

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.514.004/0721

SOLICITANTE:	SUPERNOVA CAPITAL	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RODOVIA BR 153, 3469
		ANÁPOLIS – GO
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	59.850,50 m²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	27.160,07 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\$ 53.171.000,00	

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. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	18
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	19
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	46
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	52
1. MODELO DE ANÁLISE	52
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	55
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	57
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	59
4. CUSTO DE CAPITAL	66
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	69
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	70
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	70
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	71
3. VALOR DE MERCADO	72
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	73
VII. CONCLUSÃO	74
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	75



VISTA AÉREA



FOTO DA FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rodovia BR 153, 3469 – Anápolis – GO, classificado como Propriedade para Investimento do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia da matrícula nº 69.742;
- Cópia do IPTU;
- Quadro de áreas do projeto;
- Cópia de contrato de locação;
- Cópia da escritura pública de compra e venda.

Para fins de cálculos adotamos áreas de terreno e construída conforme escritura pública de compra e venda.

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

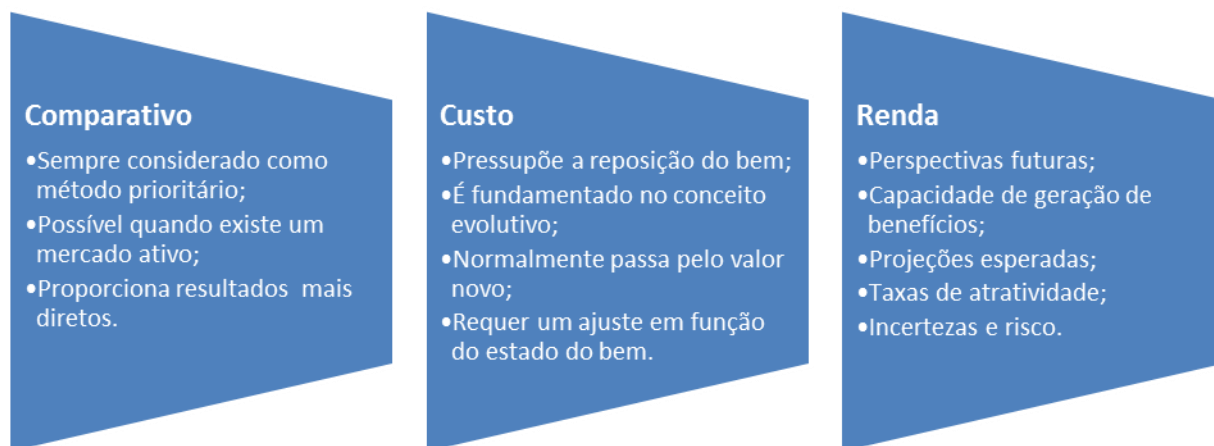
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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/Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Rodovia BR 153/060, UEG (Universidade Estadual de Goiás)
Área Sujeita à Enchentes:	Não

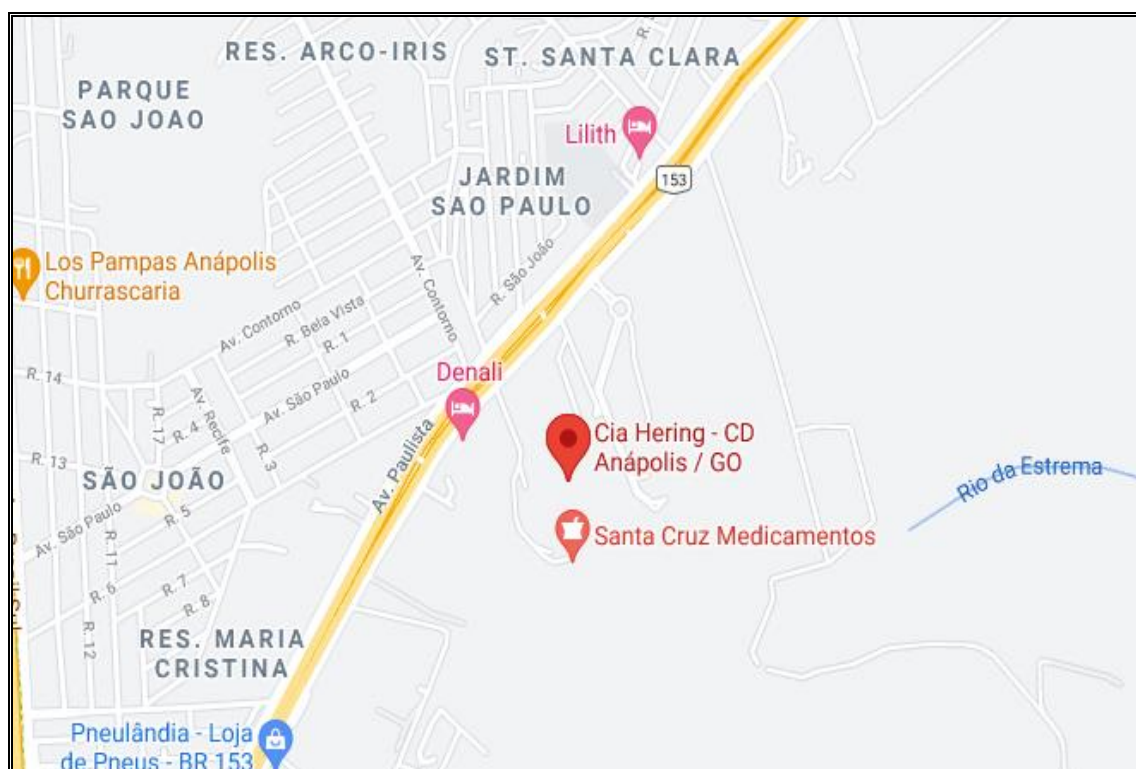
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 153/060
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais.
Equipamentos Comunitários:	Segurança e saúde

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Acesso pela Rodovia BR 153 sentindo Norte KM 97 apos UEG-Univerisdade Estadual de Goiás, Bairro Zona Urbana, Cidade de Anápolis , Estado de Goiás .



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia BR 153
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Quatro
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Levemente inclinado
Calçadas:	Inexistentes
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: 59.850,50 m² “CONFORME CONTRATO DE LOCAÇÃO”

=====

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

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar nº 349, de 07 de julho de 2016 da Prefeitura Municipal de Anápolis.

Enquadra-se na Zona ZDE - Zona de Desenvolvimento Econômico, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	Uso Misto
Taxa de Ocupação Máxima:	50%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	1,00

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Portaria/ Adm/ Cobertura entrada e saída de caminhões
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas,
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Emboço e reboco com pintura à latex
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

COMPLEMENTOS

Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico e portas vigiadas
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas;
Energia:	3 geradores movidos a diesel 40Kva – Hering.
Áreas Comuns:	Salas administrativas, ambulatório, sanitários, refeitório, cozinha, portaria e sanitários
Tecnologia:	Antena parabólica, comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica
Parede:	Massa corrida com pintura à latex e ambientes molhados com revestimento
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpão
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Pré-moldado de concreto
Fechamento Lateral:	Bloco de concreto e telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	04 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Emboço e reboco com pintura à latex
Pé Direito:	12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

COMPLEMENTOS

Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico e portas vigiadas
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas;
Energia:	3 geradores movidos a diesel 40Kva – Hering.
Áreas Comuns:	Produção, armazenagem, salas administrativas, sanitários e auditório.
Tecnologia:	Antena parabólica, comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto de alta resistência
Parede:	Massa corrida com pintura à latex, Divisórias eucatex
Forro:	PVC, telhado aparente
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Prédio apoio transportadoras
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Emboço e reboco com pintura à latex
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

COMPLEMENTOS

Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico e portas vigiadas
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativas
Energia:	3 geradores movidos a diesel 40Kva – Hering.
Áreas Comuns:	Salas administrativas e sanitários
Tecnologia:	Antena parabólica, comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmica
Parede:	Massa corrida com pintura à latex e ambientes molhados com revestimento
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Casa de bombas
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas metálica
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	metálica
Revestimento Externo:	Pintura sobre bloco de concreto e telha metálica
Pé Direito:	3,50 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

COMPLEMENTOS

Segurança contra Incêndio:	Extintores
Energia:	Gerador automatizado

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto polido
Parede:	Bloco de concreto e telha metálica
Forro:	Telhado Aparente
Esquadria:	Metálica

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpão depósito de resíduos
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas metálica
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura sobre bloco de concreto e telha metálica
Pé Direito:	3,50 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

COMPLEMENTOS

Segurança contra Incêndio:	Extintores
Energia:	Gerador automatizado

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto polido
Parede:	Pintura sobre bloco de concreto e telha metálica
Forro:	Telhado Aparente
Esquadria:	Metálica

BENFEITORIAS

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

BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Dois reservatórios metálicos
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Pavimentação asfáltica
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos

BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Cercamento de gradil metálico
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos
Observações:	Localizado na frente (acesso à indústria)

BENFEITORIA Nº 04

Tipo:	Cercamento de alambrado com mourão
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	7 anos
Observações:	Localizado nas laterais direita e esquerda



