

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.514.003/0721

SOLICITANTE:	SUPERNOVA CAPITAL	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RODOVIA PALMIRO PAES DE BARROS, 296
		CUIABÁ - MT
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	52.187,33 m²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	23.049,68 m²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JULHO / 2021	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo "fair value")</u>	
	R\$ 41.000.000,00	

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>INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....</i>	<i>15</i>
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. <i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>16</i>
2.2. <i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO</i>	<i>17</i>
2.3. <i>ASPECTOS FÍSICOS</i>	<i>20</i>
2.4. <i>RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....</i>	<i>21</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	22
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	97
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	103
1. MODELO DE ANÁLISE	103
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	106
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	108
3.1. <i>PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS</i>	<i>110</i>
4. CUSTO DE CAPITAL	117
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	120
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	121
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	121
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	122
3. VALOR DE MERCADO	123
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	124
VII. CONCLUSÃO	125
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	126



VISTA AÉREA



ENTRADA DO IMÓVEL

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rodovia Palmiro Paes de Barros, 296 – Cuiabá – MT, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia das matrículas nºs 70.049 e 77.013, do 5º Serviço Notarial e RGI de Cuiabá;
- Cópia dos IPTUs;
- Contrato de locação.

Para fins de cálculos adotamos área construída e área de terreno conforme cópia do contrato de locação.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

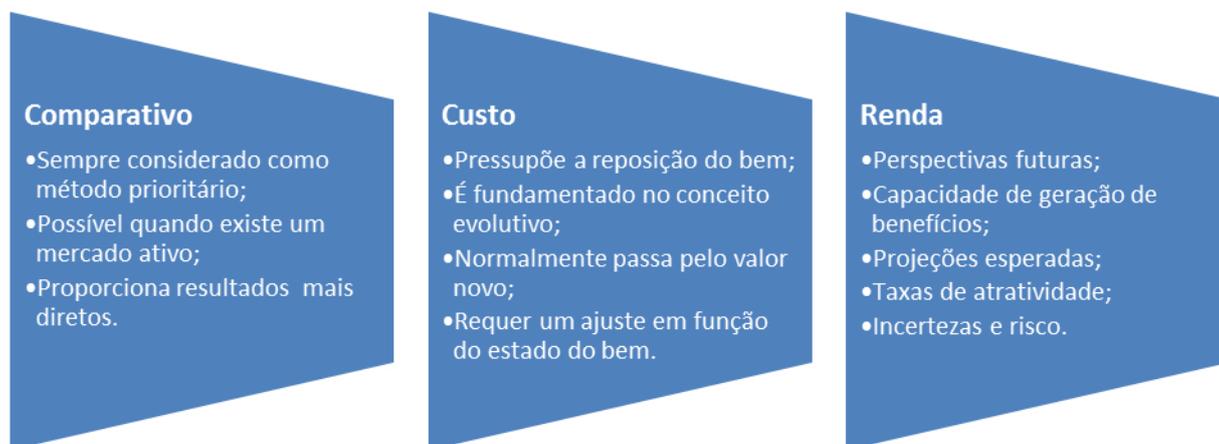
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

1) Só para empreendimento em operação

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

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

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

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

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

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial unifamiliar, comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média/alta
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Avenida comercial
Área Sujeita à Enchentes:	Não

1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenidas Fernando Correa da Costa, Rodovia Palmiro Paes de Barros
Intensidade de Tráfego:	Alta a média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Terminal Rodoviário Local:	Ponto de Parada Coxipó; Terminal Rodoviário Engenheiro Cássio Veiga de Sá
Aeroporto Local:	Aeroporto Internacional Marechal Rondon
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rodovia Palmiro Paes de Barros nº 296, entre a João Batista S. de Oliveira e Rua 13 de Maio, Bairro Vista Alegre, Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia Palmiro Paes de Barros
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Alto



Denominação:	Rua João Batista S. de Oliveira
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Médio



Denominação:	Rua 13 de Maio
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Baixo



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

Testada Principal:	160,00 m
Lateral Direita:	320,00 m
Lateral Esquerda:	320,00 m
Fundos:	120,00 m
Observações:	Medidas de laterais, frente e fundos foram estimadas com auxílio de imagem via satélite

=====

ÁREA TOTAL: 52.187,33 M² “CONFORME MATRÍCULAS”

