

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.514.006/0721

SOLICITANTE:	SUPERNOVA CAPITAL	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA MARIA LUIZA POMPEO DE CAMARGO, 333 - FRENTE TAMBÉM PARA AS RUAS VICENTE PALOMBO E DEZESSEIS CAMPINAS - SP
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	64.990,00 m²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	28.151,38 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> Valor Econômico: R\$ 52.444.000,00 Estoque de terreno: R\$ 4.698.000,00 Valor do Empreendimento: R\$ 57.142.000,00	

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. <i>LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES</i>	<i>15</i>
1.2. <i>INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</i>	<i>15</i>
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. <i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>16</i>
2.2. <i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO</i>	<i>17</i>
2.3. <i>ASPECTOS FÍSICOS</i>	<i>20</i>
2.4. <i>RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....</i>	<i>22</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	23
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	72
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	78
1. MODELO DE ANÁLISE	78
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	81
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO AÇIONISTA (FCFE)	83
3.1. <i>PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS</i>	<i>85</i>
4. CUSTO DE CAPITAL	92
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	95
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	96
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	96
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	97
3. VALOR DE MERCADO	98
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	99
VII. CONCLUSÃO	100
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	101

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 Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333 - frente também para as Ruas Dezesseis e Vicente Palombo – Campinas – SP, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA.

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

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

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

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através do Laudo nº 24.728.001/0519 de 20 de Maio de 2019.

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

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

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

- Laudo anterior nº 24.728.001/0519, elaborado a partir de:
- Cópia da matrícula nº 3.394, do 2º CRI de Campinas - SP;
- Cópia do projeto.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

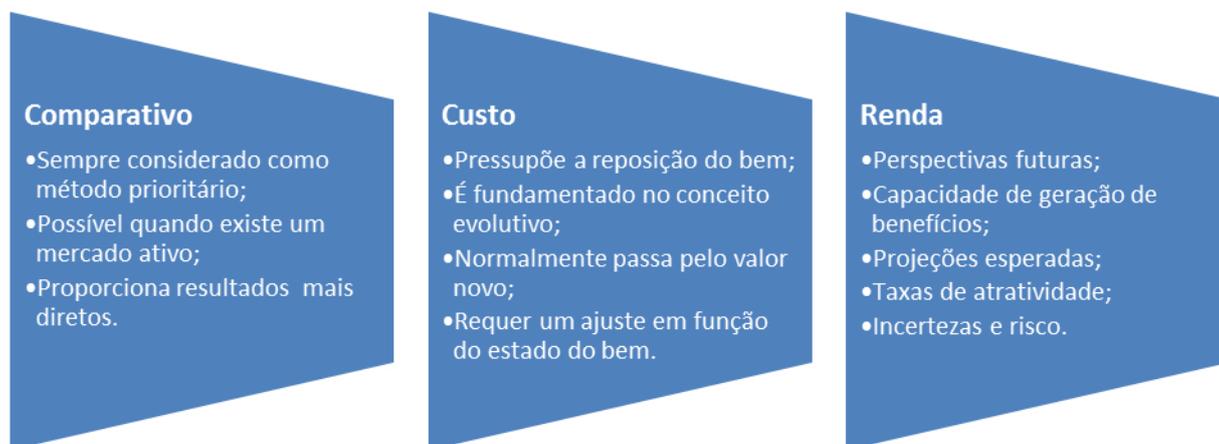
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

1) Só para empreendimento em operação

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

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

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

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

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

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Atividade comercial e de serviços na região
Área Sujeita a Enchentes:	Não

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Anhanguera, Rodovia Dom Pedro I e Avenida Comendador Aladino Selmi
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, águas pluviais, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão e esgotamento sanitário

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333 - frente também para as Ruas Dezesseis e Vicente Palombo, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



Denominação:	Rua Dezesseis
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo



Denominação:	Rua Vicente Palombo
Tipo:	Secundária
Quantidade de Pistas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 64.990,00 m² “CONFORME MATRÍCULA”

=====

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



O inquilino do imóvel utiliza a área de terreno demarcada na imagem a seguir. A área demarcada e considerada como estoque de terreno atualmente encontra-se ocupada por outros usuários, porém, segundo a solicitante, este perímetro do terreno será desocupado em breve. Desta forma, admitimos que o terreno em estoque estaria livre para futuras construções e expansões.



2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Municipal No 208 de 2.018 da Prefeitura Municipal de Campinas.

Enquadra-se na Zona Mista 1 – ZM1, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Coefficiente de Aproveitamento:	1,0
--	-----



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O quadro de áreas do projeto fornecido apresenta área construída de 28.657,08 m² porém em vistoria não foram identificadas algumas construções conforme quadro abaixo. Desta forma, admitimos a área construída total de 28.151,38 m².

Existente (Pav. Térreo)	m ²	A demolir Térreo (m ²)	Não identificado em vistoria	Existente remanescente (m ²)	Observações
Guarita 1	12,566	12,566		-	
Guarita 2	12,566			12,57	
Caixa D'água	19,635			19,64	
Loja	4.500,00			4.500,00	
Marquise da loja	1.050,00	139,39		910,61	
Depósito 1	5.220,00			5.220,00	
Depósito 2	5.400,00			5.400,00	
Marquise do depósito 1 e 2	2.285,00	533,27		1.751,73	
Residências	246,70		246,70	-	Existente no projeto mas não identificada em vistoria
Portaria 2	46,94	46,94		-	
Portaria 1	90,00	90,00		-	
Galpão B	400,00	400,00		-	
Refeitório/vestiários	400,00	400,00		-	
Cabine de energia	50,00	50,00		-	
Almoxarifado	32,50	32,50		-	
Casa de Bombas	5,04	5,04		-	
Subtotal	19.770,95	1.709,71	246,70	17.814,54	
Existente (Mezaninos)	m ²	A demolir (Mezaninos) m ²	Não identificado em vistoria	Existente remanescente (m ²)	Observações
Mezanino da loja	2.700,00	2.197,80		502,20	
Mezanino do depósito 1	238,80	238,80		-	
Mezanino do depósito 2	1.500,00	1.500,00		-	
Subtotal	4.438,80	3.936,60	-	502,20	
Total	24.209,75	5.646,31	246,70	18.316,74	
A construir	(m ²)		Não identificado em vistoria	Existente (m ²)	Observações
Galpão 1	7.326,48			7.326,48	
Galpão 2	1.226,29			1.226,29	
Galpão 3	661,77			661,77	
Apoio Motoristas	375,00			375,00	
Guarita 3	25,00			25,00	
Guarita 4	25,00			25,00	
Loja 1	210,00		210,00	-	Existente no projeto mas não identificada em vistoria
Portaria 3	94,00			94,00	
Apoio	49,00		49,00	-	
Marquise do galpão 1	101,10			101,10	Existente no projeto mas não identificada em vistoria
Subtotal	10.093,64	-	259,00	9.834,64	
TOTAL	34.303,39	5.646,31	505,70	28.151,38	

EDIFICAÇÃO Nº 01**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito 1
Situação:	Construído
Tipo:	Misto
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	19 anos
Área Construída:	6.095,87 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado e concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas fibrocimento e metálicas

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Depósito 2
Situação:	Construído
Tipo:	Misto
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	19 anos
Área Construída:	6.275,87 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado e concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Telhas fibrocimento e metálicas

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Loja
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
Pé Direito:	3,00 e 8,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	11 anos
Área Construída:	5.912,81 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Porcelanato, cerâmico e granito
Parede:	Azulejo, massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
Forro:	Laje, forro mineral, gesso e telha fibrocimento

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpão 1
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	11 anos
Área Construída:	7.427,58 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
Parede:	Massa com pintura à base de látex e tijolo aparente
Forro:	Telhas metálicas

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpão 3
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto pré moldado e Metálica
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	19 anos
Área Construída:	681,41 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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

EDIFICAÇÃO Nº 06**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Apoio motorista
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	11 anos
Área Construída:	375,00 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado, cerâmico e porcelanato
Parede:	Massa com pintura à base de látex e azulejo
Forro:	P.V.C
Esquadria:	Ferro

EDIFICAÇÃO Nº 07**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Guaritas
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	11 anos
Área Construída:	156,57 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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

EDIFICAÇÃO Nº 08**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Galpão 2
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto pré moldado e Metálica
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	11 anos
Área Construída:	1.226,29 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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

BENFEITORIAS

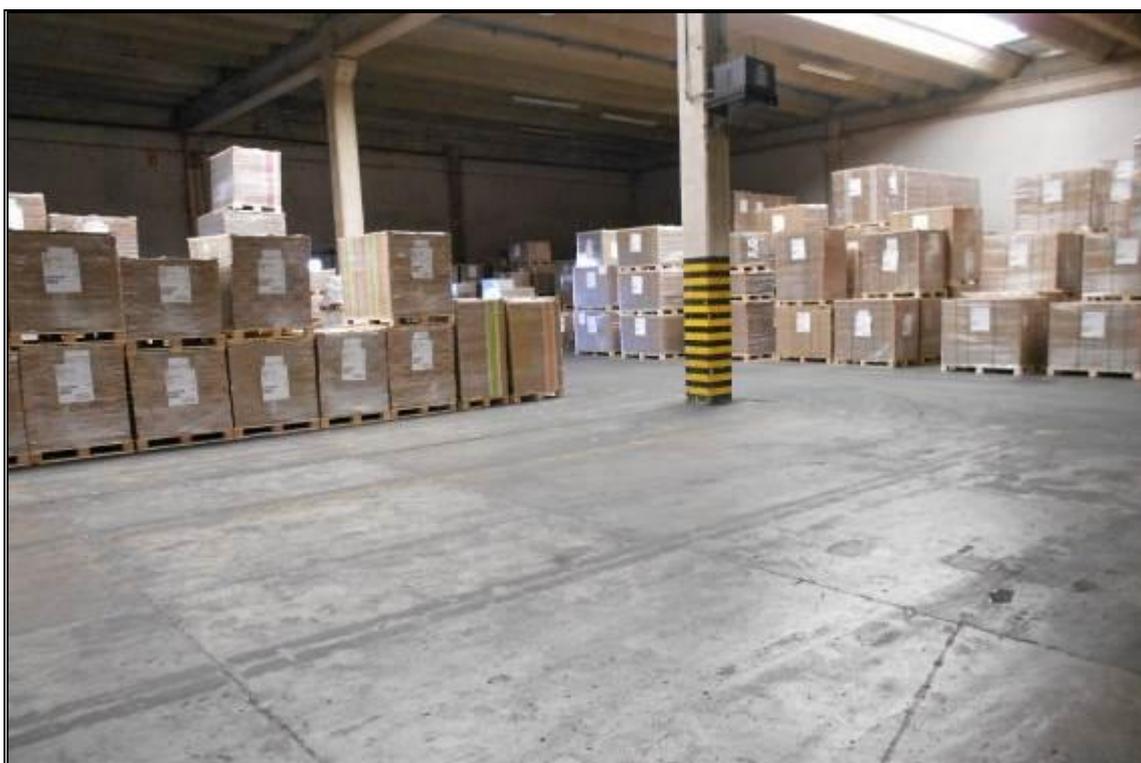
As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

