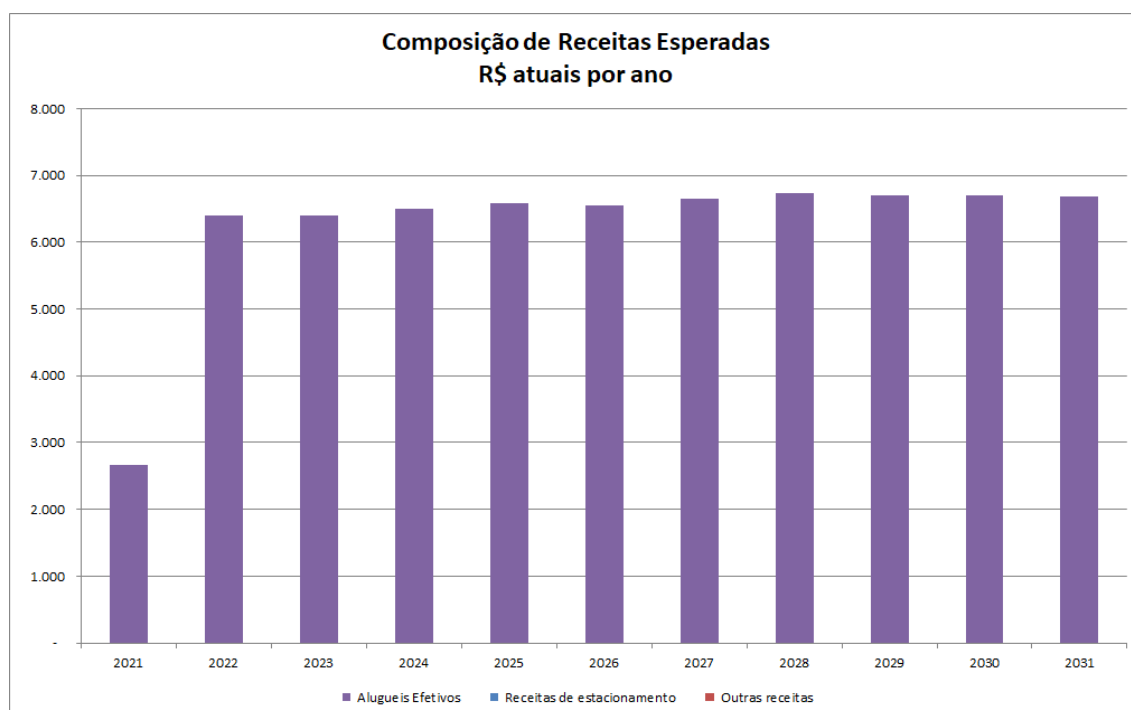
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 5</u>
Cenário : Mercado aberto	005_Covolán
Aluguel de mercado inicial - R\$	548.905
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	14,39
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	15,79
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	156
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	14,21
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	152
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	78
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,41
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,41
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40

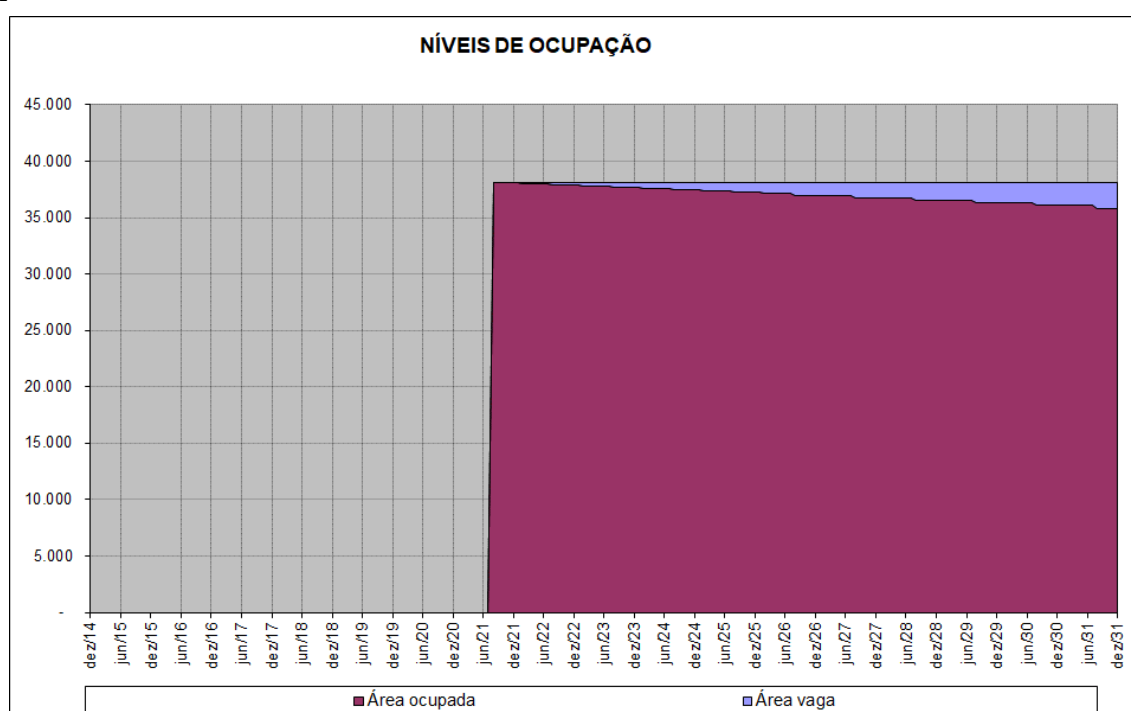
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