=====

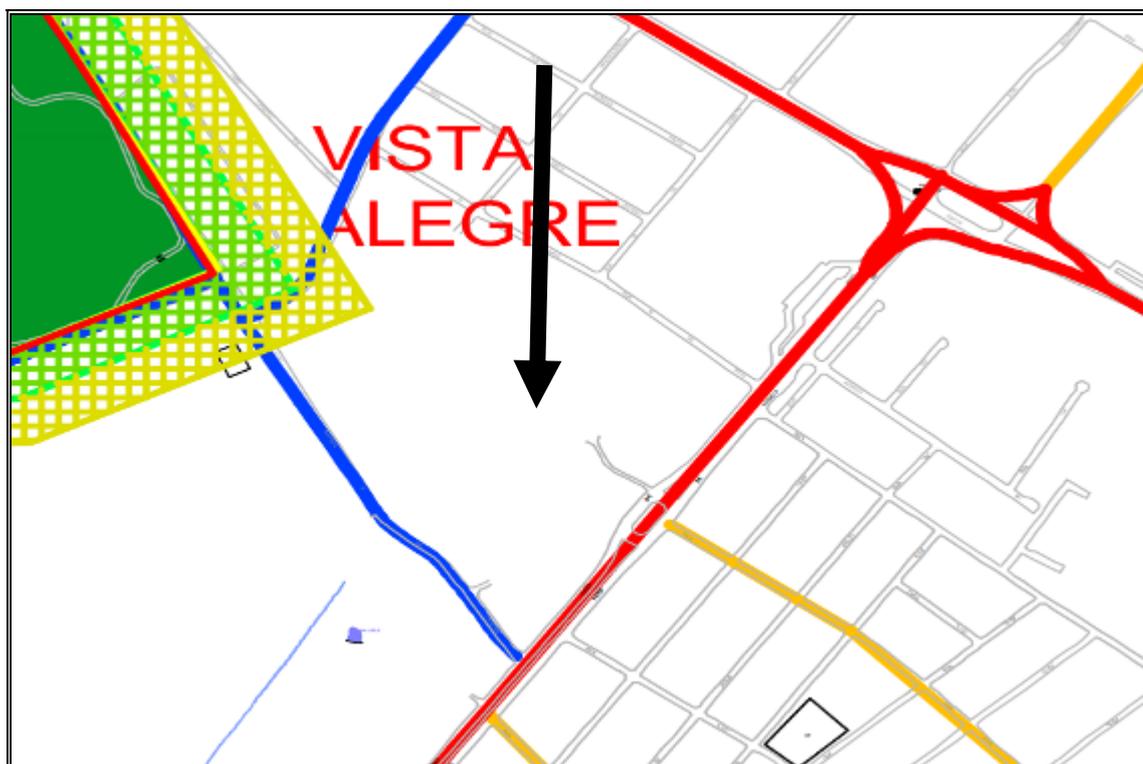
Formato:	Regular
Topografia:	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento, Lei Complementar nº 389, de 03 de Novembro de 2015, da Prefeitura Municipal de Cuiabá MT.

Enquadra-se na Zona de Uso Misto – ZUM, Zonas Corredores de Tráfego 1 – ZCTR 1 e Zonas Corredores de Tráfego 2 – ZCTR 2, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

ÍNDICES URBANÍSTICOS								
Zonas Urbanas	Coefficiente de Ocupação (CO)	Cobertura vegetal paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea (CVA)	Coefficiente de Permeabilidade (CP) [1]	Potencial Construtivo (PC)	Limite de Adensamento (LA)	Potencial Construtivo Excedente (PCE)	Gabarito de Altura
ZUM	0,50	0,20	0,05	0,25	1,00	3,00	2,00	-
ZCTR 1	0,75	0,20	0,05	0,25	3,00	6,00	3,00	-
ZCTR 2	0,70	0,20	0,05	0,25	2,00	4,00	2,00	-



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Galpão
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Superior a médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica e pré-moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria, telhas translúcidas, telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	16 águas (08 pares)
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica e translúcidas
Revestimento Externo:	Reboco com pintura à base de látex, telha metálica e translúcida
Pé Direito:	8,0 a 10,0 m
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	20.764,68 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

COMPLEMENTOS

Segurança:	Circuito fechado de TV e fechamento periférico
Segurança contra Incêndio:	Extintores, alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Individual
Escada:	Independente para o mezanino

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto polido, cerâmico(mezanino)
Parede:	Reboco com pintura à base de látex, divisória(mezanino)
Forro:	Sem forro, forro tipo isopor(mezanino)
Esquadria:	Metálicas; divisória(mezanino)

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Oficina
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública,
Estrutura:	Concreto armado e metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	Arco
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica e translúcida
Revestimento Externo:	Reboco com pintura à base de látex, telha metálica e translúcida
Pé Direito:	6,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	750,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

COMPLEMENTOS

Ar Condicionado:	Individual
-------------------------	------------

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico, cimentado, concreto polido e porcelanato
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso, laje, P.V.C., sem forro
Esquadria:	Alumínio, ferro

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Refeitório e descanso (desativado)
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	No alinhamento do muro de divisa e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura a base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	350,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

Piso:	Chão batido e cimentado
Parede:	Chapisco e massa com pintura à base de látex
Forro:	Sem forro
Esquadria:	

EDIFICAÇÃO Nº 04

Denominação:	Portaria e Sanitário
Situação:	Construído
Tipo:	Casa
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e sem recuo frontal
Estrutura:	Alvenaria, concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Diversas águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	100,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