01. Pavimentação
02. Fechamento lateral
03. Reservatórios d'água
04. Balanças

DEPÓSITO 1



VISTA GERAL



VISTA GERAL



VISTA GERAL



VISTA GERAL

DEPÓSITO 2



VISTA GERAL



VISTA GERAL



VISTA GERAL



VISTA GERAL

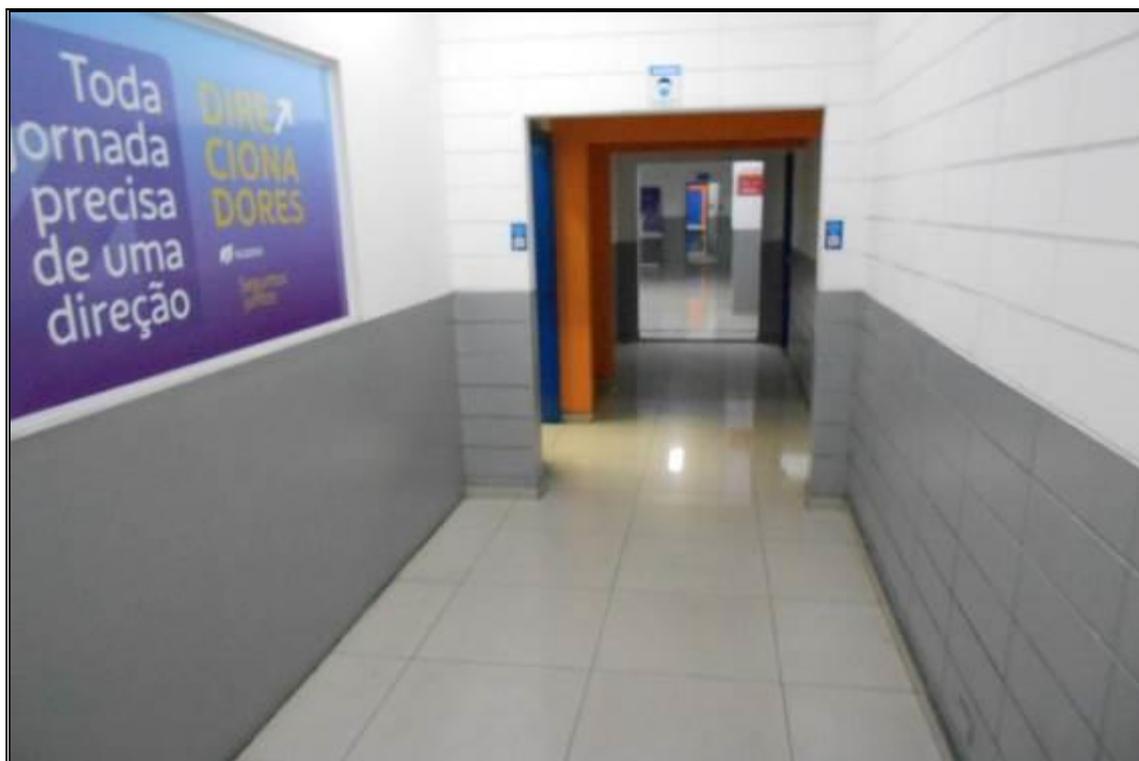
LOJA



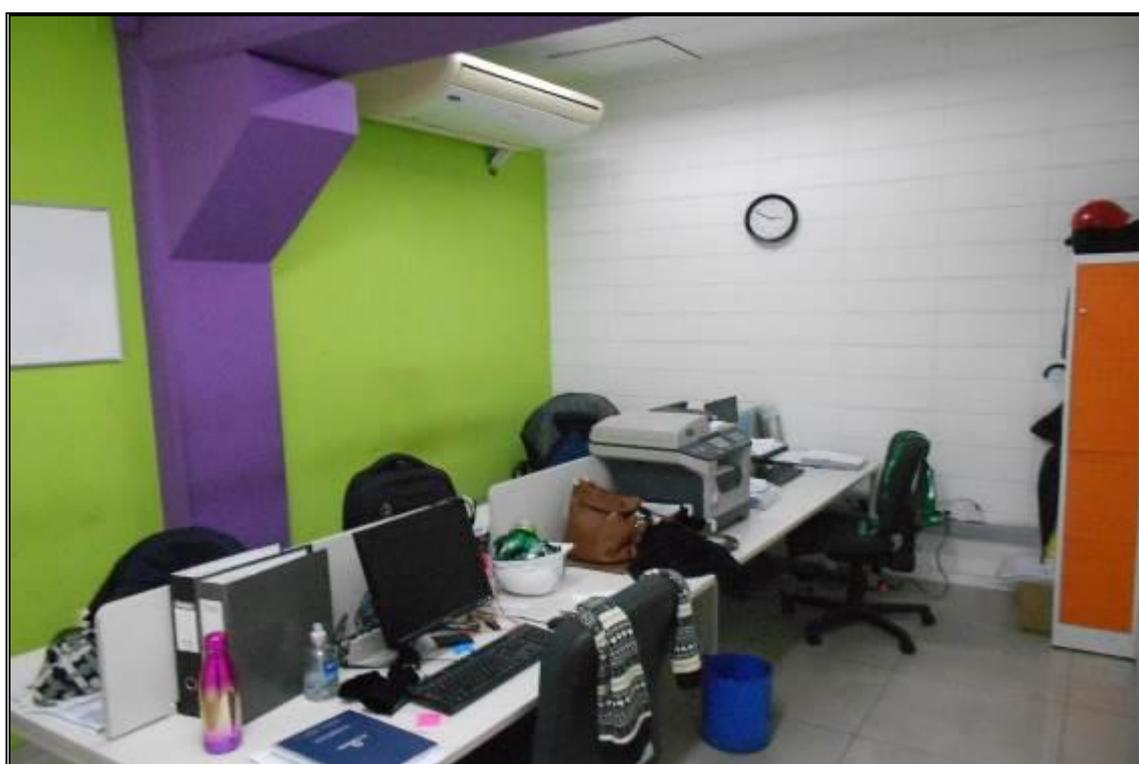
ENTRADA



RECEPÇÃO



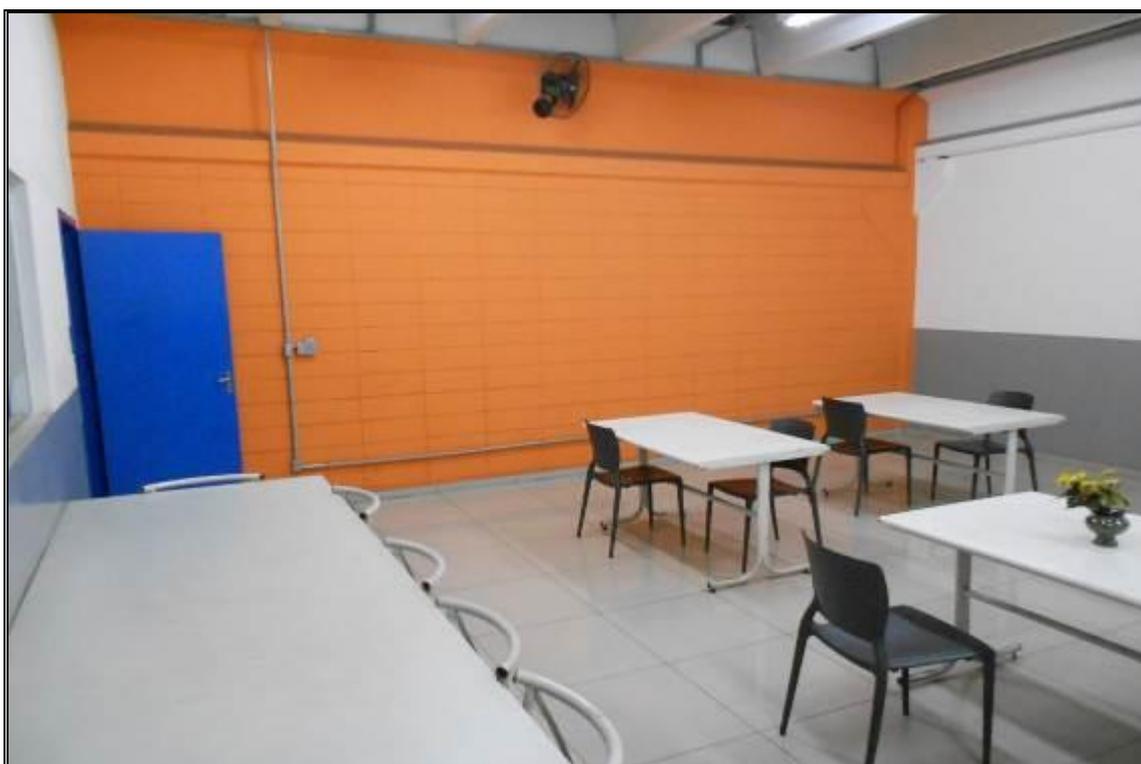
CORREDOR DE ACESSO



SALA DE REUNIÃO



COPA



REFEITÓRIO



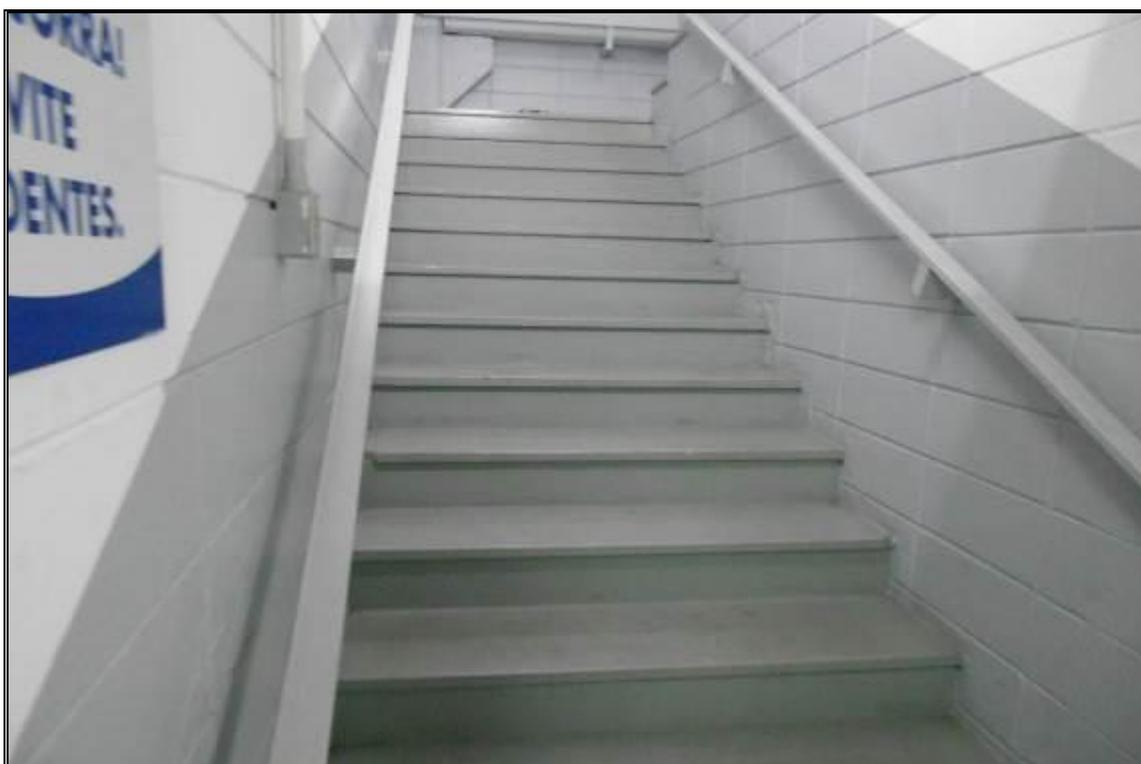
VESTIÁRIO MASCULINO



VESTIÁRIO MASCULINO



VESTIÁRIO FEMININO



ACESSO AO PISO SUPERIOR



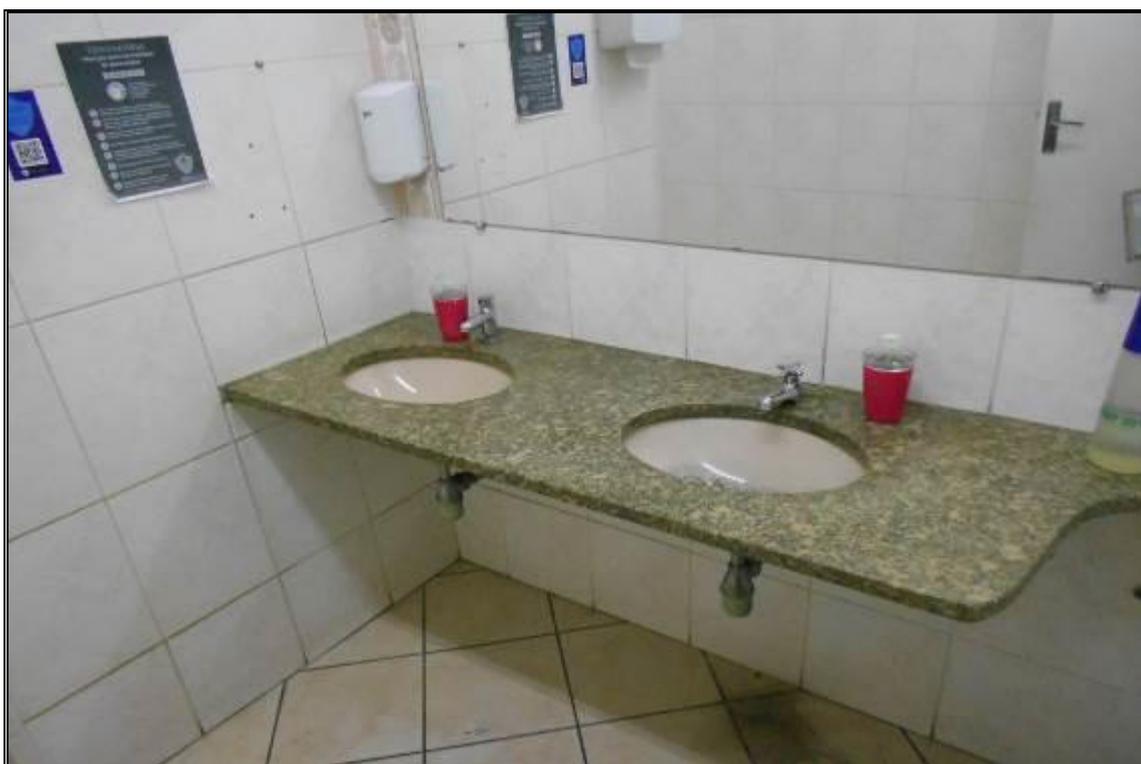
CAFÉ



SALA DE REUNIÃO



SALA CONVÍVIO



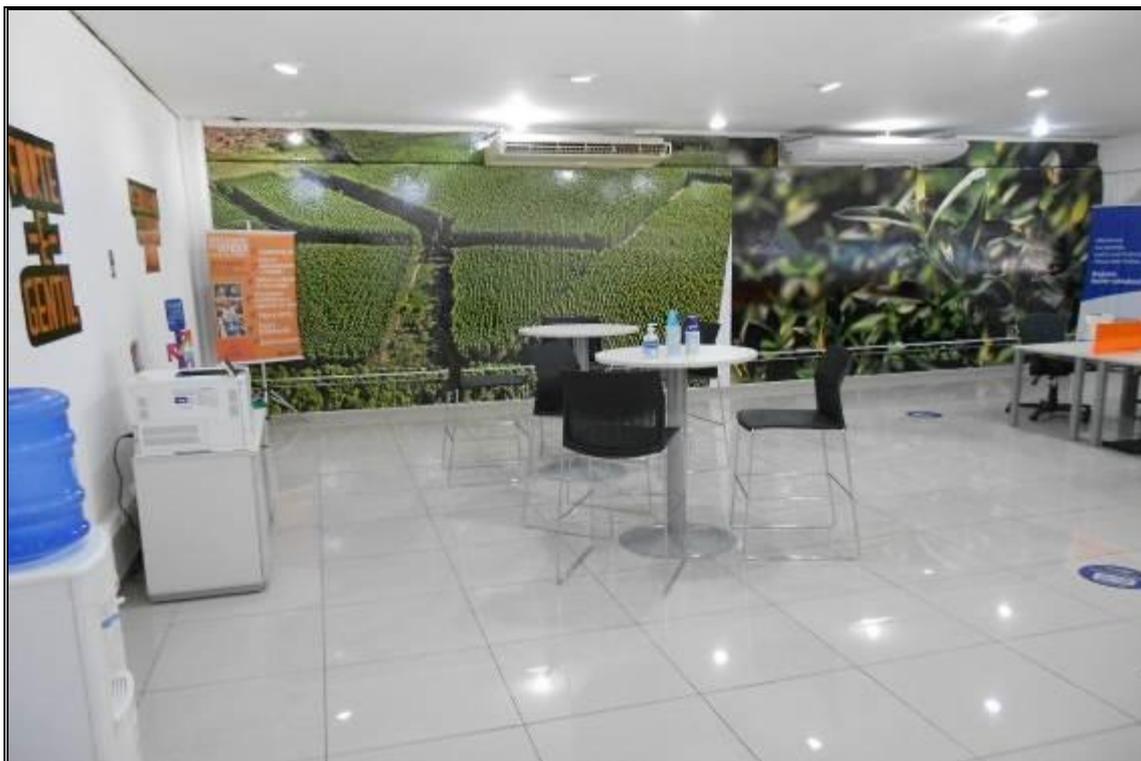
SANITÁRIO FEMININO



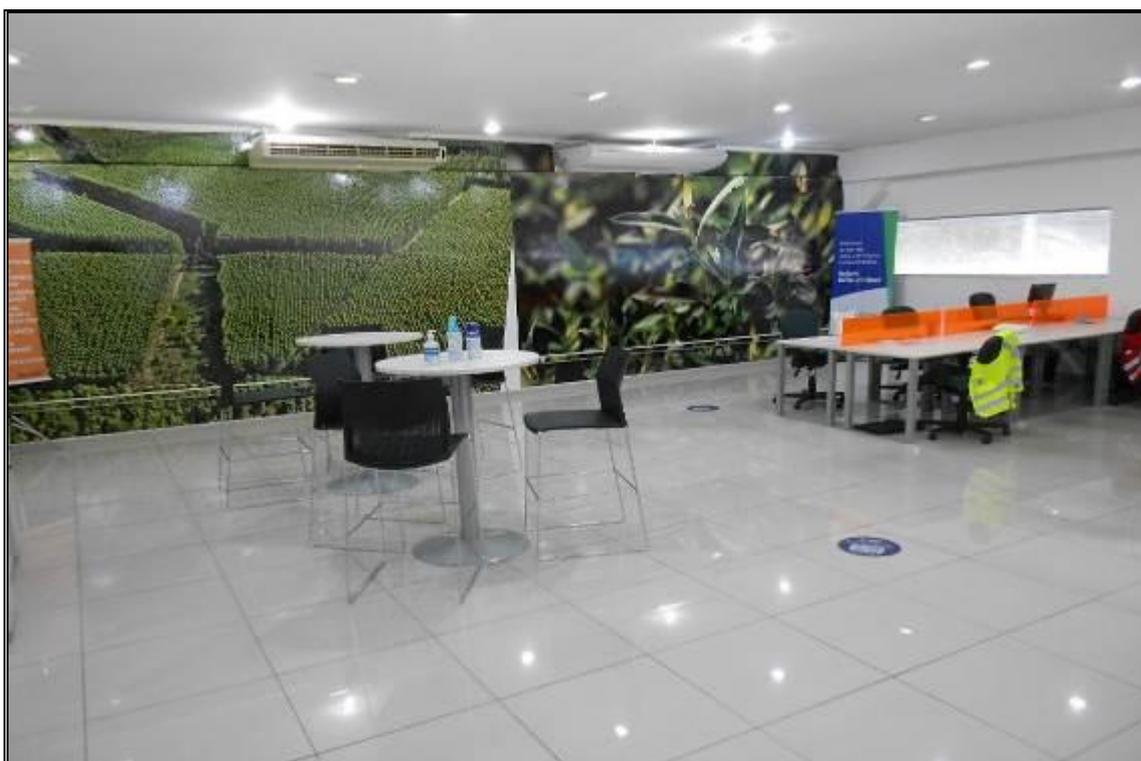
SANITÁRIO MASCULINO



SALA DE REUNIÃO



COMERCIAL



COMERCIAL

GALPÃO 1



VISTA EXTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

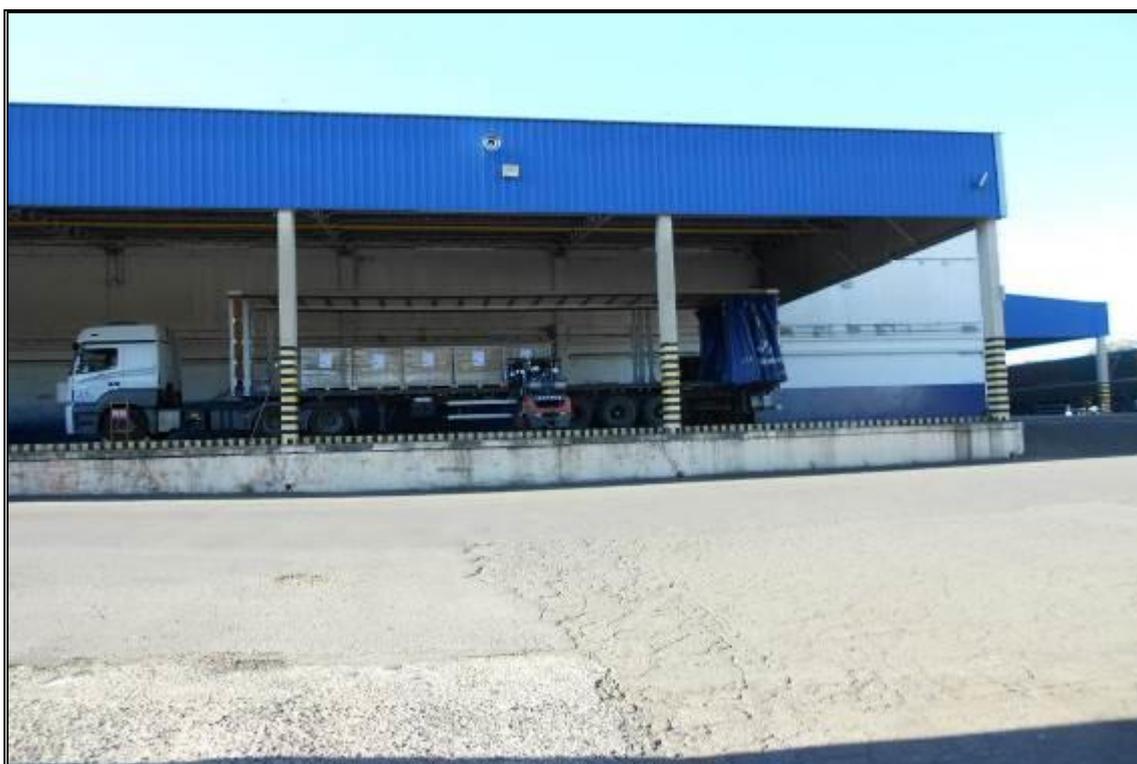


VISTA INTERNA

GALPÃO 3



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA



VISTA INTERNA

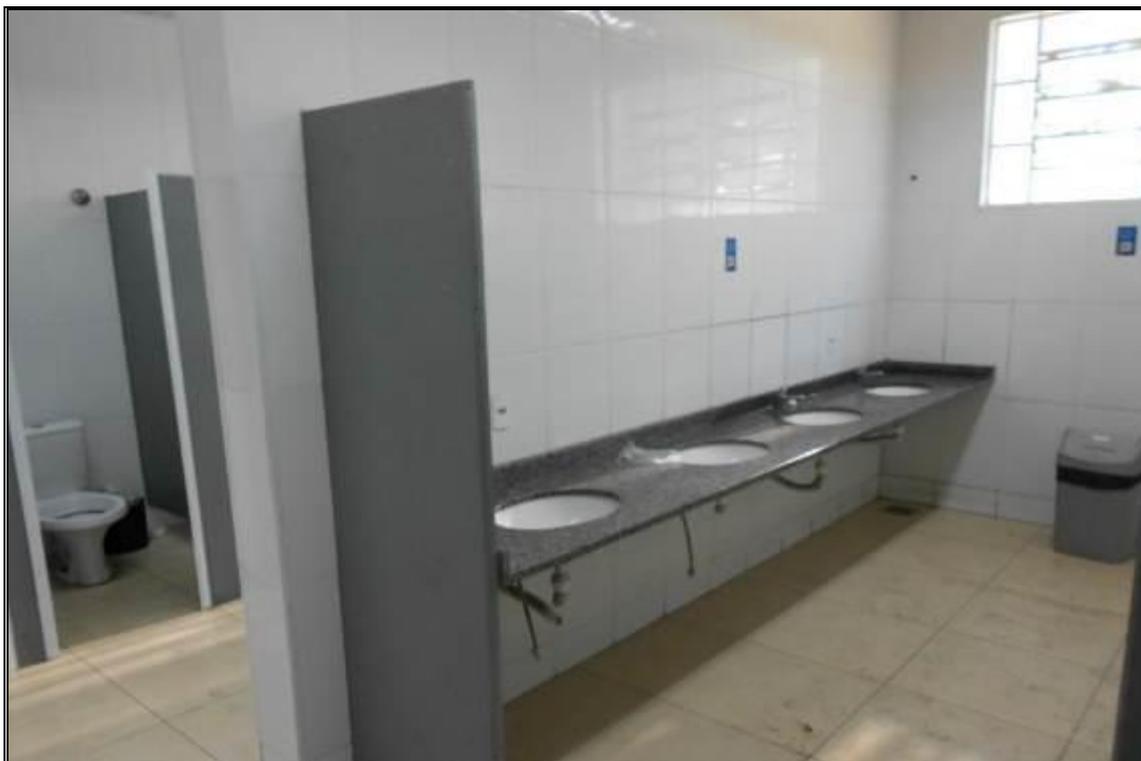
APOIO MOTORISTAS



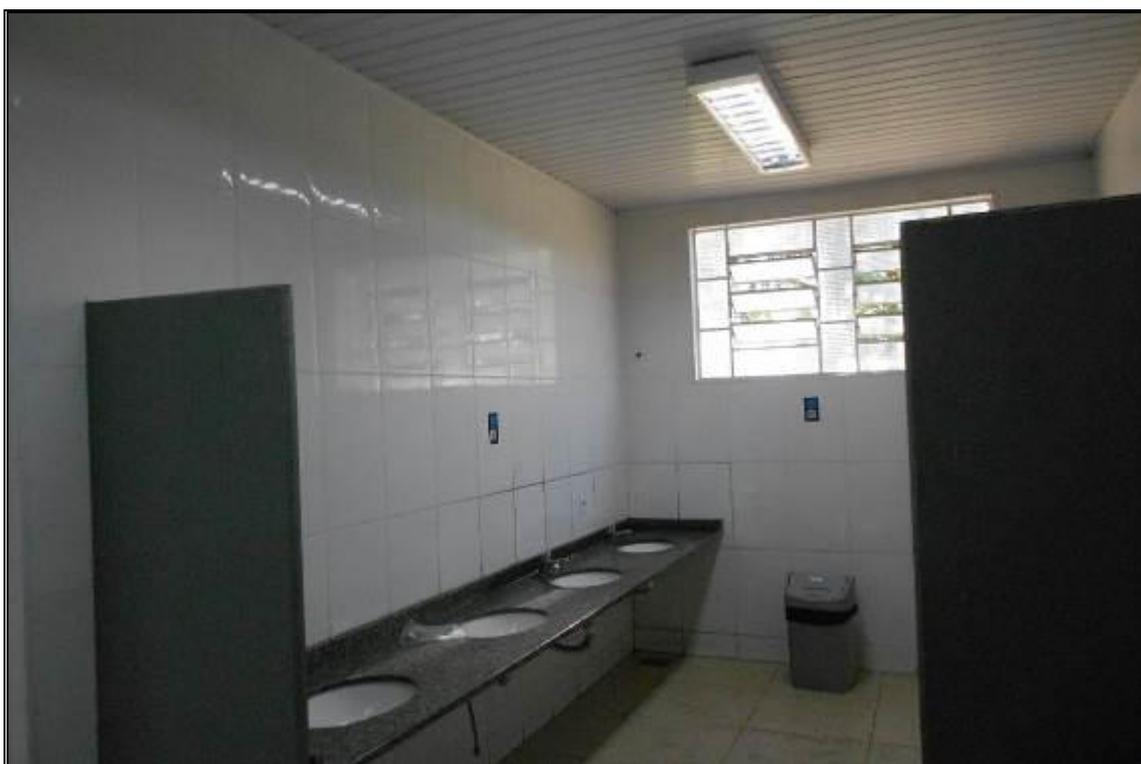