VISTA DO ACESSO



VISTA DA PORTARIA E COBERTURA



VISTA DO PÁTIO



VISTA GALPÃO



VISTA GALPÃO



VISTA GALPÃO



VISTA GALPÃO



PRÉDIO APOIO



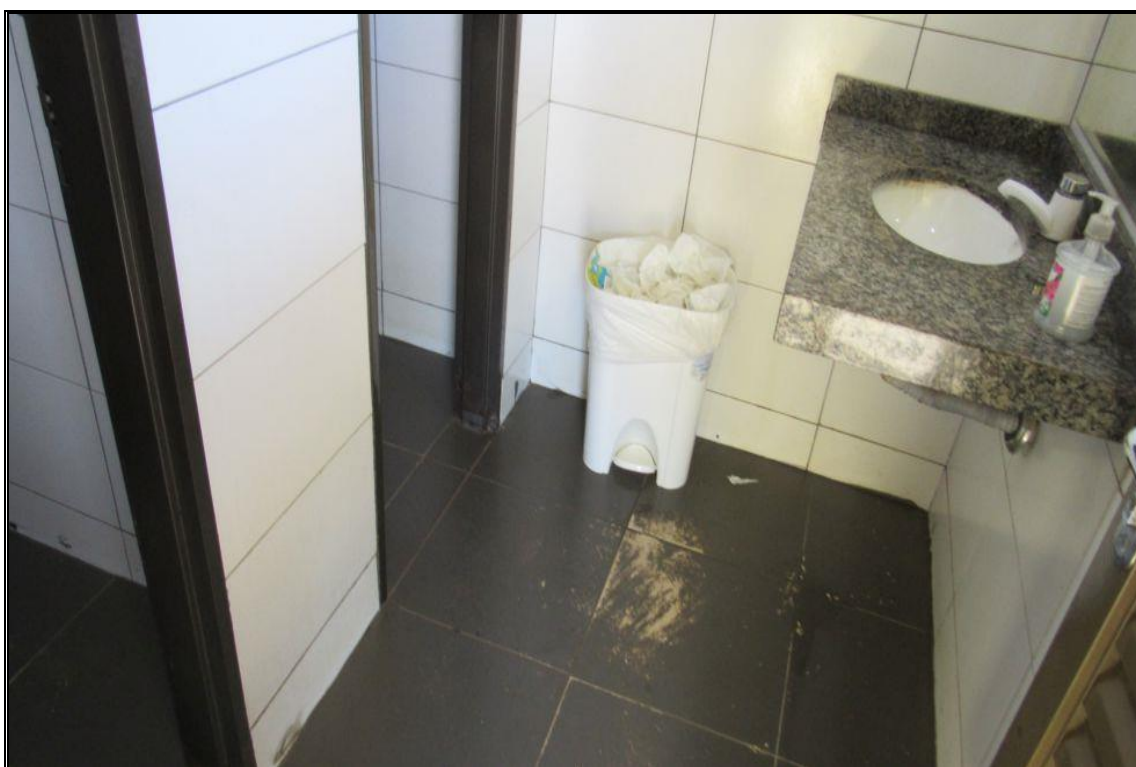
PRÉDIO APOIO - AMBULATÓRIO



PRÉDIO APOIO - ADMINISTRATIVO



PRÉDIO APOIO – REFEITÓRIO



PRÉDIO APOIO – SANITÁRIO



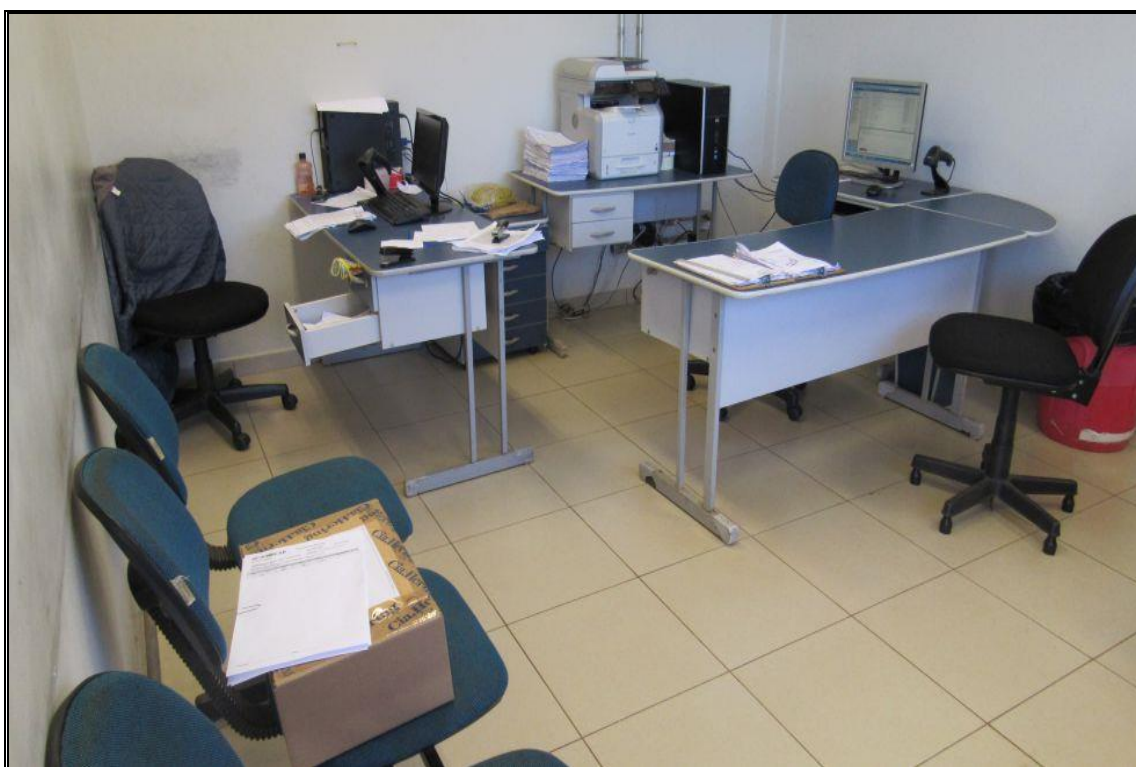
PRÉDIO APOIO TRANSPORTADORAS



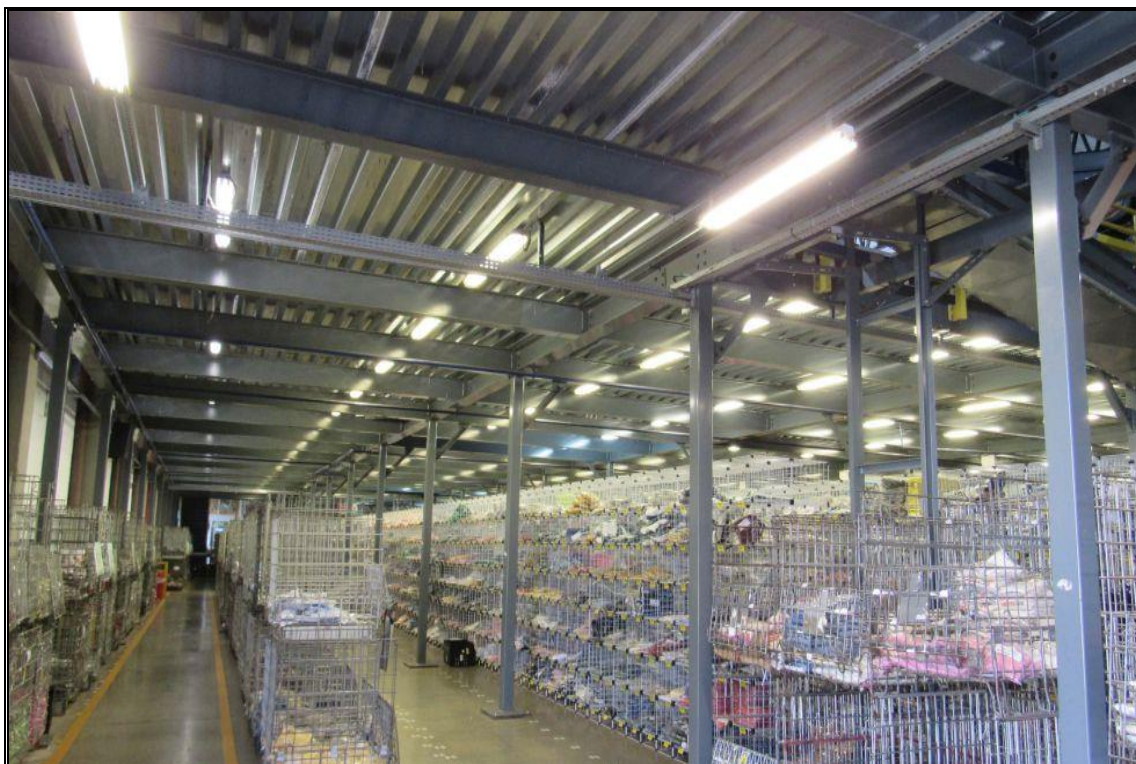
PRÉDIO APOIO TRANSPORTADORAS - SALAS



PRÉDIO APOIO TRANSPORTADORAS - SANITÁRIOS



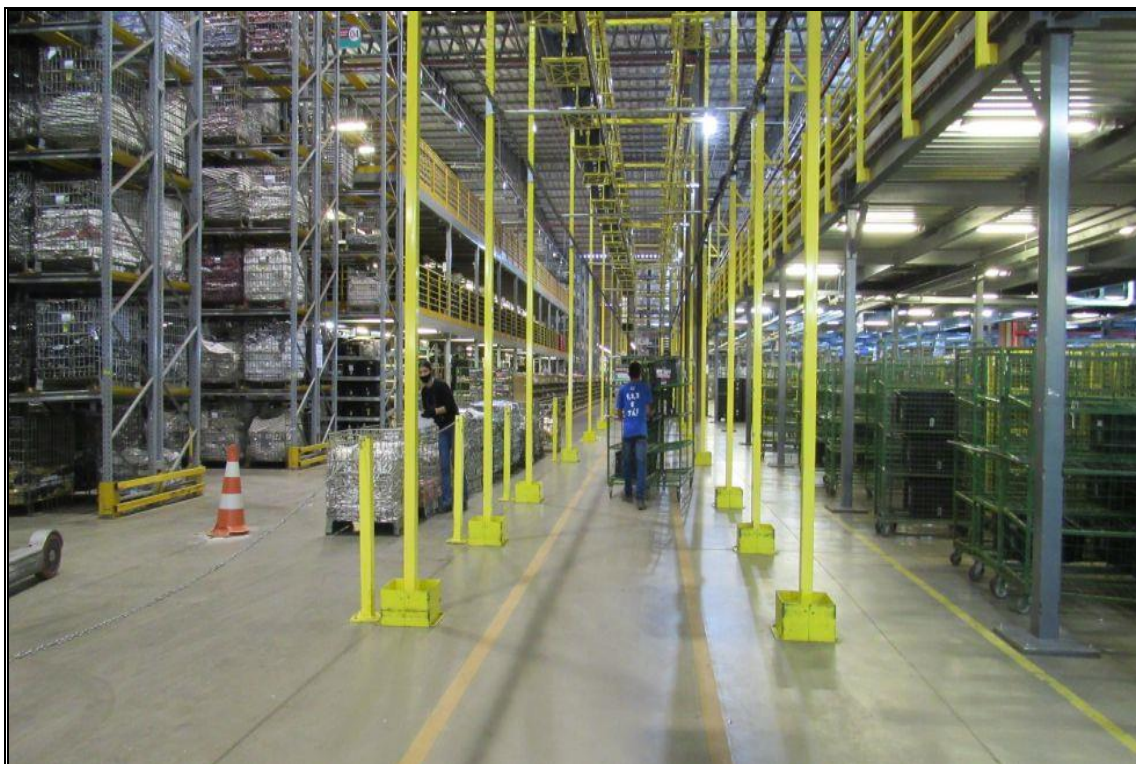
PRÉDIO APOIO TRANSPORTADORAS - SALAS



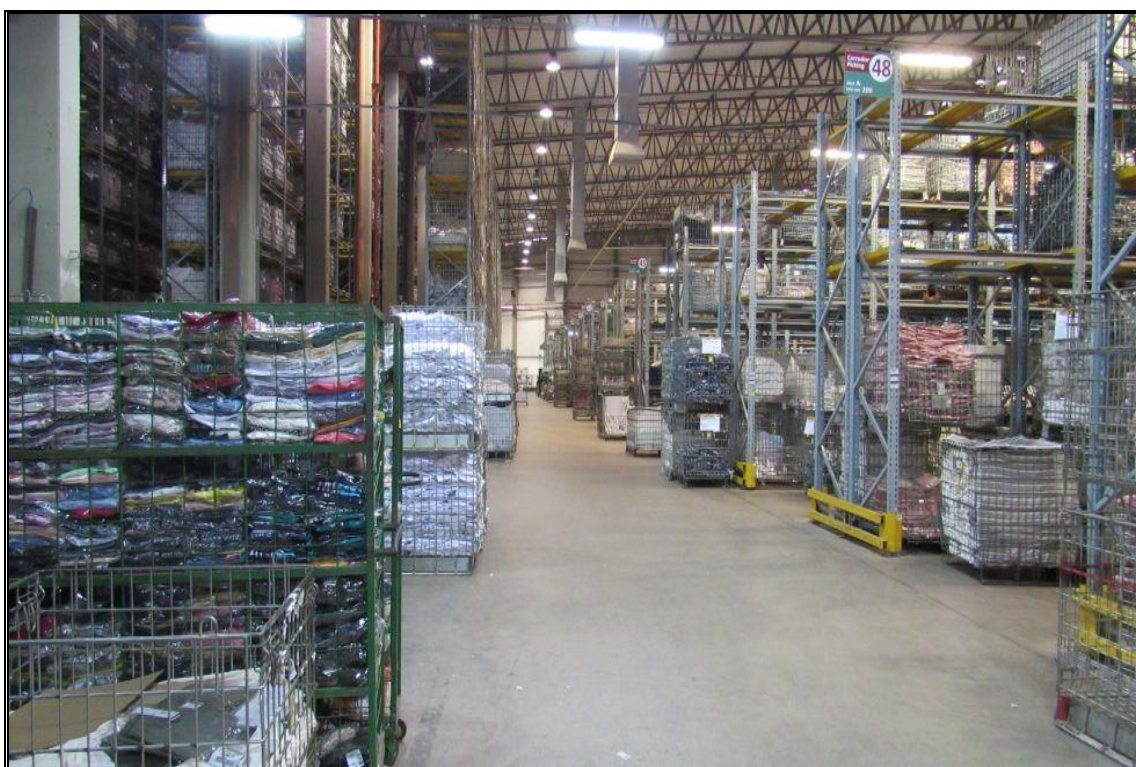
GALPÃO INTERNO



GALPÃO INTERNO - SANITÁRIOS



GALPÃO INTERNO



GALPÃO INTERNO



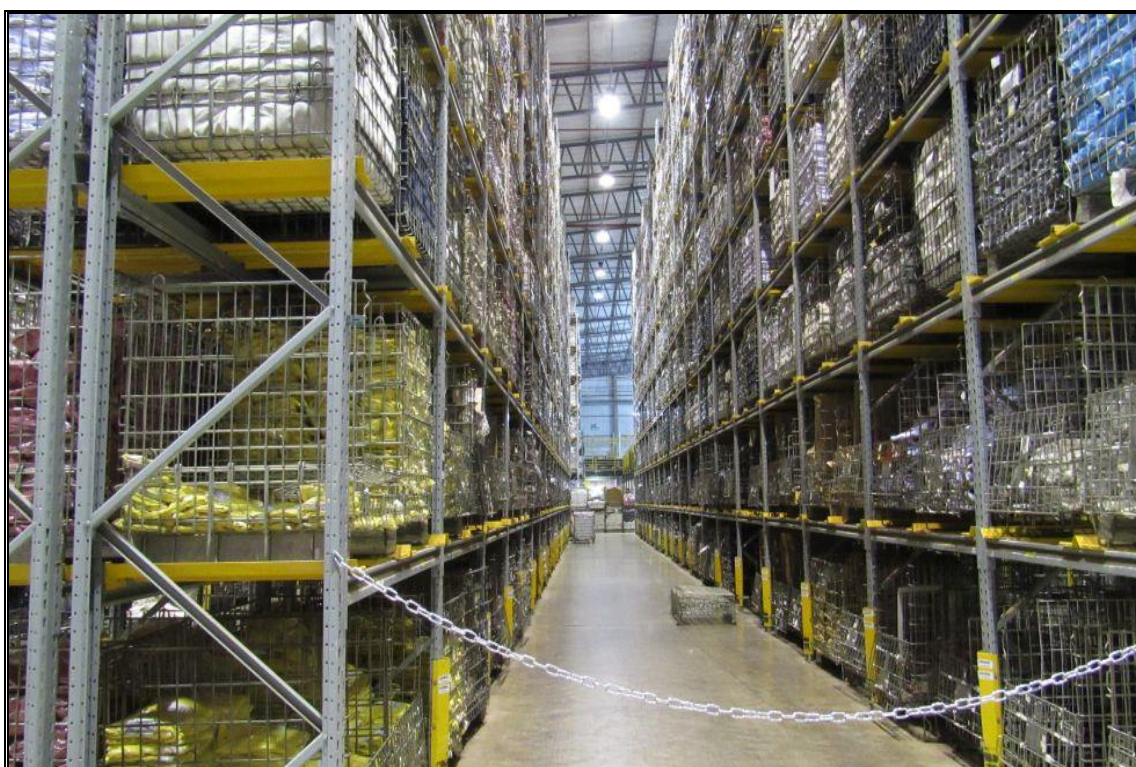
GALPÃO INTERNO – ACESSO AO AUDITÓRIO



GALPÃO INTERNO - SALAS



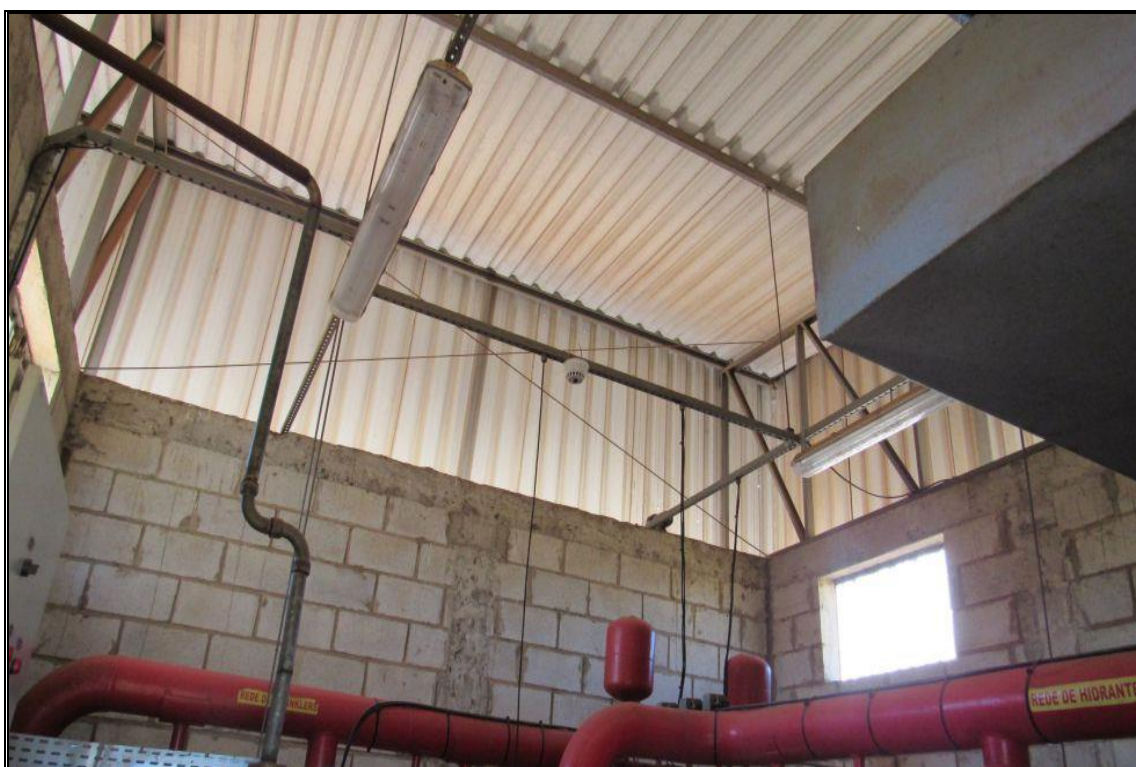
GALPÃO INTERNO



GALPÃO INTERNO



CASA DE BOMBAS



CASA DE BOMBAS



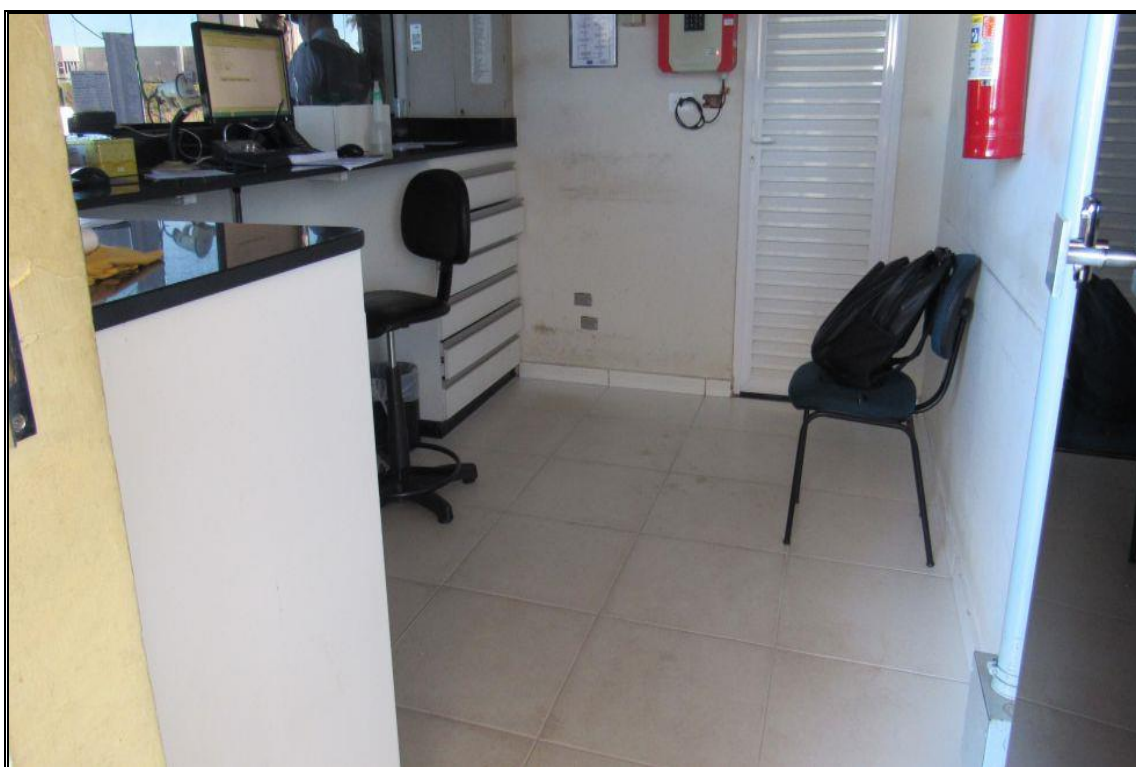
GALPÃO RESÍDUOS



GALPÃO RESÍDUOS



PORTARIA



PORTARIA

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19.

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

Atualmente, entretanto, é importante ressaltar que ainda não é possível mensurar os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez no curto e médio prazos. É nítido que este impacto tem sido diferente nos diversos segmentos do mercado imobiliário, variando em função da natureza do produto imobiliário como também da região em que se localiza.

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

O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

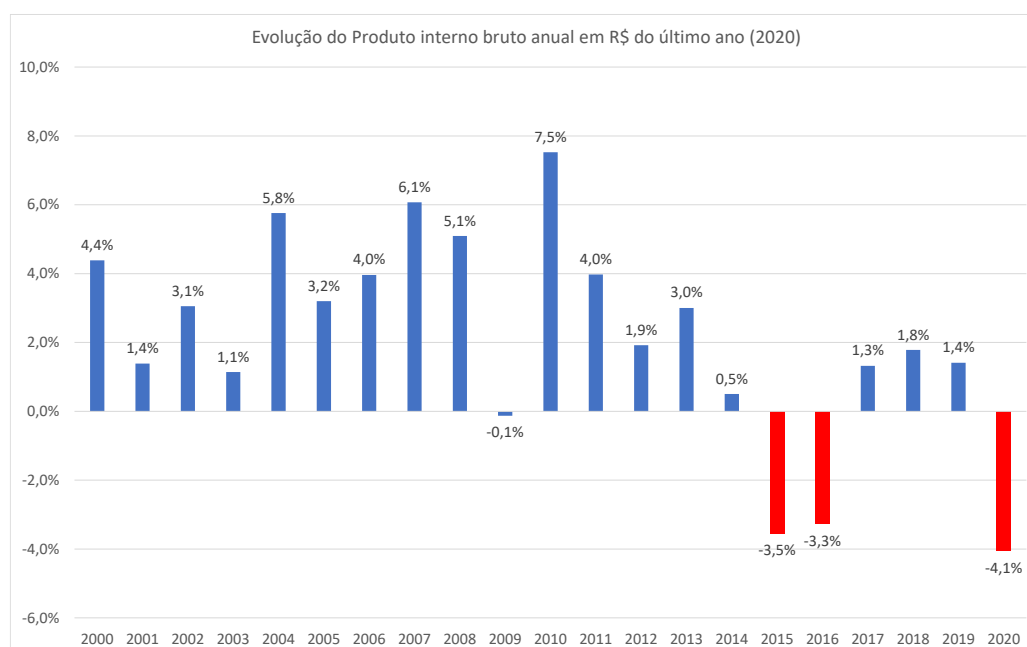
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes.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

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

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

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.