COMPLEMENTOS

Segurança contra Incêndio:	Alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Gerador automatizado

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico, cimentado e concreto
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso, laje e P.V.C.
Esquadria:	Ferro, alumínio e vidro temperado

EDIFICAÇÃO Nº 05

Denominação:	Sala do Gerador
Situação:	Construído
Tipo:	Casa
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e sem recuo frontal
Estrutura:	Alvenaria, concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Diversas águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	100,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

COMPLEMENTOS

Segurança contra Incêndio:	Alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Gerador automatizado

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico, cimentado e concreto
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso, laje e P.V.C.
Esquadria:	Ferro, alumínio e vidro temperado

EDIFICAÇÃO Nº 06**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Refeitório e Vestiário
Situação:	Construído
Tipo:	Sala
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 água
Apoio da Cobertura:	Metálicas
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade aparente:	02 anos
Área Construída:	800,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

Piso:	Cimentado e concreto
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Sem forro
Esquadria:	Ferro

EDIFICAÇÃO Nº 07**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	PORTARIA 2
Situação:	Construído
Tipo:	Casa
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Alvenaria, concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Fibrocimento
Revestimento Externo:	Textura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade aparente:	02 anos
Área Construída:	75,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

COMPLEMENTOS

Segurança contra Incêndio:	Alarme de emergência
-----------------------------------	----------------------

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado e porcelanato
Parede:	Azulejo e massa texturizada
Forro:	Gesso e P.V.C.
Esquadria:	Alumínio, vidro temperado e ferro

EDIFICAÇÃO Nº 08**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Descanso
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos
Área Construída:	110,00 m ²
Observação:	Área construída estimada com auxílio de imagem via satélite

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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

BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Caixa d'água metálica cilíndrica
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Casa do gás (glp) antiga cozinha
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Poço artesiano
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 04

Tipo:	Área de abastecimento de gás - empilhadeiras
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 05

Tipo:	Área de recarga baterias – empilhadeiras elétricas
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 06

Tipo:	Tanque de abastecimento aéreo e bacia de retenção - gerador
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 07

Tipo:	Transformador
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 08

Tipo:	Tanque de abastecimento aéreo e bacia de retenção - posto
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade aparente:	12 anos

BENFEITORIA Nº 09

Tipo:	Caixa d'água metálica cilíndrica
Estado de Conservação:	Novo
Idade aparente:	01 ano