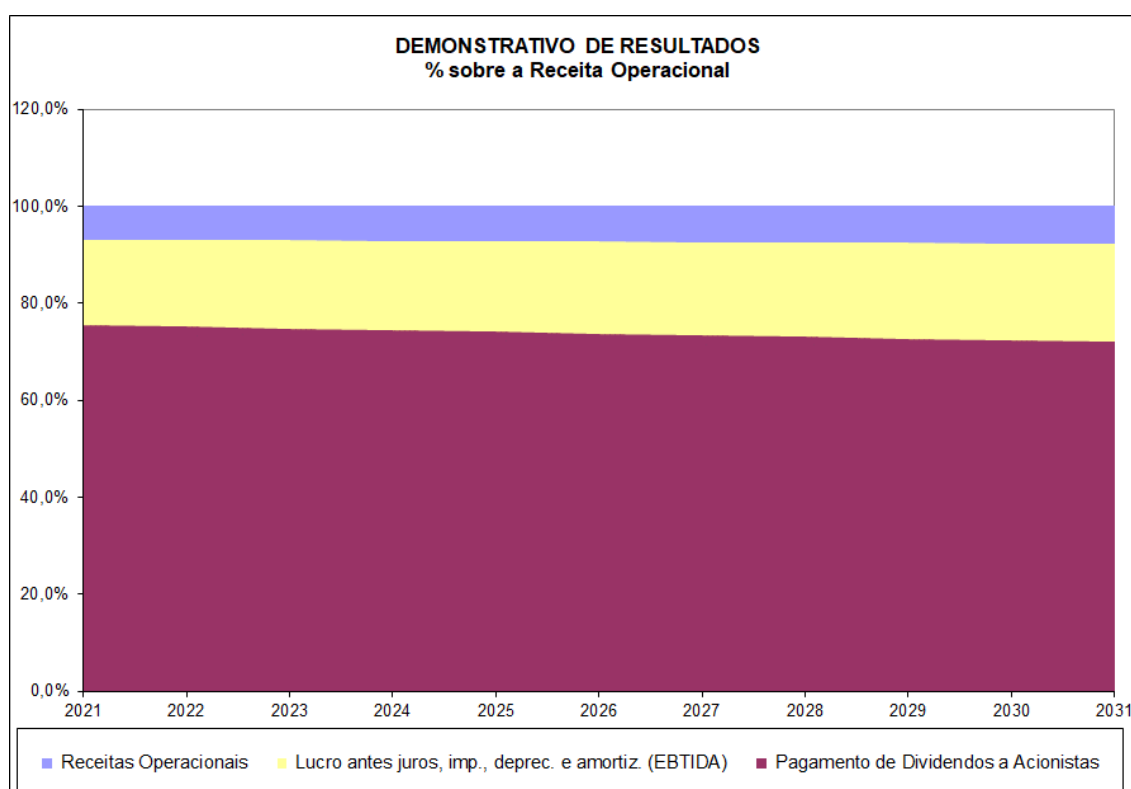
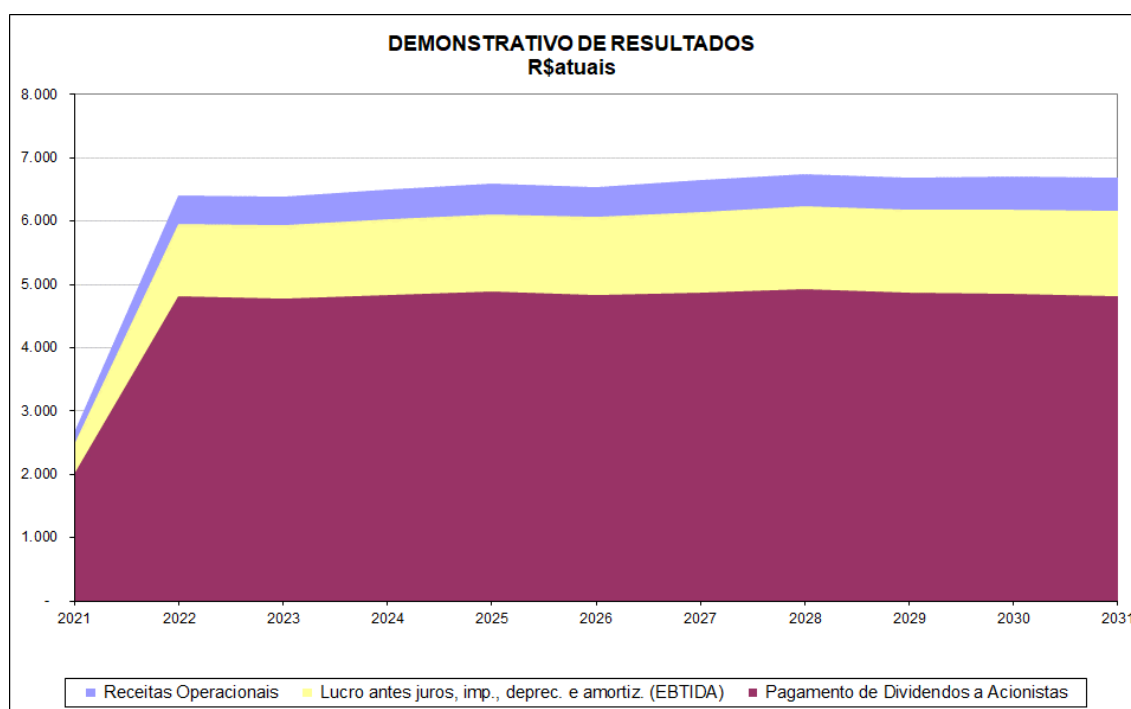
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



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



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

$$K_e = 3,50\% + (5,60\% \times 0,67) + 0,80\% = 8,1\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,67) + 0,80\% = 8,1\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento:	R\$	56.852.000,00
---------------------------------	------------	----------------------

**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	2.660	6.404	6.392	6.492	6.584	6.543	6.642	6.734	6.696	6.701	6.681	68.531
-	Área locável (m2)	15.888	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	15	15	15	15	15	16	16	16	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	2.691	6.494	6.604	6.699	6.790	6.880	6.949	7.041	7.095	7.095	7.095	71.433
-	Vacância do empreendimento	0,1%	0,5%	1,1%	1,6%	2,2%	2,8%	3,3%	3,8%	4,4%	4,9%	5,7%	
-	Área vaga (m2)	22	193	404	615	825	1.058	1.247	1.458	1.668	1.879	2.163	
-	Aluguéis Efetivos	2.660	6.404	6.392	6.492	6.584	6.543	6.642	6.734	6.696	6.701	6.681	68.531
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	97	234	233	237	240	239	242	246	244	245	244	2.501
-	PIS	17	42	42	42	43	43	43	44	44	44	43	445
-	COFINS	80	192	192	195	198	196	199	202	201	201	200	2.056
-	Despesas Operacionais	86	211	216	226	235	240	249	258	262	269	267	2.517
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	1	6	12	18	24	31	36	42	48	54	63	333
-	Inadimplência irrecoverável	19	45	45	45	46	46	46	47	47	47	38	471
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	67	160	160	162	165	164	166	168	167	168	167	1.713
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	2.477	5.960	5.942	6.030	6.109	6.064	6.151	6.231	6.189	6.188	6.170	63.512
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	2.477	5.960	5.942	6.030	6.109	6.064	6.151	6.231	6.189	6.188	6.170	63.511
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	2.477	5.960	5.942	6.030	6.109	6.064	6.151	6.231	6.189	6.188	6.170	63.511
-	Impostos (IR/CSSL)	289	697	695	706	716	712	723	733	728	729	727	7.456
=	Lucro líquido	2.188	5.263	5.247	5.323	5.393	5.352	5.429	5.498	5.460	5.459	5.443	56.055
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	2.188	5.263	5.247	5.323	5.393	5.353	5.429	5.498	5.460	5.459	5.443	56.056
-	Investimento em novos ativos	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	181	443	465	486	507	528	549	571	592	613	634	5.569
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(90.088)	4.820	4.782	4.838	4.886	4.824	4.879	4.928	4.869	4.846	4.809	(41.607)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(90.088)	(85.268)	(80.486)	(75.648)	(70.762)	(65.938)	(61.058)	(56.131)	(51.262)	(46.416)	(41.607)	
+	Integralização dos Acionistas	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	92.095	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	2.007	4.820	4.782	4.838	4.886	4.824	4.879	4.928	4.869	4.846	4.809	50.488
=	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	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
+	Distribuição de Dividendos	2.007	4.820	4.782	4.838	4.886	4.824	4.879	4.928	4.869	4.846	4.809	50.488
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.782	52.782
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(90.088)	4.820	4.782	4.838	4.886	4.824	4.879	4.928	4.869	4.846	57.591	11.175