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

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma piora ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostrava que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

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

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

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

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

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão plenamente ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, poderá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

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

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rodovia BR-153, 3469, Cidade de Anápolis, Estado de Goiás, 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.
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como regular, haja vista que o perfil da edificação está parcialmente compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: 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 27%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

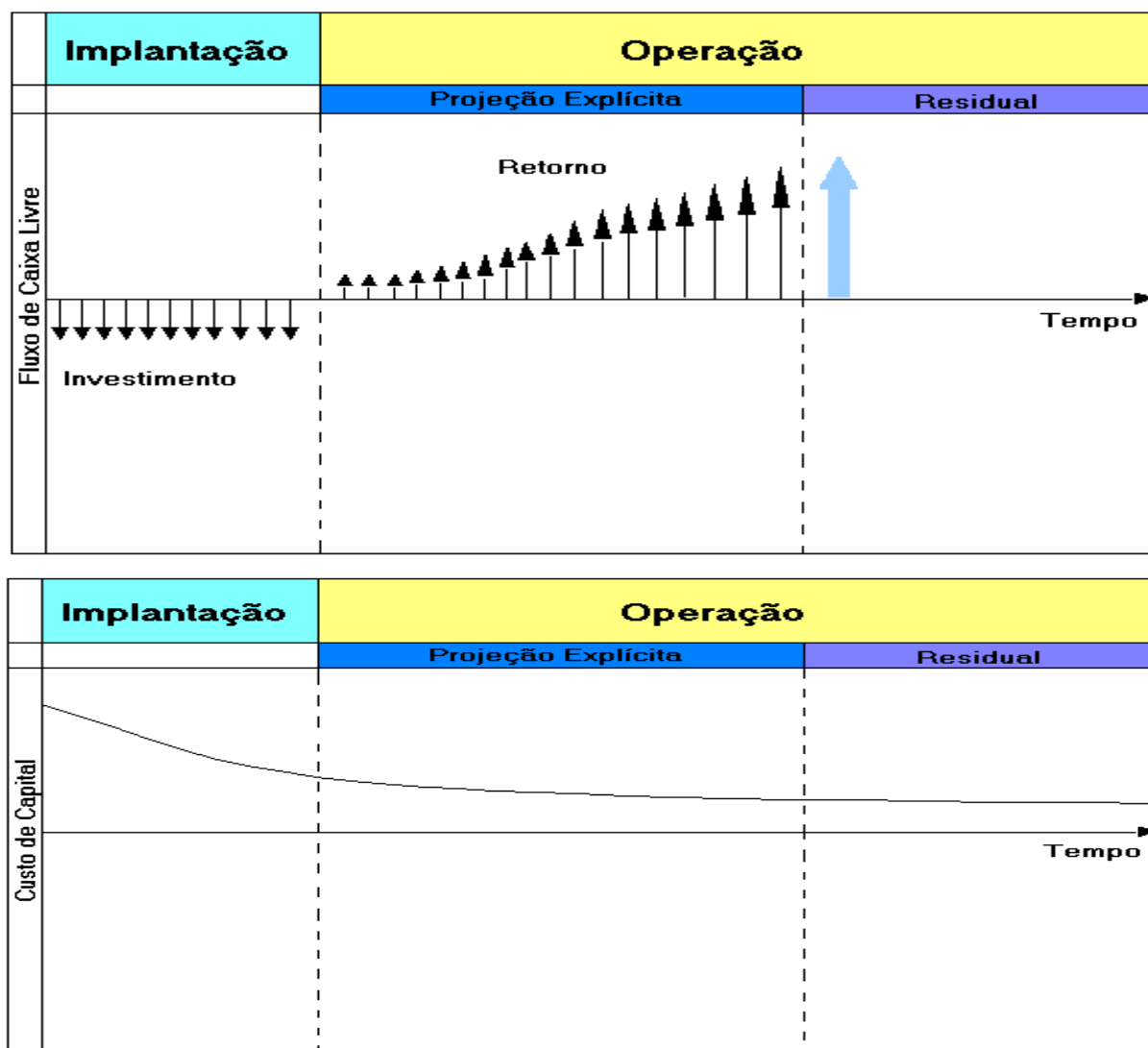
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

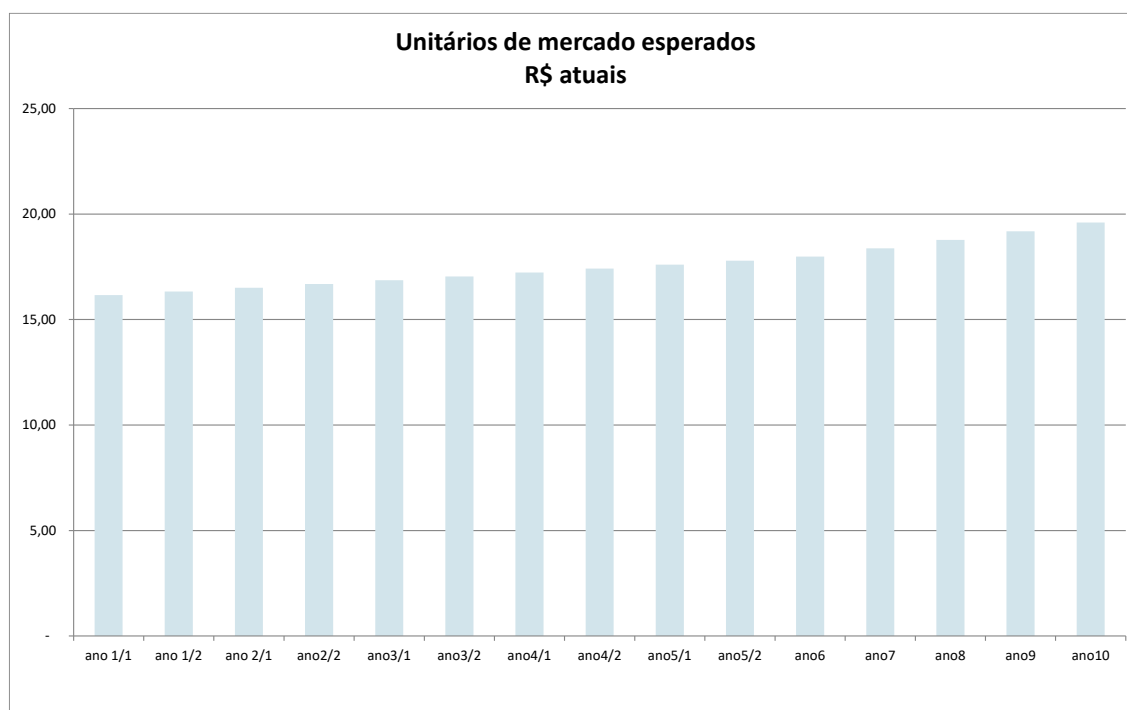
Bases dos contratos	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	004_Hering
Área Locável (m2)	27.160,07
Aluguel contratado - R\$/m2	12,78
Aluguel contratado	347.021,21
Data base aluguel contratado	01/01/2021
Mês de reajuste	1
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FINPC
Data de início do contrato	01/01/2016
Data de início do pagamento	15/02/2016
Data de fim de contrato	01/01/2036
Locatários	004_Hering
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	347.021,21
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	340.173,26
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	360.734,11

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

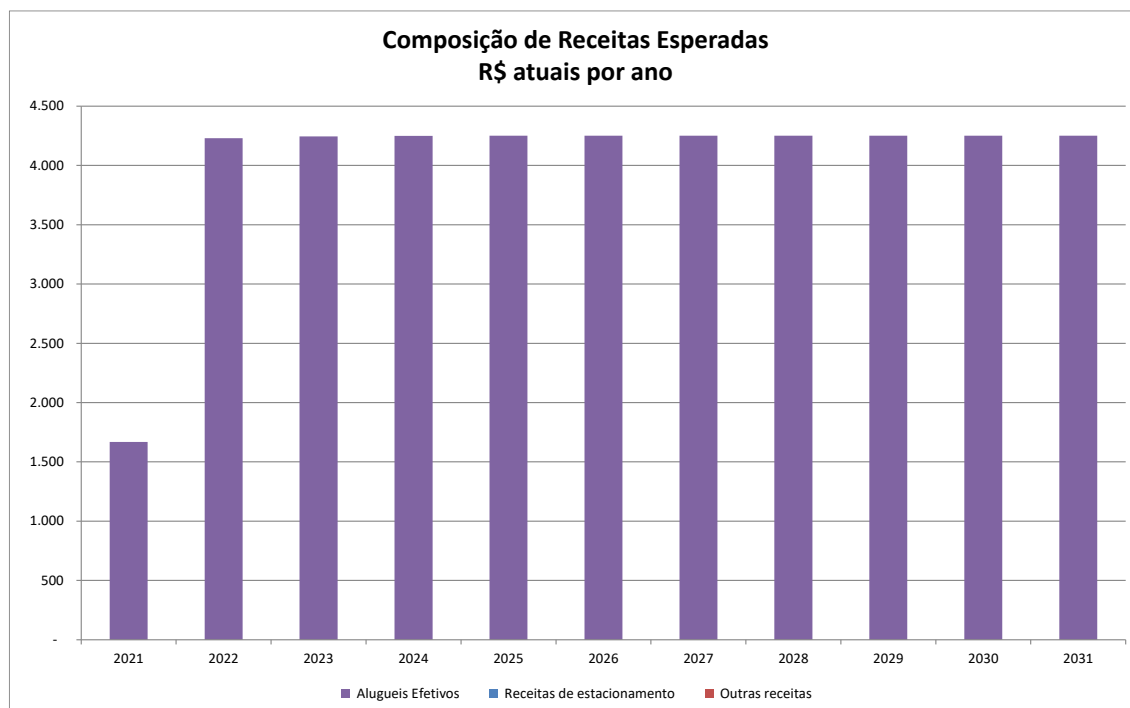
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 4</u>
Cenário : BuyToLease	004_Hering
Aluguel de mercado inicial - R\$	438.788
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	16,16
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	20,02
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	252
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	18,02
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	173
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	126
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)	51

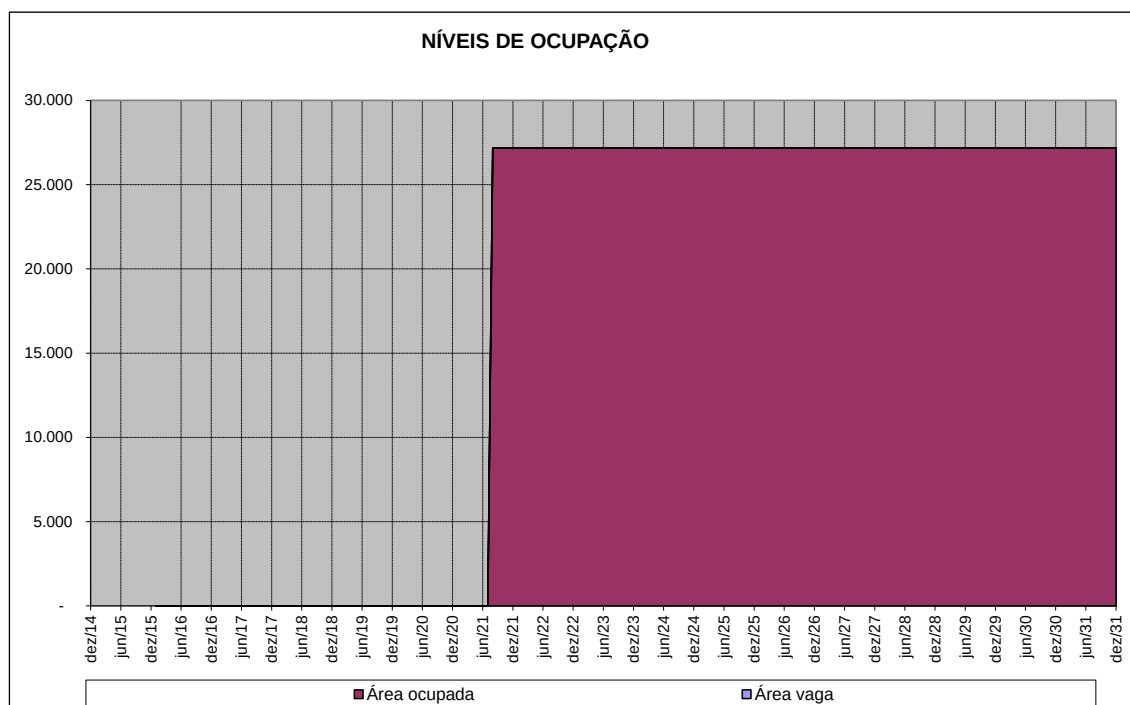
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 irrecuperáveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

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

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

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

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

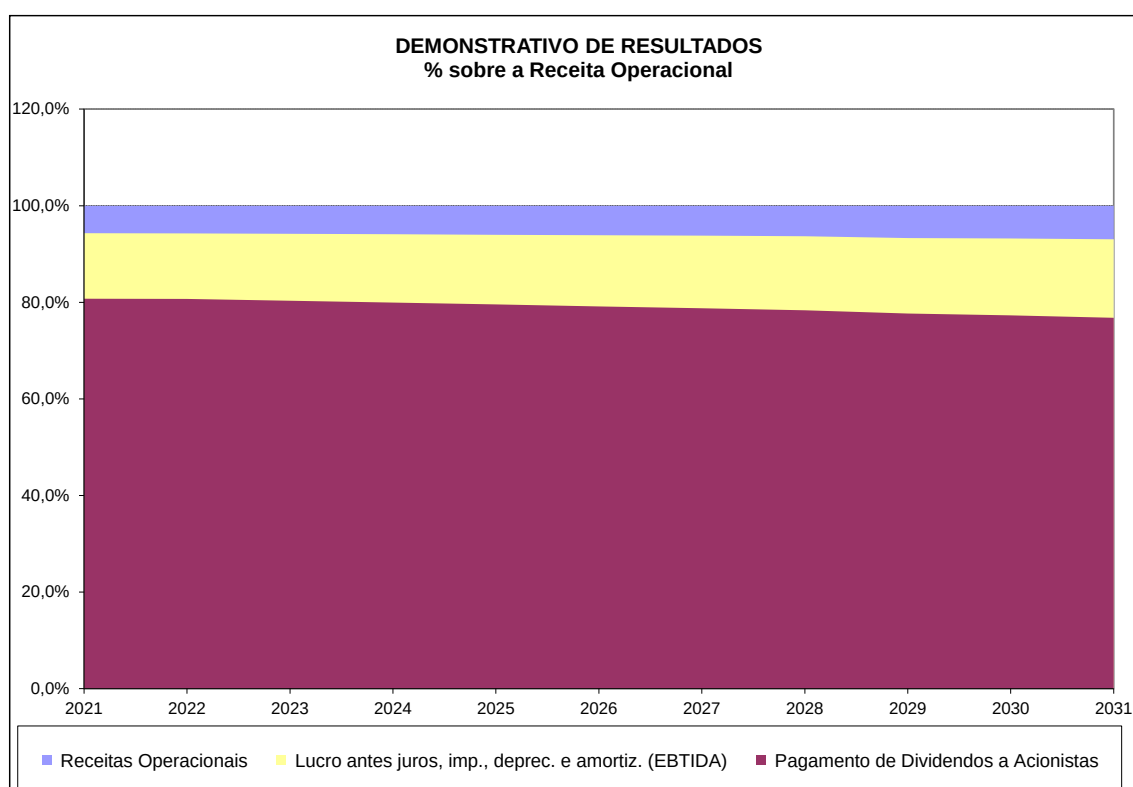
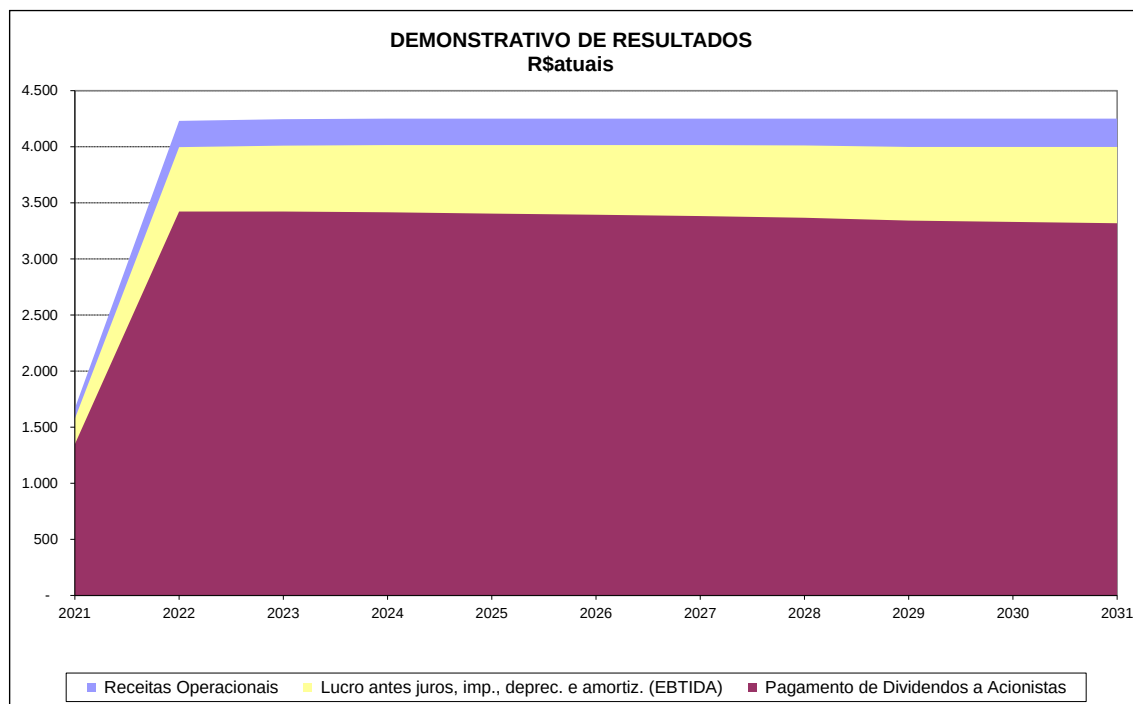
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 133.336,92 (em 2021);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 5,7% 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 0,51 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 3,50\% + (5,60\% \times 0,51) + 0,50\% = 6,86\% \text{ (data base da avaliação)}$$

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

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 7,03% 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\$ 53.171.000,00
-------------------------	--------------------------