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO GALPÃO



VISTA DO GALPÃO



VISTA DO GALPÃO



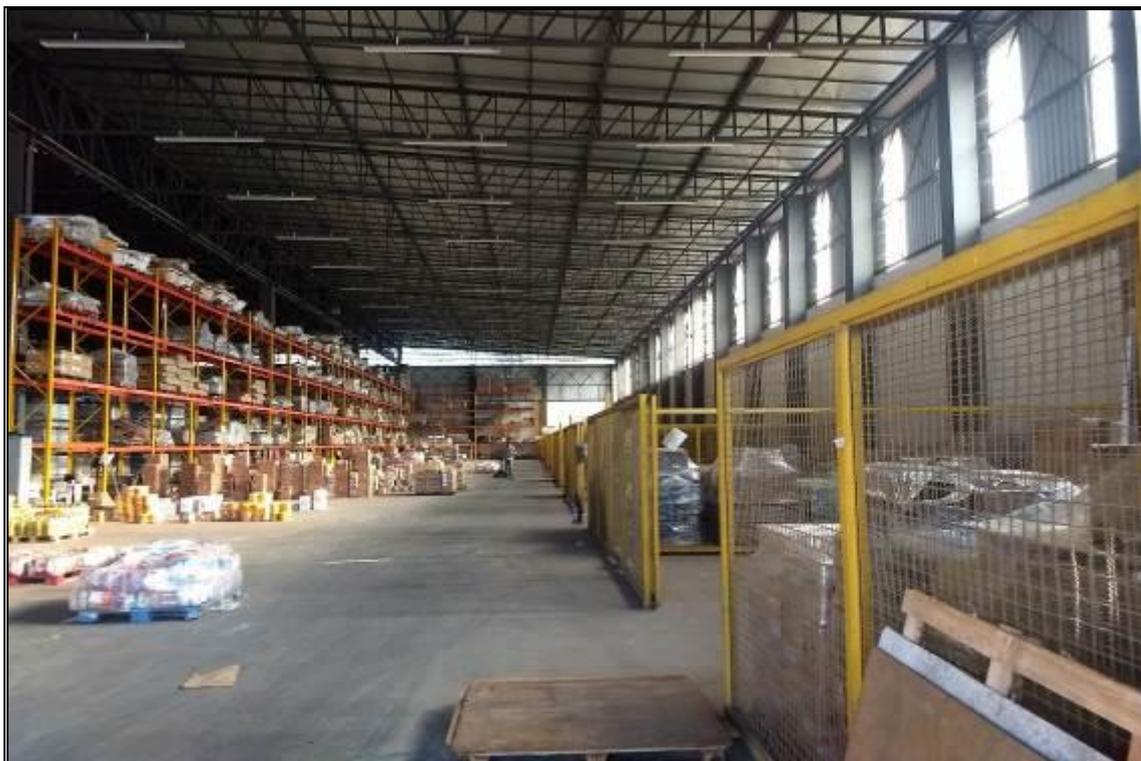
VISTA DO GALPÃO



VISTA DO GALPÃO



VISTA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



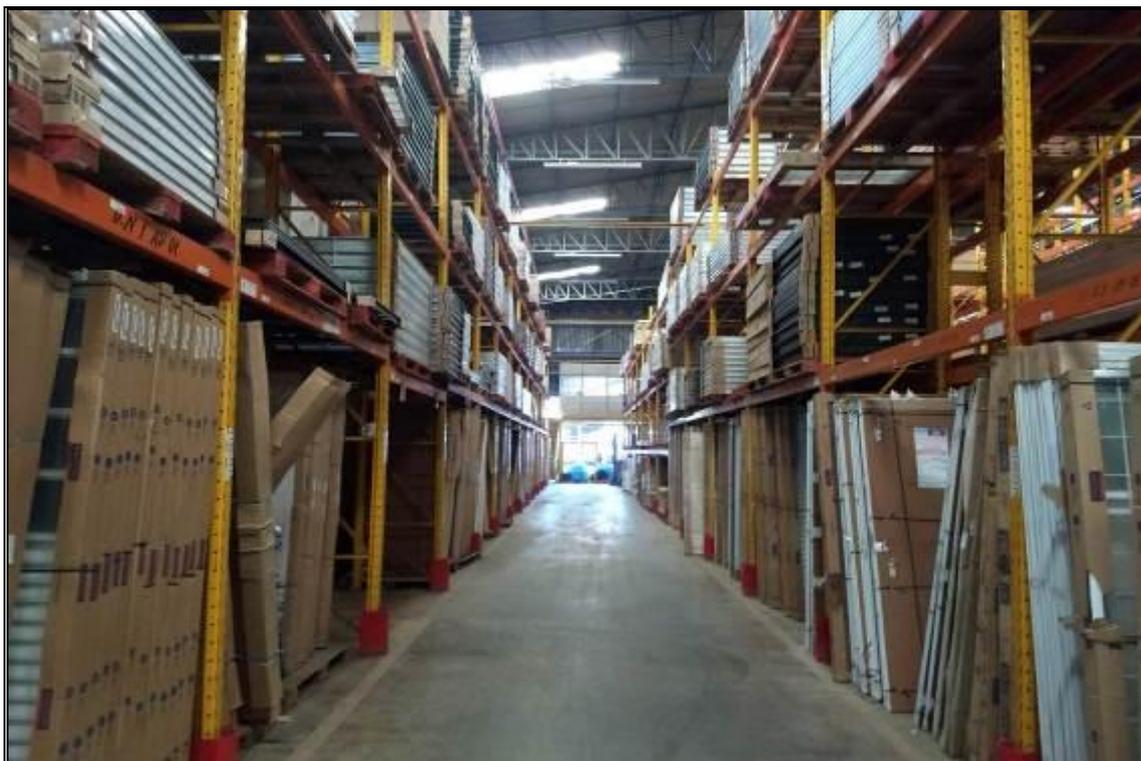
VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