VISTA EXTERNA



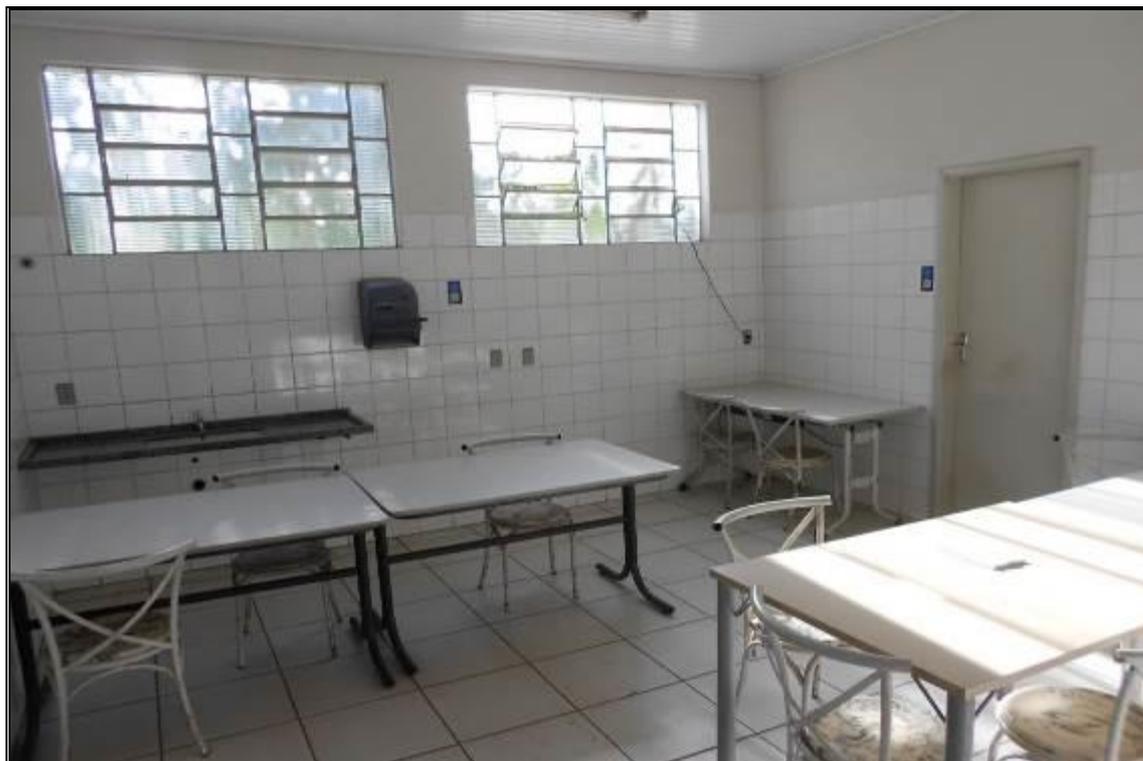
VISTA INTERNA



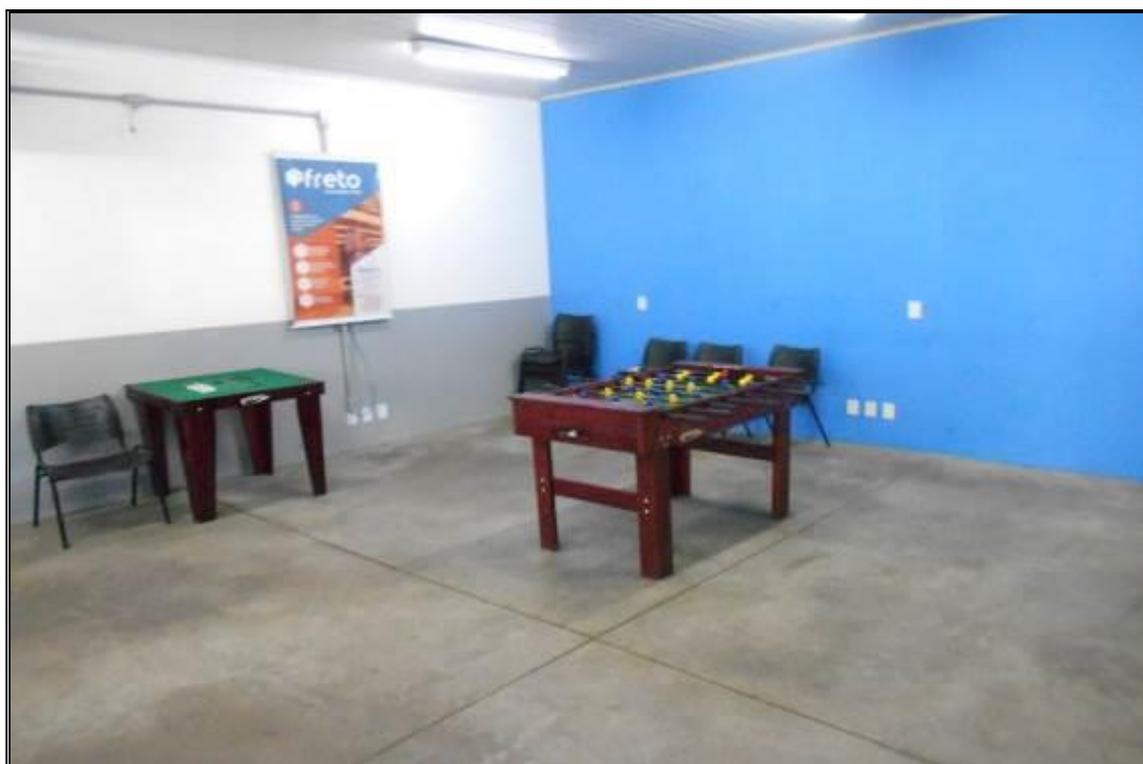
SANITÁRIO



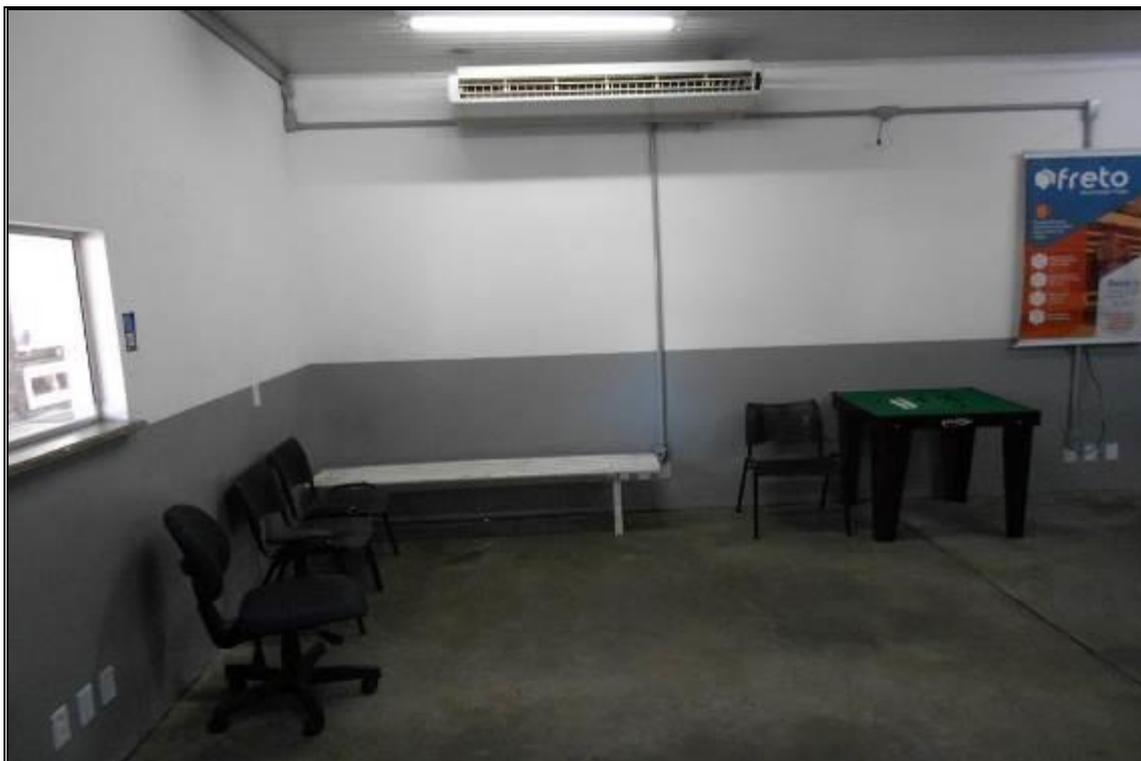
SANITÁRIO



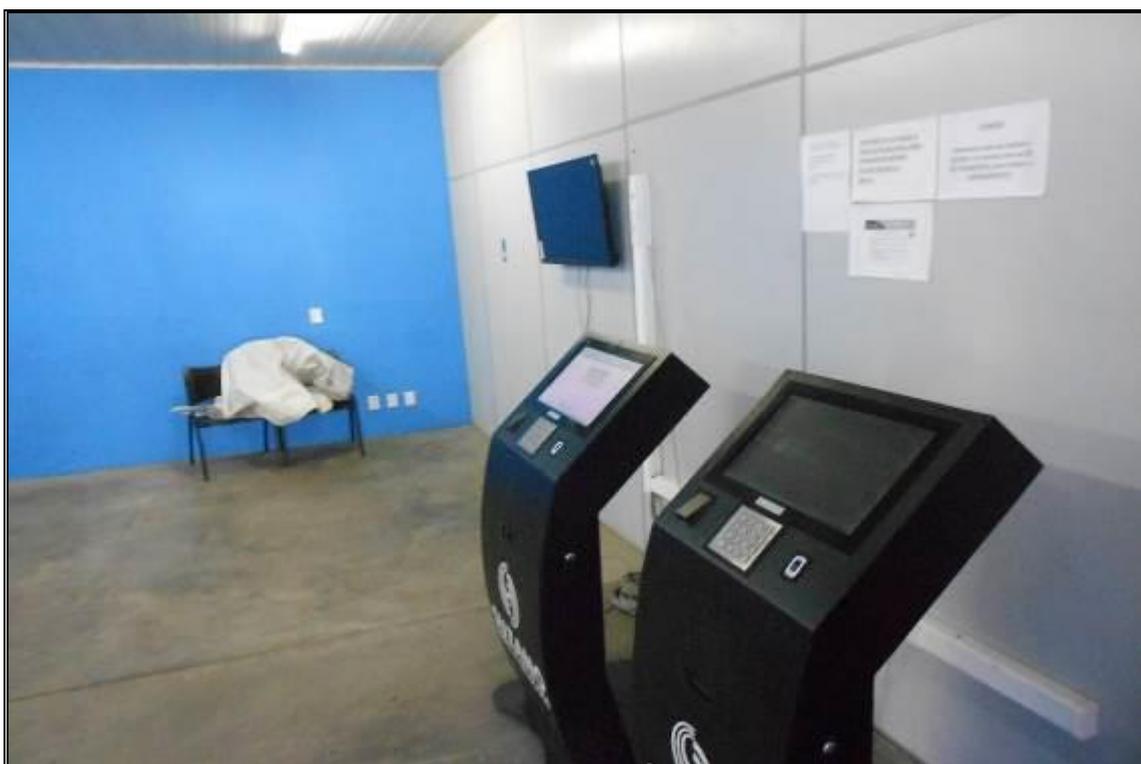
COPA



SALA



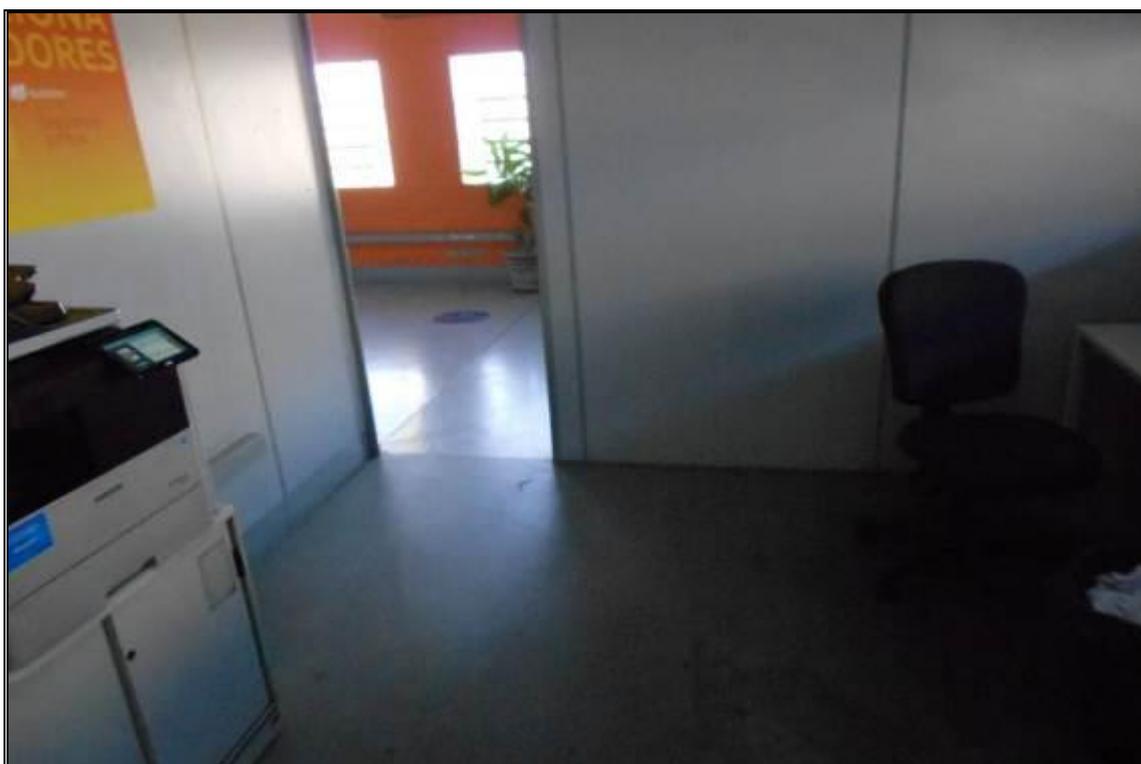
SALA



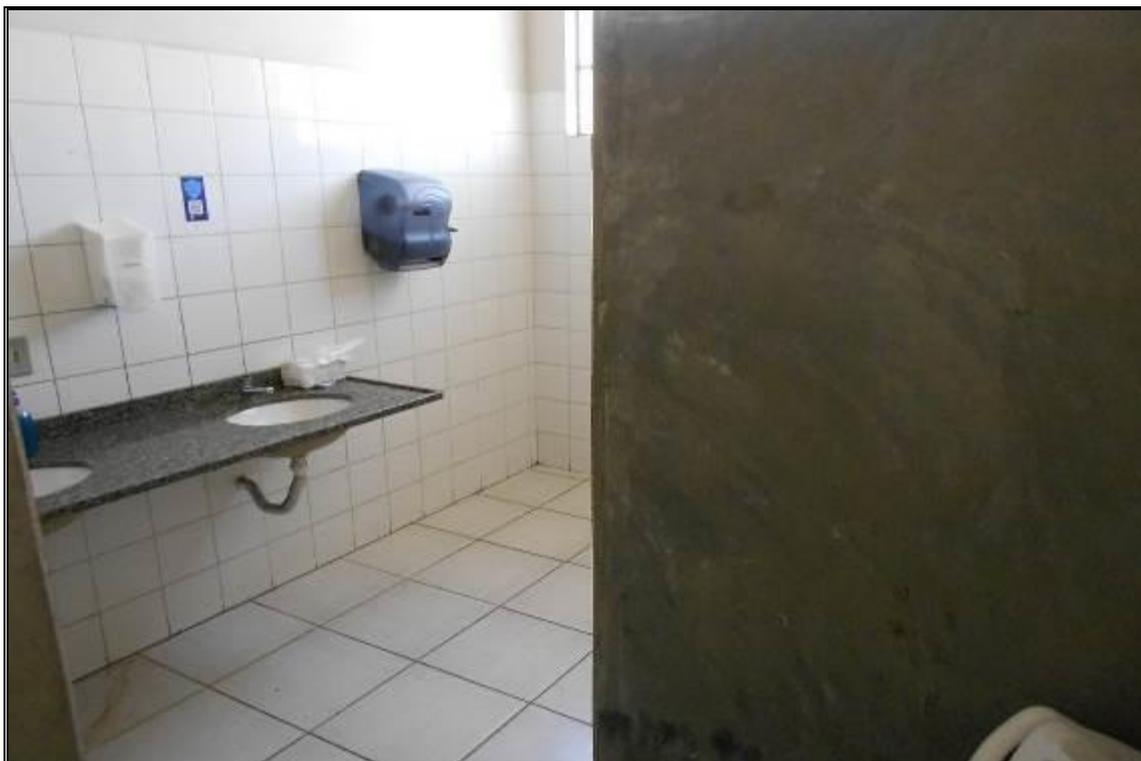
SALA



SALA



SALA



SANITÁRIO

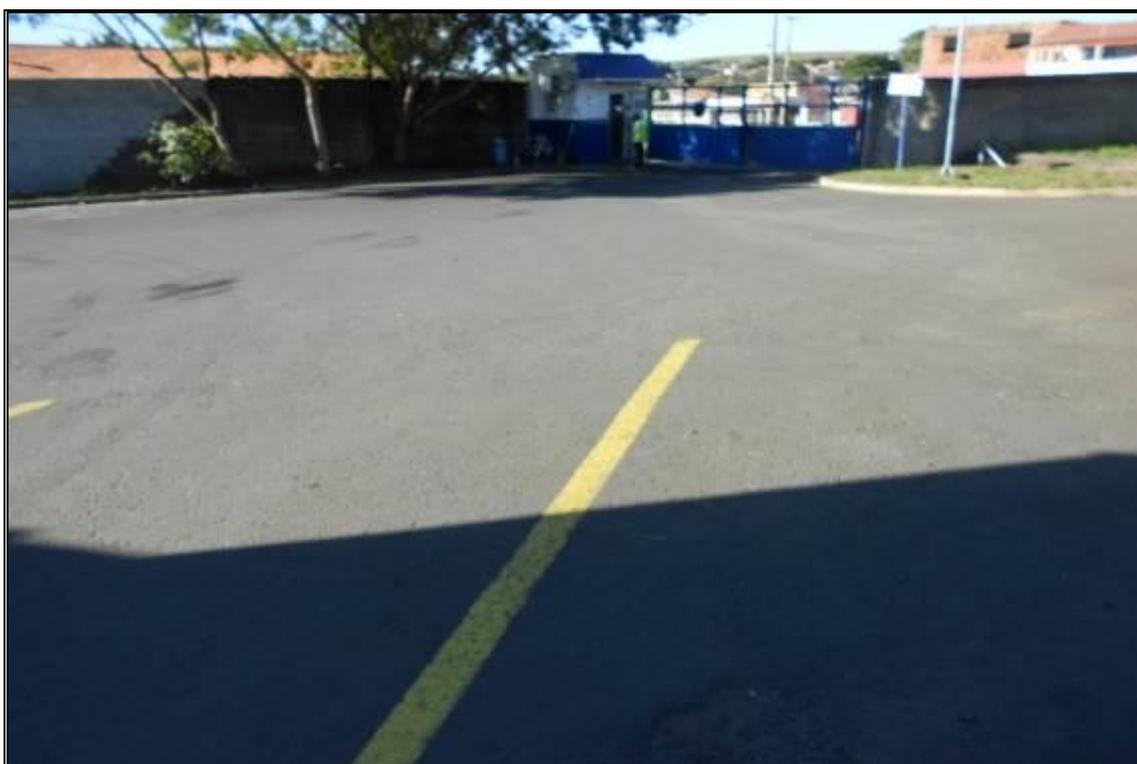


SANITÁRIO

GUARITAS



VISTA EXTERNA



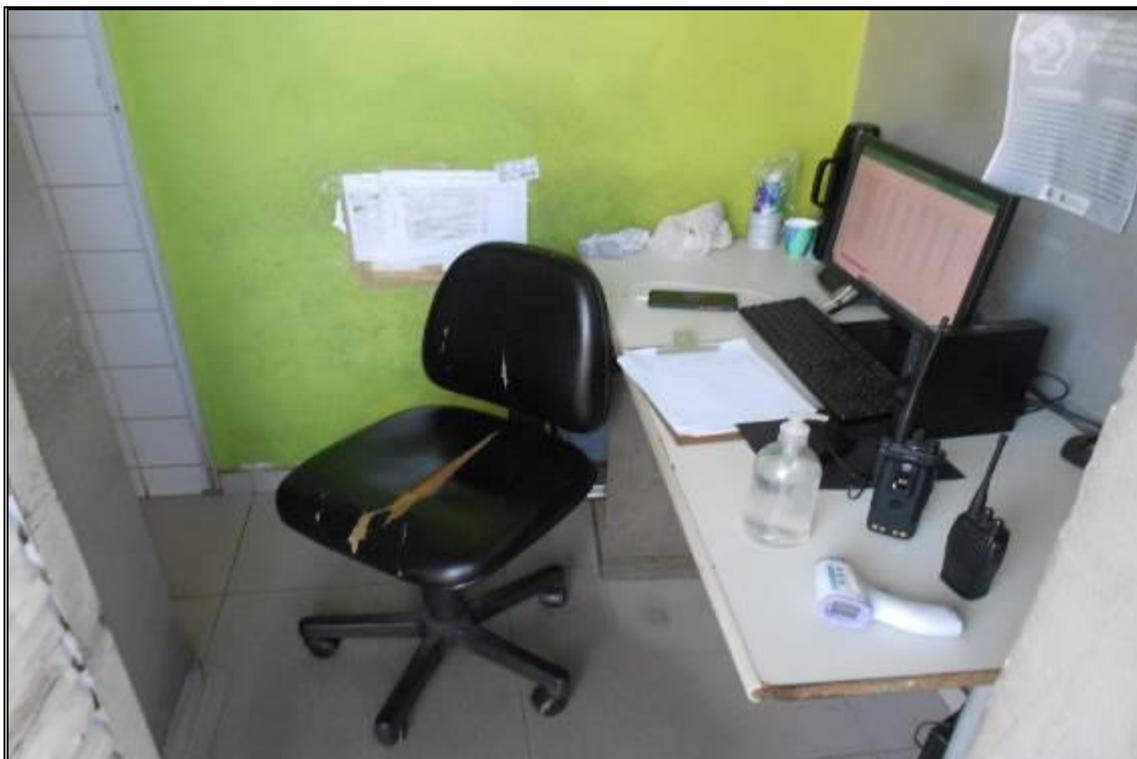
VISTA EXTERNA



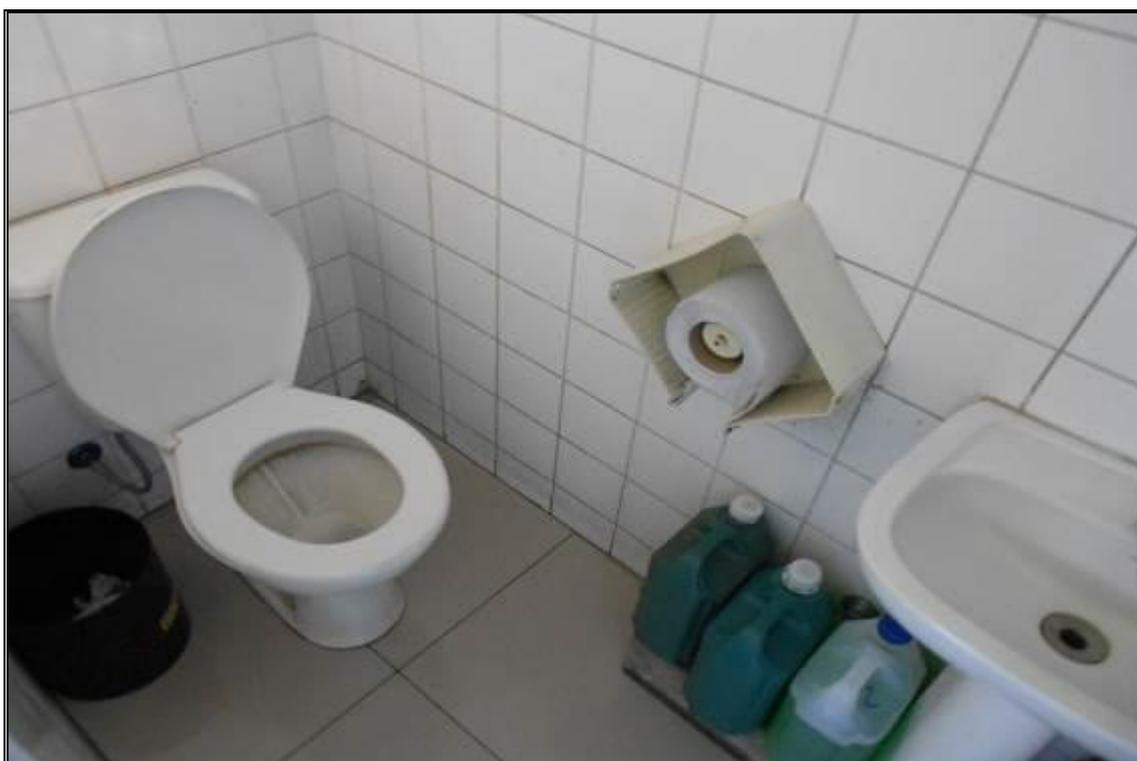
VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

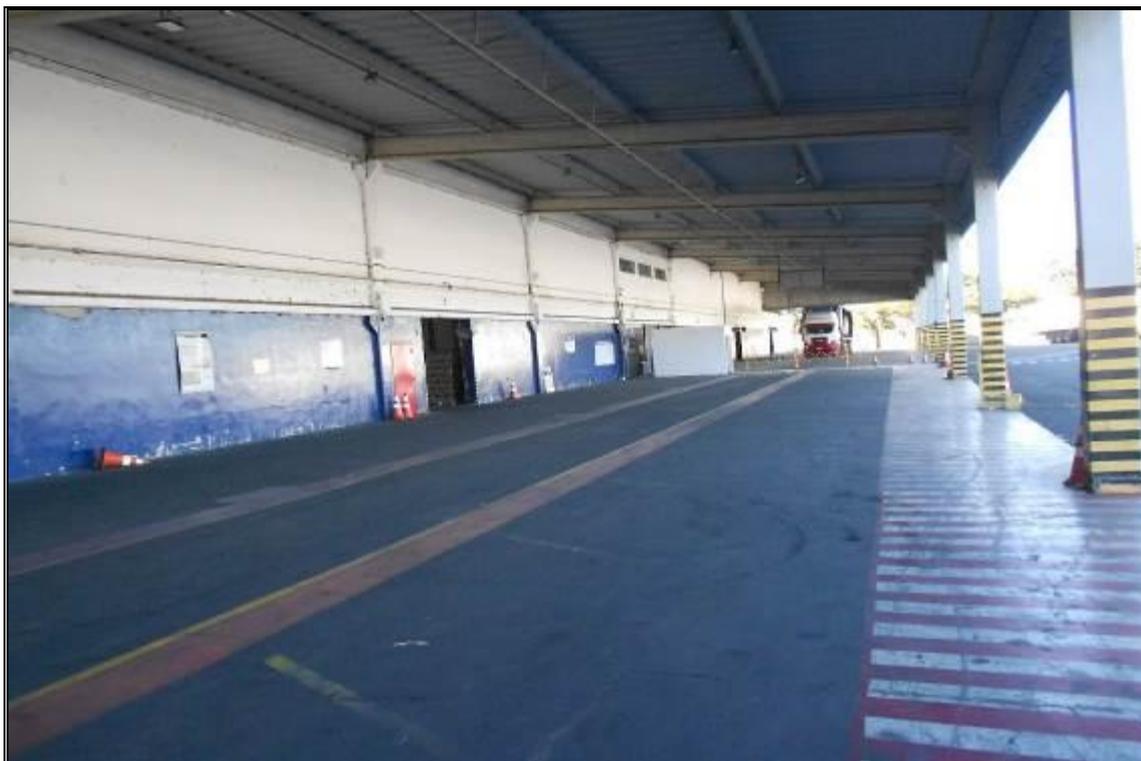
GALPÃO 2



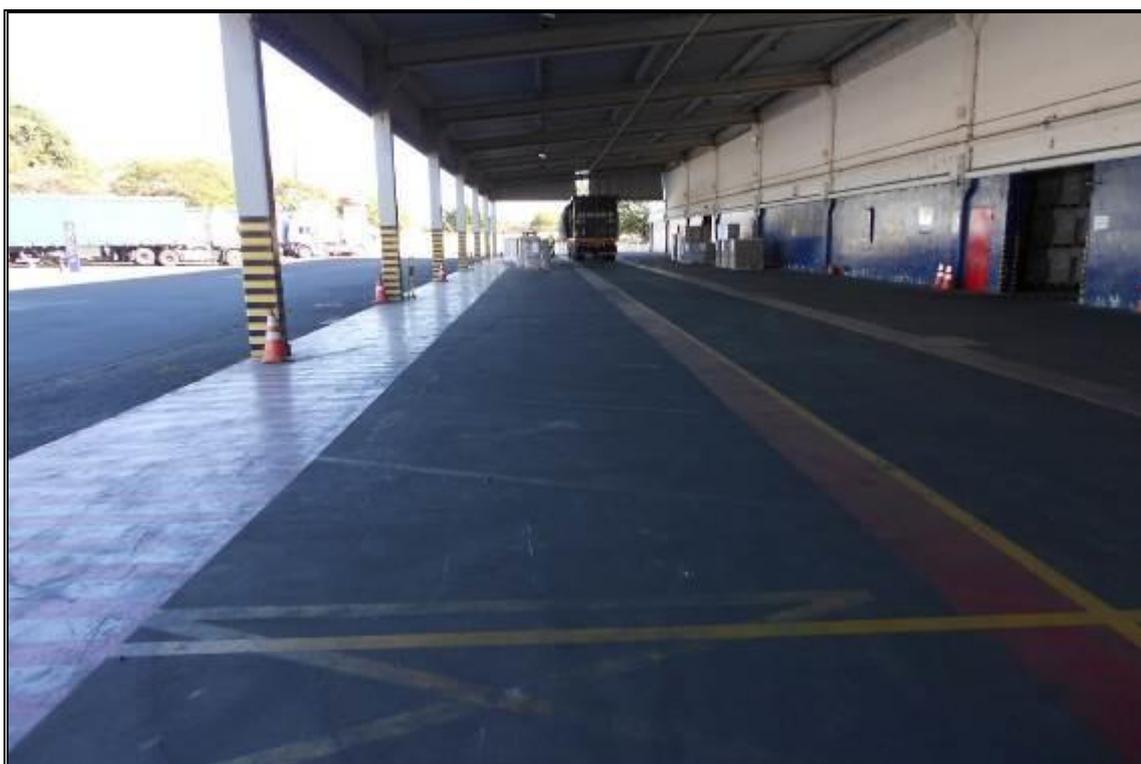
VISTA GERAL



VISTA GERAL

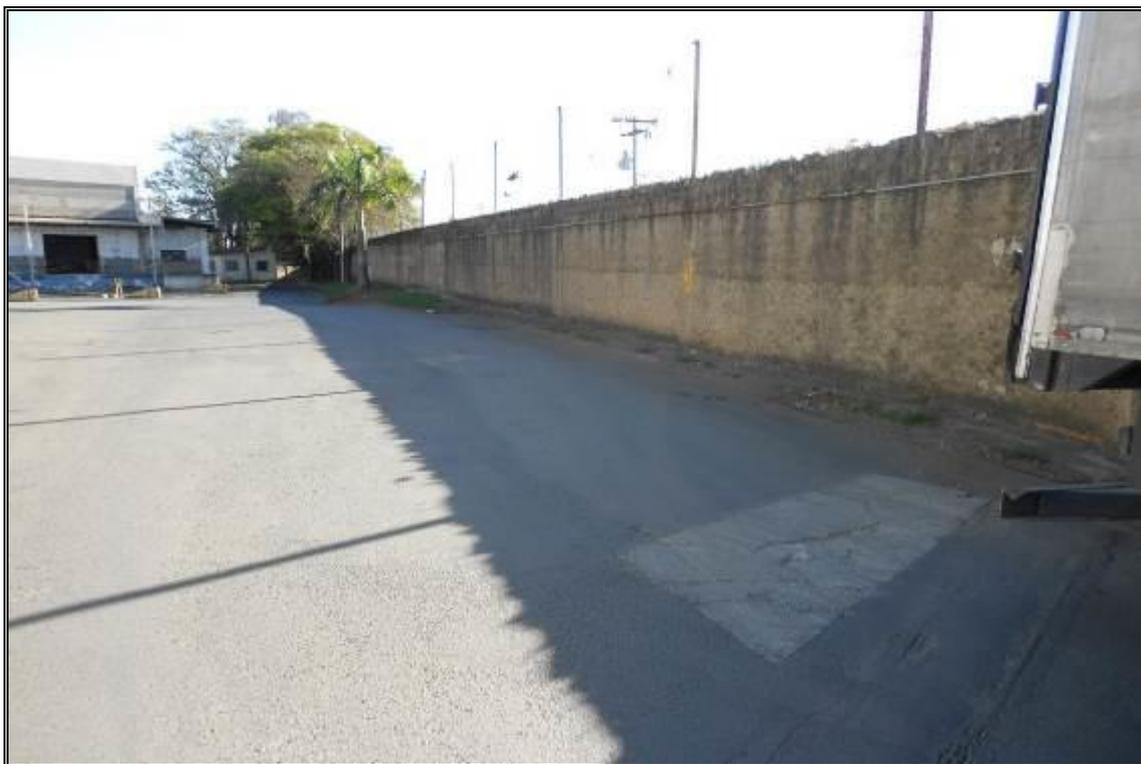


VISTA GERAL



VISTA GERAL

BENFEITORIAS



FECHAMENTO LATERAL



PAVIMENTAÇÃO EM ASFALTO



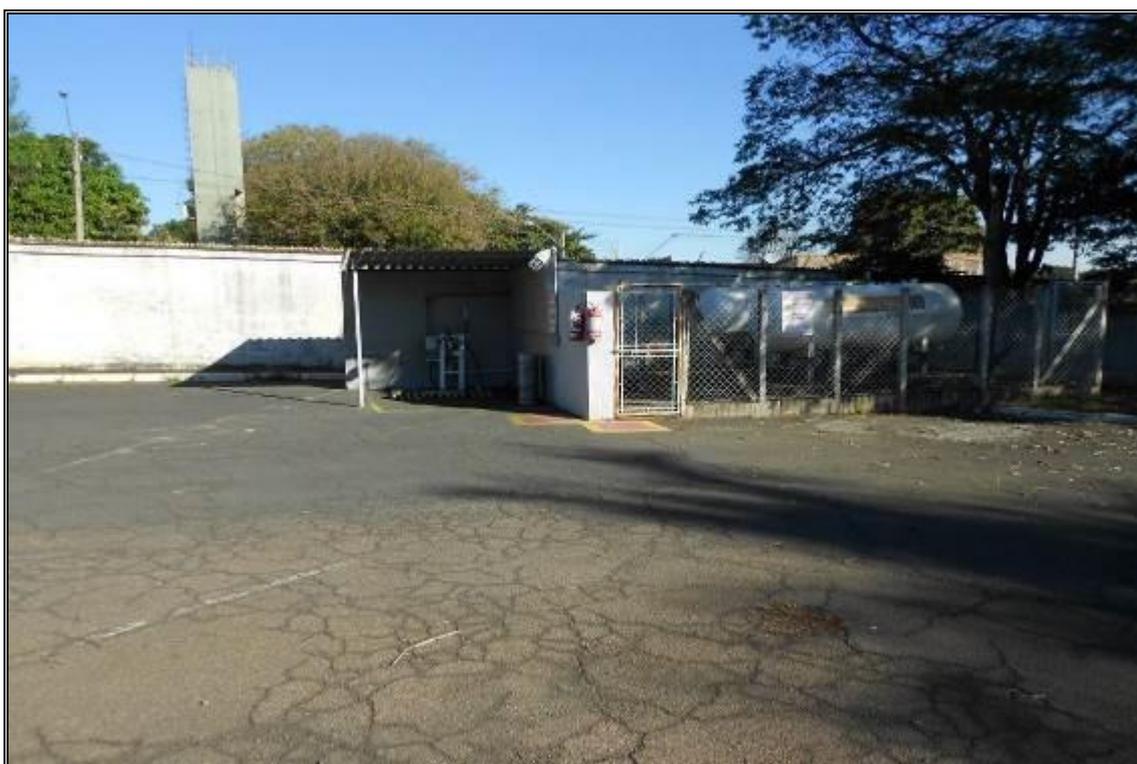
RESERVATÓRIOS ELEVADO



BALANÇA

VISTA GERAL DO IMÓVEL





DEPÓSITO DE GÁS



ANTIGA GUARITA



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO

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.