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	101,1%	101,4%	103,3%	103,2%	103,1%	105,1%	104,6%	104,6%	106,0%	105,9%	106,2%	104,2%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	3,2%	3,3%	3,4%	3,5%	3,6%	3,7%	3,7%	3,8%	3,9%	4,0%	4,0%	3,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	0,5%
-	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	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,3%	92,3%	92,7%
-	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)	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,3%	92,3%	92,7%
-/+	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	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,3%	92,3%	92,7%
-	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	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,5%	81,5%	81,8%
+	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	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,5%	81,5%	81,8%
-	Investimento em novos ativos	3461,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	134,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6,8%	6,9%	7,3%	7,5%	7,7%	8,1%	8,3%	8,5%	8,8%	9,1%	9,5%	8,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3386,4%	75,3%	74,8%	74,5%	74,2%	73,7%	73,5%	73,2%	72,7%	72,3%	72,0%	-60,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3386,4%	-1331,5%	-1259,2%	-1165,2%	-1074,7%	-1007,7%	-919,2%	-833,5%	-765,6%	-692,6%	-622,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3461,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	134,4%
+	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	3461,8%	1438,1%	1440,8%	1418,5%	1398,7%	1407,5%	1386,5%	1367,5%	1375,4%	1374,2%	1378,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	75,4%	75,3%	74,8%	74,5%	74,2%	73,7%	73,5%	73,2%	72,7%	72,3%	72,0%	73,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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	3461,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	134,4%
+	Distribuição de Dividendos	75,4%	75,3%	74,8%	74,5%	74,2%	73,7%	73,5%	73,2%	72,7%	72,3%	72,0%	73,7%
-	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%	790,0%	77,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3386,4%	75,3%	74,8%	74,5%	74,2%	73,7%	73,5%	73,2%	72,7%	72,3%	862,0%	16,3%

**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	-	-	-	-	-	-	-	543	537	532	527	522
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	14,39	14,25	14,11	13,97	13,83
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	548,91	543,46	538,07	532,74	527,46
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	53	53	53	53	53
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	543	537	532	527	522
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	20	20	19	19	19
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	4	3	3	3	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	14	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	505	500	495	491	486
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	505	500	495	491	486
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	505	500	495	491	486
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	59	58	58	57	57
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	446	442	438	433	429
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	446	442	438	433	429
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	36	36	36	36	36
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(92.095)	410	406	401	397	393
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(92.095)	(91.684)	(91.279)	(90.877)	(90.480)	(90.088)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	410	816	1.217	1.614	2.007
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	410	406	401	397	393
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	0	-	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	410	406	401	397	393
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(92.095)	410	406	401	397	393

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	534	531	529	526	524	522	547	543	541	538	536	534
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,10	14,13	14,07	14,01	13,95	13,89	13,83	14,59	14,53	14,46	14,40	14,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	537,47	538,76	536,50	534,24	532,00	529,76	527,54	556,21	553,87	551,54	549,23	546,92
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
	Área vaga (m2)	53	158	158	158	158	158	158	263	263	263	263	263
	Aluguéis Efetivos	534	531	529	526	524	522	547	543	541	538	536	534
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	19
	PIS	3	3	3	3	3	3	4	4	4	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	14	14	14	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	498	494	492	490	488	486	509	505	503	501	499	497
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	498	494	492	490	488	486	509	505	503	501	499	497
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	498	494	492	490	488	486	509	505	503	501	499	497
-	Impostos (IR/CSSL)	58	58	58	57	57	57	59	59	59	59	58	58
=	Lucro líquido	440	436	434	433	431	429	449	446	444	442	440	438
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	440	436	434	433	431	429	449	446	444	442	440	438
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	36	36	36	36	36	36	36	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	403	400	398	396	395	393	413	408	406	404	402	401
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(89.684)	(89.284)	(88.886)	(88.490)	(88.095)	(87.702)	(87.289)	(86.881)	(86.475)	(86.071)	(85.668)	(85.268)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	2.410	2.810	3.209	3.605	4.000	4.392	4.805	5.213	5.619	6.024	6.426	6.827
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	403	400	398	396	395	393	413	408	406	404	402	401
=	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	403	400	398	396	395	393	413	408	406	404	402	401
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	403	400	398	396	395	393	413	408	406	404	402	401

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	534	530	528	527	525	523	544	540	538	536	534	533
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,33	14,37	14,32	14,27	14,22	14,17	14,12	14,78	14,73	14,68	14,62	14,57
	Potencial de Mercado de Aluguéis	546,45	548,12	546,19	544,26	542,33	540,42	538,51	563,61	561,61	559,63	557,65	555,68
	Vacância do empreendimento	0,7%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
	Área vaga (m2)	263	369	369	369	369	369	369	474	474	474	474	474
	Aluguéis Efetivos	534	530	528	527	525	523	544	540	538	536	534	533
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	19
	PIS	3	3	3	3	3	3	4	4	3	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	14	14	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	496	493	491	490	488	486	505	502	500	498	497	495
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	496	493	491	490	488	486	505	502	500	498	497	495
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	496	493	491	490	488	486	505	502	500	498	497	495
-	Impostos (IR/CSSL)	58	58	57	57	57	57	59	59	59	58	58	58
=	Lucro líquido	438	435	434	432	431	429	446	443	442	440	439	437
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	438	435	434	432	431	429	446	443	442	440	439	437
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	38	38	38	38	40	40	40	40	40
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	400	397	396	394	393	391	408	404	402	400	399	397
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(84.868)	(84.470)	(84.074)	(83.680)	(83.287)	(82.896)	(82.488)	(82.084)	(81.682)	(81.282)	(80.883)	(80.486)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.227	7.624	8.020	8.415	8.807	9.199	9.607	10.011	10.412	10.813	11.212	11.609
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	400	397	396	394	393	391	408	404	402	400	399	397
=	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	400	397	396	394	393	391	408	404	402	400	399	397
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	400	397	396	394	393	391	408	404	402	400	399	397