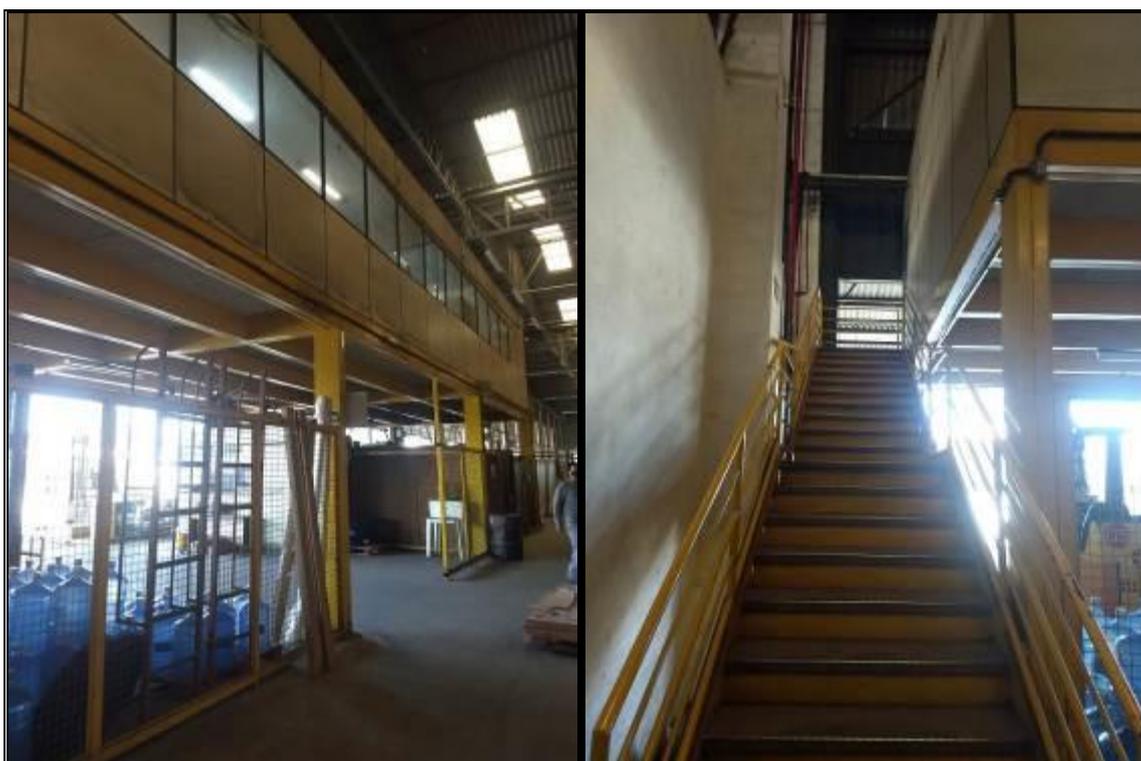
VISTA INTERNA DO GALPÃO



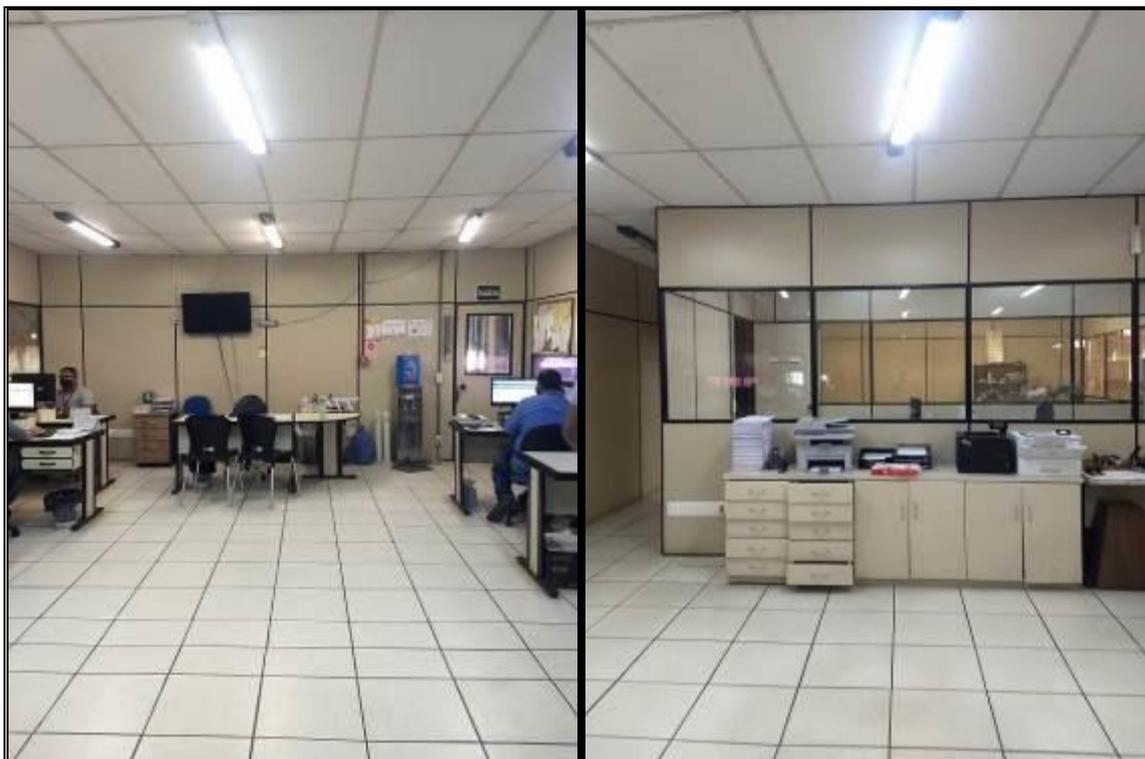
VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