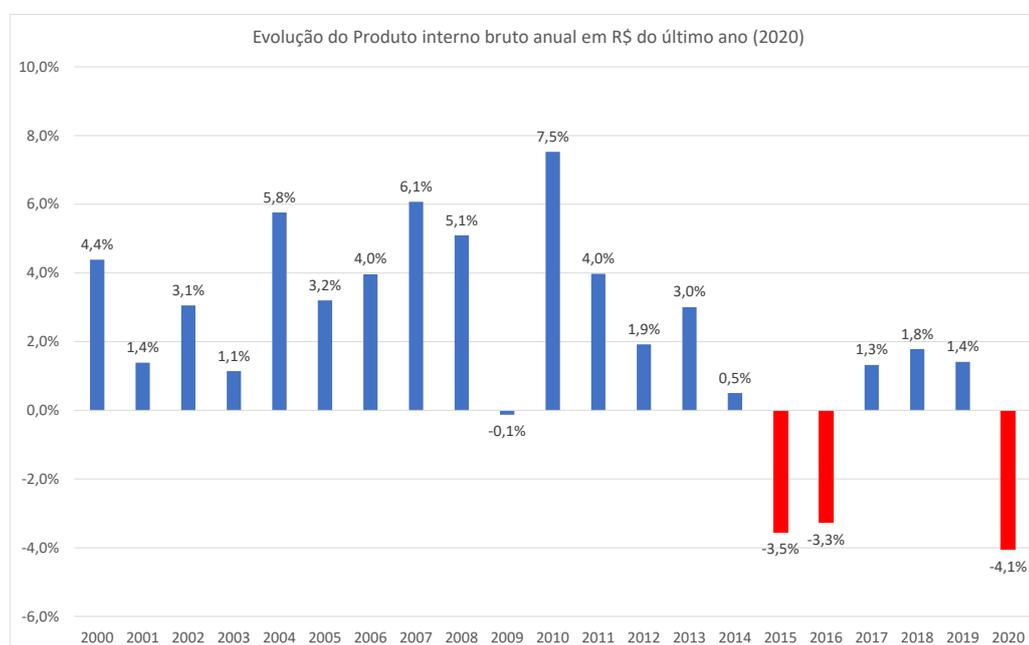
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. 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 Avenida Maria Luiza Pompeo De Camargo, 333 - Frente Também Para As Ruas Dezesesseis e Vicente Palombo, Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno adequado;
 - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (v) Não identificamos, no momento, conforme consulta aos profissionais do mercado imobiliário local, demanda de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como regular, haja vista que o perfil da edificação está parcialmente compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Boa
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 21%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

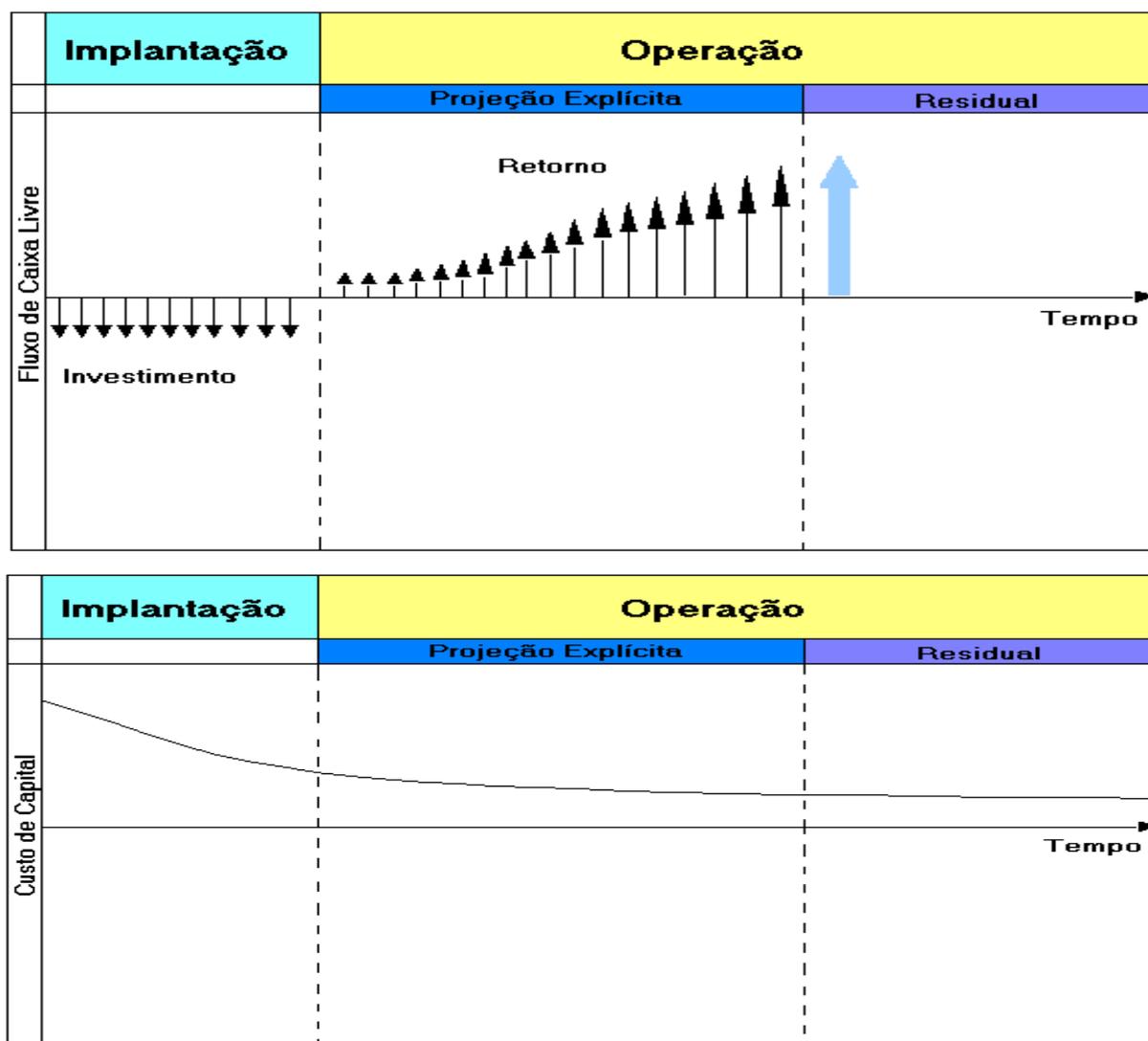
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

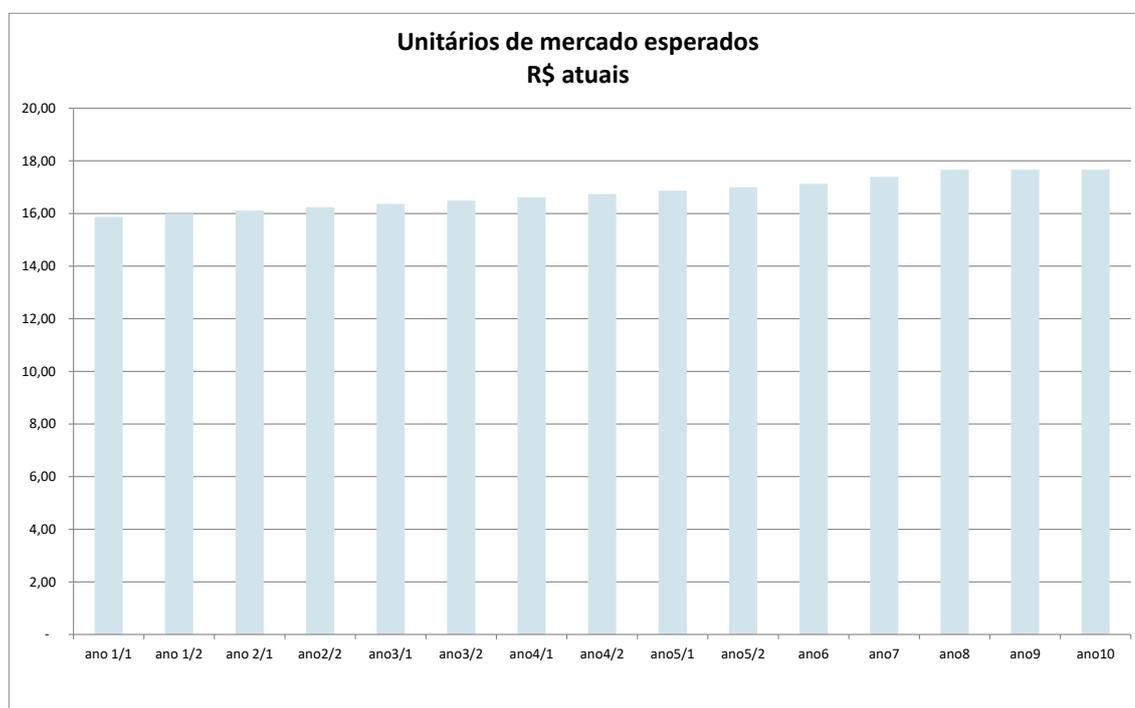
Bases dos contratos	Contrato 6
Cenário : BuyToLease	006_Suzano
Área Locável (m2)	28.151,38
Aluguel contratado - R\$/m2	15,83
Aluguel contratado	445.716,06
Data base aluguel contratado	01/01/2021
Mês de reajuste	1
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	03/07/2019
Data de início do pagamento	27/01/2020
Data de fim de contrato	03/05/2025
Locatários	006_Suzano
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	445.716,06
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	436.920,51
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	462.499,83

- (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.

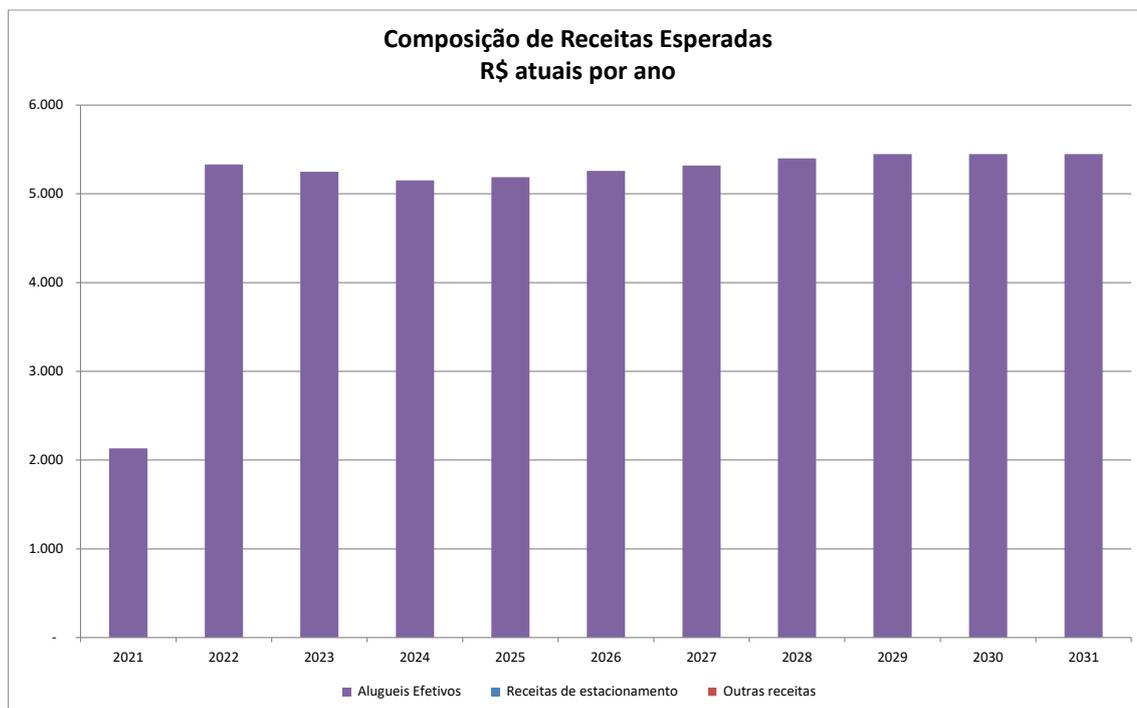
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 6</u>
Cenário : BuyToLease	006_Suzano
Aluguel de mercado inicial - R\$	446.749
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	15,87
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	17,66
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	216
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	15,89
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	45
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	108
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	6,18
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	6,18
Vida útil remanescente de projeção (anos)	45

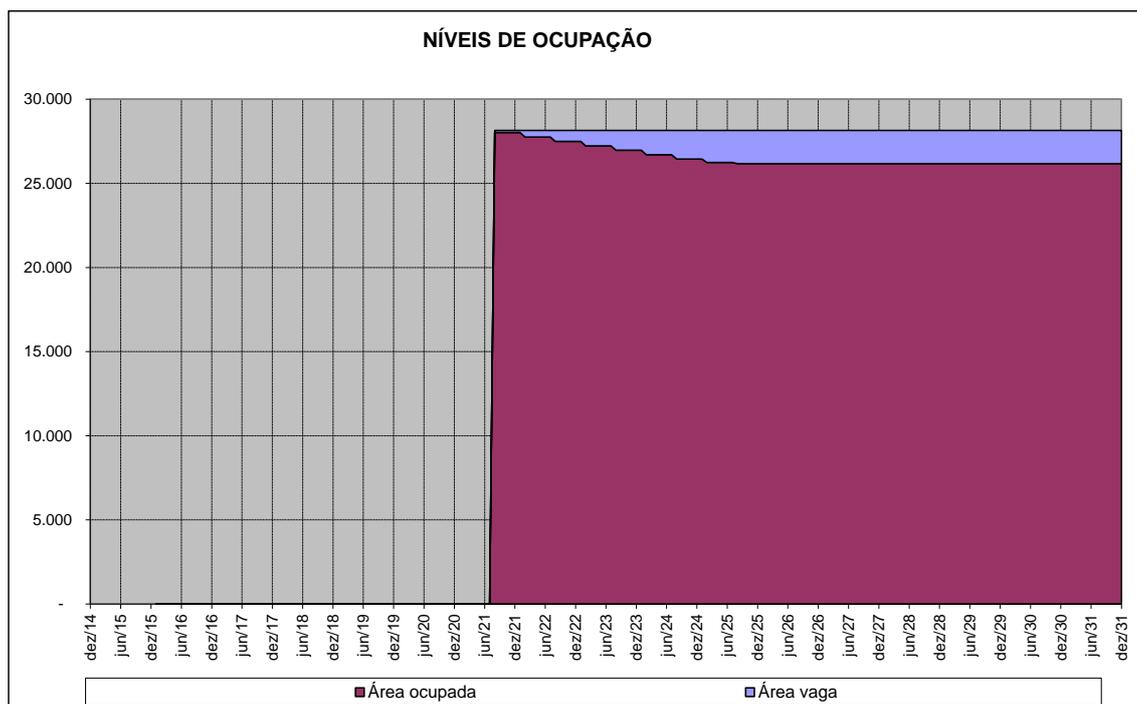
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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:

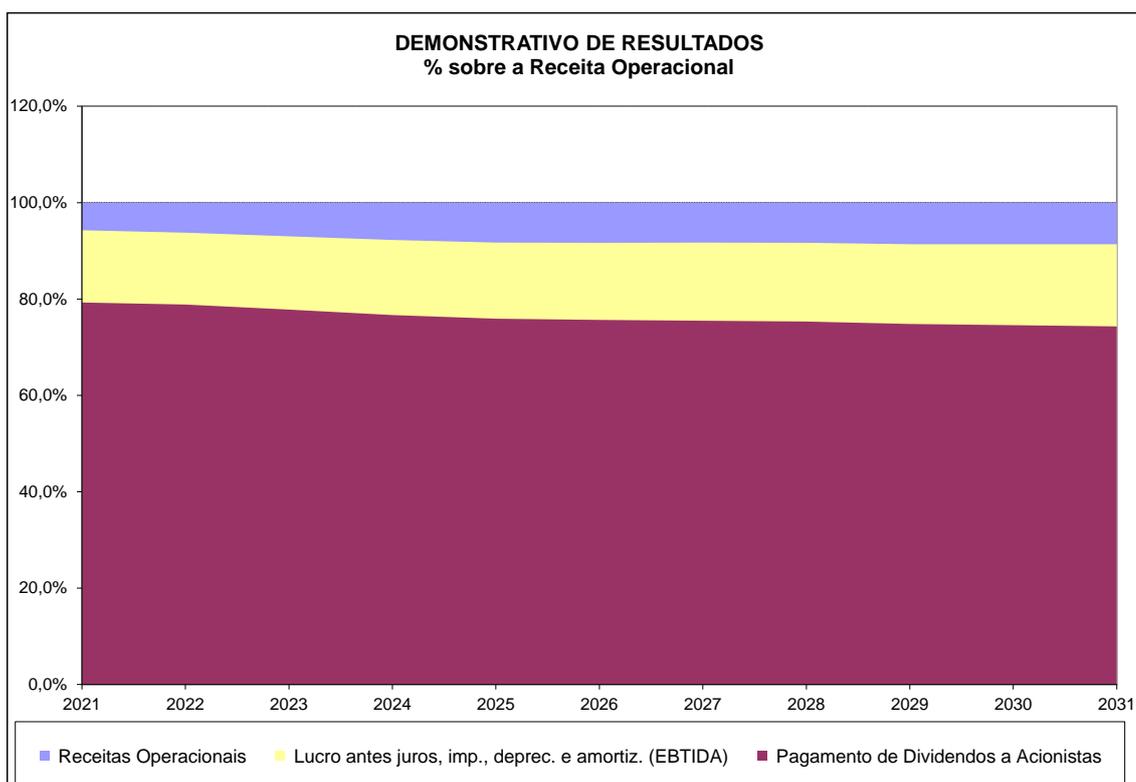
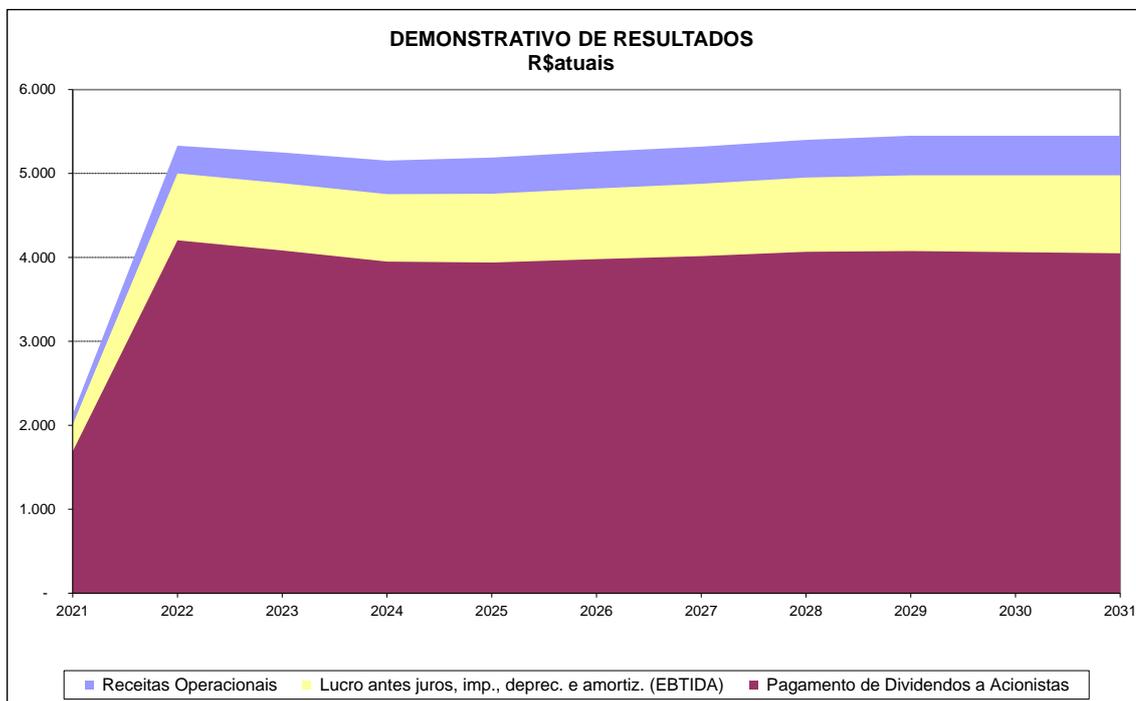
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 1.412.965,92 (em 2021);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 8,3% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 12,1% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2030- média móvel de 12 meses), fixando em 3,50% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,60% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 4,90% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio calculado para empresas brasileiras do setor de Real Estate.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa (“small cap”), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, nível de especialização ou customização, qualidade do inquilino (risco de crédito), tipo de contrato de locação (convencional ou atípico), prazo remanescente do contrato, nível de concentração da renda e estágio de maturação do empreendimento.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,53 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,60%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

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

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,60) + 0,70\% = 7,64\% \text{ (valor residual)}$$

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 7,3% 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\$ 52.444.000,00
Estoque de terreno:	R\$ 4.698.000,00
Valor do Empreendimento:	R\$ 57.142.000,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	47.990,00	276,38				1,00	13.263.476	13.263.476
Edificações								
01. Depósito 1	6.095,87	2.150,00	19	c	41	0,77	13.106.110	10.091.705
02. Depósito 2	6.275,87	2.150,00	19	c	41	0,77	13.493.110	10.389.695
03. Loja	5.912,81	2.280,00	11	b	49	0,89	13.481.207	11.998.274
04. Galpão 1	7.427,58	2.150,00	11	b	49	0,89	15.969.297	14.212.674
05. Galpão 3	681,41	730,00	19	c	41	0,77	497.426	383.018
06. Apoio Motoristas	375,00	2.150,00	11	b	49	0,89	806.250	717.563
07. Guaritas	156,57	2.150,00	11	b	49	0,89	336.617	299.589
08. Galpão 2	1.226,29	730,00	11	b	49	0,89	895.192	796.721
Subtotal Edificações	28.151,38						58.585.209	48.889.239
Benfeitorias								
01. Fechamento Lateral (m)	900,00	240,00	19	c	22	0,63	216.000	136.080
02. Pavimentação em asfalto (m²)	14.000,00	120,00	19	d	21	0,60	1.680.000	1.008.000
03. Reservatório elevado em alvenaria e m	110,00	1.820,00	19	c	22	0,63	200.200	126.126
04. Balança	2,00	66.000,00	19	c	22	0,63	132.000	83.160
Subtotal Benfeitorias							2.228.200	1.353.366
Edificações e Benfeitorias	28.151,38				45	0,83	60.813.409	50.242.605
Custos							74.076.885	63.506.081
Valor do Econômico						F. Comercialização 0,83		52.444.000
Estoque de Terreno	17.000,00	276,38						4.698.000
Valor do Empreendimento								57.142.000

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.