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	531	528	526	524	523	521	562	559	557	555	553	552
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,53	14,58	14,53	14,48	14,44	14,39	14,34	14,98	14,93	14,88	14,83	14,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	554,22	556,02	554,15	552,30	550,44	548,60	546,76	571,10	569,19	567,28	565,38	563,48
	Vacância do empreendimento	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	Área vaga (m2)	474	580	580	580	580	580	580	685	685	685	685	685
	Aluguéis Efetivos	531	528	526	524	523	521	562	559	557	555	553	552
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	19	19	19	19	19	21	20	20	20	20	20
	PIS	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	19	20	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	494	490	489	487	486	484	523	519	517	516	514	512
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	494	490	489	487	485	484	523	519	517	516	514	512
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	494	490	489	487	485	484	523	519	517	516	514	512
-	Impostos (IR/CSSL)	58	57	57	57	57	57	61	61	61	60	60	60
=	Lucro líquido	436	433	432	430	429	427	461	458	457	455	454	452
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	436	433	432	430	429	427	461	458	457	455	454	452
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	40	40	40	40	40	40	40	42	42	42	42	42
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	396	393	392	390	389	387	422	417	415	414	412	411
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(80.089)	(79.696)	(79.304)	(78.914)	(78.525)	(78.138)	(77.716)	(77.299)	(76.884)	(76.471)	(76.059)	(75.648)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.005	12.398	12.790	13.180	13.569	13.957	14.378	14.795	15.210	15.624	16.036	16.447
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	396	393	392	390	389	387	422	417	415	414	412	411
=	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	396	393	392	390	389	387	422	417	415	414	412	411
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	396	393	392	390	389	387	422	417	415	414	412	411

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	550	546	545	543	541	539	559	556	554	552	550	549
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,73	14,78	14,73	14,68	14,63	14,58	14,54	15,18	15,13	15,08	15,03	14,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	561,71	563,57	561,70	559,84	557,99	556,14	554,30	578,70	576,78	574,88	572,97	571,08
	Vacância do empreendimento	1,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
	Área vaga (m2)	685	790	790	790	790	790	790	896	896	896	896	896
	Aluguéis Efetivos	550	546	545	543	541	539	559	556	554	552	550	549
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	16
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	13	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	511	507	505	504	502	500	519	516	514	512	511	509
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	510	507	505	504	502	500	519	516	514	512	510	509
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	510	507	505	504	502	500	519	516	514	512	510	509
-	Impostos (IR/CSSL)	60	59	59	59	59	59	61	60	60	60	60	60
=	Lucro líquido	451	448	446	445	443	442	458	455	454	452	451	449
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	451	448	446	445	443	442	458	455	454	452	451	449
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	409	406	405	403	402	400	417	412	410	409	407	406
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(75.239)	(74.833)	(74.428)	(74.025)	(73.623)	(73.223)	(72.806)	(72.394)	(71.984)	(71.575)	(71.168)	(70.762)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	16.856	17.262	17.667	18.070	18.471	18.872	19.288	19.700	20.111	20.519	20.927	21.333
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	409	406	405	403	402	400	417	412	410	409	407	406
=	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	409	406	405	403	402	400	417	412	410	409	407	406
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	409	406	405	403	402	400	417	412	410	409	407	406

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	547	543	542	540	538	536	556	552	550	548	546	545
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,93	14,98	14,93	14,88	14,83	14,78	14,73	15,38	15,33	15,28	15,23	15,18
	Potencial de Mercado de Aluguéis	569,19	571,06	569,17	567,29	565,41	563,54	561,67	586,40	584,46	582,52	580,59	578,67
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
	Área vaga (m2)	896	1.001	1.001	1.001	1.001	1.001	1.001	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159
	Aluguéis Efetivos	547	543	542	540	538	536	556	552	550	548	546	545
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	16	16	16	16	17	17	17	16	16	16
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	13	13	13	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	507	504	502	500	499	497	516	511	510	508	506	505
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	507	504	502	500	499	497	516	511	510	508	506	505
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	507	504	502	500	499	497	516	511	510	508	506	505
-	Impostos (IR/CSSL)	59	59	59	59	59	58	61	60	60	60	59	59
=	Lucro líquido	448	445	443	442	440	439	455	451	450	448	447	445
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	448	445	443	442	440	439	455	451	450	448	447	445
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	43	43	43	43	43	43	43	45	45	45	45	45
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	404	401	400	398	397	395	412	406	405	403	402	400
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(70.358)	(69.956)	(69.556)	(69.158)	(68.761)	(68.366)	(67.954)	(67.548)	(67.143)	(66.740)	(66.338)	(65.938)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	21.737	22.138	22.538	22.937	23.334	23.729	24.141	24.547	24.952	25.355	25.757	26.157
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	404	401	400	398	397	395	412	406	405	403	402	400
=	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	404	401	400	398	397	395	412	406	405	403	402	400
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	404	401	400	398	397	395	412	406	405	403	402	400

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	543	541	539	537	536	534	576	571	569	567	565	563
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,13	15,08	15,03	14,98	14,93	14,88	14,83	15,58	15,53	15,48	15,43	15,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	576,76	574,85	572,95	571,05	569,16	567,28	565,40	594,20	592,23	590,27	588,32	586,37
	Vacância do empreendimento	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
	Área vaga (m2)	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.159	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370
	Aluguéis Efetivos	543	541	539	537	536	534	576	571	569	567	565	563
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	19	21	21	21	21	21	21
	PIS	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4	4	4
	COFINS	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	20	21	22	22	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	503	501	500	498	496	495	534	529	527	525	523	522
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	503	501	500	498	496	495	534	529	527	525	523	522
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	503	501	500	498	496	495	534	529	527	525	523	522
-	Impostos (IR/CSSL)	59	59	59	58	58	58	63	62	62	62	62	61
=	Lucro líquido	444	442	441	439	438	436	471	466	465	463	462	460
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	444	442	441	439	438	436	471	466	465	463	462	460
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	45	45	45	45	45	45	45	47	47	47	47	47
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	399	397	396	394	393	391	426	420	418	417	415	413
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(65.539)	(65.141)	(64.746)	(64.351)	(63.958)	(63.567)	(63.141)	(62.721)	(62.303)	(61.887)	(61.472)	(61.058)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	26.556	26.953	27.349	27.743	28.136	28.528	28.954	29.373	29.791	30.208	30.623	31.036
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	399	397	396	394	393	391	426	420	418	417	415	413
=	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	399	397	396	394	393	391	426	420	418	417	415	413
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	399	397	396	394	393	391	426	420	418	417	415	413