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	59.850,50	285,52				1,00	17.088.515	17.088.515
Edificações								
01. Galpões	27.160,07	1.900,00	7	c	50	0,91	51.604.133	46.959.761
Edificações e Benfeitorias	27.160,07				50	0,91	51.604.133	46.959.761
Custos							68.692.648	64.048.276
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,83		53.171.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 17% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 17.089.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 36.082.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	50 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\$ 53.171.000,00

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
ENGº 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 26.514.004/0721, que se compõe de 75 (setenta e cinco) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado
- fluxo de caixa mensal projetado
- pesquisa de valores de locação
- pesquisa de valores de terreno
- simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto
- simulação de referenciais de valores no contexto do FII
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII
- análise de sensibilidade e nível de incertezas

Osasco, 30 de julho de 2021.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total	
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	1.667	4.230	4.246	4.250	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	44.149	
-	Área locável (m2)	11.317	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16	16	16	17	17	18	18	18	19	19	19		
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	2.151	5.220	5.353	5.474	5.594	5.715	5.809	5.934	6.063	6.195	6.329	59.836	
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Aluguéis Efetivos	1.667	4.230	4.246	4.250	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	44.149	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	61	154	155	155	155	155	155	155	155	155	155	1.611	
-	PIS	11	27	28	28	28	28	28	28	28	28	28	287	
-	COFINS	50	127	127	127	128	128	128	128	128	128	128	1.324	
-	Despesas Operacionais	32	80	81	81	81	81	81	84	98	98	98	893	
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Inadimplência irrecuperável	2	4	4	4	4	4	4	7	21	21	21	98	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	30	76	76	76	77	77	77	77	77	77	77	795	
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.575	3.995	4.010	4.014	4.015	4.015	4.015	4.012	3.998	3.998	3.998	41.645	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.575	3.995	4.010	4.014	4.015	4.015	4.015	4.012	3.998	3.998	3.998	41.644	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de impostos	1.575	3.995	4.010	4.014	4.015	4.015	4.015	4.012	3.998	3.998	3.998	41.644	
-	Impostos (IR/CSSL)	181	460	462	462	462	462	462	462	462	462	462	4.803	
=	Lucro líquido	1.393	3.535	3.548	3.552	3.552	3.552	3.552	3.550	3.535	3.535	3.535	36.841	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.394	3.535	3.548	3.552	3.552	3.552	3.552	3.550	3.535	3.535	3.535	36.842	
-	Investimento em novos ativos	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	45	114	125	137	148	160	171	183	194	205	217	1.699	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(64.071)	3.421	3.423	3.415	3.404	3.393	3.381	3.367	3.341	3.330	3.319	(30.276)	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.071)	(60.649)	(57.226)	(53.812)	(50.407)	(47.014)	(43.633)	(40.266)	(36.924)	(33.594)	(30.276)		
+	Integralização dos Acionistas	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.348	3.421	3.423	3.415	3.404	3.393	3.381	3.367	3.341	3.330	3.319	35.143	
=	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	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419	
+	Distribuição de Dividendos	1.348	3.421	3.423	3.415	3.404	3.393	3.381	3.367	3.341	3.330	3.319	35.143	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57.789	57.789	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(64.071)	3.421	3.423	3.415	3.404	3.393	3.381	3.367	3.341	3.330	61.107	27.513	

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	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	129,0%	123,4%	126,1%	128,8%	131,6%	134,5%	136,6%	139,6%	142,6%	145,7%	148,9%	135,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,0%
-	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	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%
-	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 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)	94,5%	94,5%	94,5%	94,5%	94,5%	94,5%	94,5%	94,4%	94,1%	94,1%	94,1%	94,3%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,0%	94,0%	94,0%	94,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,0%	94,0%	94,0%	94,3%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,5%	83,2%	83,2%	83,2%	83,4%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,5%	83,2%	83,2%	83,2%	83,4%
-	Investimento em novos ativos	3923,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	148,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,7%	2,7%	2,9%	3,2%	3,5%	3,8%	4,0%	4,3%	4,6%	4,8%	5,1%	3,8%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3842,4%	80,9%	80,6%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%	78,6%	78,3%	78,1%	-68,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3842,4%	-1433,7%	-1347,9%	-1266,2%	-1185,8%	-1106,0%	-1026,4%	-947,2%	-868,6%	-790,3%	-712,2%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3923,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	148,2%
+	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	3923,2%	1546,5%	1540,8%	1539,3%	1539,0%	1539,0%	1539,0%	1539,0%	1539,0%	1539,0%	1539,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,8%	80,9%	80,6%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%	78,6%	78,3%	78,1%	79,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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	3923,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	148,2%
+	Distribuição de Dividendos	80,8%	80,9%	80,6%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%	78,6%	78,3%	78,1%	79,6%
-	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%	1359,5%	130,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3842,4%	80,9%	80,6%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%	78,6%	78,3%	1437,5%	62,3%

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	-	-	-	-	-	-	-	340	337	333	330	327
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	16,16	16,00	15,84	15,68	15,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	438,79	434,44	430,13	425,86	421,64
	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	-	-	-	-	-	-	-	340	337	333	330	327
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	12	12	12	12	12
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	321	318	315	312	309
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	321	318	315	312	309
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	321	318	315	312	309
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	37	37	36	36	36
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	284	281	279	276	273
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	284	281	279	276	273
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(65.419)	275	272	270	267	264
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(65.419)	(65.144)	(64.871)	(64.602)	(64.335)	(64.071)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	275	548	817	1.084	1.348
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	275	272	270	267	264
=	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	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	275	272	270	267	264
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(65.419)	275	272	270	267	264

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	361	359	358	356	355	353	352	350	349	347	346	344
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,82	15,92	15,86	15,79	15,72	15,66	15,59	16,51	16,44	16,37	16,30	16,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	429,65	432,45	430,64	428,83	427,03	425,23	423,45	448,30	446,42	444,54	442,67	440,81
	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	361	359	358	356	355	353	352	350	349	347	346	344
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	339	338	336	335	334	332	331	329	328	327	325
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	339	338	336	335	334	332	331	329	328	327	325
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	341	339	338	336	335	334	332	331	329	328	327	325
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38	37
=	Lucro líquido	301	300	299	298	296	295	294	293	291	290	289	288
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	296	295	294	293	291	290	289	288
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	292	291	290	289	287	286	285	283	281	280	279	278
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(63.778)	(63.487)	(63.197)	(62.909)	(62.621)	(62.335)	(62.051)	(61.768)	(61.486)	(61.206)	(60.927)	(60.649)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.640	1.932	2.221	2.510	2.797	3.084	3.368	3.651	3.933	4.213	4.492	4.770
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	292	291	290	289	287	286	285	283	281	280	279	278
=	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	292	291	290	289	287	286	285	283	281	280	279	278
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	292	291	290	289	287	286	285	283	281	280	279	278

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	361	359	358	357	356	354	353	352	351	349	348	347
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,22	16,33	16,28	16,22	16,16	16,10	16,05	16,86	16,80	16,74	16,69	16,63
	Potencial de Mercado de Aluguéis	440,43	443,61	442,04	440,48	438,92	437,37	435,82	458,02	456,40	454,79	453,18	451,58
	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	361	359	358	357	356	354	353	352	351	349	348	347
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	340	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	340	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	341	340	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	291	290	289	288	287	286	285	283	282	281	280	279
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(60.358)	(60.068)	(59.778)	(59.490)	(59.203)	(58.917)	(58.632)	(58.349)	(58.066)	(57.785)	(57.505)	(57.226)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	5.061	5.351	5.641	5.929	6.216	6.502	6.787	7.070	7.352	7.633	7.913	8.192
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	291	290	289	288	287	286	285	283	282	281	280	279
=	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	291	290	289	288	287	286	285	283	282	281	280	279
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	291	290	289	288	287	286	285	283	282	281	280	279

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,58	16,71	16,65	16,59	16,54	16,48	16,43	17,23	17,17	17,11	17,06	17,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,39	453,72	452,20	450,68	449,17	447,66	446,16	467,95	466,38	464,81	463,25	461,70
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	329	328
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	329	328
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	329	328
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	291
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	296	295	294	293	292	292	291
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	290	289	288	287	286	285	284	283	282	281	280	279
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(56.936)	(56.647)	(56.358)	(56.071)	(55.784)	(55.499)	(55.214)	(54.932)	(54.650)	(54.370)	(54.090)	(53.812)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	8.483	8.772	9.061	9.348	9.635	9.920	10.205	10.487	10.769	11.049	11.329	11.607
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	290	289	288	287	286	285	284	283	282	281	280	279
=	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	290	289	288	287	286	285	284	283	282	281	280	279
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	290	289	288	287	286	285	284	283	282	281	280	279

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,95	17,07	17,02	16,96	16,90	16,85	16,79	17,00	17,54	17,49	17,43	17,37
	Potencial de Mercado de Aluguéis	460,25	463,68	462,14	460,61	459,09	457,57	456,05	478,09	476,51	474,93	473,36	471,79
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	292	291
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	292	291
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	290	289	288	287	286	285	284	282	281	280	279	278
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(53.522)	(53.234)	(52.946)	(52.659)	(52.374)	(52.089)	(51.806)	(51.524)	(51.243)	(50.964)	(50.685)	(50.407)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	11.897	12.185	12.473	12.759	13.045	13.330	13.613	13.895	14.175	14.455	14.734	15.012
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	290	289	288	287	286	285	284	282	281	280	279	278
=	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	290	289	288	287	286	285	284	282	281	280	279	278
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	290	289	288	287	286	285	284	282	281	280	279	278

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,31	17,44	17,38	17,33	17,27	17,21	17,16	17,98	17,92	17,87	17,81	17,75
	Potencial de Mercado de Aluguéis	470,23	473,73	472,16	470,60	469,04	467,49	465,94	488,46	486,84	485,23	483,62	482,02
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	292	291
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	292	291
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	289	288	287	286	285	284	283	281	280	279	278	277
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(50.119)	(49.831)	(49.545)	(49.259)	(48.974)	(48.691)	(48.408)	(48.127)	(47.848)	(47.569)	(47.291)	(47.014)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	15.300	15.588	15.874	16.160	16.445	16.728	17.011	17.291	17.571	17.850	18.128	18.405
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	289	288	287	286	285	284	283	281	280	279	278	277
=	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	289	288	287	286	285	284	283	281	280	279	278	277
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	289	288	287	286	285	284	283	281	280	279	278	277

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,69	17,63	17,57	17,51	17,46	17,40	17,34	18,37	18,31	18,25	18,19	18,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	480,42	478,83	477,25	475,67	474,10	472,53	470,96	499,04	497,39	495,75	494,11	492,47
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	330	329
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	292	291
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	292	291
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	288	287	286	285	284	283	282	280	279	278	277	276
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(46.727)	(46.440)	(46.155)	(45.870)	(45.586)	(45.304)	(45.022)	(44.742)	(44.463)	(44.186)	(43.909)	(43.633)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.692	18.979	19.264	19.549	19.833	20.115	20.397	20.677	20.955	21.233	21.510	21.786
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	288	287	286	285	284	283	282	280	279	278	277	276
=	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	288	287	286	285	284	283	282	280	279	278	277	276
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	288	287	286	285	284	283	282	280	279	278	277	276

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
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,07	18,01	17,95	17,89	17,83	17,77	17,72	18,77	18,71	18,65	18,59	18,53
	Potencial de Mercado de Aluguéis	490,84	489,21	487,60	485,98	484,37	482,77	481,17	509,86	508,17	506,49	504,82	503,15
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	328	327
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	328	327
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	341	340	338	337	336	335	334	333	332	331	328	327
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	290	289
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	297	296	295	294	293	290	289
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	287	286	285	284	283	282	281	279	278	277	274	274
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(43.346)	(43.061)	(42.776)	(42.492)	(42.210)	(41.928)	(41.647)	(41.368)	(41.091)	(40.814)	(40.539)	(40.266)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	22.073	22.358	22.643	22.927	23.209	23.491	23.772	24.050	24.328	24.605	24.880	25.153
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	287	286	285	284	283	282	281	279	278	277	274	274
=	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	287	286	285	284	283	282	281	279	278	277	274	274
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	287	286	285	284	283	282	281	279	278	277	274	274

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
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,46	18,40	18,34	18,28	18,22	18,16	18,10	19,18	19,12	19,05	18,99	18,93
	Potencial de Mercado de Aluguéis	501,48	499,82	498,17	496,52	494,87	493,24	491,60	520,92	519,19	517,47	515,76	514,05
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	284	283	282	281	280	279	278	276	275	274	274	273
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.982)	(39.698)	(39.416)	(39.135)	(38.854)	(38.575)	(38.297)	(38.020)	(37.745)	(37.470)	(37.197)	(36.924)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	25.437	25.721	26.003	26.284	26.564	26.844	27.122	27.399	27.674	27.948	28.222	28.495
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	284	283	282	281	280	279	278	276	275	274	274	273
=	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	284	283	282	281	280	279	278	276	275	274	274	273
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	284	283	282	281	280	279	278	276	275	274	274	273

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
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,86	18,80	18,74	18,68	18,62	18,55	18,49	19,60	19,53	19,47	19,40	19,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	512,35	510,66	508,96	507,28	505,60	503,93	502,26	532,21	530,45	528,69	526,94	525,20
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	283	282	281	280	279	278	277	275	274	274	273	272
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.641)	(36.359)	(36.077)	(35.797)	(35.518)	(35.239)	(34.962)	(34.687)	(34.412)	(34.139)	(33.866)	(33.594)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	28.778	29.060	29.341	29.622	29.901	30.180	30.457	30.732	31.007	31.280	31.553	31.825
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	283	282	281	280	279	278	277	275	274	274	273	272
=	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	283	282	281	280	279	278	277	275	274	274	273	272
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	283	282	281	280	279	278	277	275	274	274	273	272

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,27	19,21	19,15	19,08	19,02	18,96	18,89	20,02	19,95	19,89	19,82	19,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	523,46	521,73	520,00	518,28	516,56	514,85	513,15	543,74	541,94	540,15	538,36	536,58
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	339	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	300	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	282	281	280	279	278	277	276	275	274	273	272	271
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(33.312)	(33.031)	(32.750)	(32.471)	(32.193)	(31.915)	(31.639)	(31.364)	(31.091)	(30.818)	(30.547)	(30.276)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	32.107	32.388	32.669	32.948	33.226	33.504	33.780	34.055	34.328	34.601	34.872	35.143
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	282	281	280	279	278	277	276	275	274	273	272	271
=	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	282	281	280	279	278	277	276	275	274	273	272	271
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57.789
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	282	281	280	279	278	277	276	275	274	273	272	58.060

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	14,42	
Desvio Padrão	0,86	
Coeficiente de Variação	6%	
Limite Inferior	10,09	
Limite Superior	18,75	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	14,42	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	13,83	-4%
Superior	15,01	4%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

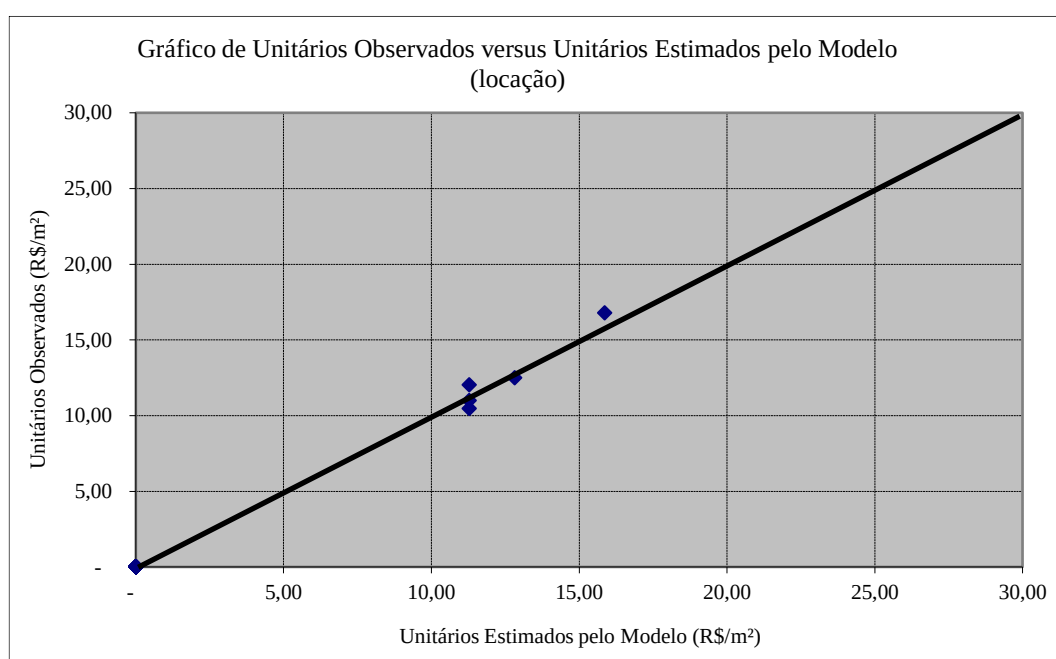
Área	30.429,11
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	14,42
Valor do imóvel	438.788
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	420.791
Superior	456.785

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	20%	Unitário Homog.	6%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	14%	V. Não Usado	20%
V. Depreciação	19%	V. Não Usado	20%
V. Localização	24%	V. Não Usado	20%
V. Prop. Área	29%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	14%	V. Não Usado	20%
Peso	100%	Peso	0%
V. Depreciação	19%	V. Não Usado	20%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	24%	V. Não Usado	20%
Peso	100%	Peso	0%
V. Prop. Área	29%		
Peso	100%		

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALORES	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	30.429,11	14,42	438.788,00