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\$ 17.961.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 39.181.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	45 anos

VII. CONCLUSÃO

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

Valor Econômico:	R\$ 52.444.000,00
Estoque de terreno:	R\$ 4.698.000,00
Valor do Empreendimento:	R\$ 57.142.000,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente² por

ROBERTO MAURO COSTA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 0600.633.833

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

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 26.514.006/0721, que se compõe de 101 (cento e uma) 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		2.132	5.331	5.249	5.152	5.188	5.258	5.319	5.401	5.448	5.448	5.448	55.375
-	Área locável (m2)		11.730	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		2.190	5.293	5.394	5.482	5.568	5.654	5.719	5.807	5.858	5.858	5.858	58.682
-	Vacância do empreendimento		0,5%	1,7%	3,6%	5,4%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)		55	482	1.007	1.533	1.916	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	
-	Aluguéis Efetivos		2.132	5.331	5.249	5.152	5.188	5.258	5.319	5.401	5.448	5.448	5.448	55.375
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		78	195	192	188	189	192	194	197	199	199	199	2.021
-	PIS		14	35	34	33	34	34	35	35	35	35	35	360
-	COFINS		64	160	157	155	156	158	160	162	163	163	163	1.661
-	Despesas Operacionais		45	137	174	212	241	246	247	252	272	272	272	2.369
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		4	36	75	114	142	146	146	146	146	146	146	1.248
-	Inadimplência irreversível		2	5	5	5	5	5	5	9	27	27	27	124
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		38	96	94	93	93	95	96	97	98	98	98	997
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		2.009	5.000	4.883	4.753	4.758	4.820	4.877	4.951	4.978	4.978	4.978	50.985
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		2.009	4.999	4.883	4.753	4.758	4.820	4.877	4.951	4.978	4.978	4.978	50.984
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		2.009	4.999	4.883	4.753	4.758	4.820	4.877	4.951	4.978	4.978	4.978	50.984
-	Impostos (IR/CSSL)		232	580	571	561	564	572	579	588	593	593	593	6.025
=	Lucro líquido		1.777	4.419	4.312	4.192	4.194	4.248	4.299	4.363	4.385	4.385	4.385	44.959
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.777	4.419	4.312	4.192	4.194	4.248	4.299	4.363	4.385	4.385	4.385	44.960
-	Investimento em novos ativos		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		87	215	229	242	256	269	283	296	310	323	337	2.846
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(68.451)	4.204	4.083	3.950	3.938	3.979	4.016	4.067	4.075	4.062	4.048	(28.028)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(68.451)	(64.247)	(60.164)	(56.214)	(52.276)	(48.297)	(44.281)	(40.214)	(36.138)	(32.076)	(28.028)	
+	Integralização dos Acionistas		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.690	4.204	4.083	3.950	3.938	3.979	4.016	4.067	4.075	4.062	4.048	42.114
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		0	0	(0)									
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
+	Distribuição de Dividendos		1.690	4.204	4.083	3.950	3.938	3.979	4.016	4.067	4.075	4.062	4.048	42.114
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.604	48.604
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(68.451)	4.204	4.083	3.950	3.938	3.979	4.016	4.067	4.075	4.062	52.652	20.576

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	102,7%	99,3%	102,8%	106,4%	107,3%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	106,0%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,1%	2,6%	3,3%	4,1%	4,6%	4,7%	4,6%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	4,3%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,2%	0,7%	1,4%	2,2%	2,7%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,3%
-	Inadimplência irrecoverável	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)	94,3%	93,8%	93,0%	92,2%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	92,1%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	94,3%	93,8%	93,0%	92,2%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	92,1%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	94,3%	93,8%	93,0%	92,2%	91,7%	91,7%	91,7%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	92,1%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	83,4%	82,9%	82,1%	81,4%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	81,2%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83,4%	82,9%	82,1%	81,4%	80,8%	80,8%	80,8%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	81,2%
-	Investimento em novos ativos	3290,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	126,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4,1%	4,0%	4,4%	4,7%	4,9%	5,1%	5,3%	5,5%	5,7%	5,9%	6,2%	5,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3211,1%	78,9%	77,8%	76,7%	75,9%	75,7%	75,5%	75,3%	74,8%	74,6%	74,3%	-50,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3211,1%	-1205,1%	-1146,2%	-1091,0%	-1007,6%	-918,6%	-832,6%	-744,6%	-663,3%	-588,7%	-514,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3290,4%	0,0%	126,7%									
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3290,4%	1315,7%	1336,3%	1361,3%	1351,9%	1334,0%	1318,8%	1298,8%	1287,4%	1287,4%	1287,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,3%	78,9%	77,8%	76,7%	75,9%	75,7%	75,5%	75,3%	74,8%	74,6%	74,3%	76,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	3290,4%	0,0%	126,7%									
+	Distribuição de Dividendos	79,3%	78,9%	77,8%	76,7%	75,9%	75,7%	75,5%	75,3%	74,8%	74,6%	74,3%	76,1%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	892,1%	87,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3211,1%	78,9%	77,8%	76,7%	75,9%	75,7%	75,5%	75,3%	74,8%	74,6%	966,4%	37,2%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	435	431	426	422	418
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	15,87	15,71	15,56	15,40	15,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	446,75	442,32	437,93	433,59	429,29
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	131	131	131	131	131
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	435	431	426	422	418
	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	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	410	406	402	398	394
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	410	406	402	398	394
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	410	406	402	398	394
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	47	47	46	46	45
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	363	359	355	352	348
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	363	359	355	352	348
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(70.142)	345	342	338	334	331
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(70.142)	(69.796)	(69.455)	(69.117)	(68.782)	(68.451)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	345	687	1.025	1.359	1.690
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	345	342	338	334	331
=	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	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	345	342	338	334	331
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(70.142)	345	342	338	334	331

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	460	454	452	450	448	447	445	439	437	435	433	431
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,54	15,59	15,53	15,46	15,40	15,33	15,27	16,11	16,05	15,98	15,91	15,84
	Potencial de Mercado de Aluguéis	437,44	438,94	437,10	435,26	433,43	431,61	429,80	453,62	451,72	449,82	447,93	446,05
	Vacância do empreendimento	0,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
	Área vaga (m2)	131	394	394	394	394	394	394	657	657	657	657	657
	Aluguéis Efetivos	460	454	452	450	448	447	445	439	437	435	433	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	16								
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	10	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	434	426	425	423	421	419	418	410	408	407	405	403
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	434	426	425	423	421	419	418	410	408	407	405	403
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	434	426	425	423	421	419	418	410	408	407	405	403
-	Impostos (IR/CSSL)	50	49	49	49	49	49	48	48	48	47	47	47
=	Lucro líquido	384	377	375	374	372	371	369	362	361	359	358	356
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	384	377	375	374	372	371	369	362	361	359	358	356
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	366	360	358	356	355	353	352	344	342	341	339	338
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(68.085)	(67.725)	(67.367)	(67.011)	(66.656)	(66.303)	(65.951)	(65.607)	(65.265)	(64.924)	(64.585)	(64.247)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	2.057	2.416	2.774	3.131	3.485	3.839	4.190	4.534	4.877	5.217	5.557	5.895
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	366	360	358	356	355	353	352	344	342	341	339	338
=	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	366	360	358	356	355	353	352	344	342	341	339	338
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	366	360	358	356	355	353	352	344	342	341	339	338

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	452	446	444	443	441	440	438	432	431	429	428	426
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,83	15,90	15,84	15,78	15,73	15,67	15,62	16,36	16,30	16,25	16,19	16,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	445,66	447,49	445,91	444,33	442,76	441,20	439,64	460,60	458,98	457,35	455,74	454,13
	Vacância do empreendimento	2,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
	Área vaga (m2)	657	920	920	920	920	920	920	1.182	1.182	1.182	1.182	1.182
	Aluguéis Efetivos	452	446	444	443	441	440	438	432	431	429	428	426
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16											
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	13	14	14	14	14	14	14	16	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	423	415	414	412	411	409	408	401	399	398	397	395
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	423	415	414	412	411	409	408	401	399	398	397	395
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	423	415	414	412	411	409	408	401	399	398	397	395
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	48	48	48	48	48	47	47	47	47	46
=	Lucro líquido	373	367	366	364	363	362	360	354	353	351	350	349
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	373	367	366	364	363	362	360	354	353	351	350	349
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	355	348	347	346	344	343	342	334	333	332	330	329
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(63.892)	(63.544)	(63.197)	(62.851)	(62.507)	(62.164)	(61.822)	(61.488)	(61.155)	(60.823)	(60.493)	(60.164)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.249	6.598	6.945	7.290	7.635	7.978	8.319	8.654	8.987	9.318	9.649	9.978
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	355	348	347	346	344	343	342	334	333	332	330	329
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)										
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	355	348	347	346	344	343	342	334	333	332	330	329
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	355	348	347	346	344	343	342	334	333	332	330	329

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	443	437	436	434	433	431	430	424	423	422	420	419
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,09	16,16	16,10	16,05	16,00	15,94	15,89	16,61	16,56	16,50	16,45	16,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	452,93	454,87	453,35	451,83	450,31	448,80	447,30	467,69	466,12	464,56	463,00	461,45
	Vacância do empreendimento	4,2%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
	Área vaga (m2)	1.182	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708
	Aluguéis Efetivos	443	437	436	434	433	431	430	424	423	422	420	419
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	15	15	15	15	15						
	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	16	17	17	17	17	17	17	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	411	404	403	401	400	399	397	390	389	388	386	385
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	411	404	403	401	400	399	397	390	389	388	386	385
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	411	404	403	401	400	399	397	390	389	388	386	385
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	47	47	47	47	47	46	46	46	46	46
=	Lucro líquido	363	356	355	354	353	352	350	344	343	342	341	339
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	363	357	355	354	353	352	350	344	343	342	341	339
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	343	337	336	334	333	332	331	323	322	321	320	318
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(59.821)	(59.484)	(59.148)	(58.814)	(58.481)	(58.149)	(57.818)	(57.495)	(57.173)	(56.852)	(56.532)	(56.214)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	10.321	10.658	10.993	11.328	11.661	11.993	12.323	12.647	12.969	13.290	13.609	13.928
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	343	337	336	334	333	332	331	323	322	321	320	318
=	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	343	337	336	334	333	332	331	323	322	321	320	318
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	343	337	336	334	333	332	331	323	322	321	320	318

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	434	430	428	427	426	425	424	442	440	439	437	436
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,34	16,41	16,36	16,30	16,25	16,19	16,14	16,87	16,81	16,76	16,70	16,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	460,00	462,00	460,47	458,94	457,42	455,91	454,40	474,89	473,32	471,75	470,19	468,63
	Vacância do empreendimento	6,1%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.708	1.905	1.905	1.905	1.905	1.905	1.905	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	434	430	428	427	426	425	424	442	440	439	437	436
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	15	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	19	20	20	20	20	20	20	21	21	21	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	400	394	393	391	391	390	388	405	404	402	401	399
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	400	394	393	391	391	390	388	405	404	402	401	399
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	400	394	393	391	391	390	388	405	404	402	401	399
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	47	46	46	46	46	48	48	48	48	47
=	Lucro líquido	352	347	346	345	345	343	342	357	356	354	353	352
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	353	347	346	345	345	343	342	357	356	354	353	352
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	332	327	325	324	324	323	321	335	334	333	331	330
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.882)	(55.556)	(55.230)	(54.906)	(54.582)	(54.260)	(53.938)	(53.603)	(53.270)	(52.937)	(52.606)	(52.276)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	14.259	14.586	14.911	15.236	15.559	15.882	16.203	16.538	16.872	17.205	17.536	17.866
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	332	327	325	324	324	323	321	335	334	333	331	330
=	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	332	327	325	324	324	323	321	335	334	333	331	330
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	332	327	325	324	324	323	321	335	334	333	331	330

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	434	436	435	433	432	431	429	448	447	445	444	443
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,59	16,66	16,61	16,55	16,50	16,44	16,39	17,13	17,07	17,02	16,96	16,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	467,08	469,11	467,55	466,00	464,46	462,93	461,39	482,20	480,60	479,01	477,43	475,85
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	434	436	435	433	432	431	429	448	447	445	444	443
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	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	20	21	21	21	21	21						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	398	400	399	397	396	394	393	411	410	409	407	406
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	398	400	399	397	396	394	393	411	410	409	407	406
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	398	400	399	397	396	394	393	411	410	409	407	406
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	47	47	47	47	47	49	49	48	48	48
=	Lucro líquido	351	352	351	350	349	348	346	363	361	360	359	358
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	351	352	351	350	349	348	346	363	361	360	359	358
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	329	330	329	328	327	326	324	339	338	337	336	335
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(51.947)	(51.616)	(51.287)	(50.959)	(50.632)	(50.307)	(49.982)	(49.643)	(49.304)	(48.967)	(48.632)	(48.297)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	18.195	18.525	18.854	19.182	19.509	19.835	20.159	20.499	20.837	21.174	21.510	21.845
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	329	330	329	328	327	326	324	339	338	337	336	335
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	329	330	329	328	327	326	324	339	338	337	336	335
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	329	330	329	328	327	326	324	339	338	337	336	335

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	441	440	438	437	435	434	432	455	454	452	451	449
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,85	16,79	16,74	16,68	16,63	16,57	16,52	17,39	17,33	17,28	17,22	17,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	474,27	472,70	471,14	469,58	468,02	466,47	464,93	489,62	488,00	486,38	484,77	483,17
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	441	440	438	437	435	434	432	455	454	452	451	449
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	17	17	17	16	16						
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	13
-	Despesas Operacionais	21	21	21	20	20	20	20	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	404	403	402	400	399	398	396	418	416	415	414	412
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	404	403	402	400	399	398	396	418	416	415	414	412
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	404	403	402	400	399	398	396	418	416	415	414	412
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	48	47	47	47	50	49	49	49	49
=	Lucro líquido	356	355	354	353	352	350	349	368	367	366	365	363
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	356	355	354	353	352	350	349	368	367	366	365	363
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	333	332	331	330	328	327	326	344	343	342	340	339
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(47.964)	(47.632)	(47.301)	(46.971)	(46.643)	(46.315)	(45.989)	(45.645)	(45.302)	(44.961)	(44.620)	(44.281)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	22.178	22.510	22.841	23.171	23.499	23.826	24.152	24.497	24.839	25.181	25.521	25.861
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	333	332	331	330	328	327	326	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)								
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	(0)	(0)	(0)							
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	333	332	331	330	328	327	326	344	343	342	340	339
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	333	332	331	330	328	327	326	344	343	342	340	339

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	448	446	445	443	442	440	439	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,11	17,05	16,99	16,94	16,88	16,83	16,77	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	481,57	479,98	478,39	476,80	475,22	473,65	472,08	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	448	446	445	443	442	440	439	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	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	13	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	21	23	23									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	411	409	408	407	405	404	402	425	423	422	418	417
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	411	409	408	407	405	404	402	425	423	422	418	417
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	411	409	408	407	405	404	402	425	423	422	418	417
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	48	48	48	48	48	50	50	50	50	50
=	Lucro líquido	362	361	360	358	357	356	355	374	373	372	369	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	362	361	360	358	357	356	355	374	373	372	369	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	338	337	335	334	333	332	331	349	348	346	343	342
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(43.943)	(43.607)	(43.271)	(42.937)	(42.604)	(42.272)	(41.942)	(41.593)	(41.245)	(40.899)	(40.556)	(40.214)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	26.198	26.535	26.870	27.205	27.538	27.869	28.200	28.549	28.896	29.243	29.586	29.928
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	338	337	335	334	333	332	331	349	348	346	343	342
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	338	337	335	334	333	332	331	349	348	346	343	342
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	338	337	335	334	333	332	331	349	348	346	343	342

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	13	13	13	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	23	23	23	23	23	22	22	23	23	23	23	23
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Lucro líquido	366	365	364	362	361	360	359	372	371	370	369	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	366	365	364	362	361	360	359	372	371	370	369	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	341	339	338	337	336	334	333	346	345	343	342	341
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.873)	(39.534)	(39.195)	(38.859)	(38.523)	(38.188)	(37.855)	(37.509)	(37.165)	(36.821)	(36.479)	(36.138)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	30.268	30.608	30.946	31.283	31.619	31.953	32.286	32.632	32.977	33.320	33.662	34.003
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	341	339	338	337	336	334	333	346	345	343	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	341	339	338	337	336	334	333	346	345	343	342	341
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	341	339	338	337	336	334	333	346	345	343	342	341

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	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	13	13	13	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	23	23	23	23	23	22	22	23	23	23	23	23
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Lucro líquido	366	365	364	362	361	360	359	372	371	370	369	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	366	365	364	362	361	360	359	372	371	370	369	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	26	26	26	26	26	26	26	28	28	28	28	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	340	338	337	336	335	333	332	345	343	342	341	340
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.799)	(35.460)	(35.123)	(34.788)	(34.453)	(34.120)	(33.788)	(33.443)	(33.099)	(32.757)	(32.416)	(32.076)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	34.343	34.681	35.018	35.354	35.689	36.022	36.354	36.699	37.042	37.385	37.725	38.065
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	340	338	337	336	335	333	332	345	343	342	341	340
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	340	338	337	336	335	333	332	345	343	342	341	340
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	340	338	337	336	335	333	332	345	343	342	341	340

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
	Meses	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	13	13	13	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	23	23	23	23	23	22	22	23	23	23	23	23
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	416	414	413	411	410	408	407	423	421	420	418	417
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Lucro líquido	366	365	364	362	361	360	359	372	371	370	369	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	366	365	364	362	361	360	359	372	371	370	369	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	338	337	336	335	333	332	331	344	342	341	340	339
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(31.738)	(31.401)	(31.065)	(30.730)	(30.397)	(30.064)	(29.733)	(29.390)	(29.047)	(28.706)	(28.366)	(28.028)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	38.404	38.741	39.077	39.411	39.745	40.077	40.408	40.752	41.094	41.435	41.775	42.114
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	338	337	336	335	333	332	331	344	342	341	340	339
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	338	337	336	335	333	332	331	344	342	341	340	339
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.604
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	338	337	336	335	333	332	331	344	342	341	340	48.943

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 DEPRECIACÃO: 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:** 30%
-

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8		
Média Aritmética	13,10		
Desvio Padrão	1,53		
Coefficiente de Variação	12%		
Limite Inferior	9,17		
Limite Superior	17,03		
Elementos saneados	8		
Média Saneada	13,10		
t de Student	1,4150		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	12,34	-6%	
Superior	13,87	6%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AVALIAÇÃO

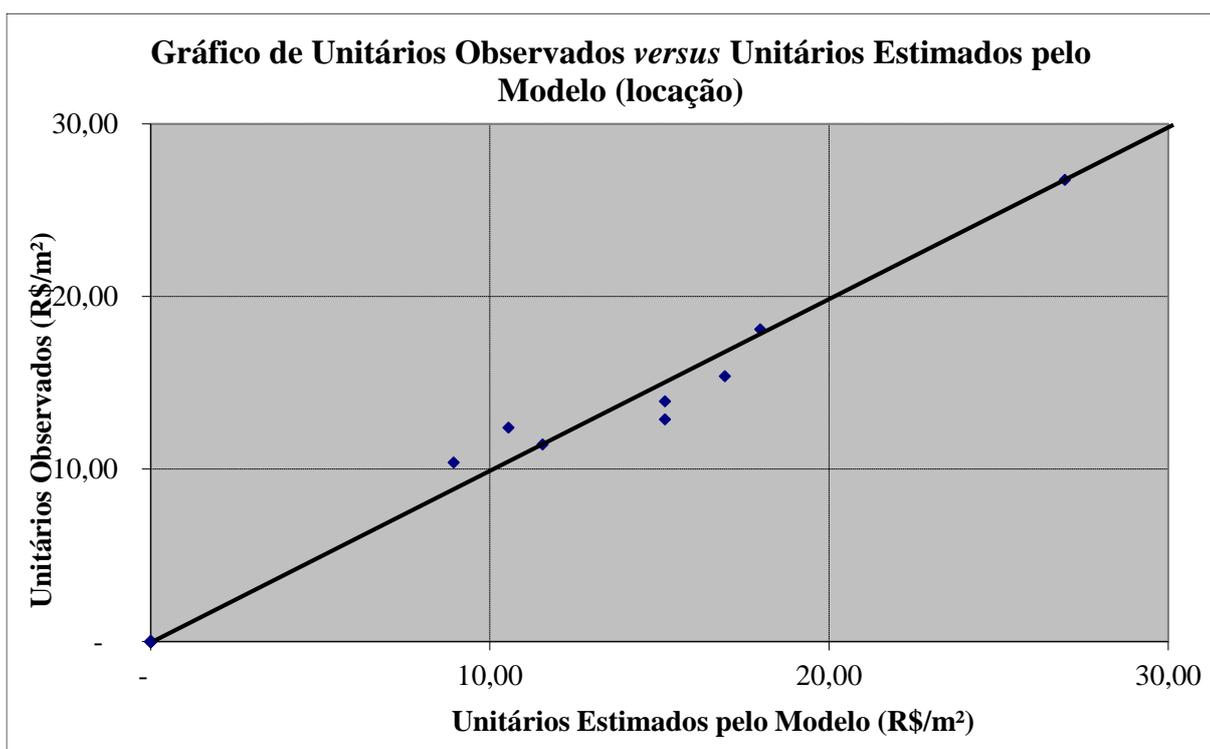
Área	34.102,97
------	-----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	13,10
Valor do imóvel	446.749
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	420.693
Superior	472.805

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	35%	Unitário Homog.	12%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	35%	V. NãoUsado	35%
V. Depreciação	21%	V. NãoUsado	35%
V. Localização	30%	V. NãoUsado	35%
V. Prop. Área	28%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	35%	V. NãoUsado	35%
Peso	100%	Peso	0%
V. Depreciação	21%	V. NãoUsado	35%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	30%	V. NãoUsado	35%
Peso	100%	Peso	0%
V. Prop. Área	28%		
Peso	100%		

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALORES	ÁREA (M²)	UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	34.102,97	13,10	446.749,00

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA
1	Rodovia Anhanguera	-22.977447, -47.045184	Chácaras São Martinho	Campinas	SP	jul/21	880.000	12	oferta
2	Rodovia Santos Dumont, km 68	-23.013779, -47.114972	Parque Viracopos	Campinas	SP	jul/21	735.000	12	oferta
3	Avenida Carlos Pellegrini Junior, 101	-22.854945, -47.139047	Polo de Alta Tecnologia de Campinas Polo I	Campinas	SP	jul/21	300.000	12	oferta
4	Avenida Br Smith de Vasconcelos, Esq. Av dos Metalúrgicos	-22.994727, -47.130893	Distrito Industrial	Campinas	SP	jul/21	404.400	12	oferta
5	Estrada Luiz Fernando Rodrigues, 2315	-22.888616, -47.126665	Vila Boa Vista	Campinas	SP	jul/21	389.000	12	oferta
6	Rua Gustavo Orsolini, 6476	-22.981954, -47.104233	Jardim Nova mercedes	Campinas	SP	jul/21	400.000	12	oferta
7	Rua Guido de Camargo Penteado Sobrinho, Esq. Av Martinho Lauer Filho	-22.823811, -47.096893	#REF!	Campinas	SP	jul/21	220.000	12	oferta
8	Rua José Felipe Alaite, 1	-22.843012, -47.055119	Barão Geraldo	Campinas	SP	jul/21	110.000	12	oferta
Avaliando	Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333	Frente para as Ruas Dezesseis e Vicente Palombo	Jardim Campineiro	Campinas	SP	jul/21		12	transação