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	562	560	558	556	554	552	573	568	566	564	562	560
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,33	15,28	15,23	15,17	15,12	15,07	15,02	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	584,43	582,50	580,57	578,65	576,73	574,82	572,92	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	Vacância do empreendimento	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
	Área vaga (m2)	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.370	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580
	Aluguéis Efetivos	562	560	558	556	554	552	573	568	566	564	562	560
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	520	518	516	515	513	511	530	525	523	522	520	518
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	520	518	516	515	513	511	530	525	523	522	520	518
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	520	518	516	515	513	511	530	525	523	522	520	518
-	Impostos (IR/CSSL)	61	61	61	60	60	60	62	62	62	61	61	61
=	Lucro líquido	459	457	456	454	453	451	468	463	462	460	459	457
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	459	457	456	454	453	451	468	463	462	460	459	457
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	47	47	47	47	47	47	47	49	49	49	49	49
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	412	410	409	407	406	404	421	415	413	412	410	409
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(60.646)	(60.236)	(59.827)	(59.420)	(59.014)	(58.610)	(58.188)	(57.774)	(57.361)	(56.949)	(56.539)	(56.131)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	31.448	31.859	32.268	32.675	33.081	33.485	33.906	34.321	34.734	35.146	35.556	35.964
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	412	410	409	407	406	404	421	415	413	412	410	409
=	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	412	410	409	407	406	404	421	415	413	412	410	409
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	412	410	409	407	406	404	421	415	413	412	410	409

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	558	557	555	553	551	549	570	564	563	561	559	557
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	Vacância do empreendimento	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
	Área vaga (m2)	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580	1.791	1.791	1.791	1.791	1.791
	Aluguéis Efetivos	558	557	555	553	551	549	570	564	563	561	559	557
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	21	21	21	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	16	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	22	22	22	21	21	21	22	22	22	22	22	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	516	515	513	511	509	508	527	521	520	518	516	515
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	516	515	513	511	509	508	527	521	520	518	516	515
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	516	515	513	511	509	508	527	521	520	518	516	515
-	Impostos (IR/CSSL)	61	61	60	60	60	60	62	61	61	61	61	61
=	Lucro líquido	456	454	453	451	450	448	465	460	458	457	455	454
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	456	454	453	451	450	448	465	460	459	457	455	454
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	407	405	404	402	401	399	416	410	408	407	405	404
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.724)	(55.318)	(54.914)	(54.512)	(54.111)	(53.711)	(53.295)	(52.885)	(52.477)	(52.071)	(51.666)	(51.262)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	36.371	36.777	37.180	37.583	37.984	38.383	38.799	39.209	39.617	40.024	40.429	40.833
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	407	405	404	402	401	399	416	410	408	407	405	404
=	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	407	405	404	402	401	399	416	410	408	407	405	404
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	407	405	404	402	401	399	416	410	408	407	405	404

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	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	555	553	551	550	548	546	574	569	567	565	563	561
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
	Área vaga (m2)	1.791	1.791	1.791	1.791	1.791	1.791	1.791	2.002	2.002	2.002	2.002	2.002
	Aluguéis Efetivos	555	553	551	550	548	546	574	569	567	565	563	561
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	16	16	16	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	513	511	509	508	506	504	530	525	523	521	520	518
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	513	511	509	508	506	504	530	525	523	521	520	518
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	513	511	509	508	506	504	530	525	523	521	520	518
-	Impostos (IR/CSSL)	60	60	60	60	60	59	62	62	62	61	61	61
=	Lucro líquido	452	451	449	448	446	445	468	463	461	460	458	457
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	452	451	449	448	446	445	468	463	461	460	458	457
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	50	50	50	50	52	52	52	52	52
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	402	401	399	398	396	395	417	411	409	408	406	405
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(50.860)	(50.459)	(50.060)	(49.663)	(49.267)	(48.872)	(48.455)	(48.044)	(47.635)	(47.227)	(46.821)	(46.416)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	41.235	41.635	42.034	42.432	42.828	43.222	43.640	44.051	44.460	44.868	45.274	45.679
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	402	401	399	398	396	395	417	411	409	408	406	405
=	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	402	401	399	398	396	395	417	411	409	408	406	405
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	402	401	399	398	396	395	417	411	409	408	406	405

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
+	Receitas Operacionais	559	557	556	554	552	550	550	564	563	561	559	557
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	Vacância do empreendimento	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%
	Área vaga (m2)	2.002	2.002	2.002	2.002	2.002	2.002	2.002	2.388	2.388	2.388	2.388	2.388
	Aluguéis Efetivos	559	557	556	554	552	550	550	564	563	561	559	557
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	20	20	20	20	20	21	21	20	20	20
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	23	23	23	23	21	21	21	23	23	23	23	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	516	514	513	511	510	509	509	521	519	518	516	514
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	516	514	513	511	510	509	509	521	519	518	516	514
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	516	514	513	511	510	509	509	521	519	518	516	514
-	Impostos (IR/CSSL)	61	61	60	60	60	60	60	61	61	61	61	61
=	Lucro líquido	455	454	452	451	450	449	449	460	458	457	455	454
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	455	454	452	451	450	449	449	460	458	457	455	454
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	52	52	52	52	52	52	52	54	54	54	54	54
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	403	402	400	399	398	397	397	406	404	403	401	400
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(46.013)	(45.611)	(45.211)	(44.812)	(44.414)	(44.017)	(43.621)	(43.215)	(42.811)	(42.408)	(42.007)	(41.607)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	46.082	46.483	46.884	47.282	47.680	48.077	48.474	48.880	49.284	49.687	50.088	50.488
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	403	402	400	399	398	397	397	406	404	403	401	400
=	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	403	402	400	399	398	397	397	406	404	403	401	400
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.782
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	403	402	400	399	398	397	397	406	404	403	401	53.181

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	2.620.525

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,30% para o valor residual, conforme abaixo:

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

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,58) + 0,30\% = 7,1 \text{ \% (valor residual)}$$

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\$ 95.287.000,00

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	2.871	10.054	10.111	10.121	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	104.026
-	Área locável (m2)	15.888	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14	14	14	15	15	15	15	15	16	16	16	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	2.691	6.494	6.604	6.699	6.790	6.880	6.949	7.041	7.095	7.095	7.095	71.433
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos	2.871	10.054	10.111	10.121	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	10.124	104.026
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	2.965	878	880	881	881	881	881	885	901	901	901	11.836
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Inadimplência irre recuperável	9	30	30	30	30	30	30	34	51	51	51	376
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	26	90	91	91	91	91	91	91	91	91	91	936
-	Despesas recorrentes FII	310	758	759	759	760	760	760	760	760	760	760	7.903
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	2.621	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.621
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(94)	9.176	9.231	9.241	9.243	9.243	9.243	9.239	9.223	9.223	9.223	92.190
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(94)	9.176	9.231	9.240	9.243	9.243	9.243	9.239	9.222	9.222	9.222	92.189
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	(94)	9.176	9.231	9.240	9.243	9.243	9.243	9.239	9.222	9.222	9.222	92.189
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(94)	9.176	9.231	9.240	9.243	9.243	9.243	9.239	9.222	9.222	9.222	92.189
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(94)	9.176	9.231	9.241	9.243	9.243	9.243	9.239	9.223	9.223	9.223	92.190
-	Investimento em novos ativos	92.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92.095
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	181	443	465	486	507	528	549	571	592	613	634	5.569
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(92.370)	8.733	8.767	8.755	8.736	8.715	8.693	8.669	8.631	8.610	8.588	(5.474)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(92.370)	(83.637)	(74.870)	(66.115)	(57.379)	(48.665)	(39.971)	(31.302)	(22.672)	(14.062)	(5.474)	
+	Integralização dos Cotistas	94.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.715
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	94.715	
-	Remuneração de Cotistas	2.345	8.733	8.767	8.755	8.736	8.715	8.693	8.669	8.631	8.610	8.588	89.241
=	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	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	94.715	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.715
+	Remuneração das Cotas	2.345	8.733	8.767	8.755	8.736	8.715	8.693	8.669	8.631	8.610	8.588	89.241
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.434	74.434
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(92.370)	8.733	8.767	8.755	8.736	8.715	8.693	8.669	8.631	8.610	83.023	68.961