GALPÃO OFICINA



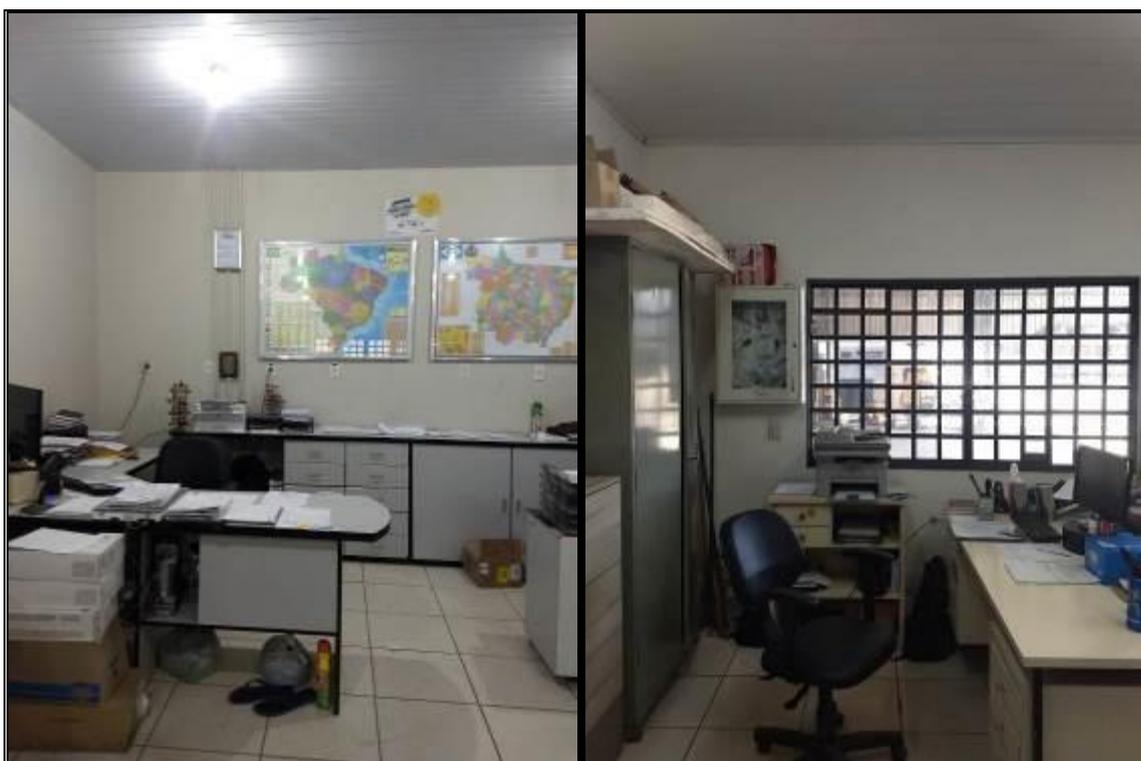
GALPÃO OFICINA



GALPÃO OFICINA



GALPÃO OFICINA



GALPÃO OFICINA



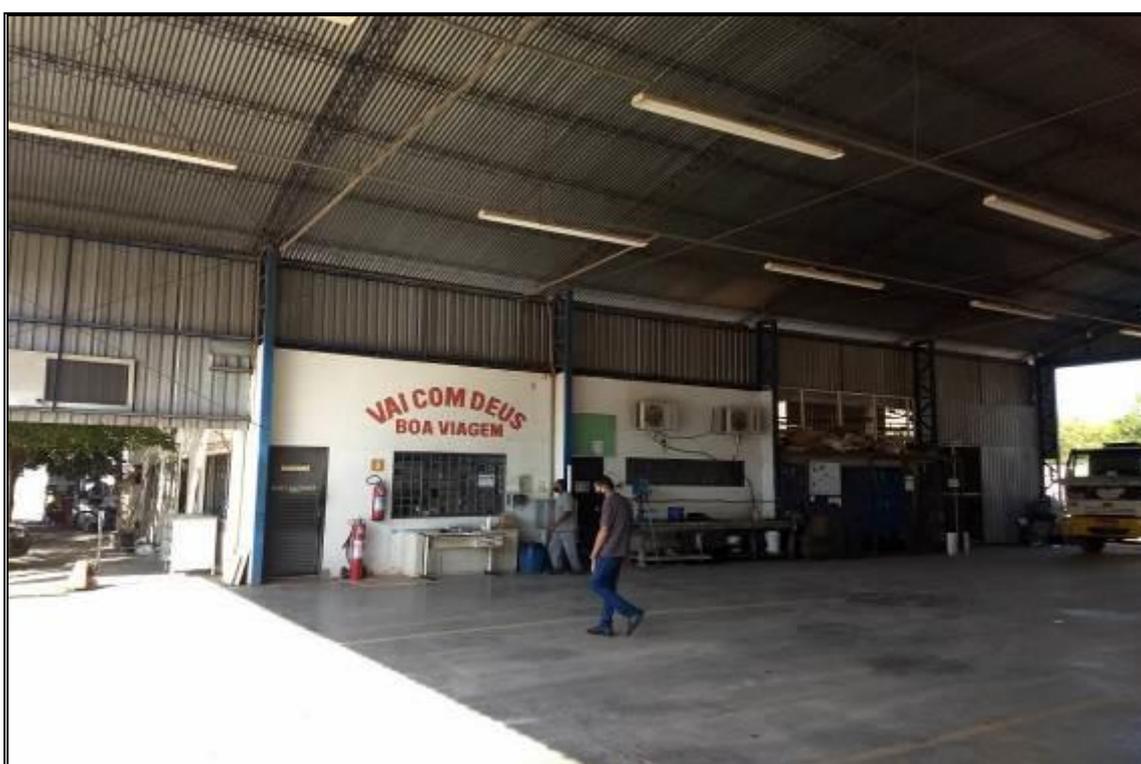
GALPÃO OFICINA



GALPÃO OFICINA



GALPÃO OFICINA



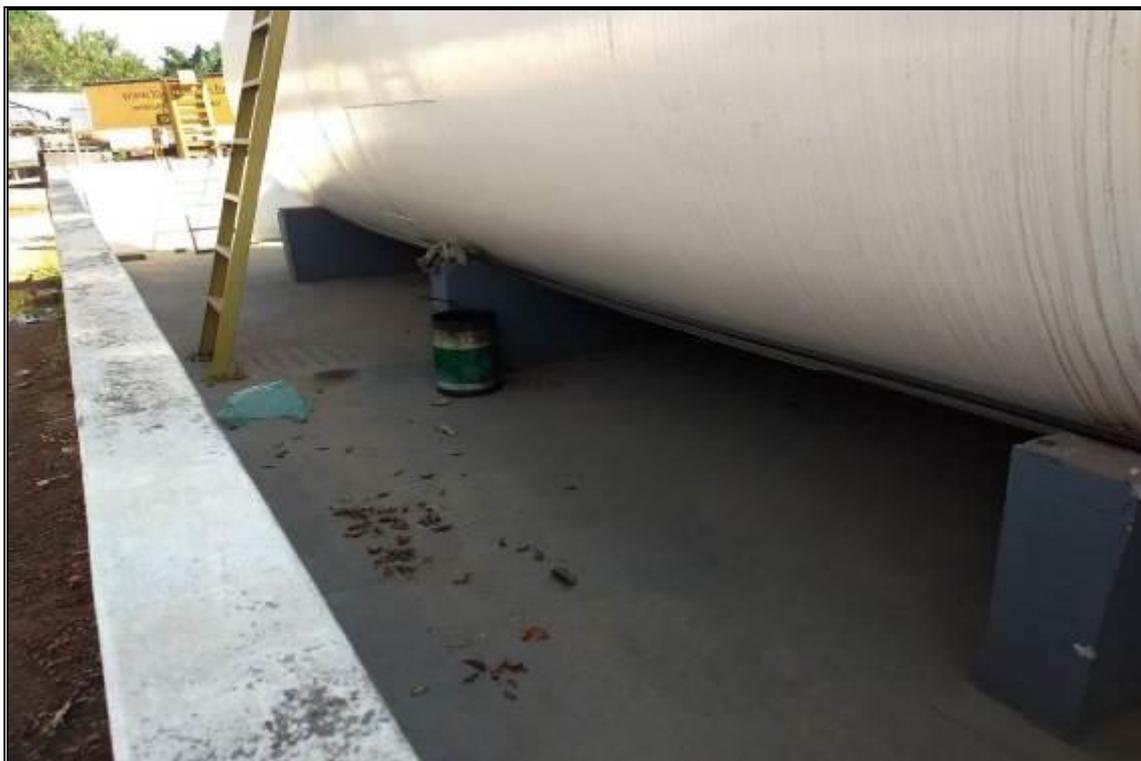