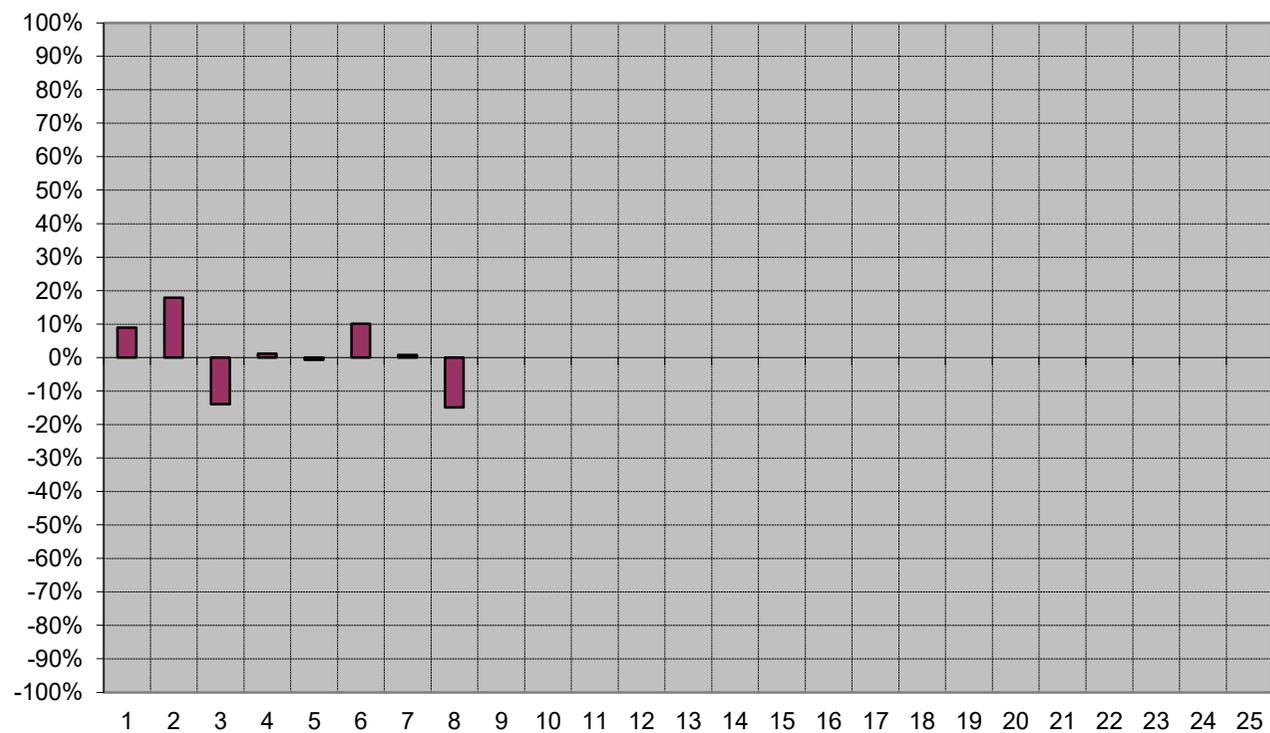
Amostra	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	46.017,00	103.358,00	57.341,00	63.219,30	Médio	8,5	5	a	6,0	Alanza Imóveis	Aloísio	(19) 3289-1717
2	38.700,00	100.000,00	61.300,00	57.090,00	Médio	7,0	17	c	8,5	RumoImóveis	Ricardo	(19) 3794-1900
3	22.000,00	45.000,00	23.000,00	28.900,00	Médio	7,0	30	e	7,0	Start Neg. Imob	Luciano	(19) 3705-9555/99717-7177
4	25.370,00	58.834,00	33.464,00	35.409,20	Médio	7,0	27	c	7,0	Clézia Prado Imóveis	Clézia	(11) 2476-4323
5	20.000,00	25.000,00	5.000,00	21.500,00	Médio	7,0	7	b	7,0	DeLucca Imóveis	Fátima	(19) 3755-1600
6	20.000,00	40.000,00	20.000,00	26.000,00	Médio	7,0	17	c	8,5	CMB Imóveis	Regiane	(19) 2129-7900/99837-3896
7	7.755,00	9.304,00	1.549,00	8.219,70	Médio	7,0	5	b	8,5	Next	Camila	(19) 2512-0000/99912-0030
8	7.400,00	12.300,00	4.900,00	8.870,00	Médio	6,0	25	e	7,5	Colliers	Douglas	(11) 3323-0000
Avaliando	28.151,38	47.990,00	19.838,62	34.102,97	Médio	7,0	14	c	7,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																
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	13,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,53	0,82	0,87	1,10	1,17	1,00	1,00	1,00	0,96	12,03
2	12,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,58	1,00	1,04	1,10	0,82	1,00	1,00	1,00	0,96	11,12
3	10,38	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,34	1,00	1,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,63	15,22
4	11,42	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,28	1,00	1,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26	12,95
5	18,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16,28	1,00	0,89	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	13,19
6	15,38	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,84	1,00	1,04	1,00	0,82	1,00	1,00	1,00	0,86	11,90
7	26,76	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	24,08	1,00	0,87	0,85	0,82	1,00	1,00	1,00	0,54	13,00
8	12,40	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,16	1,17	1,43	0,85	0,93	1,00	1,00	1,00	1,38	15,40

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13,92	15,16	1,24	9%
2	12,87	15,16	2,29	18%
3	10,38	8,93	(1,45)	-14%
4	11,42	11,55	0,13	1%
5	18,09	17,97	(0,12)	-1%
6	15,38	16,93	1,55	10%
7	26,76	26,95	0,19	1%
8	12,40	10,55	(1,85)	-15%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%

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	13	
Média Aritmética	276,38	
Desvio Padrão	25,76	
Coefficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	193,47	
Limite Superior	359,29	
Elementos saneados	13	
Média Saneada	276,38	
t de Student	1,3560	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	266,69	-4%
Superior	286,07	4%
Hipótese de rejeição		
	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

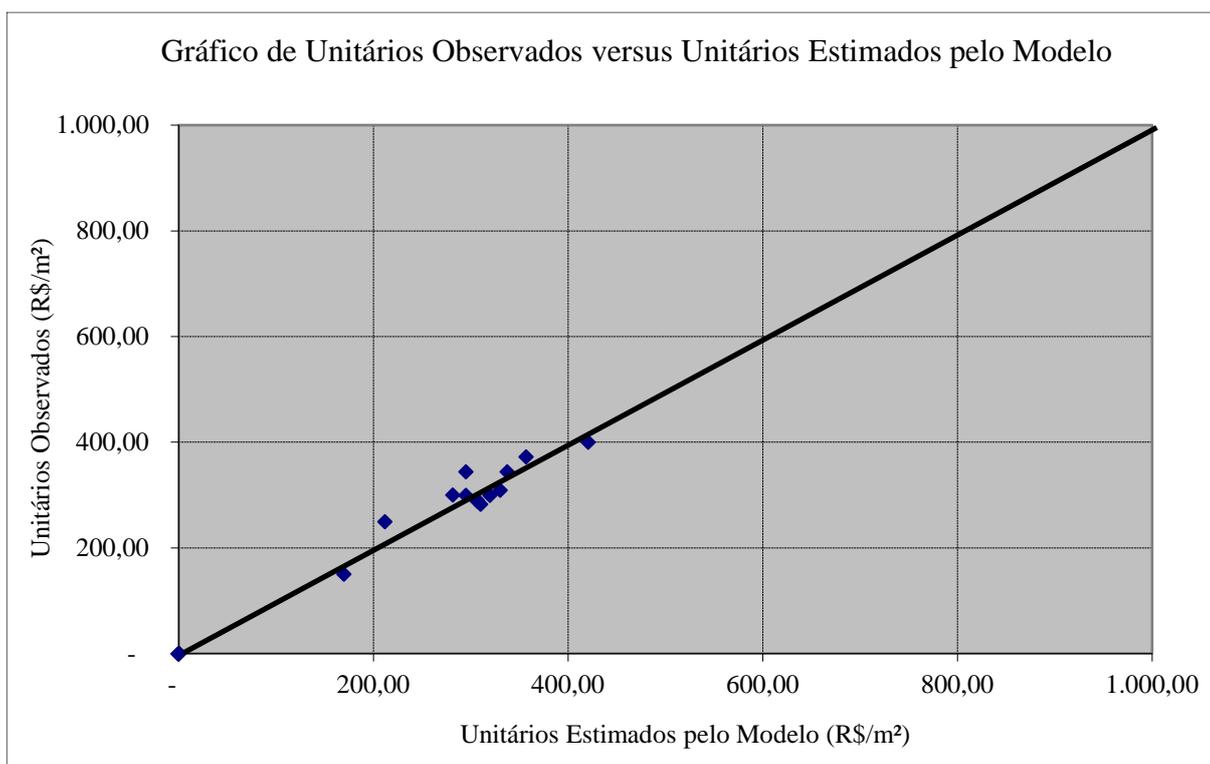
Área	64.990,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	276,38
Valor do Terreno	17.961.936
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	17.332.432
Superior	18.591.440

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.	9%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	20%
V. Testada	20%	V. Superfície	20%
V. Profundidade	20%	V. Frentes	20%
V. Prop. Área	23%	V. ZONA	#N/D
V. Topografia	19%	V. COEF.AP	26%
V. Nivelamento	20%	V. NãoUsado	20%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	20%	V. Superfície	20%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	20%	V. Frentes	20%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	23%	V. ZONA	20%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	19%	V. COEF.AP	19%
Peso	100%	Peso	50%
V. Nivelamento	20%	V. NãoUsado	20%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	47.990,00	276,38				1,00	13.263.476	13.263.476
Edificações								
01. Depósito 1	6.095,87	2.150,00	19	c	41	0,77	13.106.110	10.091.705
02. Depósito 2	6.275,87	2.150,00	19	c	41	0,77	13.493.110	10.389.695
03. Loja	5.912,81	2.280,00	11	b	49	0,89	13.481.207	11.998.274
04. Galpão 1	7.427,58	2.150,00	11	b	49	0,89	15.969.297	14.212.674
05. Galpão 3	681,41	730,00	19	c	41	0,77	497.426	383.018
06. Apoio Motoristas	375,00	2.150,00	11	b	49	0,89	806.250	717.563
07. Guaritas	156,57	2.150,00	11	b	49	0,89	336.617	299.589
08. Galpão 2	1.226,29	730,00	11	b	49	0,89	895.192	796.721
Subtotal Edificações	28.151,38						58.585.209	48.889.239
Benfeitorias								
01. Fechamento Lateral (m)	900,00	240,00	19	c	22	0,63	216.000	136.080
02. Pavimentação em asfalto (m²)	14.000,00	120,00	19	d	21	0,60	1.680.000	1.008.000
03. Reservatório elevado em alvenaria e m	110,00	1.820,00	19	c	22	0,63	200.200	126.126
04. Balança	2,00	66.000,00	19	c	22	0,63	132.000	83.160
Subtotal Benfeitorias							2.228.200	1.353.366
Edificações e Benfeitorias	28.151,38				45	0,83	60.813.409	50.242.605
Custos							74.076.885	63.506.081
Valor do Econômico						F. Comercialização 0,83		52.444.000
Estoque de Terreno	17.000,00	276,38						4.698.000
Valor do Empreendimento								57.142.000

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	
1	Rod. Anhanguera	-22.860394, -47.139265	Com fundos para Rodovia Dom Pedro I	Jardim do Lago	Campinas	SP	jul/21	100.000.000	100%	oferta	193.823,00	244,00
2	R. Prof. Euclides Vaz de Campos Filho	-22.903719, -47.115711		Jardim Garcia	Campinas	SP	jul/21	88.000.000	100%	oferta	220.000,00	250,00
3	Avenida John Boyd Dunlop	-22.932216, -47.195276		Cidade Satélite Íris	Campinas	SP	jul/21	58.000.000	100%	oferta	385.000,00	690,00
4	Rodovia Professor Zeferino Vaz	-22.811548, -47.106633		Barão Geraldo	Campinas	SP	jul/21	89.400.000	100%	oferta	298.000,00	1.000,00
5	Rodovia Lix da Cunha	-22.979126, -47.084341		Swiss Park	Campinas	SP	jul/21	25.000.000	100%	oferta	72.600,00	150,00
6	Avenida Engenheiro Luiz Antônio Laloní	-22.791494, -47.045124		Tijucu das Telhas	Campinas	SP	jul/21	20.300.000	100%	oferta	70.000,00	90,00
7	Rua Pastor Bernhard Johnson	-22.802336, -47.037621		Tijucu das Telhas	Campinas	SP	jul/21	12.750.000	100%	oferta	51.000,00	80,00
8	Rod. Jorn. Francisco Aguirre Proença	-22.898704, -47.121840		Parque Santa Bárbara	Campinas	SP	jul/21	12.200.000	100%	oferta	42.323,00	100,00
9	Estrada Municipal Francisco João Perissinotto	-22.840928, -47.030929		Parque dos Resedas	Campinas	SP	jul/21	21.600.000	100%	oferta	72.000,00	200,00
10	Estrada Municipal Francisco João Perissinotto	-22.842181, -47.028690		Parque dos Resedas	Campinas	SP	jul/21	19.000.000	100%	oferta	67.140,00	100,00
11	Estrada Municipal Adelina Segantine Cerqueira Leite	-22.829613, -47.016745		Chácara São Rafael	Campinas	SP	jul/21	26.300.000	100%	oferta	87.551,00	210,00
12	Avenida das Alamandas, 1000	-22.861179, -47.018000		Alphaville Dom Pedro	Campinas	SP	jul/21	28.000.000	100%	oferta	81.367,00	180,00
13	Avenida Ary Rodrigues	-22.974521, -47.096674		Jardim Aeroporto de Viracopos	Campinas	SP	jul/21	28.731.000	100%	oferta	92.895,00	200,00
Avaliando	Avenida Maria Luiza Pompeo de Camargo, 333	Frente para as Ruas Dezesseis e Vicente Palombo	Jardim Campineiro	Campinas	SP	jul/21			100%	transação	64.990,00	180,00

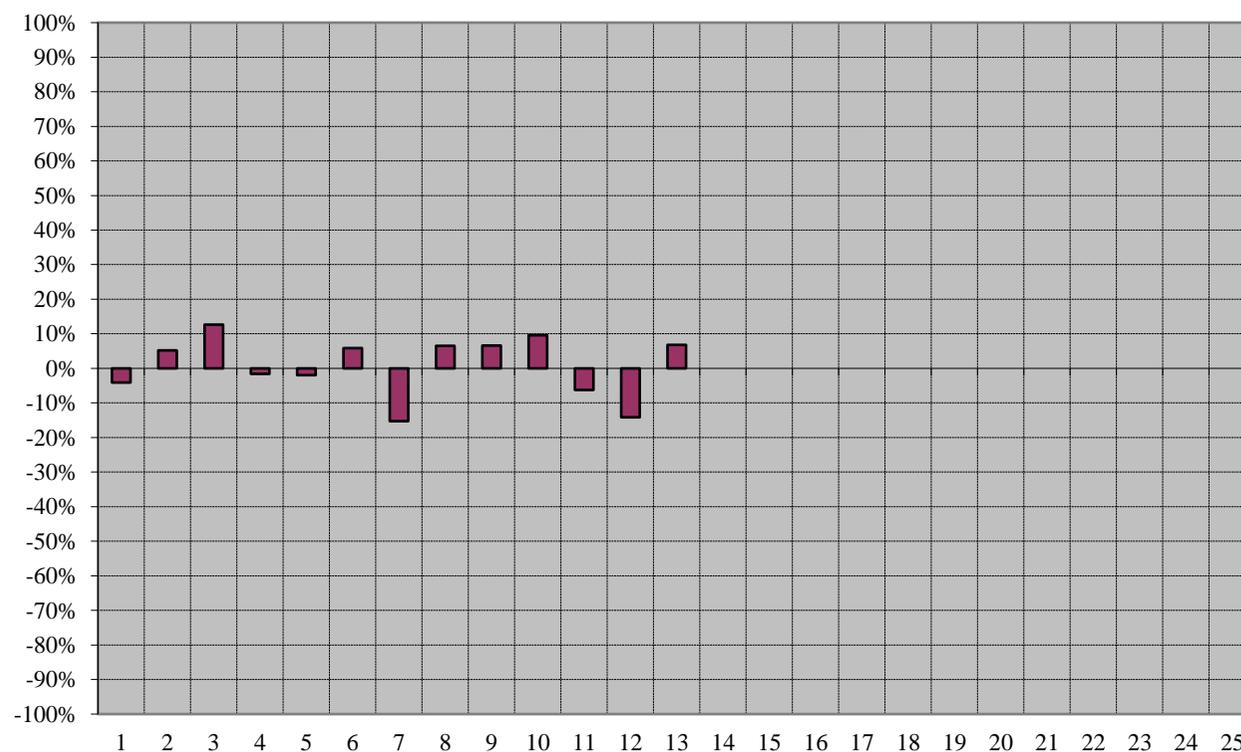
Amostra	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	sim	25.299,00	1.500	27	c	8,0	MF Participações Imobiliárias	Raiane	(11) 3562-4514 / (11) 99938-4584
2	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		8,5	Jubran Kfourri Imóveis S.A.	Eduardo	(19) 3753-3000 / (19) 99839-4535
3	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		4,5	Start Imóveis	Mirian	(19) 3705-9555 / (19) 2511-5558
4	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		6,5	De Lucca Imóveis	Bruno	(19) 3755-1600
5	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		8,0	Vide Imóveis	Everton	(19) 3255-4566/95321-1413
6	1,00	bom	seca	caído até 5%	ao nível	médio	não			0		7,5	Pleno Imóveis	Izac	(19) 3387-8533/97413-6127
7	1,00	bom	seca	caído de 5 a 10%	ao nível	médio/baixo	não			0		7,0	Tonzar Imóveis	Marcos	(19) 3251-6020/98221-3838
8	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio/baixo	não			0		8,5	XCI	Izaltino	(19) 3306-1980/99608-8809
9	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		7,5	Vide Imóveis	Everton	(19) 3255-4566/95321-1413
10	1,00	bom	seca	caído até 5%	ao nível	médio	não			0		7,5	Abriar Imóveis	Danilo	(19) 3395-5560/97406-0460
11	1,10	bom	seca	caído até 5%	ao nível	médio	não			0		7,0	Manhattan Imóveis	Thomas	(19) 3754-5010/99797-9778
12	1,00	bom	seca	caído até 5%	ao nível	médio	não			0		7,5	De Lucca Imóveis	Bruno	(19) 3755-1600
13	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		8,0	Tonzar Imóveis	Marcos	(19) 3251-6020/98221-3838
Avaliando	1,00	bom	seca	plano	ao nível	médio						7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator ZONA	Fator COEF.AP	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	372,36	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	335,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	0,88	1,00	0,83	1,00	0,86	288,20	dentro
2	400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	0,82	1,00	0,75	1,00	0,73	262,80	dentro
3	150,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	135,59	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,56	1,00	1,00	1,00	1,81	245,42	dentro
4	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	270,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	1,08	1,00	0,75	1,00	1,04	280,80	dentro
5	344,35	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	309,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,88	1,00	1,00	1,00	0,91	282,03	dentro
6	290,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	261,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,02	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	261,00	dentro
7	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	225,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,40	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,45	326,25	dentro
8	288,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	259,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,40	1,00	0,95	0,82	1,00	0,83	1,00	1,00	259,43	dentro
9	300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	270,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,93	1,00	1,00	1,00	0,96	259,20	dentro
10	282,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	254,69	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,01	0,93	1,00	1,00	1,00	0,99	252,14	dentro
11	300,40	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	270,36	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	294,69	dentro
12	344,12	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	309,71	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,06	0,93	1,00	1,00	1,00	1,04	322,10	dentro
13	309,28	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	278,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,88	1,00	1,00	1,00	0,93	258,87	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	372,36	357,08	(15,28)	-4%
2	400,00	420,67	20,67	5%
3	150,65	169,66	19,01	13%
4	300,00	295,28	(4,72)	-2%
5	344,35	337,46	(6,89)	-2%
6	290,00	307,09	17,09	6%
7	250,00	211,79	(38,21)	-15%
8	288,26	307,09	18,83	7%
9	300,00	319,88	19,88	7%
10	282,99	310,19	27,20	10%
11	300,40	281,73	(18,67)	-6%
12	344,12	295,28	(48,84)	-14%
13	309,28	330,20	20,92	7%
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

RESÍDUOS RELATIVOS



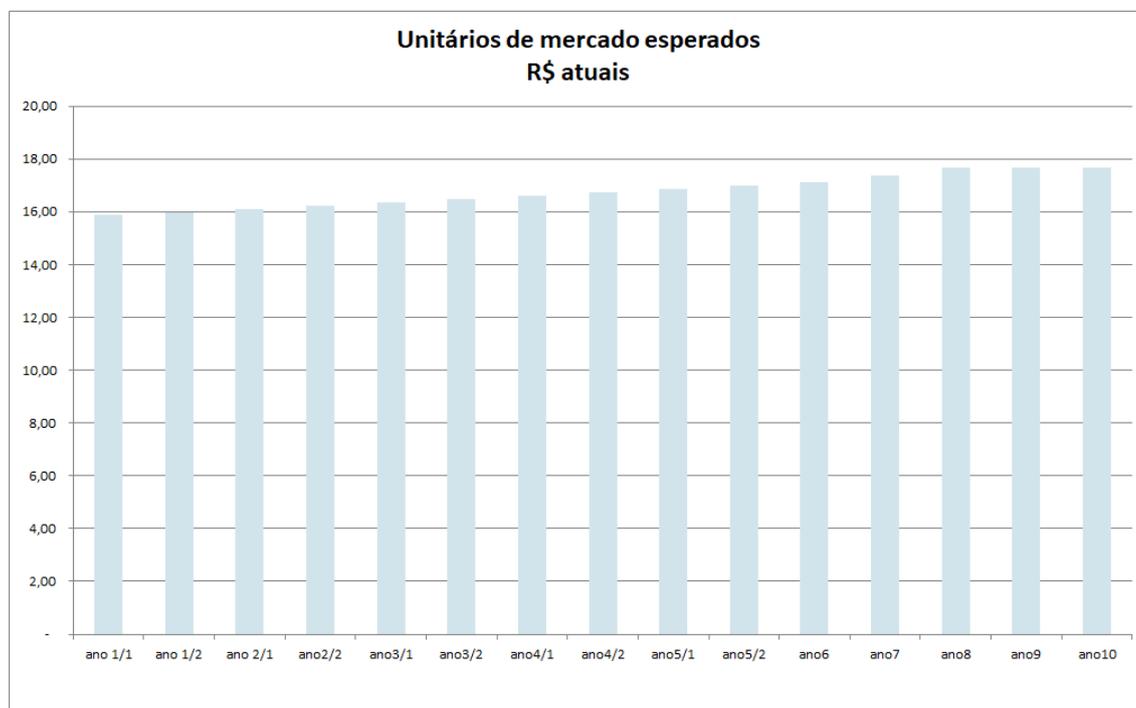
**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES
NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO**

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.

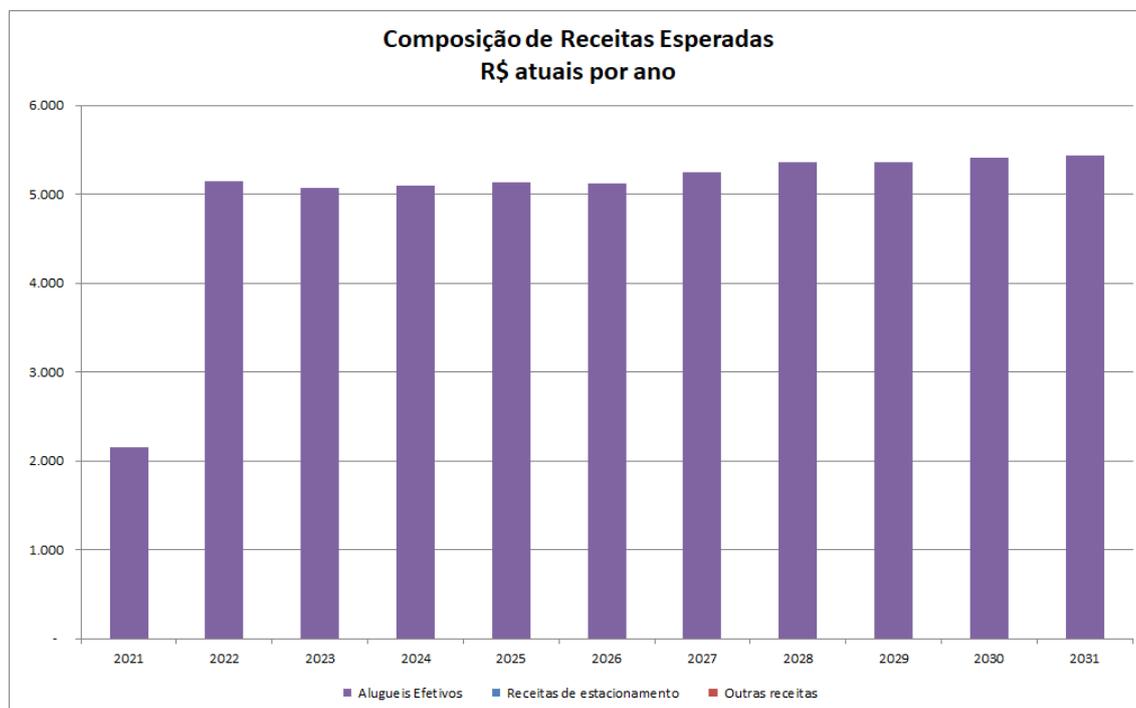
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 6</u>
Cenário : Mercado aberto	006_Suzano
Aluguel de mercado inicial - R\$	446.749
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	15,87
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	17,66
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	216
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m ²	15,89
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	45
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	108
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m ²	6,18
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m ²	6,18
Vida útil remanescente de projeção (anos)	45

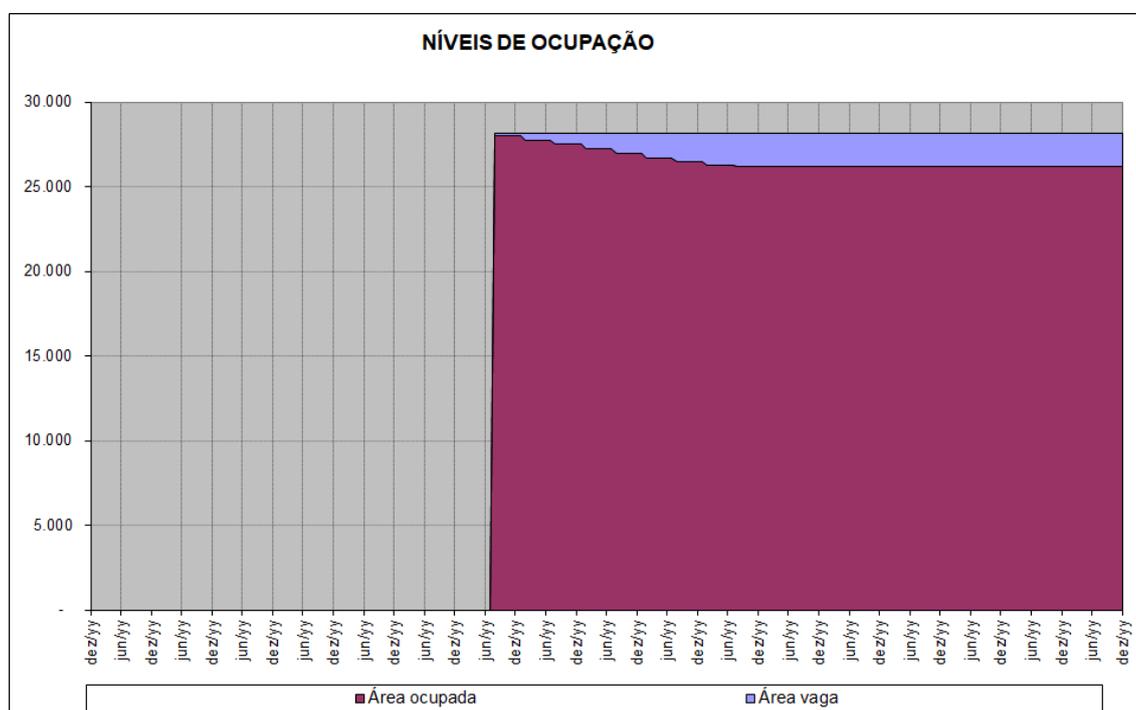
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