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno
1	BR 153	em frente ao Auto Posto Cerrado II	DAIA	Anápolis	GO	jun/21	89.000	12	oferta	6.000,00	20.000,00
2	GO 330	Farmtrac - FMB Máquinas & Implementos	DAIA	Anápolis	GO	jun/21	275.000	12	oferta	11.000,00	65.000,00
3	Rua VP 3D	próximo a Gold Pack	DAIA	Anápolis	GO	jun/21	380.000	12	oferta	31.467,00	80.000,00
4	Rua Benjamin Constant, 307		Setor Central	Anápolis	GO	jun/21	5.000	12	oferta	400,00	400,00
5	Rua Primeiro de Maio, 104			Anápolis	GO	jun/21	22.000	12	oferta	2.000,00	2.000,00
Avaliando	Rodovia BR-153, 3469			Anápolis	GO	jul/21		12	transação	27.160,07	59.850,50

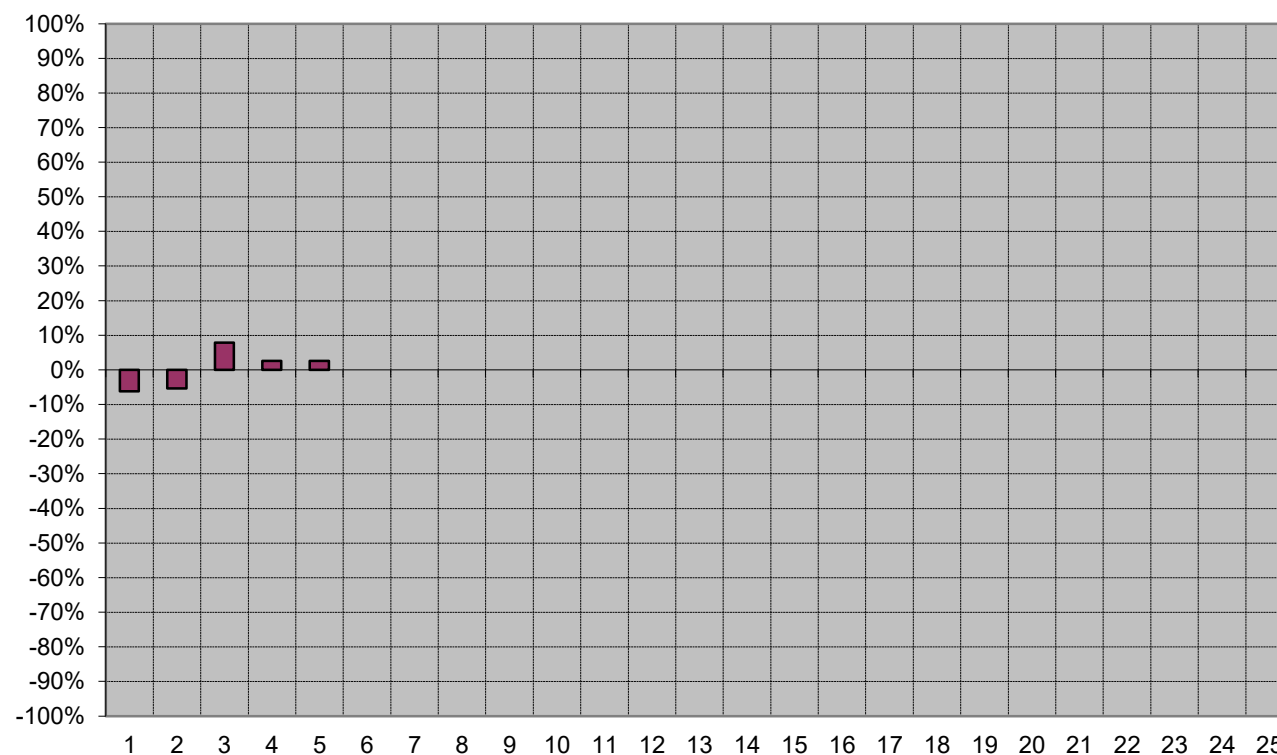
Amostra	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	14.000,00	7.400,00	simples	6,5	25	d	8,5	Pointer Imóveis	Luciano	(62) 98159-4505
2	54.000,00	16.400,00	médio	7,5	4	a	7,5	Riccoval Imóveis	Valeria	(11) 97706-3333
3	48.533,00	36.320,30	superior	6,5	5	b	6,5	URBS	Claudia	(62) 3238-2300/(62)9 8149-3928
4		400,00	simples	6,0	20	c	7,5	Corretor	Adriana	(62) 9299-1414
5		2.000,00	simples	6,5	25	e	9,0	Residencia	Ana Maria	(62) 3328-6600
Avaliando	32.690,43	30.429,11	médio	8,0	7	c	8,0			

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	12,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,83	1,23	1,40	0,85	0,94	1,00	1,00	1,00	1,42	15,38
2	16,77	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15,09	1,07	0,95	0,92	1,07	1,00	1,00	1,00	1,01	15,24
3	10,46	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,41	1,23	0,96	1,00	1,23	1,00	1,00	1,00	1,42	13,36
4	12,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,25	1,33	1,20	0,65	1,07	1,00	1,00	1,00	1,25	14,06
5	11,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,90	1,23	1,57	0,73	0,89	1,00	1,00	1,00	1,42	14,06

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	12,03	11,28	(0,75)	-6%
2	16,77	15,86	(0,91)	-5%
3	10,46	11,28	0,82	8%
4	12,50	12,82	0,32	3%
5	11,00	11,28	0,28	3%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%

RESÍDUOS RELATIVOS



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

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	7	
Média Aritmética	285,52	
Desvio Padrão	26,10	
Coeficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	199,87	
Limite Superior	371,18	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	285,52	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	271,32	-5%
Superior	299,73	5%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

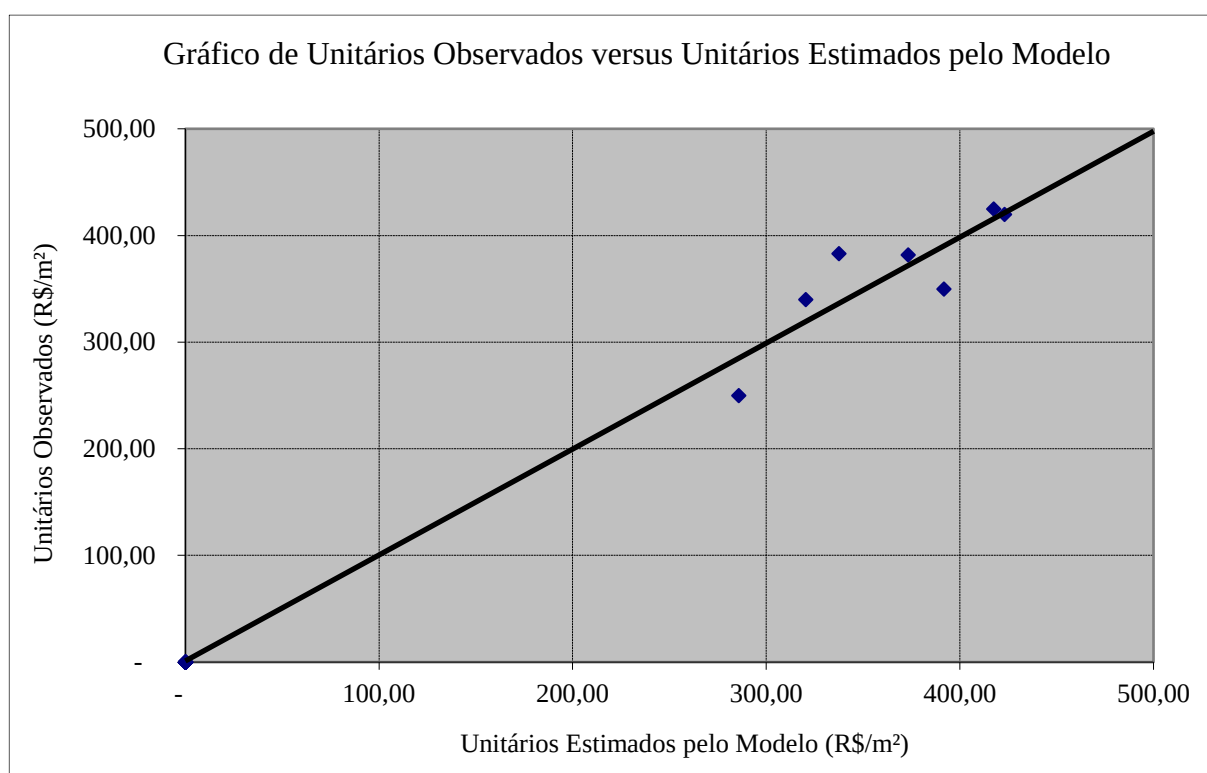
Área	59.850,50
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	285,52
Valor do Terreno	17.088.515
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	16.238.287
Superior	17.938.743

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		Unitário Homog.	
16%		9%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	13%	V. Aproveitamento	16%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
V. Profundidade	16%	V. Frentes	16%
V. Prop. Área	16%	V. Zona	#N/D
V. Topografia	15%	V. C.A.máx	#N/D
V. Nivelamento	16%	V. NãoUsado	16%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	13%	V. Aproveitamento	16%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	16%	V. Superfície	16%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	16%	V. Frentes	16%
Fator	-	Utilizado	sim
V. Prop. Área	16%	V. Zona	16%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	15%	V. C.A.máx	16%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	16%	V. NãoUsado	16%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	59.850,50	285,52				1,00	17.088.515	17.088.515
Edificações								
01. Galpões	27.160,07	1.900,00	7	c	50	0,91	51.604.133	46.959.761
Edificações e Benfeitorias	27.160,07				50	0,91	51.604.133	46.959.761
Custos							68.692.648	64.048.276
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,83		53.171.000

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes	Formato	Superfície
1	BR 153	ao lado da Jamel	DAIA	Anápolis	GO	jul/21	6.000.000	100%	oferta	15.708,00	155,00	1,00	bom	seca
2	BR 153	em frente ao Auto Posto Cerrado II	DAIA	Anápolis	GO	jul/21	15.000.000	100%	oferta	20.000,00	66,00	1,00	bom	seca
3	Rua VP 6D	em frente a Construtora Trade	DAIA	Anápolis	GO	jul/21	8.000.000	100%	oferta	10.400,00	40,00	1,00	bom	seca
4	BR 153	ao lado da Havan	Jardim Eldorado	Anápolis	GO	jul/21	7.000.000	100%	oferta	20.000,00	330,00	1,00	bom	seca
5	Acesso DAIA	próximo ao Cavao de Aço	DAIA	Anápolis	GO	jul/21	7.800.000	100%	oferta	20.350,00		1,00	bom	seca
6	BR 153	em frente a Av. Estados Unidos	Ch Colorado	Anápolis	GO	jul/21	7.500.000	100%	oferta	30.000,00		1,00	bom	seca
7	BR153/060	c/ frente p/ Av. Contorno	B São João	Anápolis	GO	jul/21	7.541.000	100%	oferta	17.955,00		1,00	bom	seca
Avaliando	Rodovia BR-153, 3469			Anápolis	GO	jul/21		100%	transação	59.850,50		1,00	bom	seca

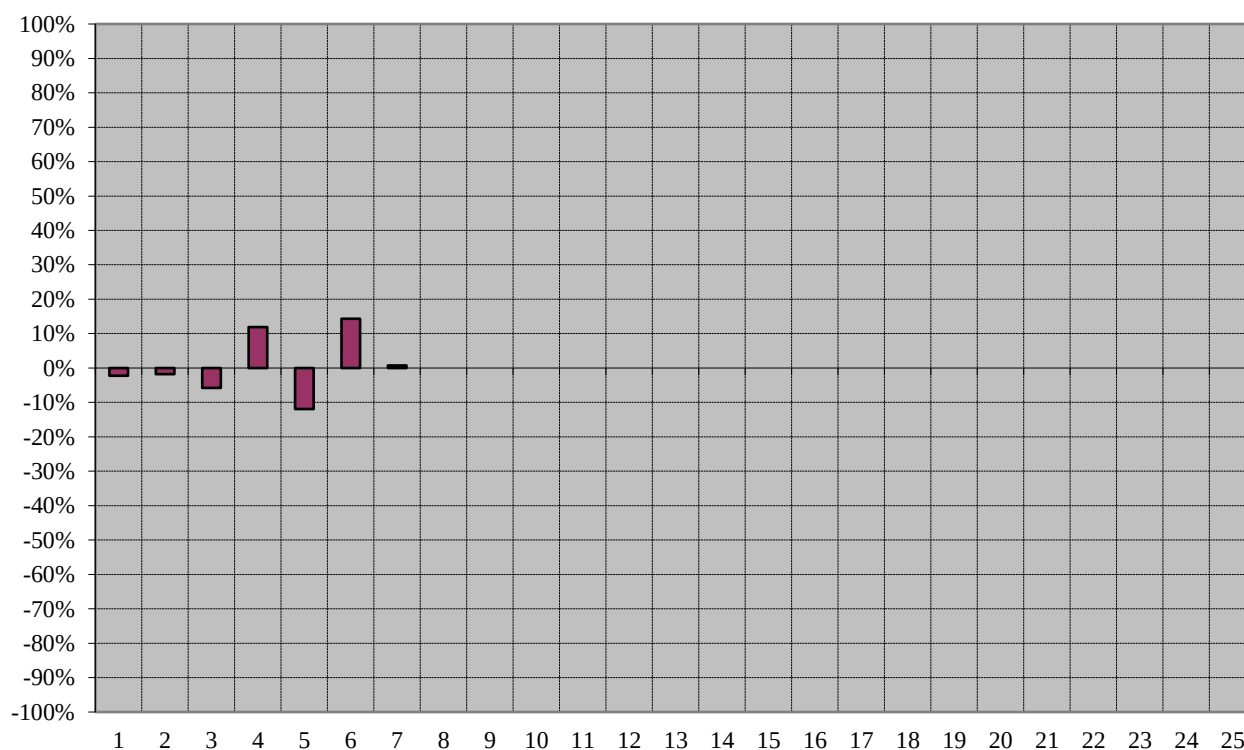
Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não			0		9,0	Residência Imóveis	Jorge	(62) 3328-6600/ (62) 993938008
2	plano	ao nível	médio	sim	6.000,00	1.500	25	d	9,0	Pointer Imóveis	Luciano	(62) 98159-4505
3	aclive até 10%	ao nível	médio	sim	6.900,00	600	3	b	7,0	Residência Imóveis	Jorge	(62) 3328-6600/ (62) 993938008
4	caído até 5%	ao nível	médio	não			0		9,0	LVL Imóveis	Tassio/Fernando	(62) 99874-3000
5	plano	ao nível	médio	não			0		7,5	Corretor	Plinio	62 39322525
6	caído até 5%	ao nível	médio	não			0		7,0	Wellington Imóveis	Wellington	(62)9 9686-2474
7	plano	ao nível	médio	não			0		9,0	Donaldo Imóveis	Donaldo	(62) 3213-3660
Avaliando	plano	ao nível	médio	não					8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator C.A.máx	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	381,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	343,77	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,85	0,89	1,00	1,00	1,00	0,85	292,20	dentro
2	425,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	382,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,89	1,00	1,00	1,00	0,76	290,70	dentro
3	340,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	306,17	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,80	1,14	1,00	1,00	1,00	0,99	303,11	dentro
4	350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	315,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,87	0,89	1,00	1,00	1,00	0,81	255,15	dentro
5	383,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	344,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,07	1,00	1,00	1,00	0,94	324,26	dentro
6	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	225,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,92	1,14	1,00	1,00	1,00	1,11	249,75	dentro
7	419,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	377,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,89	1,00	1,00	1,00	0,75	283,49	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	381,97	373,23	(8,74)	-2%
2	425,00	417,43	(7,57)	-2%
3	340,19	320,45	(19,74)	-6%
4	350,00	391,66	41,66	12%
5	383,29	337,49	(45,80)	-12%
6	250,00	285,81	35,81	14%
7	419,99	422,99	3,00	1%
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



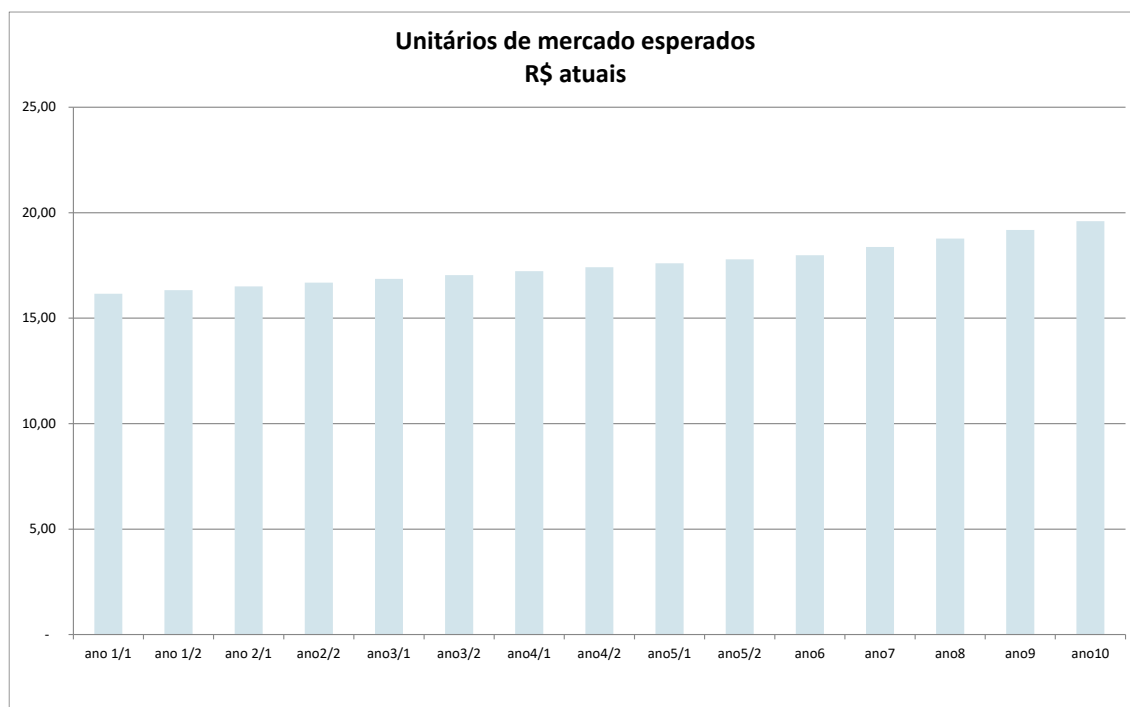
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