GALPÃO OFICINA



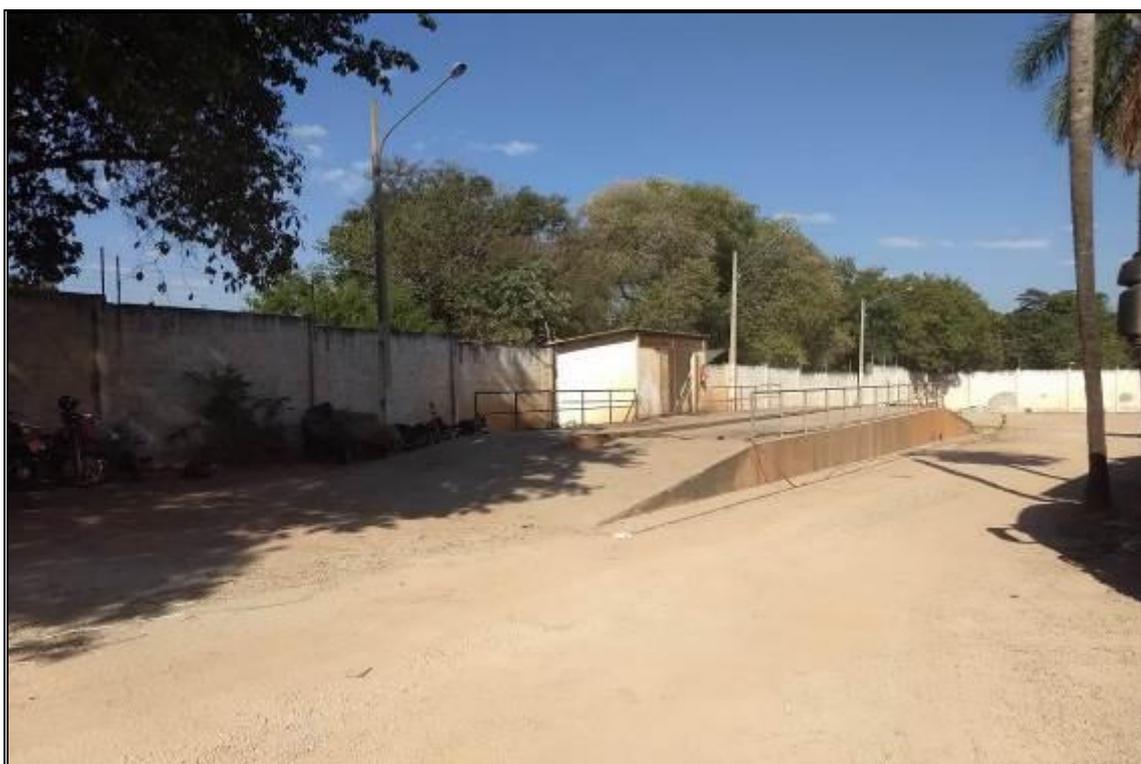
POSTO DE ABASTECIMENTO



POSTO DE ABASTECIMENTO



POSTO DE ABASTECIMENTO



LAVADOR (DESATIVADO)



LAVADOR (DESATIVADO)



LAVADOR (DESATIVADO)



DEPÓSITO DE ÓLEO E GRAXA