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
-	Área locável (m2)													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	93,7%	64,6%	65,3%	66,2%	67,1%	68,0%	68,6%	69,6%	70,1%	70,1%	70,1%	68,7%	
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Despesas Operacionais	103,3%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,9%	8,9%	8,9%	11,4%	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	
-	Despesas recorrentes FII	10,8%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,6%	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	91,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-3,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,1%	91,1%	91,1%	88,6%	
-	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)	-3,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,1%	91,1%	91,1%	88,6%	
-/+	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	-3,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,1%	91,1%	91,1%	88,6%	
-	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	-3,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,1%	91,1%	91,1%	88,6%	
+	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	-3,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,1%	91,1%	91,1%	88,6%	
-	Investimento em novos ativos	3208,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,5%	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6,3%	4,4%	4,6%	4,8%	5,0%	5,2%	5,4%	5,6%	5,8%	6,1%	6,3%	5,4%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3217,7%	86,9%	86,7%	86,5%	86,3%	86,1%	85,9%	85,6%	85,3%	85,0%	84,8%	-5,3%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-3217,7%	-831,8%	-740,4%	-653,2%	-566,8%	-480,7%	-394,8%	-309,2%	-223,9%	-138,9%	-54,1%	0,0%	
+	Integralização dos Cotistas	3299,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	91,0%	
+	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	3299,4%	942,0%	936,7%	935,8%	935,6%	935,6%	935,6%	935,6%	935,6%	935,6%	935,6%	0,0%	
-	Remuneração de Cotistas	81,7%	86,9%	86,7%	86,5%	86,3%	86,1%	85,9%	85,6%	85,3%	85,0%	84,8%	85,8%	
=	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%	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	3299,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	91,0%	
+	Remuneração das Cotas	81,7%	86,9%	86,7%	86,5%	86,3%	86,1%	85,9%	85,6%	85,3%	85,0%	84,8%	85,8%	
-	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%	735,2%	71,6%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-3217,7%	86,9%	86,7%	86,5%	86,3%	86,1%	85,9%	85,6%	85,3%	85,0%	820,1%	66,3%	

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	-	-	-	-	-	-	-	526	521	516	511	796
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	14,39	14,25	14,11	13,97	13,83
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	548,91	543,46	538,07	532,74	527,46
	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	-	-	-	-	-	-	-	526	521	516	511	796
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	2.621	70	69	68	67	70
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	63	63	62	61	61
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	2.621	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	(2.621)	457	452	448	443	726
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	(2.621)	457	452	448	443	726
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	(2.621)	457	452	448	443	726
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	(2.621)	457	452	448	443	726
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	(2.621)	457	452	448	443	726
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	92.095	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	36	36	36	36	36
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(94.715)	421	416	412	407	689
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(94.715)	(94.294)	(93.878)	(93.466)	(93.059)	(92.370)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	94.715	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	0	421	837	1.249	1.656	2.345
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	421	416	412	407	689
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	0	(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	-	-	-	-	-	-	94.715	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	421	416	412	407	689
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	(94.715)	421	416	412	407	689

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	820	817	814	859	856	852	848	845	841	838	834	831
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,10	14,13	14,07	14,01	13,95	13,89	13,83	14,59	14,53	14,46	14,40	14,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	537,47	538,76	536,50	534,24	532,00	529,76	527,54	556,21	553,87	551,54	549,23	546,92
	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	820	817	814	859	856	852	848	845	841	838	834	831
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	73	73	73	72	72
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	7
	Despesas recorrentes FII	63	62	64	64	64	64	63	63	63	63	62	62
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	748	745	739	785	781	778	775	772	768	765	762	759
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	748	745	739	785	781	778	775	772	768	765	762	759
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	748	745	739	785	781	778	775	772	768	765	762	759
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	748	745	739	785	781	778	775	772	768	765	762	759
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	748	745	739	785	781	778	775	772	768	765	762	759
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	36	36	36	36	36	36	36	38	38	38	38	38
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	712	709	703	748	745	742	739	734	730	727	724	721
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(91.658)	(90.949)	(90.246)	(89.498)	(88.753)	(88.011)	(87.272)	(86.539)	(85.808)	(85.081)	(84.358)	(83.637)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.057	3.766	4.469	5.217	5.962	6.704	7.443	8.176	8.907	9.634	10.358	11.078
-	Remuneração de Cotistas	712	709	703	748	745	742	739	734	730	727	724	721
=	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	712	709	703	748	745	742	739	734	730	727	724	721
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	712	709	703	748	745	742	739	734	730	727	724	721

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	832	829	826	859	856	853	850	847	844	841	838	835
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,33	14,37	14,32	14,27	14,22	14,17	14,12	14,78	14,73	14,68	14,62	14,57
	Potencial de Mercado de Aluguéis	546,45	548,12	546,19	544,26	542,33	540,42	538,51	563,61	561,61	559,63	557,65	555,68
	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	832	829	826	859	856	853	850	847	844	841	838	835
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	73	73	73	73	72
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	62
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	760	757	752	785	782	779	776	774	771	768	765	763
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	760	757	752	785	782	779	776	774	771	768	765	763
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	760	757	752	785	782	779	776	774	771	768	765	763
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	760	757	752	785	782	779	776	774	771	768	765	763
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	760	757	752	785	782	779	776	774	771	768	765	763
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	38	38	38	38	38	38	38	40	40	40	40	40
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	722	719	714	747	744	741	738	734	731	728	726	723
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(82.915)	(82.196)	(81.482)	(80.735)	(79.991)	(79.250)	(78.512)	(77.778)	(77.047)	(76.319)	(75.593)	(74.870)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.800	12.520	13.233	13.980	14.724	15.465	16.203	16.937	17.668	18.397	19.122	19.845
-	Remuneração de Cotistas	722	719	714	747	744	741	738	734	731	728	726	723
=	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	722	719	714	747	744	741	738	734	731	728	726	723
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	722	719	714	747	744	741	738	734	731	728	726	723