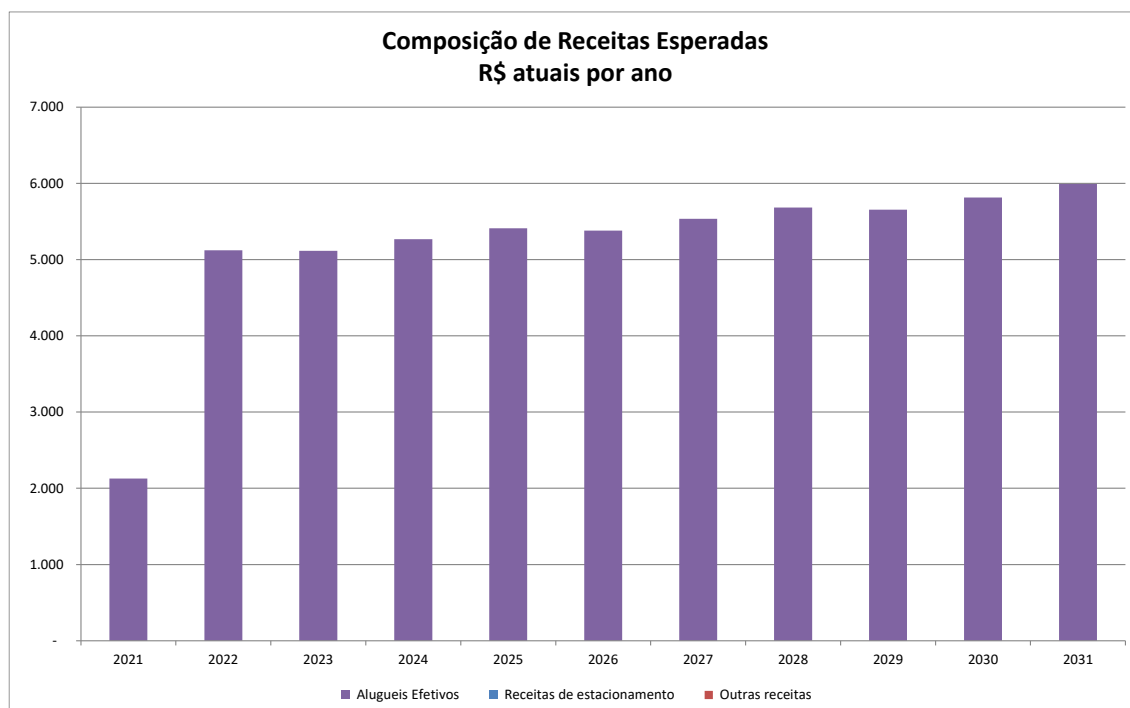
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 4</u>
Cenário : Mercado aberto	004_Hering
Aluguel de mercado inicial - R\$	438.788
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	16,16
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	20,02
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	252
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	18,02
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	173
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	126
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)	51

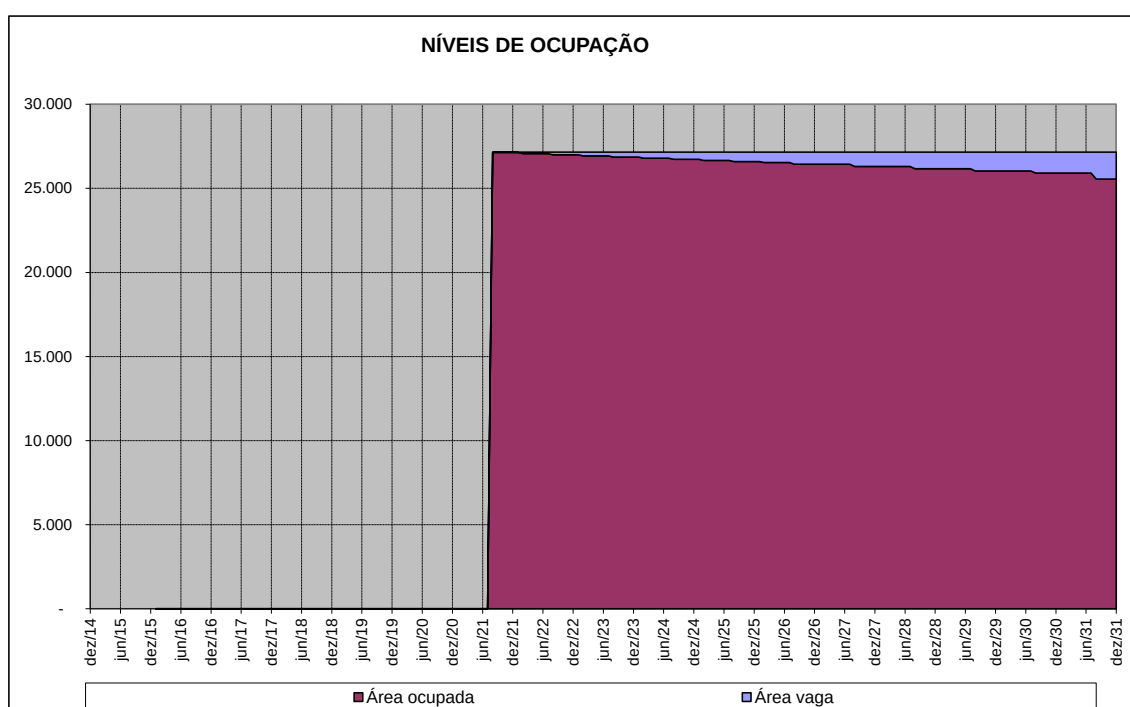
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



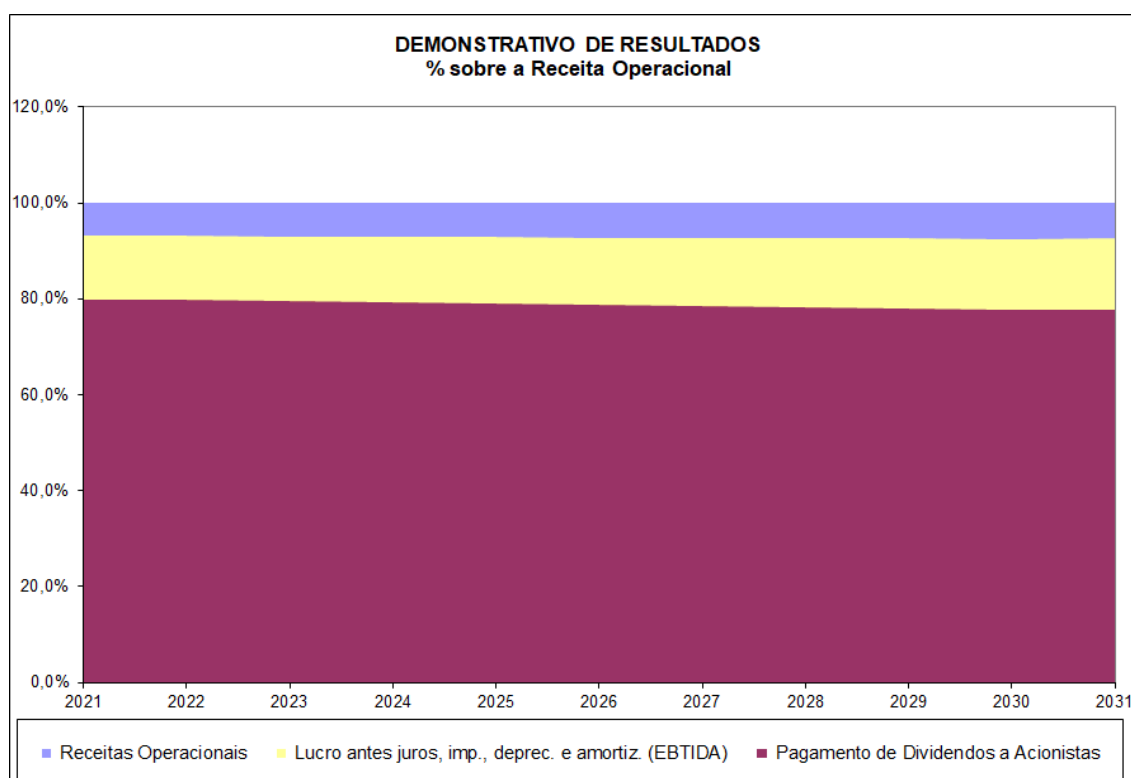
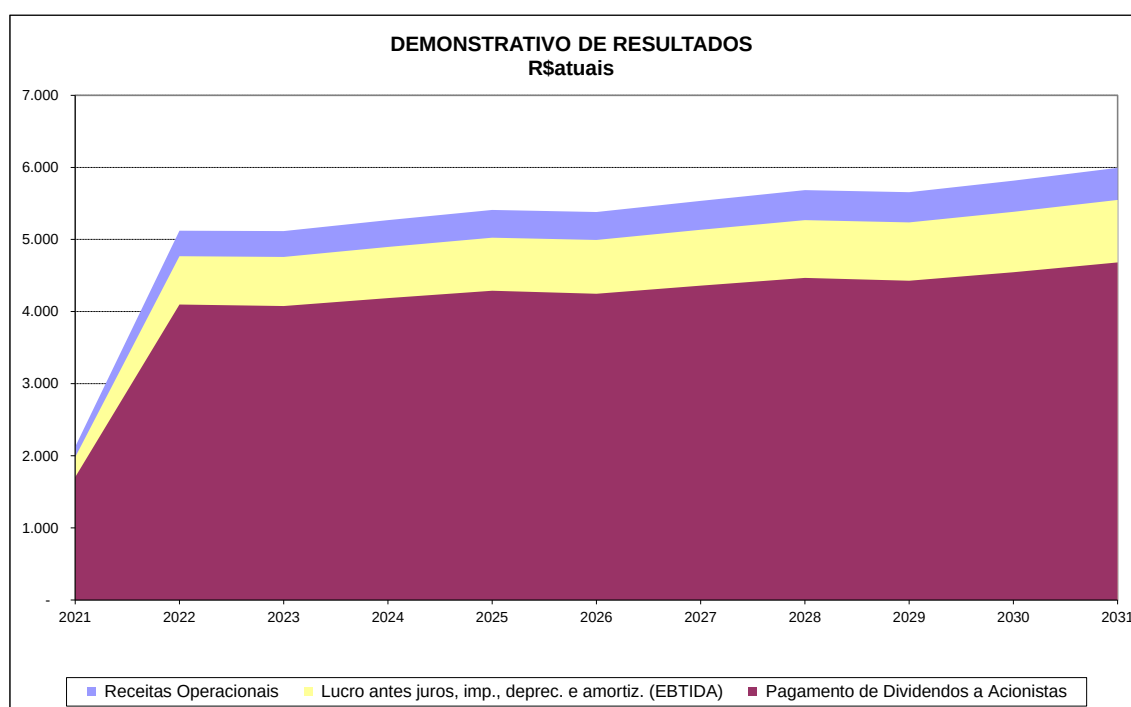
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:

$$K_e = 3,50\% + (5,60\% \times 0,67) + 0,80\% = 8,05\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,67) + 0,80\% = 8,08\% \text{ (valor residual)}$$

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\$	54.235.000,00
---------------------------------	------------	----------------------

**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	2.127	5.123	5.116	5.267	5.410	5.380	5.536	5.684	5.656	5.816	5.992	57.107
-	Área locável (m2)	11.317	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16	16	16	17	17	18	18	18	19	19	19	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	2.151	5.220	5.353	5.474	5.594	5.715	5.809	5.934	6.063	6.195	6.329	59.836
-	Vacância do empreendimento	0,1%	0,4%	0,9%	1,4%	1,9%	2,4%	2,9%	3,4%	3,8%	4,3%	5,2%	
-	Área vaga (m2)	14	121	253	385	517	662	780	912	1.044	1.176	1.402	
-	Aluguéis Efetivos	2.127	5.123	5.116	5.267	5.410	5.380	5.536	5.684	5.656	5.816	5.992	57.107
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	78	187	187	192	197	196	202	207	206	212	219	2.084
-	PIS	14	33	33	34	35	35	36	37	37	38	39	371
-	COFINS	64	154	153	158	162	161	166	171	170	174	180	1.713
-	Despesas Operacionais	68	167	171	180	188	191	200	208	211	220	224	2.029
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0	3	7	11	15	19	23	26	30	34	41	210
-	Inadimplência irrecuperável	15	36	36	37	38	38	39	40	40	41	34	392
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	53	128	128	132	135	135	138	142	141	145	150	1.428
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.981	4.768	4.758	4.895	5.024	4.993	5.134	5.268	5.238	5.383	5.549	52.994
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.981	4.768	4.758	4.895	5.024	4.993	5.134	5.268	5.238	5.383	5.549	52.993
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.981	4.768	4.758	4.895	5.024	4.993	5.134	5.268	5.238	5.383	5.549	52.993
-	Impostos (IR/CSSL)	231	557	557	573	589	585	602	618	615	633	652	6.213
=	Lucro líquido	1.749	4.211	4.202	4.322	4.436	4.407	4.532	4.650	4.623	4.751	4.897	46.780
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.749	4.211	4.202	4.322	4.436	4.407	4.532	4.650	4.623	4.751	4.897	46.780
-	Investimento em novos ativos	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	45	114	125	137	148	160	171	183	194	205	217	1.699
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(63.715)	4.097	4.077	4.186	4.288	4.248	4.361	4.467	4.429	4.545	4.681	(20.337)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(63.715)	(59.618)	(55.541)	(51.356)	(47.068)	(42.820)	(38.459)	(33.992)	(29.563)	(25.018)	(20.337)	
+	Integralização dos Acionistas	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	65.419	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.704	4.097	4.077	4.186	4.288	4.248	4.361	4.467	4.429	4.545	4.681	45.082
=	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	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419
+	Distribuição de Dividendos	1.704	4.097	4.077	4.186	4.288	4.248	4.361	4.467	4.429	4.545	4.681	45.082
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.692	55.692
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(63.715)	4.097	4.077	4.186	4.288	4.248	4.361	4.467	4.429	4.545	60.372	35.355

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	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%	101,9%	104,6%	103,9%	103,4%	106,2%	104,9%	104,4%	107,2%	106,5%	105,6%	104,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	3,2%	3,3%	3,3%	3,4%	3,5%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,8%	3,7%	3,6%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,4%
-	Inadimplência irreversível	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%	92,9%	92,8%	92,7%	92,7%	92,6%	92,6%	92,6%	92,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,9%	92,8%	92,7%	92,7%	92,6%	92,6%	92,6%	92,8%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,1%	93,1%	93,0%	92,9%	92,9%	92,8%	92,7%	92,7%	92,6%	92,6%	92,6%	92,8%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,3%	82,2%	82,1%	82,1%	82,0%	81,9%	81,9%	81,8%	81,7%	81,7%	81,7%	81,9%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,3%	82,2%	82,1%	82,1%	82,0%	81,9%	81,9%	81,8%	81,7%	81,7%	81,7%	81,9%
-	Investimento em novos ativos	3075,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,1%	2,2%	2,4%	2,6%	2,7%	3,0%	3,1%	3,2%	3,4%	3,5%	3,6%	3,0%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2995,6%	80,0%	79,7%	79,5%	79,3%	78,9%	78,8%	78,6%	78,3%	78,2%	78,1%	-35,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-2995,6%	-1163,8%	-1085,6%	-975,0%	-870,0%	-795,8%	-694,7%	-598,0%	-522,7%	-430,2%	-339,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3075,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,6%
+	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	3075,7%	1277,1%	1278,7%	1242,0%	1209,2%	1215,9%	1181,7%	1150,9%	1156,7%	1124,8%	1091,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,1%	80,0%	79,7%	79,5%	79,3%	78,9%	78,8%	78,6%	78,3%	78,2%	78,1%	78,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	3075,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,6%
+	Distribuição de Dividendos	80,1%	80,0%	79,7%	79,5%	79,3%	78,9%	78,8%	78,6%	78,3%	78,2%	78,1%	78,9%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	929,4%	97,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2995,6%	80,0%	79,7%	79,5%	79,3%	78,9%	78,8%	78,6%	78,3%	78,2%	1007,5%	61,9%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	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	-	-	-	-	-	-	-	434	430	425	421	417
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	16,16	16,00	15,84	15,68	15,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	438,79	434,44	430,13	425,86	421,64
	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)	-	-	-	-	-	-	-	33	33	33	33	33
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	434	430	425	421	417
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	16	16	16	15	15
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	14	14	14	14	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	404	400	396	392	388
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	404	400	396	392	388
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	404	400	396	392	388
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	47	47	46	46	45
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	357	353	350	346	343
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	357	353	350	346	343
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(65.419)	348	344	341	337	334
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(65.419)	(65.071)	(64.727)	(64.386)	(64.049)	(63.715)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	348	692	1.033	1.370	1.704
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	348	344	341	337	334
=	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	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	348	344	341	337	334
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(65.419)	348	344	341	337	334