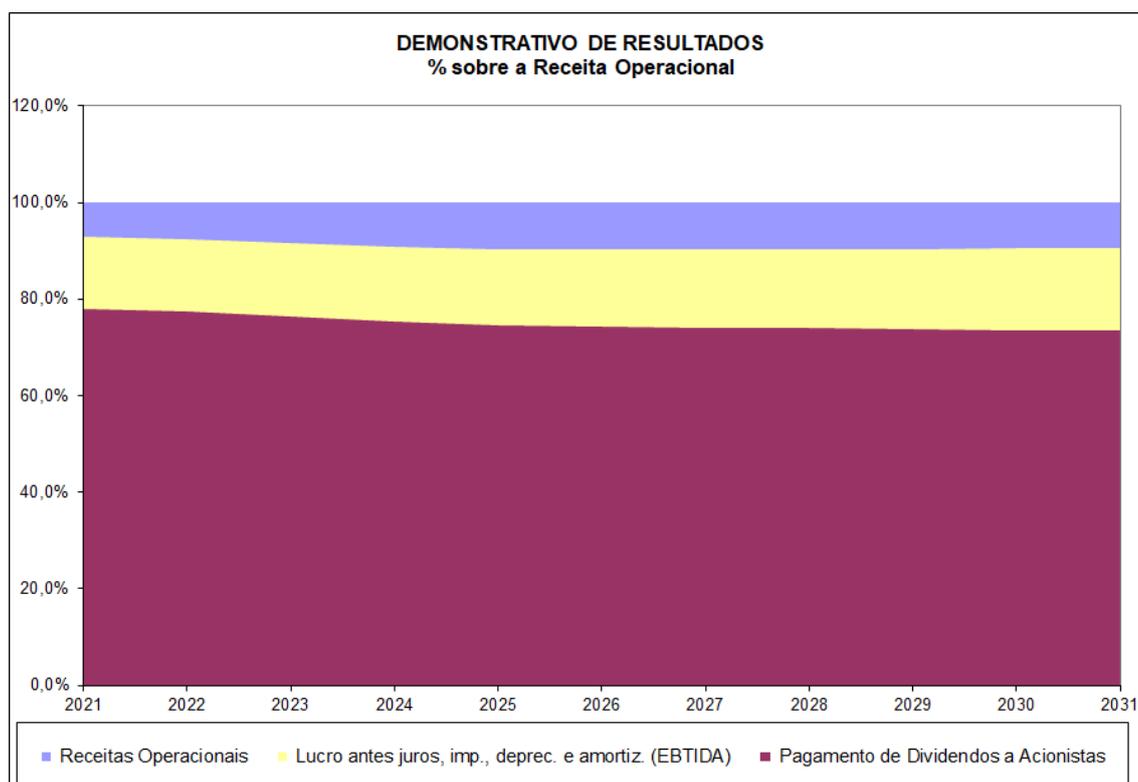
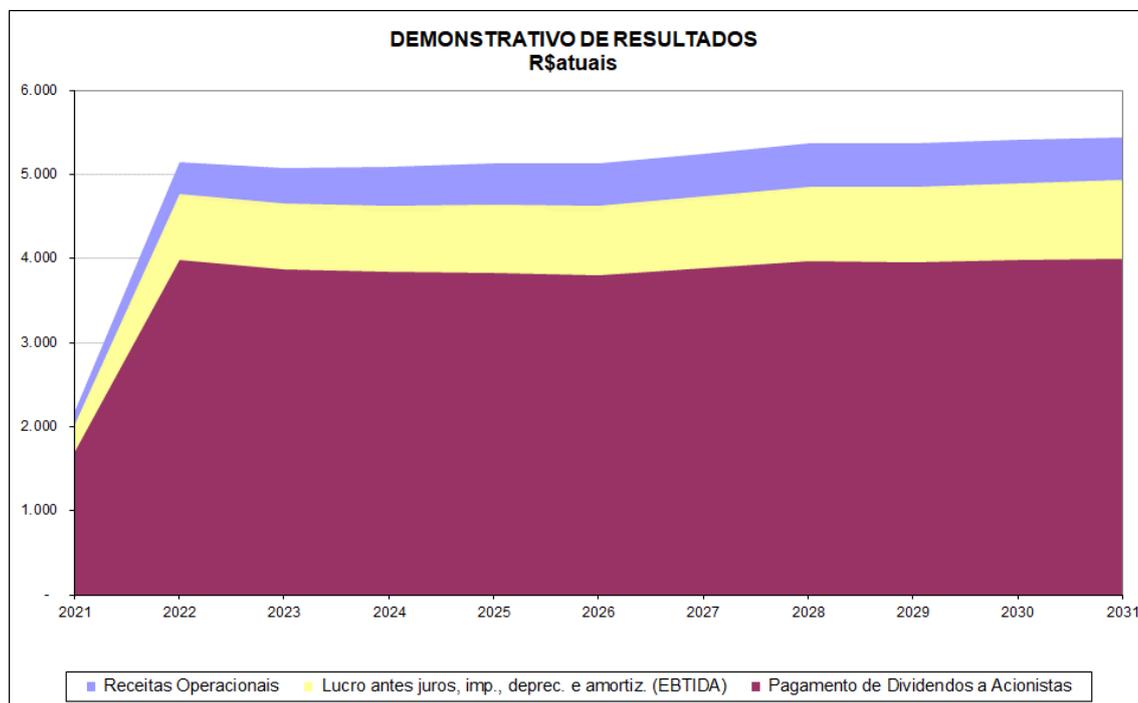
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



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



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

$$Ke = 3,50\% + (5,60\% \times 0,60) + 0,70\% = 7,6\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,60) + 0,70\% = 7,6\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

- **Valor Econômico cenário MA: R\$ 49.596.000,00**
- **Valor do Estoque de Terreno: R\$ 4.698.000,00**
- **Valor do Empreendimento cenário MA: R\$ 54.294.000,00**

**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		2.158	5.149	5.070	5.094	5.137	5.126	5.247	5.366	5.366	5.408	5.440	54.560
-	Área locável (m2)		11.730	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		2.190	5.293	5.394	5.482	5.568	5.654	5.719	5.807	5.858	5.858	5.858	58.682
-	Vacância do empreendimento		0,5%	1,7%	3,6%	5,4%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)		55	482	1.007	1.533	1.916	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	
-	Aluguéis Efetivos		2.158	5.149	5.070	5.094	5.137	5.126	5.247	5.366	5.366	5.408	5.440	54.560
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		79	188	185	186	187	187	192	196	196	197	199	1.991
-	PIS		14	33	33	33	33	33	34	35	35	35	35	355
-	COFINS		65	154	152	153	154	154	157	161	161	162	163	1.637
-	Despesas Operacionais		73	201	237	277	307	310	314	318	318	319	313	2.986
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		4	36	75	114	142	146	146	146	146	146	146	1.248
-	Inadimplência irrecoverável		15	36	35	36	36	36	37	38	38	38	31	375
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		54	129	127	127	128	128	131	134	134	135	136	1.364
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		2.006	4.761	4.648	4.631	4.643	4.629	4.742	4.853	4.853	4.891	4.928	49.583
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		2.006	4.760	4.648	4.631	4.642	4.628	4.742	4.852	4.852	4.891	4.928	49.582
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos		2.006	4.760	4.648	4.631	4.642	4.628	4.742	4.852	4.852	4.891	4.928	49.582
-	Impostos (IR/CSSL)		235	560	552	554	559	558	571	584	584	588	592	5.936
=	Lucro líquido		1.771	4.200	4.096	4.077	4.084	4.071	4.171	4.269	4.269	4.303	4.336	43.646
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.771	4.200	4.096	4.077	4.084	4.071	4.171	4.269	4.269	4.303	4.336	43.647
-	Investimento em novos ativos		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		87	215	229	242	256	269	283	296	310	323	337	2.846
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(68.457)	3.985	3.867	3.835	3.828	3.802	3.888	3.973	3.959	3.980	3.999	(29.341)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(68.457)	(64.472)	(60.605)	(56.770)	(52.942)	(49.140)	(45.252)	(41.280)	(37.321)	(33.341)	(29.341)	
+	Integralização dos Acionistas		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	70.142	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.684	3.985	3.867	3.835	3.828	3.802	3.888	3.973	3.959	3.980	3.999	40.800
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades		0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
+	Distribuição de Dividendos		1.684	3.985	3.867	3.835	3.828	3.802	3.888	3.973	3.959	3.980	3.999	40.800
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.147	48.147
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(68.457)	3.985	3.867	3.835	3.828	3.802	3.888	3.973	3.959	3.980	52.146	18.805

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	101,5%	102,8%	106,4%	107,6%	108,4%	110,3%	109,0%	108,2%	109,2%	108,3%	107,7%	107,6%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	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	3,4%	3,9%	4,7%	5,4%	6,0%	6,1%	6,0%	5,9%	5,9%	5,9%	5,8%	5,5%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,2%	0,7%	1,5%	2,2%	2,8%	2,9%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,3%
-	Inadimplência irrecoverável	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)	93,0%	92,5%	91,7%	90,9%	90,4%	90,3%	90,4%	90,4%	90,4%	90,4%	90,6%	90,9%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,0%	92,5%	91,7%	90,9%	90,4%	90,3%	90,4%	90,4%	90,4%	90,4%	90,6%	90,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,0%	92,5%	91,7%	90,9%	90,4%	90,3%	90,4%	90,4%	90,4%	90,4%	90,6%	90,9%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,1%	81,6%	80,8%	80,0%	79,5%	79,4%	79,5%	79,5%	79,5%	79,6%	79,7%	80,0%
+	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	82,1%	81,6%	80,8%	80,0%	79,5%	79,4%	79,5%	79,5%	79,5%	79,6%	79,7%	80,0%
-	Investimento em novos ativos	3250,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	128,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4,0%	4,2%	4,5%	4,8%	5,0%	5,3%	5,4%	5,5%	5,8%	6,0%	6,2%	5,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3172,2%	77,4%	76,3%	75,3%	74,5%	74,2%	74,1%	74,0%	73,8%	73,6%	73,5%	-53,8%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-3172,2%	-1252,1%	-1195,4%	-1114,5%	-1030,7%	-958,7%	-862,4%	-769,2%	-695,5%	-616,5%	-539,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3250,2%	0,0%	128,6%									
+	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 Acumulado	3250,2%	1362,2%	1383,6%	1377,0%	1365,5%	1368,4%	1336,7%	1307,1%	1307,1%	1297,0%	1289,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,0%	77,4%	76,3%	75,3%	74,5%	74,2%	74,1%	74,0%	73,8%	73,6%	73,5%	74,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	3250,2%	0,0%	128,6%									
+	Distribuição de Dividendos	78,0%	77,4%	76,3%	75,3%	74,5%	74,2%	74,1%	74,0%	73,8%	73,6%	73,5%	74,8%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	885,1%	88,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3172,2%	77,4%	76,3%	75,3%	74,5%	74,2%	74,1%	74,0%	73,8%	73,6%	958,6%	34,5%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	Meses	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	440	436	432	427	423
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	15,87	15,71	15,56	15,40	15,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	446,75	442,32	437,93	433,59	429,29
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	131	131	131	131	131
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	440	436	432	427	423
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	16	16	16	16	15
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	15	15	15	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	409	405	401	397	393
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	409	405	401	397	393
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	409	405	401	397	393
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	48	47	47	46	46
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	361	358	354	351	347
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	361	358	354	351	347
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(70.142)	344	340	337	333	330
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(70.142)	(69.798)	(69.457)	(69.121)	(68.787)	(68.457)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	344	684	1.021	1.354	1.684
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	344	340	337	333	330
=	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	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	344	340	337	333	330
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(70.142)	344	340	337	333	330

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
	Meses	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	434	428	426	424	422	421	440	434	433	431	429	427
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,54	15,59	15,53	15,46	15,40	15,33	15,27	16,11	16,05	15,98	15,91	15,84
	Potencial de Mercado de Aluguéis	437,44	438,94	437,10	435,26	433,43	431,61	429,80	453,62	451,72	449,82	447,93	446,05
	Vacância do empreendimento	0,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
	Área vaga (m2)	131	394	394	394	394	394	394	657	657	657	657	657
	Aluguéis Efetivos	434	428	426	424	422	421	440	434	433	431	429	427
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	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	15	16	16	16	16	16	17	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4
	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)	403	396	394	393	391	389	408	401	399	397	396	394
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	403	396	394	393	391	389	408	401	399	397	396	394
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	403	396	394	393	391	389	408	401	399	397	396	394
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	46	46	46	46	48	47	47	47	47	46
=	Lucro líquido	356	349	348	346	345	344	360	353	352	350	349	347
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	356	349	348	346	345	344	360	353	352	350	349	347
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	338	332	330	329	328	326	343	335	333	332	330	329
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(68.119)	(67.787)	(67.457)	(67.128)	(66.800)	(66.474)	(66.131)	(65.797)	(65.463)	(65.131)	(64.801)	(64.472)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	2.023	2.354	2.685	3.014	3.342	3.668	4.010	4.345	4.678	5.010	5.340	5.669
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	338	332	330	329	328	326	343	335	333	332	330	329
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	338	332	330	329	328	326	343	335	333	332	330	329
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	338	332	330	329	328	326	343	335	333	332	330	329

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	427	422	420	419	417	416	432	426	425	423	422	420
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,83	15,90	15,84	15,78	15,73	15,67	15,62	16,36	16,30	16,25	16,19	16,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	445,66	447,49	445,91	444,33	442,76	441,20	439,64	460,60	458,98	457,35	455,74	454,13
	Vacância do empreendimento	2,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
	Área vaga (m2)	657	920	920	920	920	920	920	1.182	1.182	1.182	1.182	1.182
	Aluguéis Efetivos	427	422	420	419	417	416	432	426	425	423	422	420
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	15	15	15	15	15	16	16	16	15	15	15
	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	18	19	19	19	19	19	20	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
	Inadimplência irrecoverável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	10	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)	394	387	386	384	383	381	397	390	389	387	386	384
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	394	387	386	384	383	381	397	390	389	387	386	384
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	394	387	386	384	383	381	397	390	389	387	386	384
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	45	45	47	46	46	46	46	46
=	Lucro líquido	347	341	340	339	337	336	350	344	342	341	340	339
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	347	341	340	339	337	336	350	344	342	341	340	339
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	329	323	321	320	319	318	331	324	323	321	320	319
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.143)	(63.821)	(63.500)	(63.179)	(62.861)	(62.543)	(62.212)	(61.888)	(61.565)	(61.244)	(60.924)	(60.605)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.998	6.321	6.642	6.962	7.281	7.599	7.930	8.254	8.576	8.898	9.218	9.537
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	329	323	321	320	319	318	331	324	323	321	320	319
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)										
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)						
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	329	323	321	320	319	318	331	324	323	321	320	319
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	329	323	321	320	319	318	331	324	323	321	320	319

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	419	414	413	411	410	408	444	438	436	435	433	432
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,09	16,16	16,10	16,05	16,00	15,94	15,89	16,61	16,56	16,50	16,45	16,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	452,93	454,87	453,35	451,83	450,31	448,80	447,30	467,69	466,12	464,56	463,00	461,45
	Vacância do empreendimento	4,2%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
	Área vaga (m2)	1.182	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708
	Aluguéis Efetivos	419	414	413	411	410	408	444	438	436	435	433	432
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	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	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	21	22	22	22	22	22	23	25	25	24	24	24
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	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)	383	377	375	374	373	372	404	397	396	395	393	392
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	383	377	375	374	373	372	404	397	396	395	393	392
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	383	377	375	374	373	372	404	397	396	395	393	392
-	Impostos (IR/CSSL)	46	45	45	45	45	44	48	48	47	47	47	47
=	Lucro líquido	338	332	330	329	328	327	356	350	348	347	346	345
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	338	332	330	329	328	327	356	350	348	347	346	345
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	318	312	311	310	309	307	336	329	328	326	325	324
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(60.287)	(59.975)	(59.664)	(59.354)	(59.046)	(58.738)	(58.402)	(58.073)	(57.746)	(57.419)	(57.094)	(56.770)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.855	10.167	10.478	10.787	11.096	11.403	11.739	12.068	12.396	12.722	13.048	13.372
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	318	312	311	310	309	307	336	329	328	326	325	324
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	318	312	311	310	309	307	336	329	328	326	325	324
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	318	312	311	310	309	307	336	329	328	326	325	324

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Meses	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	431	426	425	423	422	420	436	434	432	431	429	428
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,34	16,41	16,36	16,30	16,25	16,19	16,14	16,87	16,81	16,76	16,70	16,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	460,00	462,00	460,47	458,94	457,42	455,91	454,40	474,89	473,32	471,75	470,19	468,63
	Vacância do empreendimento	6,1%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.708	1.905	1.905	1.905	1.905	1.905	1.905	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	431	426	425	423	422	420	436	434	432	431	429	428
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	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	24	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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)	391	385	384	382	381	380	394	392	390	389	388	386
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	391	385	384	382	381	380	394	392	390	389	388	386
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	391	385	384	382	381	380	394	392	390	389	388	386
-	Impostos (IR/CSSL)	47	46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47
=	Lucro líquido	344	339	338	336	335	334	347	344	343	342	341	340
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	344	339	338	336	335	334	347	344	343	342	341	340
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	323	318	317	316	314	313	326	323	321	320	319	318
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.447)	(56.129)	(55.812)	(55.497)	(55.182)	(54.869)	(54.543)	(54.220)	(53.899)	(53.579)	(53.260)	(52.942)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	13.695	14.013	14.329	14.645	14.959	15.273	15.599	15.921	16.243	16.563	16.882	17.200
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	323	318	317	316	314	313	326	323	321	320	319	318
=	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	323	318	317	316	314	313	326	323	321	320	319	318
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	323	318	317	316	314	313	326	323	321	320	319	318

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	426	425	424	422	421	419	435	434	432	431	429	428
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,59	16,66	16,61	16,55	16,50	16,44	16,39	17,13	17,07	17,02	16,96	16,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	467,08	469,11	467,55	466,00	464,46	462,93	461,39	482,20	480,60	479,01	477,43	475,85
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	426	425	424	422	421	419	435	434	432	431	429	428
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	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	26											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	385	384	382	381	380	378	393	392	390	389	388	386
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	385	384	382	381	380	378	393	392	390	389	388	386
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	385	384	382	381	380	378	393	392	390	389	388	386
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47
=	Lucro líquido	339	337	336	335	334	333	346	344	343	342	341	340
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	339	337	336	335	334	333	346	344	343	342	341	340
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	317	316	314	313	312	311	324	321	320	319	318	317
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(52.625)	(52.310)	(51.995)	(51.682)	(51.370)	(51.059)	(50.735)	(50.414)	(50.094)	(49.775)	(49.457)	(49.140)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	17.516	17.832	18.146	18.459	18.772	19.082	19.406	19.728	20.048	20.367	20.685	21.001
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	317	316	314	313	312	311	324	321	320	319	318	317
=	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)							
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	(0)								
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	317	316	314	313	312	311	324	321	320	319	318	317
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	317	316	314	313	312	311	324	321	320	319	318	317

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	426	425	424	422	421	419	455	454	452	451	449	448
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,85	16,79	16,74	16,68	16,63	16,57	16,52	17,39	17,33	17,28	17,22	17,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	474,27	472,70	471,14	469,58	468,02	466,47	464,93	489,62	488,00	486,38	484,77	483,17
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	426	425	424	422	421	419	455	454	452	451	449	448
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	15	15	15	15	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	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	385	384	382	381	380	378	412	411	409	408	406	405
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	385	384	382	381	380	378	412	411	409	408	406	405
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	385	384	382	381	380	378	412	411	409	408	406	405
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	46	50	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	339	337	336	335	334	333	362	361	360	359	358	356
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	339	337	336	335	334	333	362	361	360	359	358	356
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	316	314	313	312	311	310	339	337	336	335	333	332
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(48.825)	(48.510)	(48.197)	(47.885)	(47.574)	(47.264)	(46.925)	(46.588)	(46.252)	(45.917)	(45.584)	(45.252)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	21.317	21.631	21.945	22.257	22.568	22.877	23.217	23.554	23.890	24.224	24.557	24.890
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	316	314	313	312	311	310	339	337	336	335	333	332
=	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						
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0							
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	316	314	313	312	311	310	339	337	336	335	333	332
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	316	314	313	312	311	310	339	337	336	335	333	332

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	446	445	443	442	441	439	455	454	452	451	449	448
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,11	17,05	16,99	16,94	16,88	16,83	16,77	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	481,57	479,98	478,39	476,80	475,22	473,65	472,08	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	446	445	443	442	441	439	455	454	452	451	449	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	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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)	404	402	401	400	398	397	412	411	409	408	406	405
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	404	402	401	400	398	397	412	411	409	408	406	405
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	404	402	401	400	398	397	412	411	409	408	406	405
-	Impostos (IR/CSSL)	49	48	48	48	48	48	50	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	355	354	353	351	350	349	362	361	360	359	358	356
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	355	354	353	351	350	349	362	361	360	359	358	356
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	331	330	328	327	326	325	338	336	335	333	332	331
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(44.921)	(44.592)	(44.263)	(43.936)	(43.610)	(43.285)	(42.947)	(42.611)	(42.276)	(41.943)	(41.611)	(41.280)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.220	25.550	25.878	26.206	26.532	26.857	27.195	27.531	27.865	28.199	28.531	28.862
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	331	330	328	327	326	325	338	336	335	333	332	331
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	331	330	328	327	326	325	338	336	335	333	332	331
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	331	330	328	327	326	325	338	336	335	333	332	331

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	446	445	443	442	441	439	455	454	452	451	449	448
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	446	445	443	442	441	439	455	454	452	451	449	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	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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)	404	402	401	400	398	397	412	411	409	408	406	405
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	404	402	401	400	398	397	412	411	409	408	406	405
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	404	402	401	400	398	397	412	411	409	408	406	405
-	Impostos (IR/CSSL)	49	48	48	48	48	48	50	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	355	354	353	351	350	349	362	361	360	359	358	356
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	355	354	353	351	350	349	362	361	360	359	358	356
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	330	329	327	326	325	324	337	335	334	332	331	330
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.950)	(40.621)	(40.294)	(39.968)	(39.643)	(39.319)	(38.982)	(38.647)	(38.314)	(37.981)	(37.650)	(37.321)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	29.192	29.520	29.848	30.174	30.499	30.822	31.159	31.494	31.828	32.160	32.491	32.821
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	330	329	327	326	325	324	337	335	334	332	331	330
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	330	329	327	326	325	324	337	335	334	332	331	330
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	330	329	327	326	325	324	337	335	334	332	331	330

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	446	445	443	442	441	439	462	461	459	458	456	455
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	446	445	443	442	441	439	462	461	459	458	456	455
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	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	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	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	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	404	402	401	400	398	397	419	417	416	414	413	411
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	404	402	401	400	398	397	419	417	416	414	413	411
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	404	402	401	400	398	397	419	417	416	414	413	411
-	Impostos (IR/CSSL)	49	48	48	48	48	48	50	50	50	50	50	49
=	Lucro líquido	355	354	353	351	350	349	368	367	366	364	363	362
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	355	354	353	351	350	349	368	367	366	364	363	362
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	26	26	26	26	26	26	26	28	28	28	28	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	329	327	326	325	324	323	342	339	338	337	336	334
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.992)	(36.665)	(36.338)	(36.013)	(35.690)	(35.367)	(35.025)	(34.686)	(34.348)	(34.011)	(33.675)	(33.341)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	33.150	33.477	33.803	34.128	34.452	34.775	35.116	35.456	35.794	36.131	36.466	36.801
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	329	327	326	325	324	323	342	339	338	337	336	334
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	329	327	326	325	324	323	342	339	338	337	336	334
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	329	327	326	325	324	323	342	339	338	337	336	334