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	836
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,53	14,58	14,53	14,48	14,44	14,39	14,34	14,98	14,93	14,88	14,83	14,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	554,22	556,02	554,15	552,30	550,44	548,60	546,76	571,10	569,19	567,28	565,38	563,48
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	836
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	74	73	73	73	73
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	766	764
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	761	759	754	785	782	779	777	774	771	769	766	764
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	761	759	754	785	782	779	777	774	771	769	766	764
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	761	759	754	785	782	779	777	774	771	769	766	764
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	766	764
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	40	40	40	40	40	40	40	42	42	42	42	42
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	721	719	714	745	742	740	737	733	730	727	725	722
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(74.149)	(73.430)	(72.716)	(71.971)	(71.229)	(70.489)	(69.752)	(69.020)	(68.290)	(67.562)	(66.837)	(66.115)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.567	21.285	21.999	22.744	23.486	24.226	24.963	25.695	26.425	27.153	27.878	28.600
-	Remuneração de Cotistas	721	719	714	745	742	740	737	733	730	727	725	722
=	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	721	719	714	745	742	740	737	733	730	727	725	722
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	721	719	714	745	742	740	737	733	730	727	725	722

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,73	14,78	14,73	14,68	14,63	14,58	14,54	15,18	15,13	15,08	15,03	14,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	561,71	563,57	561,70	559,84	557,99	556,14	554,30	578,70	576,78	574,88	572,97	571,08
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	74	73	73	73	73
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	720	717	712	743	740	738	735	731	728	726	723	721
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(65.395)	(64.678)	(63.965)	(63.222)	(62.482)	(61.744)	(61.009)	(60.278)	(59.549)	(58.823)	(58.100)	(57.379)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	29.320	30.037	30.750	31.493	32.233	32.971	33.706	34.437	35.166	35.892	36.615	37.336
-	Remuneração de Cotistas	720	717	712	743	740	738	735	731	728	726	723	721
=	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	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	720	717	712	743	740	738	735	731	728	726	723	721
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	720	717	712	743	740	738	735	731	728	726	723	721

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,93	14,98	14,93	14,88	14,83	14,78	14,73	15,38	15,33	15,28	15,23	15,18
	Potencial de Mercado de Aluguéis	569,19	571,06	569,17	567,29	565,41	563,54	561,67	586,40	584,46	582,52	580,59	578,67
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	74	73	73	73	73
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	43	43	43	43	43	43	43	45	45	45	45	45
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	718	716	711	741	739	736	734	729	727	724	722	719
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(56.661)	(55.945)	(55.235)	(54.493)	(53.755)	(53.019)	(52.285)	(51.556)	(50.829)	(50.105)	(49.384)	(48.665)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	38.054	38.770	39.480	40.222	40.960	41.696	42.430	43.159	43.886	44.610	45.331	46.050
-	Remuneração de Cotistas	718	716	711	741	739	736	734	729	727	724	722	719
=	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
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	718	716	711	741	739	736	734	729	727	724	722	719
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	718	716	711	741	739	736	734	729	727	724	722	719

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,13	15,08	15,03	14,98	14,93	14,88	14,83	15,58	15,53	15,48	15,43	15,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	576,76	574,85	572,95	571,05	569,16	567,28	565,40	594,20	592,23	590,27	588,32	586,37
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	74	73	73	73	73
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	767	764
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	45	45	45	45	45	45	45	47	47	47	47	47
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	716	714	709	740	737	734	732	727	725	722	720	717
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(47.948)	(47.234)	(46.525)	(45.786)	(45.049)	(44.315)	(43.583)	(42.855)	(42.131)	(41.408)	(40.689)	(39.971)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	46.767	47.481	48.190	48.929	49.666	50.400	51.132	51.860	52.584	53.307	54.027	54.744
-	Remuneração de Cotistas	716	714	709	740	737	734	732	727	725	722	720	717
=	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	716	714	709	740	737	734	732	727	725	722	720	717
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	716	714	709	740	737	734	732	727	725	722	720	717

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
+	Receitas Operacionais	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,33	15,28	15,23	15,17	15,12	15,07	15,02	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	584,43	582,50	580,57	578,65	576,73	574,82	572,92	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	72	72	74	75	74	74	74	74	73	73	75	74
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	765	762
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	765	762
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	765	762
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	761	759	754	785	782	779	777	774	772	769	765	762
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	762	759	754	785	782	779	777	774	772	769	765	762
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	47	47	47	47	47	47	47	49	49	49	49	49
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	715	712	707	738	735	733	730	726	723	721	716	714
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.257)	(38.544)	(37.837)	(37.100)	(36.364)	(35.632)	(34.902)	(34.176)	(33.453)	(32.733)	(32.016)	(31.302)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	55.458	56.171	56.878	57.616	58.351	59.083	59.813	60.539	61.262	61.983	62.699	63.413
-	Remuneração de Cotistas	715	712	707	738	735	733	730	726	723	721	716	714
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	715	712	707	738	735	733	730	726	723	721	716	714
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	715	712	707	738	735	733	730	726	723	721	716	714

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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	74	74	76	76	76	76	76	75	75	75	75	74
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	711	709	704	734	732	729	727	722	720	717	715	712
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.591)	(29.882)	(29.179)	(28.444)	(27.713)	(26.984)	(26.257)	(25.535)	(24.815)	(24.098)	(23.384)	(22.672)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	64.124	64.833	65.536	66.271	67.002	67.731	68.458	69.180	69.900	70.617	71.331	72.043
-	Remuneração de Cotistas	711	709	704	734	732	729	727	722	720	717	715	712
=	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	711	709	704	734	732	729	727	722	720	717	715	712
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	711	709	704	734	732	729	727	722	720	717	715	712

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	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Potencial de Mercado de Aluguéis	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Vacância do empreendimento	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	74	74	76	76	76	76	76	75	75	75	75	74
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	50	50	50	50	50	50	50	52	52	52	52	52
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	709	707	702	733	730	727	725	720	718	715	713	710
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(21.962)	(21.255)	(20.553)	(19.821)	(19.091)	(18.363)	(17.639)	(16.918)	(16.200)	(15.485)	(14.772)	(14.062)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	72.753	73.460	74.162	74.894	75.624	76.352	77.076	77.797	78.515	79.230	79.943	80.653
-	Remuneração de Cotistas	709	707	702	733	730	727	725	720	718	715	713	710
=	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	709	707	702	733	730	727	725	720	718	715	713	710
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	709	707	702	733	730	727	725	720	718	715	713	710

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
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Área locável (m2)	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132	38.132
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,53	15,48	15,43	15,38	15,33	15,28	15,22	15,79	15,74	15,69	15,63	15,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,20	590,24	588,29	586,34	584,40	582,47	580,54	602,10	600,11	598,12	596,14	594,17
	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	834	831	828	859	856	853	851	848	845	842	839	837
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	74	74	76	76	76	76	76	75	75	75	75	74
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	62	62	64	64	64	64	64	63	63	63	63	63
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	760	757	752	783	780	778	775	773	770	767	765	762
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	52	52	52	52	52	52	52	54	54	54	54	54
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	708	705	700	731	728	726	723	719	716	714	711	708
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.354)	(12.649)	(11.949)	(11.218)	(10.490)	(9.764)	(9.041)	(8.323)	(7.607)	(6.893)	(6.182)	(5.474)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	81.361	82.066	82.766	83.497	84.225	84.951	85.674	86.392	87.108	87.822	88.533	89.241
-	Remuneração de Cotistas	708	705	700	731	728	726	723	719	716	714	711	708
=	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	708	705	700	731	728	726	723	719	716	714	711	708
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.434
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	708	705	700	731	728	726	723	719	716	714	711	75.143

ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

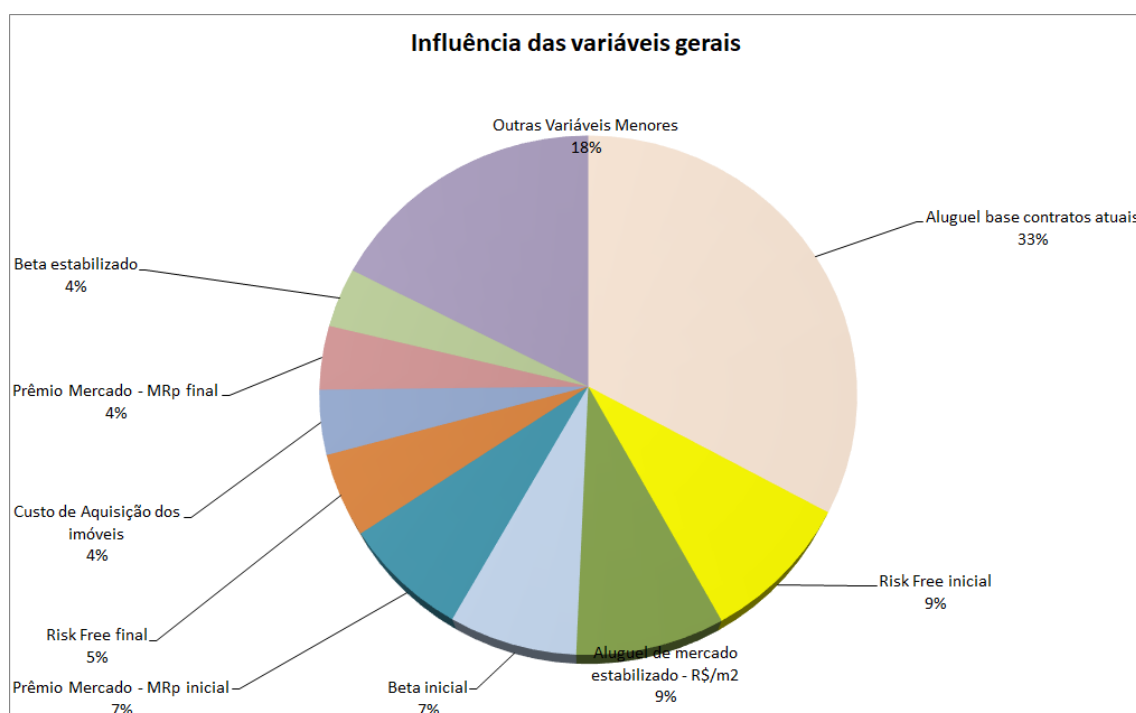
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



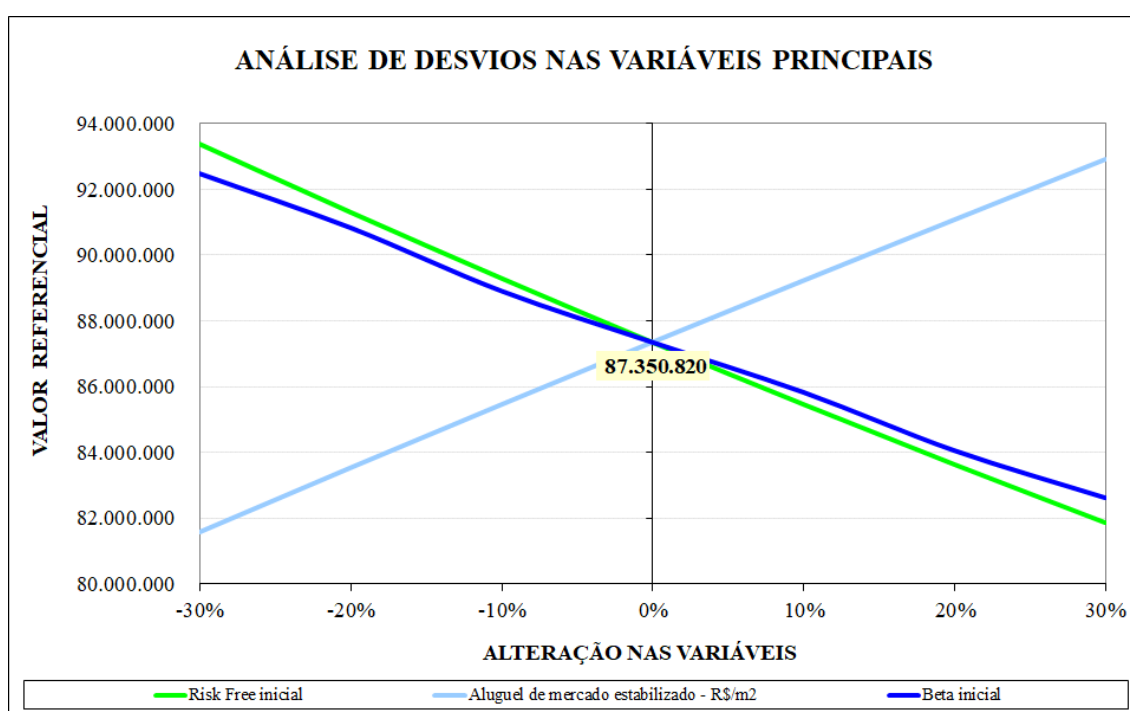
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	32,93%	-
Risk Free inicial	9,07%	1,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	8,69%	2,50
Beta inicial	7,48%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	7,44%	1,00
Risk Free final	5,17%	2,00
Custo de Aquisição dos imóveis	4,02%	-
Prêmio Mercado - MRp final	3,98%	2,00
Beta estabilizado	3,72%	1,50
Outras Variáveis Menores	17,49%	
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	2,49%	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,42%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	2,26%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	1,77%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,53%	2,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,06%	1,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	1,01%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,98%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,85%	1,00
Prêmio Risco Liquidez final	0,81%	2,50
Vacância estabilizada - %	0,75%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,52%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,32%	2,00
Ocupação inicial - %	0,24%	0,50
Vacância no final da vida útil - %	0,23%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,16%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,05%	2,50
Total	100,00%	1,13

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 Risk Free Inicial e do Aluguel de mercado estabilizado. O nível de incertezas é classificado como médio, com um coeficiente de 1,13.

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