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	427	424	423	421	419	417	437	434	432	431	429	427
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,82	15,92	15,86	15,79	15,72	15,66	15,59	16,51	16,44	16,37	16,30	16,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	429,65	432,45	430,64	428,83	427,03	425,23	423,45	448,30	446,42	444,54	442,67	440,81
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
	Área vaga (m2)	33	99	99	99	99	99	99	165	165	165	165	165
	Aluguéis Efetivos	427	424	423	421	419	417	437	434	432	431	429	427
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	10	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	398	395	394	392	390	389	407	404	402	401	399	397
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	398	395	394	392	390	389	407	404	402	401	399	397
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	398	395	394	392	390	389	407	404	402	401	399	397
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	45	48	47	47	47	47	46
=	Lucro líquido	351	349	348	346	345	343	359	357	355	354	352	351
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	351	349	348	346	345	343	359	357	355	354	352	351
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	342	340	338	337	336	334	350	347	345	344	342	341
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(63.372)	(63.033)	(62.694)	(62.357)	(62.022)	(61.688)	(61.337)	(60.990)	(60.645)	(60.301)	(59.959)	(59.618)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	2.046	2.386	2.725	3.062	3.397	3.731	4.082	4.429	4.774	5.118	5.460	5.801
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	342	340	338	337	336	334	350	347	345	344	342	341
=	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	342	340	338	337	336	334	350	347	345	344	342	341
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	342	340	338	337	336	334	350	347	345	344	342	341

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	427	424	423	421	420	418	435	432	431	429	428	426
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,22	16,33	16,28	16,22	16,16	16,10	16,05	16,86	16,80	16,74	16,69	16,63
	Potencial de Mercado de Aluguéis	440,43	443,61	442,04	440,48	438,92	437,37	435,82	458,02	456,40	454,79	453,18	451,58
	Vacância do empreendimento	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%
	Área vaga (m2)	165	231	231	231	231	231	231	297	297	297	297	297
	Aluguéis Efetivos	427	424	423	421	420	418	435	432	431	429	428	426
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	15	15	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	10	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	397	395	393	392	391	389	405	402	401	399	398	396
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	397	395	393	392	391	389	405	402	401	399	398	396
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	397	395	393	392	391	389	405	402	401	399	398	396
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	46
=	Lucro líquido	351	349	347	346	345	344	357	355	354	353	351	350
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	351	349	347	346	345	344	357	355	354	353	351	350
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	341	339	337	336	335	334	347	344	343	342	340	339
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(59.277)	(58.938)	(58.601)	(58.265)	(57.930)	(57.596)	(57.249)	(56.905)	(56.562)	(56.221)	(55.880)	(55.541)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	6.142	6.481	6.818	7.154	7.489	7.823	8.170	8.514	8.857	9.198	9.539	9.878
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	341	339	337	336	335	334	347	344	343	342	340	339
=	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	341	339	337	336	335	334	347	344	343	342	340	339
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	341	339	337	336	335	334	347	344	343	342	340	339

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	425	423	421	420	419	417	462	459	458	456	454	453
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,58	16,71	16,65	16,59	16,54	16,48	16,43	17,23	17,17	17,11	17,06	17,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,39	453,72	452,20	450,68	449,17	447,66	446,16	467,95	466,38	464,81	463,25	461,70
	Vacância do empreendimento	1,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
	Área vaga (m2)	297	363	363	363	363	363	363	429	429	429	429	429
	Aluguéis Efetivos	425	423	421	420	419	417	462	459	458	456	454	453
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	15	15	15	15	15	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	10	10	12	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	395	393	392	390	389	388	429	427	425	424	422	421
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	395	393	392	390	389	388	429	427	425	424	422	421
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	395	393	392	390	389	388	429	427	425	424	422	421
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	45	50	50	50	50	49	49
=	Lucro líquido	349	347	346	345	344	342	379	377	375	374	373	372
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	349	347	346	345	344	342	379	377	375	374	373	372
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	338	336	335	334	333	331	368	365	363	362	361	360
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.203)	(54.867)	(54.532)	(54.198)	(53.866)	(53.534)	(53.166)	(52.802)	(52.438)	(52.076)	(51.715)	(51.356)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	10.216	10.552	10.887	11.221	11.553	11.884	12.252	12.617	12.981	13.343	13.704	14.063
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	338	336	335	334	333	331	368	365	363	362	361	360
=	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	338	336	335	334	333	331	368	365	363	362	361	360
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	338	336	335	334	333	331	368	365	363	362	361	360

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	452	449	447	446	444	443	459	457	455	454	452	451
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,95	17,07	17,02	16,96	16,90	16,85	16,79	17,60	17,54	17,49	17,43	17,37
	Potencial de Mercado de Aluguéis	460,25	463,68	462,14	460,61	459,09	457,57	456,05	478,09	476,51	474,93	473,36	471,79
	Vacância do empreendimento	1,6%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
	Área vaga (m2)	429	495	495	495	495	495	495	560	560	560	560	560
	Aluguéis Efetivos	452	449	447	446	444	443	459	457	455	454	452	451
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	15	16	16	15	15	15	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	420	417	416	414	413	411	427	424	423	421	420	419
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	420	417	416	414	413	411	427	424	423	421	420	419
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	420	417	416	414	413	411	427	424	423	421	420	419
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	48	48	50	50	50	49	49	49
=	Lucro líquido	370	368	367	366	364	363	377	374	373	372	371	370
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	370	368	367	366	364	363	377	374	373	372	371	370
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	359	356	355	354	353	351	365	362	360	359	358	357
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(50.997)	(50.641)	(50.286)	(49.932)	(49.580)	(49.228)	(48.863)	(48.502)	(48.141)	(47.782)	(47.424)	(47.068)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	14.422	14.778	15.133	15.487	15.839	16.191	16.556	16.917	17.278	17.637	17.994	18.351
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	359	356	355	354	353	351	365	362	360	359	358	357
=	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	359	356	355	354	353	351	365	362	360	359	358	357
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	359	356	355	354	353	351	365	362	360	359	358	357

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	449	447	445	444	442	441	457	454	452	451	450	448
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,31	17,44	17,38	17,33	17,27	17,21	17,16	17,98	17,92	17,87	17,81	17,75
	Potencial de Mercado de Aluguéis	470,23	473,73	472,16	470,60	469,04	467,49	465,94	488,46	486,84	485,23	483,62	482,02
	Vacância do empreendimento	2,1%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
	Área vaga (m2)	560	626	626	626	626	626	626	725	725	725	725	725
	Aluguéis Efetivos	449	447	445	444	442	441	457	454	452	451	450	448
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	17	17	17	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	13	13
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	417	415	413	412	410	409	424	421	420	418	417	416
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	417	415	413	412	410	409	424	421	420	418	417	416
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	417	415	413	412	410	409	424	421	420	418	417	416
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	48	48	48	48	50	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	368	366	365	364	362	361	375	372	371	369	368	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	368	366	365	364	362	361	375	372	371	369	368	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	355	353	352	351	349	348	362	358	357	355	354	353
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(46.712)	(46.359)	(46.007)	(45.657)	(45.307)	(44.959)	(44.597)	(44.239)	(43.883)	(43.527)	(43.173)	(42.820)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.707	19.060	19.412	19.762	20.112	20.460	20.822	21.180	21.536	21.892	22.246	22.599
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	355	353	352	351	349	348	362	358	357	355	354	353
=	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	355	353	352	351	349	348	362	358	357	355	354	353
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	355	353	352	351	349	348	362	358	357	355	354	353

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	447	445	444	442	441	439	486	482	480	479	477	475
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,69	17,63	17,57	17,51	17,46	17,40	17,34	18,37	18,31	18,25	18,19	18,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	480,42	478,83	477,25	475,67	474,10	472,53	470,96	499,04	497,39	495,75	494,11	492,47
	Vacância do empreendimento	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	Área vaga (m2)	725	725	725	725	725	725	725	857	857	857	857	857
	Aluguéis Efetivos	447	445	444	442	441	439	486	482	480	479	477	475
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	18	18	18	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	15	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	414	413	411	410	409	407	451	447	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	414	413	411	410	409	407	451	447	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	414	413	411	410	409	407	451	447	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	49	48	48	48	48	48	53	52	52	52	52	52
=	Lucro líquido	366	364	363	362	361	360	398	394	393	392	390	389
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	366	364	363	362	361	360	398	394	393	392	390	389
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	352	351	349	348	347	346	384	379	378	377	376	374
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.468)	(42.118)	(41.768)	(41.420)	(41.073)	(40.728)	(40.344)	(39.964)	(39.586)	(39.209)	(38.833)	(38.459)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.951	23.301	23.650	23.999	24.346	24.691	25.075	25.455	25.833	26.210	26.585	26.960
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	352	351	349	348	347	346	384	379	378	377	376	374
=	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	352	351	349	348	347	346	384	379	378	377	376	374
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	352	351	349	348	347	346	384	379	378	377	376	374

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	474	472	471	469	468	466	483	479	478	476	475	473
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,07	18,01	17,95	17,89	17,83	17,77	17,72	18,77	18,71	18,65	18,59	18,53
	Potencial de Mercado de Aluguéis	490,84	489,21	487,60	485,98	484,37	482,77	481,17	509,86	508,17	506,49	504,82	503,15
	Vacância do empreendimento	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
	Área vaga (m2)	857	857	857	857	857	857	857	989	989	989	989	989
	Aluguéis Efetivos	474	472	471	469	468	466	483	479	478	476	475	473
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	18	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	15	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	439	438	436	435	434	432	448	444	443	441	440	438
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	439	438	436	435	434	432	448	444	443	441	440	438
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	439	438	436	435	434	432	448	444	443	441	440	438
-	Impostos (IR/CSSL)	52	51	51	51	51	51	53	52	52	52	52	51
=	Lucro líquido	388	386	385	384	383	381	396	392	391	389	388	387
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	388	386	385	384	383	381	396	392	391	389	388	387
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	373	372	370	369	368	367	381	376	375	374	372	371
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(38.086)	(37.715)	(37.344)	(36.975)	(36.607)	(36.241)	(35.860)	(35.484)	(35.109)	(34.735)	(34.363)	(33.992)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	27.333	27.704	28.075	28.444	28.812	29.178	29.559	29.935	30.310	30.684	31.056	31.427
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	373	372	370	369	368	367	381	376	375	374	372	371
=	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	373	372	370	369	368	367	381	376	375	374	372	371
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	373	372	370	369	368	367	381	376	375	374	372	371

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
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	471	470	468	467	465	464	481	477	475	474	472	471
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,46	18,40	18,34	18,28	18,22	18,16	18,10	19,18	19,12	19,05	18,99	18,93
	Potencial de Mercado de Aluguéis	501,48	499,82	498,17	496,52	494,87	493,24	491,60	520,92	519,19	517,47	515,76	514,05
	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)	989	989	989	989	989	989	989	1.121	1.121	1.121	1.121	1.121
	Aluguéis Efetivos	471	470	468	467	465	464	481	477	475	474	472	471
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	18	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	437	435	434	432	431	430	446	442	440	439	437	436
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	437	435	434	432	431	430	446	442	440	439	437	436
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	437	435	434	432	431	430	446	442	440	439	437	436
-	Impostos (IR/CSSL)	51	51	51	51	51	50	52	52	52	52	51	51
=	Lucro líquido	386	384	383	382	380	379	393	390	388	387	386	385
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	386	384	383	382	380	379	393	390	388	387	386	385
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	370	368	367	366	365	363	378	373	372	370	369	368
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(33.622)	(33.254)	(32.886)	(32.520)	(32.156)	(31.792)	(31.415)	(31.042)	(30.670)	(30.300)	(29.931)	(29.563)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	31.797	32.165	32.533	32.898	33.263	33.626	34.004	34.377	34.749	35.119	35.488	35.856
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	370	368	367	366	365	363	378	373	372	370	369	368
=	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	370	368	367	366	365	363	378	373	372	370	369	368
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	370	368	367	366	365	363	378	373	372	370	369	368

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses		jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	469	468	466	464	463	461	510	506	504	503	501	499
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,86	18,80	18,74	18,68	18,62	18,55	18,49	19,60	19,53	19,47	19,40	19,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	512,35	510,66	508,96	507,28	505,60	503,93	502,26	532,21	530,45	528,69	526,94	525,20
	Vacância do empreendimento	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%
	Área vaga (m2)	1.121	1.121	1.121	1.121	1.121	1.121	1.121	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253
	Aluguéis Efetivos	469	468	466	464	463	461	510	506	504	503	501	499
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	19	18	18	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	17	19	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	434	433	431	430	429	427	473	468	467	465	464	462
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	434	433	431	430	429	427	473	468	467	465	464	462
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	434	433	431	430	429	427	473	468	467	465	464	462
-	Impostos (IR/CSSL)	51	51	51	51	50	50	56	55	55	55	55	54
=	Lucro líquido	383	382	381	379	378	377	417	413	412	411	409	408
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	383	382	381	379	378	377	417	413	412	411	409	408
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	367	365	364	363	361	360	400	396	394	393	392	390
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.197)	(28.831)	(28.467)	(28.105)	(27.743)	(27.383)	(26.983)	(26.587)	(26.193)	(25.800)	(25.408)	(25.018)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	36.222	36.588	36.952	37.314	37.676	38.036	38.436	38.832	39.226	39.619	40.011	40.401
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	367	365	364	363	361	360	400	396	394	393	392	390
=	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	367	365	364	363	361	360	400	396	394	393	392	390
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	367	365	364	363	361	360	400	396	394	393	392	390

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	498	496	495	493	491	490	489	512	510	508	506	505
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,27	19,21	19,15	19,08	19,02	18,96	18,89	20,02	19,95	19,89	19,82	19,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	523,46	521,73	520,00	518,28	516,56	514,85	513,15	543,74	541,94	540,15	538,36	536,58
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
	Área vaga (m2)	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253	1.610	1.610	1.610	1.610	1.610
	Aluguéis Efetivos	498	496	495	493	491	490	489	512	510	508	506	505
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	18	18	18	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	461	459	458	456	456	454	454	474	472	470	469	467
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	461	459	458	456	456	454	454	474	472	470	469	467
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	461	459	458	456	456	454	454	474	472	470	469	467
-	Impostos (IR/CSSL)	54	54	54	54	53	53	53	56	55	55	55	55
=	Lucro líquido	407	405	404	402	402	401	401	418	417	415	414	412
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	407	405	404	402	402	401	401	418	417	415	414	412
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	389	387	386	385	384	383	383	399	398	397	395	394
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(24.629)	(24.241)	(23.855)	(23.470)	(23.086)	(22.703)	(22.320)	(21.921)	(21.523)	(21.126)	(20.731)	(20.337)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	40.790	41.177	41.564	41.948	42.333	42.716	43.099	43.498	43.896	44.293	44.688	45.082
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	389	387	386	385	384	383	383	399	398	397	395	394
=	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	389	387	386	385	384	383	383	399	398	397	395	394
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.692
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	389	387	386	385	384	383	383	399	398	397	395	56.086

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	1.595.144

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:

$$K_e = 3,50\% + (5,60\% \times 0,51) + 0,50\% = 6,86 \text{ \% (data base da avaliação)}$$

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

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

- Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 56.124.000,00
-

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.667	4.230	4.246	4.250	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	44.149
-	Área locável (m2)	11.317	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16	16	16	17	17	18	18	18	19	19	19	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	2.151	5.220	5.353	5.474	5.594	5.715	5.809	5.934	6.063	6.195	6.329	59.836
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Aluguéis Efetivos	1.667	4.230	4.246	4.250	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	44.149
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.790	478	479	479	479	479	479	482	496	496	496	6.635
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência irrecuperável	2	4	4	4	4	4	4	7	21	21	21	98
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	397
-	Despesas recorrentes FII	178	436	436	437	437	437	437	437	437	437	437	4.545
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.595	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.595
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(122)	3.752	3.767	3.771	3.772	3.772	3.772	3.769	3.755	3.755	3.755	37.514
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(123)	3.752	3.767	3.771	3.771	3.771	3.771	3.769	3.754	3.754	3.754	37.513
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	(123)	3.752	3.767	3.771	3.771	3.771	3.771	3.769	3.754	3.754	3.754	37.513
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(123)	3.752	3.767	3.771	3.771	3.771	3.771	3.769	3.754	3.754	3.754	37.513
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(122)	3.752	3.767	3.771	3.772	3.772	3.772	3.769	3.755	3.755	3.755	37.514
-	Investimento em novos ativos	65.419	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65.419
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	45	114	125	137	148	160	171	183	194	205	217	1.699
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(65.587)	3.639	3.642	3.634	3.623	3.612	3.600	3.586	3.561	3.549	3.538	(29.603)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.587)	(61.948)	(58.307)	(54.673)	(51.049)	(47.437)	(43.837)	(40.251)	(36.690)	(33.141)	(29.603)	
+	Integralização dos Cotistas	67.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.014
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	67.014	
-	Remuneração de Cotistas	1.427	3.639	3.642	3.634	3.623	3.612	3.600	3.586	3.561	3.549	3.538	37.411
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	67.014	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.014
+	Remuneração das Cotas	1.427	3.639	3.642	3.634	3.623	3.612	3.600	3.586	3.561	3.549	3.538	37.411
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.735	63.735
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(65.587)	3.639	3.642	3.634	3.623	3.612	3.600	3.586	3.561	3.549	67.273	34.132

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	129,0%	123,4%	126,1%	128,8%	131,6%	134,5%	136,6%	139,6%	142,6%	145,7%	148,9%	135,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	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	107,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,7%	11,7%	11,7%	15,0%
-	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	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII	10,7%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%	10,3%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	95,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-7,3%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,3%	88,3%	88,3%	85,0%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-7,3%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,3%	88,3%	88,3%	85,0%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	-7,3%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,3%	88,3%	88,3%	85,0%
-	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	-7,3%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,3%	88,3%	88,3%	85,0%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-7,3%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,7%	88,3%	88,3%	88,3%	85,0%
-	Investimento em novos ativos	3923,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	148,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,7%	2,7%	2,9%	3,2%	3,5%	3,8%	4,0%	4,3%	4,6%	4,8%	5,1%	3,8%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3933,3%	86,0%	85,8%	85,5%	85,2%	85,0%	84,7%	84,4%	83,8%	83,5%	83,2%	-67,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-3933,3%	-1464,4%	-1373,3%	-1286,5%	-1200,9%	-1115,9%	-1031,2%	-946,9%	-863,1%	-779,6%	-696,4%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	4018,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	151,8%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	4018,9%	1584,2%	1578,4%	1576,9%	1576,5%	1576,5%	1576,5%	1576,5%	1576,5%	1576,5%	1576,5%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	85,6%	86,0%	85,8%	85,5%	85,2%	85,0%	84,7%	84,4%	83,8%	83,5%	83,2%	84,7%
=	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%
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	4018,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	151,8%
+	Remuneração das Cotas	85,6%	86,0%	85,8%	85,5%	85,2%	85,0%	84,7%	84,4%	83,8%	83,5%	83,2%	84,7%
-	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%	1499,4%	144,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-3933,3%	86,0%	85,8%	85,5%	85,2%	85,0%	84,7%	84,4%	83,8%	83,5%	1582,6%	77,3%