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	453	452	450	449	447	446	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	453	452	450	449	447	446	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	13	13	13	13	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	27	27	27	27	26							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	12	12	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	410	409	407	406	405	404	404	419	418	417	415	414
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	410	409	407	406	405	404	404	419	418	417	415	414
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	410	409	407	406	405	404	404	419	418	417	415	414
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50
=	Lucro líquido	361	359	358	357	357	355	355	369	368	367	365	364
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	361	359	358	357	357	355	355	369	368	367	365	364
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	333	332	331	329	329	328	328	340	339	338	337	335
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(33.008)	(32.676)	(32.345)	(32.016)	(31.687)	(31.359)	(31.031)	(30.690)	(30.351)	(30.013)	(29.677)	(29.341)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	37.134	37.466	37.796	38.126	38.455	38.783	39.111	39.451	39.790	40.128	40.465	40.800
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	333	332	331	329	329	328	328	340	339	338	337	335
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	333	332	331	329	329	328	328	340	339	338	337	335
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.147
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	333	332	331	329	329	328	328	340	339	338	337	48.482

**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	1.714.281

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

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

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,60) + 0,35\% = 7,3\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

- **Valor Econômico cenário FII: R\$ 56.632.000,00**
 - **Valor do Estoque de Terreno: R\$ 4.698.000,00**
 - **Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 61.330.000,00**
-

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		2.132	5.331	5.249	5.152	5.188	5.258	5.319	5.401	5.448	5.448	5.448	55.375
-	Área locável (m2)		11.730	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		2.190	5.293	5.394	5.482	5.568	5.654	5.719	5.807	5.858	5.858	5.858	58.682
-	Vacância do empreendimento		0,5%	1,7%	3,6%	5,4%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)		55	482	1.007	1.533	1.916	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	
-	Aluguéis Efetivos		2.132	5.331	5.249	5.152	5.188	5.258	5.319	5.401	5.448	5.448	5.448	55.375
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		1.931	556	595	633	662	667	668	672	691	691	691	8.457
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		4	36	75	114	142	146	146	146	146	146	146	1.248
-	Inadimplência irrecuperável		2	5	5	5	5	5	5	9	27	27	27	124
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		19	48	47	46	47	47	48	49	49	49	49	498
-	Despesas recorrentes FII		191	467	468	468	468	468	468	468	468	468	468	4.873
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		1.714	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.714
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		201	4.775	4.654	4.519	4.526	4.591	4.651	4.728	4.757	4.757	4.757	46.917
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		201	4.775	4.654	4.519	4.526	4.591	4.651	4.728	4.757	4.757	4.757	46.917
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos		201	4.775	4.654	4.519	4.526	4.591	4.651	4.728	4.757	4.757	4.757	46.917
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		201	4.775	4.654	4.519	4.526	4.591	4.651	4.728	4.757	4.757	4.757	46.917
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		201	4.775	4.654	4.519	4.526	4.591	4.651	4.728	4.757	4.757	4.757	46.917
-	Investimento em novos ativos		70.142	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.142
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		87	215	229	242	256	269	283	296	310	323	337	2.846
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(70.028)	4.560	4.425	4.277	4.270	4.322	4.368	4.432	4.448	4.434	4.421	(26.071)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(70.028)	(65.468)	(61.043)	(56.766)	(52.495)	(48.174)	(43.806)	(39.373)	(34.926)	(30.491)	(26.071)	
+	Integralização dos Cotistas		71.856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.856
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	71.856	
-	Remuneração de Cotistas		1.828	4.560	4.425	4.277	4.270	4.322	4.368	4.432	4.448	4.434	4.421	45.785
=	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							
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		71.856	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71.856
+	Remuneração das Cotas		1.828	4.560	4.425	4.277	4.270	4.322	4.368	4.432	4.448	4.434	4.421	45.785
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.568	55.568
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(70.028)	4.560	4.425	4.277	4.270	4.322	4.368	4.432	4.448	4.434	59.989	29.498

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)		102,7%	99,3%	102,8%	106,4%	107,3%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	107,5%	106,0%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	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		90,6%	10,4%	11,3%	12,3%	12,8%	12,7%	12,6%	12,4%	12,7%	12,7%	12,7%	15,3%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,2%	0,7%	1,4%	2,2%	2,7%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,3%
-	Inadimplência irrecoverável		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		9,0%	8,8%	8,9%	9,1%	9,0%	8,9%	8,8%	8,7%	8,6%	8,6%	8,6%	8,8%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		80,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		9,4%	89,6%	88,7%	87,7%	87,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,3%	87,3%	87,3%	84,7%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		9,4%	89,6%	88,7%	87,7%	87,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,3%	87,3%	87,3%	84,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		9,4%	89,6%	88,7%	87,7%	87,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,3%	87,3%	87,3%	84,7%
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		9,4%	89,6%	88,7%	87,7%	87,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,3%	87,3%	87,3%	84,7%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		9,4%	89,6%	88,7%	87,7%	87,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,3%	87,3%	87,3%	84,7%
-	Investimento em novos ativos		3290,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	126,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		4,1%	4,0%	4,4%	4,7%	4,9%	5,1%	5,3%	5,5%	5,7%	5,9%	6,2%	5,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-3285,1%	85,5%	84,3%	83,0%	82,3%	82,2%	82,1%	82,1%	81,6%	81,4%	81,1%	-47,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-3285,1%	-1228,0%	-1162,9%	-1101,7%	-1011,8%	-916,2%	-823,6%	-729,1%	-641,0%	-559,6%	-478,5%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		3370,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	129,8%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		3370,8%	1347,9%	1369,0%	1394,6%	1384,9%	1366,6%	1351,0%	1330,5%	1318,9%	1318,9%	1318,9%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		85,8%	85,5%	84,3%	83,0%	82,3%	82,2%	82,1%	82,1%	81,6%	81,4%	81,1%	82,7%
=	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		3370,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	129,8%
+	Remuneração das Cotas		85,8%	85,5%	84,3%	83,0%	82,3%	82,2%	82,1%	82,1%	81,6%	81,4%	81,1%	82,7%
-	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%	1019,9%	100,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-3285,1%	85,5%	84,3%	83,0%	82,3%	82,2%	82,1%	82,1%	81,6%	81,4%	1101,1%	53,3%

**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
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	-	-	-	-	-	-	-	435	431	426	422	418
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	15,87	15,71	15,56	15,40	15,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	446,75	442,32	437,93	433,59	429,29
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	131	131	131	131	131
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	435	431	426	422	418
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	1.714	44	44	43	43	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	39	39	38	38	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	1.714	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	(1.714)	391	387	383	379	375
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	(1.714)	391	387	383	379	375
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	(1.714)	391	387	383	379	375
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	(1.714)	391	387	383	379	375
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	(1.714)	391	387	383	379	375
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	70.142	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(71.856)	373	369	366	362	358
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(71.856)	(71.483)	(71.113)	(70.748)	(70.386)	(70.028)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	71.856	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	(0)	373	743	1.108	1.470	1.828
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	373	369	366	362	358
=	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	-	-	-	-	-	-	71.856	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	373	369	366	362	358
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	(71.856)	373	369	366	362	358

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	460	454	452	450	448	447	445	439	437	435	433	431
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,54	15,59	15,53	15,46	15,40	15,33	15,27	16,11	16,05	15,98	15,91	15,84
	Potencial de Mercado de Aluguéis	437,44	438,94	437,10	435,26	433,43	431,61	429,80	453,62	451,72	449,82	447,93	446,05
	Vacância do empreendimento	0,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
	Área vaga (m2)	131	394	394	394	394	394	394	657	657	657	657	657
	Aluguéis Efetivos	460	454	452	450	448	447	445	439	437	435	433	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	45	47	47	46	46	46	47	47	47	47	47
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	2	2	2	2	2	2	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	39	38	40	40	39	39	39	39	39	39	38	38
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	416	409	405	404	402	400	399	391	390	388	386	385
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	416	409	405	404	402	400	399	391	390	388	386	385
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	416	409	405	404	402	400	399	391	390	388	386	385
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	416	409	405	404	402	400	399	391	390	388	386	385
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	416	409	405	404	402	400	399	391	390	388	386	385
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	19	19	19	19	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	399	391	388	386	385	383	381	373	371	369	368	366
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(69.629)	(69.238)	(68.850)	(68.463)	(68.079)	(67.696)	(67.315)	(66.942)	(66.571)	(66.202)	(65.834)	(65.468)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	2.227	2.618	3.006	3.393	3.777	4.160	4.541	4.914	5.285	5.654	6.022	6.388
-	Remuneração de Cotistas	399	391	388	386	385	383	381	373	371	369	368	366
=	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						
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	399	391	388	386	385	383	381	373	371	369	368	366
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	399	391	388	386	385	383	381	373	371	369	368	366

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	452	446	444	443	441	440	438	432	431	429	428	426
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	15,83	15,90	15,84	15,78	15,73	15,67	15,62	16,36	16,30	16,25	16,19	16,13
	Potencial de Mercado de Aluguéis	445,66	447,49	445,91	444,33	442,76	441,20	439,64	460,60	458,98	457,35	455,74	454,13
	Vacância do empreendimento	2,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%
	Área vaga (m2)	657	920	920	920	920	920	920	1.182	1.182	1.182	1.182	1.182
	Aluguéis Efetivos	452	446	444	443	441	440	438	432	431	429	428	426
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	47	48	50	50	50	49	49	51	51	50	50	50
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	405	397	394	393	392	390	389	382	380	379	377	376
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	405	397	394	393	392	390	389	382	380	379	377	376
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	405	397	394	393	392	390	389	382	380	379	377	376
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	405	397	394	393	392	390	389	382	380	379	377	376
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	405	397	394	393	392	390	389	382	380	379	377	376
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	386	379	376	374	373	372	370	362	360	359	358	356
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.082)	(64.703)	(64.327)	(63.953)	(63.580)	(63.208)	(62.838)	(62.476)	(62.116)	(61.757)	(61.399)	(61.043)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	6.774	7.153	7.529	7.903	8.276	8.648	9.018	9.380	9.740	10.099	10.457	10.813
-	Remuneração de Cotistas	386	379	376	374	373	372	370	362	360	359	358	356
=	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							
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	(0)	0	0	(0)						
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	386	379	376	374	373	372	370	362	360	359	358	356
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	386	379	376	374	373	372	370	362	360	359	358	356

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	443	437	436	434	433	431	430	424	423	422	420	419
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,09	16,16	16,10	16,05	16,00	15,94	15,89	16,61	16,56	16,50	16,45	16,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	452,93	454,87	453,35	451,83	450,31	448,80	447,30	467,69	466,12	464,56	463,00	461,45
	Vacância do empreendimento	4,2%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
	Área vaga (m2)	1.182	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445	1.445	1.708	1.708	1.708	1.708	1.708
	Aluguéis Efetivos	443	437	436	434	433	431	430	424	423	422	420	419
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	50	52	53	53	53	53	52	54	54	54	53	53
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	9	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	393	386	383	381	380	379	378	370	369	368	367	365
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	393	386	383	381	380	379	378	370	369	368	367	365
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	393	386	383	381	380	379	378	370	369	368	367	365
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	393	386	383	381	380	379	378	370	369	368	367	365
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	393	386	383	381	380	379	378	370	369	368	367	365
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	373	366	363	362	360	359	358	350	348	347	346	345
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(60.669)	(60.303)	(59.940)	(59.579)	(59.218)	(58.859)	(58.501)	(58.151)	(57.803)	(57.456)	(57.110)	(56.766)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.187	11.552	11.916	12.277	12.638	12.997	13.355	13.704	14.053	14.400	14.746	15.090
-	Remuneração de Cotistas	373	366	363	362	360	359	358	350	348	347	346	345
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0										
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	373	366	363	362	360	359	358	350	348	347	346	345
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	373	366	363	362	360	359	358	350	348	347	346	345

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Meses	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	434	430	428	427	426	425	424	442	440	439	437	436
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,34	16,41	16,36	16,30	16,25	16,19	16,14	16,87	16,81	16,76	16,70	16,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	460,00	462,00	460,47	458,94	457,42	455,91	454,40	474,89	473,32	471,75	470,19	468,63
	Vacância do empreendimento	6,1%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.708	1.905	1.905	1.905	1.905	1.905	1.905	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	434	430	428	427	426	425	424	442	440	439	437	436
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	53	54	56	56	56	55	55	56	56	55	55	55
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	381	375	373	371	371	370	368	386	385	383	382	381
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	381	375	373	371	371	370	368	386	385	383	382	381
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	381	375	373	371	371	370	368	386	385	383	382	381
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	381	375	373	371	371	370	368	386	385	383	382	381
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	381	375	373	371	371	370	368	386	385	383	382	381
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	360	355	352	350	350	349	348	364	363	361	360	359
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.405)	(56.051)	(55.699)	(55.349)	(54.999)	(54.650)	(54.302)	(53.938)	(53.576)	(53.214)	(52.854)	(52.495)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.450	15.805	16.157	16.507	16.857	17.206	17.554	17.918	18.280	18.642	19.002	19.360
-	Remuneração de Cotistas	360	355	352	350	350	349	348	364	363	361	360	359
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	360	355	352	350	350	349	348	364	363	361	360	359
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	360	355	352	350	350	349	348	364	363	361	360	359

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	434	436	435	433	432	431	429	448	447	445	444	443
	Área locável (m2)	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151	28.151
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,59	16,66	16,61	16,55	16,50	16,44	16,39	17,13	17,07	17,02	16,96	16,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	467,08	469,11	467,55	466,00	464,46	462,93	461,39	482,20	480,60	479,01	477,43	475,85
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	434	436	435	433	432	431	429	448	447	445	444	443
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	55	55	56	55	55	55						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	379	381	379	377	376	375	373	393	391	390	389	387
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	379	381	379	377	376	375	373	393	391	390	389	387
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	379	381	379	377	376	375	373	393	391	390	389	387
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	379	381	379	377	376	375	373	393	391	390	389	387
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	379	381	379	377	376	375	373	393	391	390	389	387
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	357	359	357	355	354	353	351	370	368	367	366	364
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(52.138)	(51.779)	(51.422)	(51.067)	(50.713)	(50.360)	(50.008)	(49.639)	(49.271)	(48.904)	(48.538)	(48.174)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	19.718	20.077	20.434	20.789	21.143	21.496	21.847	22.217	22.585	22.952	23.318	23.682
-	Remuneração de Cotistas	357	359	357	355	354	353	351	370	368	367	366	364
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	357	359	357	355	354	353	351	370	368	367	366	364
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	357	359	357	355	354	353	351	370	368	367	366	364

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	441	440	438	437	435	434	432	455	454	452	451	449
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	16,85	16,79	16,74	16,68	16,63	16,57	16,52	17,39	17,33	17,28	17,22	17,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	474,27	472,70	471,14	469,58	468,02	466,47	464,93	489,62	488,00	486,38	484,77	483,17
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	441	440	438	437	435	434	432	455	454	452	451	449
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	55	55	56	55	55							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	386	385	382	381	379	378	377	400	398	397	395	394
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	386	385	382	381	379	378	377	400	398	397	395	394
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	386	385	382	381	379	378	377	400	398	397	395	394
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	386	385	382	381	379	378	377	400	398	397	395	394
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	386	385	382	381	379	378	377	400	398	397	395	394
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	363	362	359	357	356	355	354	375	374	373	371	370
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(47.811)	(47.449)	(47.091)	(46.733)	(46.377)	(46.022)	(45.668)	(45.293)	(44.919)	(44.547)	(44.175)	(43.806)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	24.045	24.407	24.765	25.123	25.479	25.834	26.187	26.563	26.937	27.309	27.680	28.050
-	Remuneração de Cotistas	363	362	359	357	356	355	354	375	374	373	371	370
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	363	362	359	357	356	355	354	375	374	373	371	370
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	363	362	359	357	356	355	354	375	374	373	371	370

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	448	446	445	443	442	440	439	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,11	17,05	16,99	16,94	16,88	16,83	16,77	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	481,57	479,98	478,39	476,80	475,22	473,65	472,08	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	448	446	445	443	442	440	439	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	55	55	56	57	57							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	393	391	389	387	386	385	383	406	405	404	400	399
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	393	391	389	387	386	385	383	406	405	404	400	399
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	393	391	389	387	386	385	383	406	405	404	400	399
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	393	391	389	387	386	385	383	406	405	404	400	399
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	393	391	389	387	386	385	383	406	405	404	400	399
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	25	25	25	25	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	369	367	364	363	362	360	359	381	380	378	375	374
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(43.437)	(43.070)	(42.706)	(42.343)	(41.981)	(41.621)	(41.262)	(40.880)	(40.501)	(40.122)	(39.747)	(39.373)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	28.419	28.786	29.150	29.513	29.875	30.235	30.594	30.975	31.355	31.734	32.109	32.482
-	Remuneração de Cotistas	369	367	364	363	362	360	359	381	380	378	375	374
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0							
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	369	367	364	363	362	360	359	381	380	378	375	374
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	369	367	364	363	362	360	359	381	380	378	375	374

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	57	57	58	57	57	57						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	372	371	368	367	365	364	363	378	377	375	374	373
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.001)	(38.630)	(38.262)	(37.895)	(37.530)	(37.165)	(36.803)	(36.424)	(36.048)	(35.672)	(35.298)	(34.926)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	32.855	33.226	33.594	33.961	34.326	34.690	35.053	35.431	35.808	36.184	36.558	36.930
-	Remuneração de Cotistas	372	371	368	367	365	364	363	378	377	375	374	373
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	372	371	368	367	365	364	363	378	377	375	374	373
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	372	371	368	367	365	364	363	378	377	375	374	373

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses		jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	57	57	58	57	57	57						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	26	26	26	26	26	26	26	28	28	28	28	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	371	370	367	366	364	363	362	377	376	374	373	372
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(34.554)	(34.184)	(33.817)	(33.452)	(33.087)	(32.724)	(32.363)	(31.986)	(31.610)	(31.236)	(30.863)	(30.491)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	37.301	37.671	38.038	38.404	38.768	39.131	39.493	39.870	40.246	40.620	40.993	41.364
-	Remuneração de Cotistas	371	370	367	366	364	363	362	377	376	374	373	372
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	371	370	367	366	364	363	362	377	376	374	373	372
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	371	370	367	366	364	363	362	377	376	374	373	372

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Área locável (m2)	28.151											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	17,37	17,31	17,25	17,20	17,14	17,08	17,03	17,66	17,60	17,54	17,49	17,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	488,98	487,36	485,75	484,14	482,54	480,94	479,35	497,15	495,51	493,87	492,23	490,60
	Vacância do empreendimento	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971	1.971
	Aluguéis Efetivos	455	453	452	450	449	447	446	462	461	459	458	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	57	57	58	57	57	57						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	38	38	40	40	39	39	39	39	39	39	39	39
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	398	396	393	392	391	389	388	405	403	402	400	399
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	28	28	28	28	29	29	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	370	369	366	365	363	362	361	376	375	373	372	370
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.121)	(29.752)	(29.387)	(29.022)	(28.659)	(28.297)	(27.936)	(27.560)	(27.186)	(26.813)	(26.441)	(26.071)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	41.735	42.103	42.469	42.834	43.197	43.559	43.920	44.295	44.670	45.043	45.415	45.785
-	Remuneração de Cotistas	370	369	366	365	363	362	361	376	375	373	372	370
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	370	369	366	365	363	362	361	376	375	373	372	370
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.568
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	370	369	366	365	363	362	361	376	375	373	372	55.939

ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

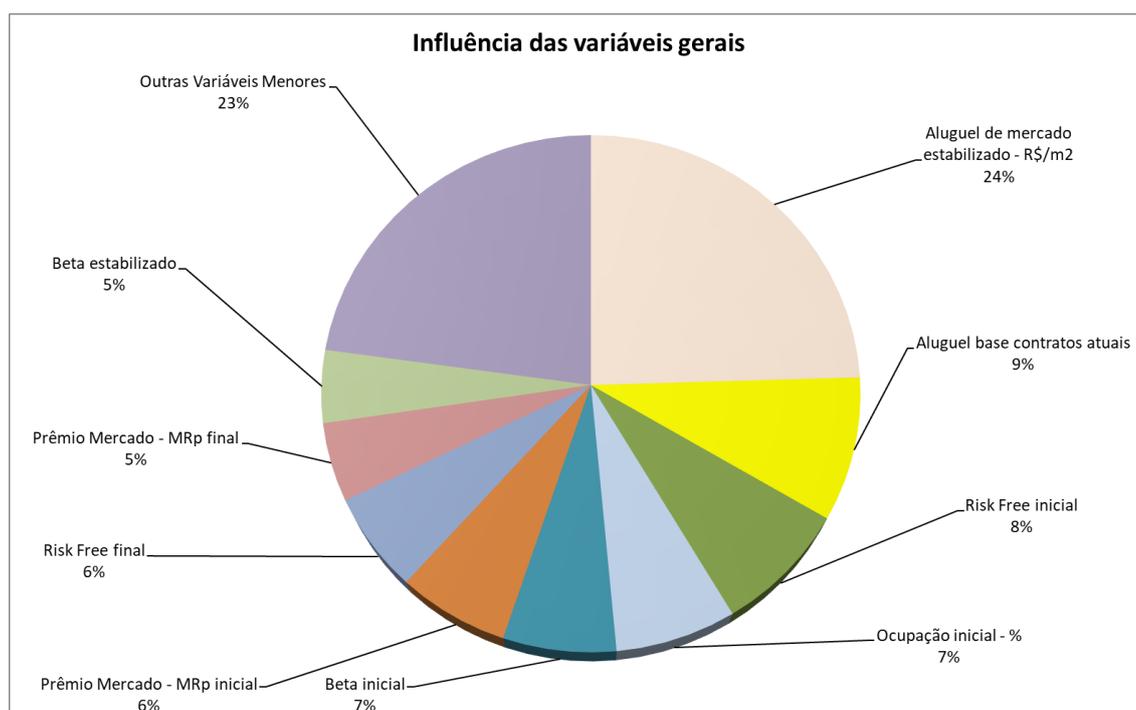
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



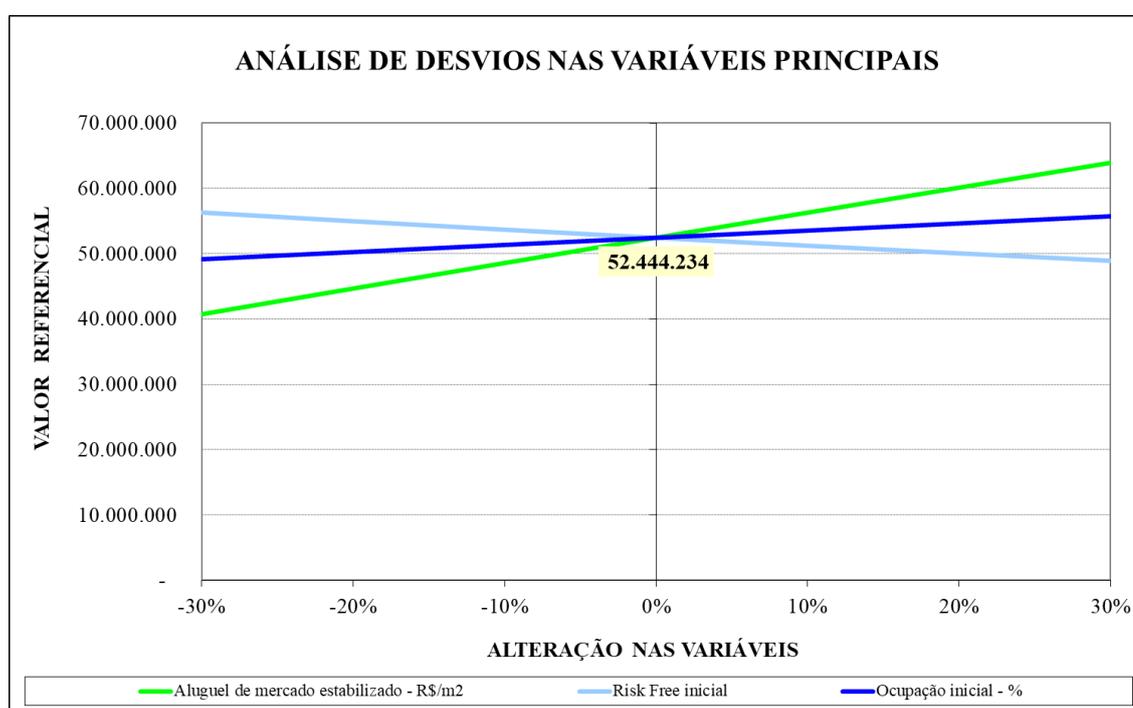
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	27,85%	2,50
Risk Free inicial	9,08%	1,00
Ocupação inicial - %	8,02%	0,50
Outras Variáveis Menores	55,05%	
Beta inicial	7,47%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	7,43%	1,00
Risk Free final	6,92%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	5,57%	2,00
Beta estabilizado	5,16%	1,50
Vacância estabilizada - %	3,33%	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,46%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	2,02%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	1,98%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	1,84%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,53%	2,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	1,39%	2,50
Prêmio Risco Liquidez final	1,33%	2,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	1,19%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	1,06%	1,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,01%	1,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,71%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,62%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,62%	2,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,51%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,47%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,20%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,18%	3,00
Inflação inicial - % ao ano	0,05%	1,00
Total	100,00%	1,84

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado, seguido do Risk Free Inicial e do Ocupação inicial. O nível de incertezas é classificado como médio, com um coeficiente de 1,84.

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 Ocupação inicial), que apresentam influências isoladas relevantes.