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	-	-	-	-	-	-	-	340	337	333	330	327
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	16,16	16,00	15,84	15,68	15,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	438,79	434,44	430,13	425,86	421,64
	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	-	-	-	-	-	-	-	340	337	333	330	327
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	1.595	40	39	39	39	38
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	36	36	36	35	35
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	1.595	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	(1.595)	300	297	295	292	289
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	(1.595)	300	297	294	292	289
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	(1.595)	300	297	294	292	289
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	(1.595)	300	297	294	292	289
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	(1.595)	300	297	295	292	289
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	65.419	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(67.014)	291	288	285	283	280
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	(67.014)	(66.723)	(66.434)	(66.149)	(65.866)	(65.587)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	67.014	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	0	291	580	865	1.148	1.427
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	291	288	285	283	280
=	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	-	-	-	-	-	-	67.014	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	291	288	285	283	280
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	(67.014)	291	288	285	283	280

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	361	359	358	356	355	353	352	350	349	347	346	344
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,82	15,92	15,86	15,79	15,72	15,66	15,59	16,51	16,44	16,37	16,30	16,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	429,65	432,45	430,64	428,83	427,03	425,23	423,45	448,30	446,42	444,54	442,67	440,81
	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	361	359	358	356	355	353	352	350	349	347	346	344
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	40	39	41	40	40	40	40	40	40	39	39	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	36	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	317	316	314	313	312	310	309	308	307	305
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	317	316	314	313	312	310	309	308	307	305
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	321	320	317	316	314	313	312	310	309	308	307	305
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	317	316	314	313	312	310	309	308	307	305
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	317	316	314	313	312	310	309	308	307	305
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	312	311	308	307	305	304	303	300	299	298	297	295
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.275)	(64.964)	(64.656)	(64.349)	(64.044)	(63.740)	(63.437)	(63.137)	(62.838)	(62.540)	(62.243)	(61.948)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.739	2.050	2.358	2.665	2.970	3.274	3.577	3.877	4.176	4.474	4.771	5.066
-	Remuneração de Cotistas	312	311	308	307	305	304	303	300	299	298	297	295
=	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	312	311	308	307	305	304	303	300	299	298	297	295
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	312	311	308	307	305	304	303	300	299	298	297	295

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	361	359	358	357	356	354	353	352	351	349	348	347
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,22	16,33	16,28	16,22	16,16	16,10	16,05	16,86	16,80	16,74	16,69	16,63
	Potencial de Mercado de Aluguéis	440,43	443,61	442,04	440,48	438,92	437,37	435,82	458,02	456,40	454,79	453,18	451,58
	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	361	359	358	357	356	354	353	352	351	349	348	347
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	41	41	40	40	40	40	40	40	40	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	318	316	315	314	313	312	311	310	309	308
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	318	316	315	314	313	312	311	310	309	308
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	321	320	318	316	315	314	313	312	311	310	309	308
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	318	316	315	314	313	312	311	310	309	308
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	318	316	315	314	313	312	311	310	309	308
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	311	310	308	306	305	304	303	301	300	299	298	297
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(61.637)	(61.327)	(61.019)	(60.713)	(60.408)	(60.103)	(59.800)	(59.499)	(59.200)	(58.901)	(58.603)	(58.307)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.377	5.687	5.995	6.301	6.606	6.911	7.214	7.515	7.814	8.113	8.411	8.707
-	Remuneração de Cotistas	311	310	308	306	305	304	303	301	300	299	298	297
=	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	311	310	308	306	305	304	303	301	300	299	298	297
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	311	310	308	306	305	304	303	301	300	299	298	297

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,58	16,71	16,65	16,59	16,54	16,48	16,43	17,23	17,17	17,11	17,06	17,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,39	453,72	452,20	450,68	449,17	447,66	446,16	467,95	466,38	464,81	463,25	461,70
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	41	41	40	40	40	40	40	40	40	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	318	317	316	314	313	312	311	310	309	308
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	318	317	316	314	313	312	311	310	309	308
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	321	320	318	317	316	314	313	312	311	310	309	308
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	318	317	316	314	313	312	311	310	309	308
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	318	317	316	314	313	312	311	310	309	308
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	310	309	307	306	305	303	302	300	299	298	297	296
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(57.996)	(57.687)	(57.380)	(57.075)	(56.770)	(56.467)	(56.164)	(55.864)	(55.564)	(55.266)	(54.969)	(54.673)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.018	9.327	9.634	9.939	10.244	10.547	10.850	11.150	11.450	11.748	12.045	12.341
-	Remuneração de Cotistas	310	309	307	306	305	303	302	300	299	298	297	296
=	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	310	309	307	306	305	303	302	300	299	298	297	296
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	310	309	307	306	305	303	302	300	299	298	297	296

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,95	17,07	17,02	16,96	16,90	16,85	16,79	17,00	17,54	17,49	17,43	17,37
	Potencial de Mercado de Aluguéis	460,25	463,68	462,14	460,61	459,09	457,57	456,05	478,09	476,51	474,93	473,36	471,79
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	41	41	40	40	40	40	40	40	40	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	309	308	306	305	304	303	302	300	299	298	296	295
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(54.363)	(54.055)	(53.749)	(53.445)	(53.141)	(52.838)	(52.537)	(52.237)	(51.939)	(51.641)	(51.345)	(51.049)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.651	12.959	13.265	13.569	13.873	14.176	14.477	14.777	15.075	15.373	15.669	15.965
-	Remuneração de Cotistas	309	308	306	305	304	303	302	300	299	298	296	295
=	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	309	308	306	305	304	303	302	300	299	298	296	295
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	309	308	306	305	304	303	302	300	299	298	296	295

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,31	17,44	17,38	17,33	17,27	17,21	17,16	17,98	17,92	17,87	17,81	17,75
	Potencial de Mercado de Aluguéis	470,23	473,73	472,16	470,60	469,04	467,49	465,94	488,46	486,84	485,23	483,62	482,02
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	41	41	40	40	40	40	40	40	40	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	-	0	(0)	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	308	307	305	304	303	302	301	299	298	297	296	294
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(50.741)	(50.434)	(50.129)	(49.825)	(49.522)	(49.221)	(48.920)	(48.621)	(48.324)	(48.027)	(47.732)	(47.437)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.273	16.581	16.885	17.189	17.492	17.793	18.094	18.393	18.690	18.987	19.282	19.577
-	Remuneração de Cotistas	308	307	305	304	303	302	301	299	298	297	296	294
=	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)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	308	307	305	304	303	302	301	299	298	297	296	294
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	308	307	305	304	303	302	301	299	298	297	296	294

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,69	17,63	17,57	17,51	17,46	17,40	17,34	18,37	18,31	18,25	18,19	18,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	480,42	478,83	477,25	475,67	474,10	472,53	470,96	499,04	497,39	495,75	494,11	492,47
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	41	41	40	40	40	40	40	40	40	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	309	308
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	307	306	304	303	302	301	300	298	297	296	295	294
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(47.130)	(46.824)	(46.520)	(46.217)	(45.915)	(45.614)	(45.315)	(45.017)	(44.721)	(44.425)	(44.130)	(43.837)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.884	20.191	20.494	20.797	21.099	21.400	21.699	21.997	22.294	22.589	22.884	23.177
-	Remuneração de Cotistas	307	306	304	303	302	301	300	298	297	296	295	294
=	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	307	306	304	303	302	301	300	298	297	296	295	294
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	307	306	304	303	302	301	300	298	297	296	295	294

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,07	18,01	17,95	17,89	17,83	17,77	17,72	18,77	18,71	18,65	18,59	18,53
	Potencial de Mercado de Aluguéis	490,84	489,21	487,60	485,98	484,37	482,77	481,17	509,86	508,17	506,49	504,82	503,15
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	41	41	40	40	40	40	40	40	41	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	308	307
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	308	307
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	308	307
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	308	307
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	321	320	318	317	316	315	314	312	311	310	308	307
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	306	305	303	302	301	300	299	297	296	295	292	291
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(43.530)	(43.225)	(42.922)	(42.620)	(42.319)	(42.020)	(41.721)	(41.424)	(41.129)	(40.834)	(40.542)	(40.251)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	23.484	23.789	24.092	24.394	24.695	24.994	25.293	25.590	25.885	26.180	26.472	26.763
-	Remuneração de Cotistas	306	305	303	302	301	300	299	297	296	295	292	291
=	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	306	305	303	302	301	300	299	297	296	295	292	291
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	306	305	303	302	301	300	299	297	296	295	292	291

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
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,46	18,40	18,34	18,28	18,22	18,16	18,10	19,18	19,12	19,05	18,99	18,93
	Potencial de Mercado de Aluguéis	501,48	499,82	498,17	496,52	494,87	493,24	491,60	520,92	519,19	517,47	515,76	514,05
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	41	41	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	304	303	300	299	298	297	296	294	293	292	291	290
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.947)	(39.644)	(39.343)	(39.044)	(38.745)	(38.448)	(38.152)	(37.857)	(37.564)	(37.272)	(36.980)	(36.690)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	27.068	27.370	27.671	27.970	28.269	28.566	28.863	29.157	29.450	29.742	30.034	30.324
-	Remuneração de Cotistas	304	303	300	299	298	297	296	294	293	292	291	290
=	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	304	303	300	299	298	297	296	294	293	292	291	290
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	304	303	300	299	298	297	296	294	293	292	291	290

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
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	18,86	18,80	18,74	18,68	18,62	18,55	18,49	19,60	19,53	19,47	19,40	19,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	512,35	510,66	508,96	507,28	505,60	503,93	502,26	532,21	530,45	528,69	526,94	525,20
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	41	41	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	303	302	300	298	297	296	295	293	292	291	290	289
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.387)	(36.085)	(35.785)	(35.487)	(35.189)	(34.893)	(34.598)	(34.304)	(34.012)	(33.721)	(33.430)	(33.141)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	30.627	30.929	31.229	31.527	31.825	32.121	32.416	32.710	33.002	33.293	33.584	33.873
-	Remuneração de Cotistas	303	302	300	298	297	296	295	293	292	291	290	289
=	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	303	302	300	298	297	296	295	293	292	291	290	289
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	303	302	300	298	297	296	295	293	292	291	290	289

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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160	27.160
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	19,27	19,21	19,15	19,08	19,02	18,96	18,89	20,02	19,95	19,89	19,82	19,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	523,46	521,73	520,00	518,28	516,56	514,85	513,15	543,74	541,94	540,15	538,36	536,58
	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	361	360	358	357	356	355	354	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	41	41	42	42	42	42	42	41	41	41	41	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	36	36	37	37	37	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	320	319	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	18	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	302	301	299	298	296	295	294	292	291	290	289	288
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.839)	(32.538)	(32.239)	(31.942)	(31.645)	(31.350)	(31.055)	(30.763)	(30.471)	(30.181)	(29.892)	(29.603)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	34.175	34.476	34.775	35.072	35.369	35.664	35.959	36.251	36.543	36.833	37.122	37.411
-	Remuneração de Cotistas	302	301	299	298	296	295	294	292	291	290	289	288
=	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	302	301	299	298	296	295	294	292	291	290	289	288
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.735
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	302	301	299	298	296	295	294	292	291	290	289	64.024

ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

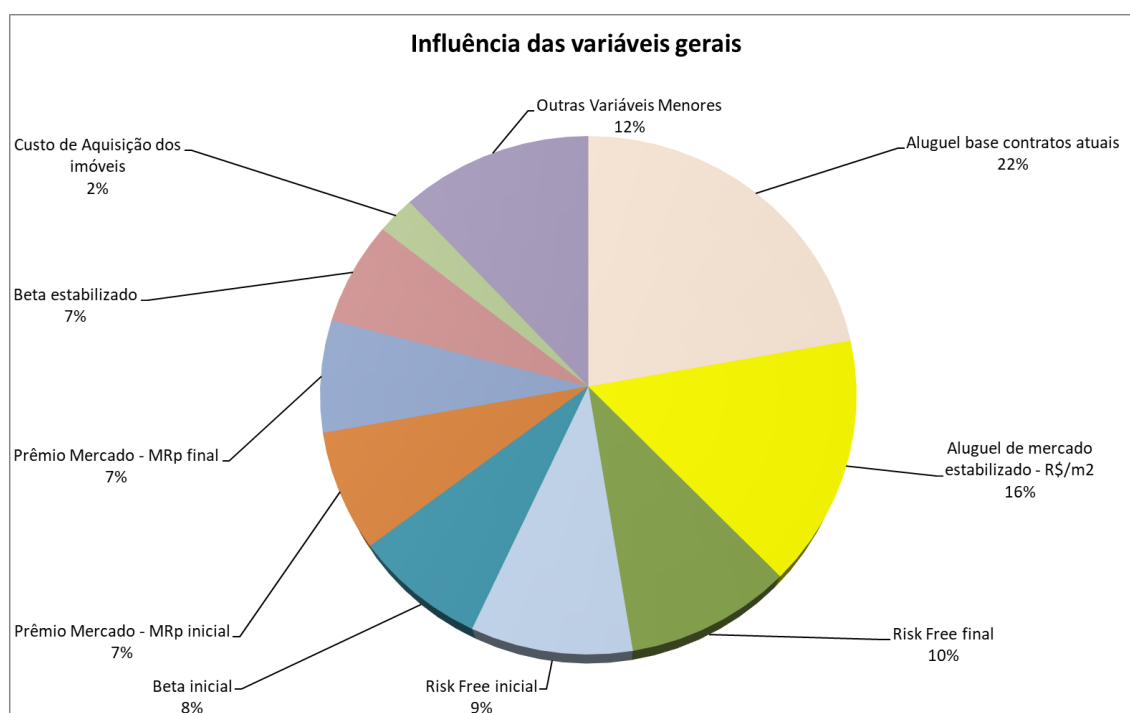
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



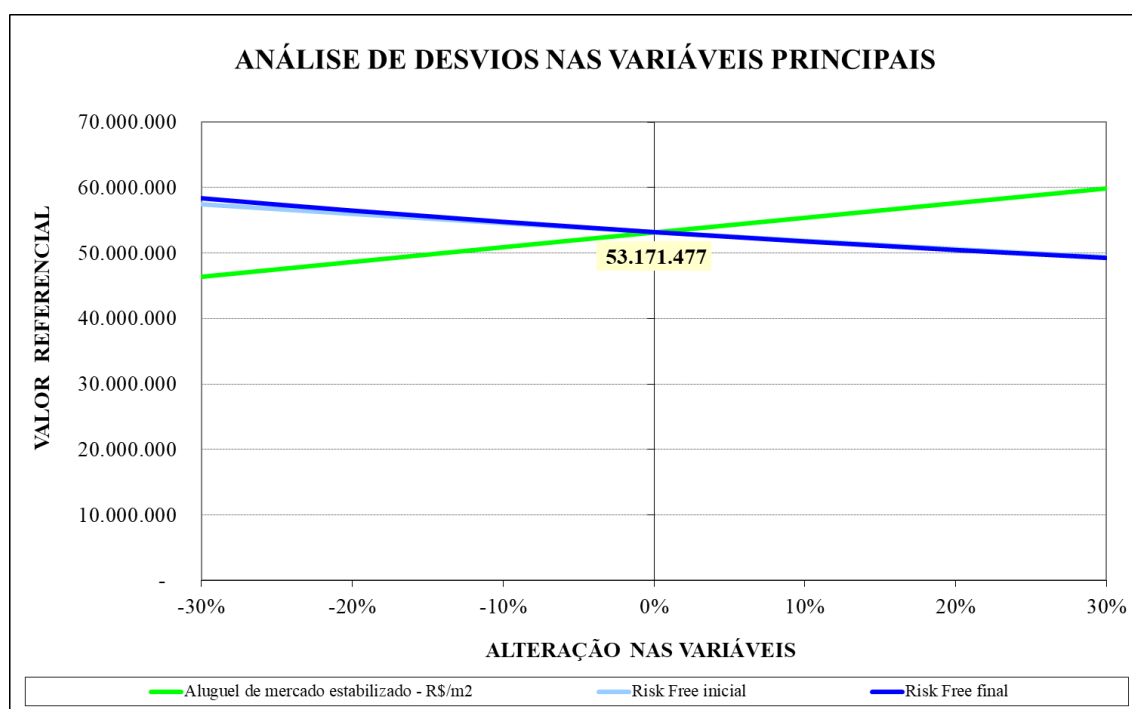
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	22,15%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	15,55%	2,50
Risk Free final	9,73%	2,00
Risk Free inicial	9,47%	1,00
Beta inicial	7,79%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	7,46%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	7,00%	2,00
Beta estabilizado	6,50%	1,50
Custo de Aquisição dos imóveis	2,37%	-
Outras Variáveis Menores	11,97%	
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,58%	3,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,54%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,42%	2,00
Vacância estabilizada - %	1,16%	2,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,92%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	0,84%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,81%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,80%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,77%	1,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,39%	2,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,27%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,26%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,24%	2,00
Vacância no final da vida útil - %	0,24%	3,00
Ocupação inicial - %	0,23%	0,50
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,20%	2,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,18%	3,00
Total	100,00%	1,38

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base contratos atuais, seguido do Aluguel de mercado estabilizado e da Risk Free final. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,38.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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