DEPÓSITO DE ÓLEO E GRAXA



ESTALEIRO DE TUBOS



ESTALEIRO DE TUBOS



ESTALEIRO DE TUBOS



ÁREA DE DESCANSO



ÁREA DE DESCANSO



ÁREA DE DESCANSO



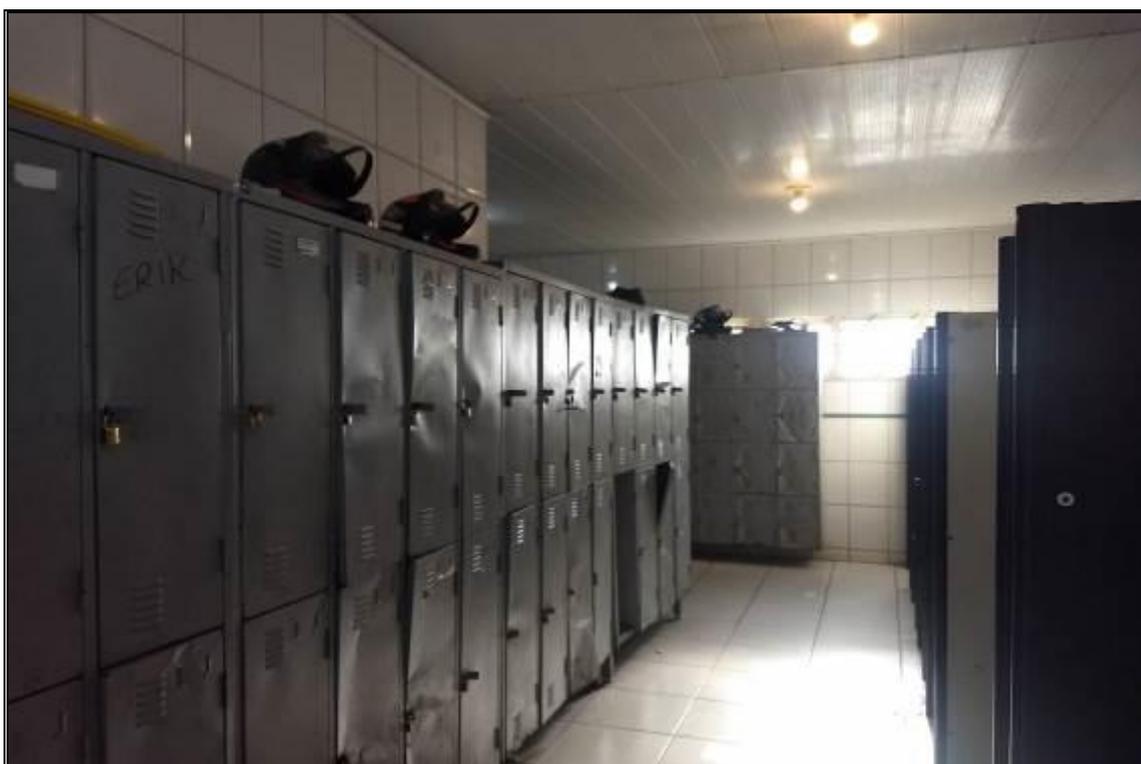
REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



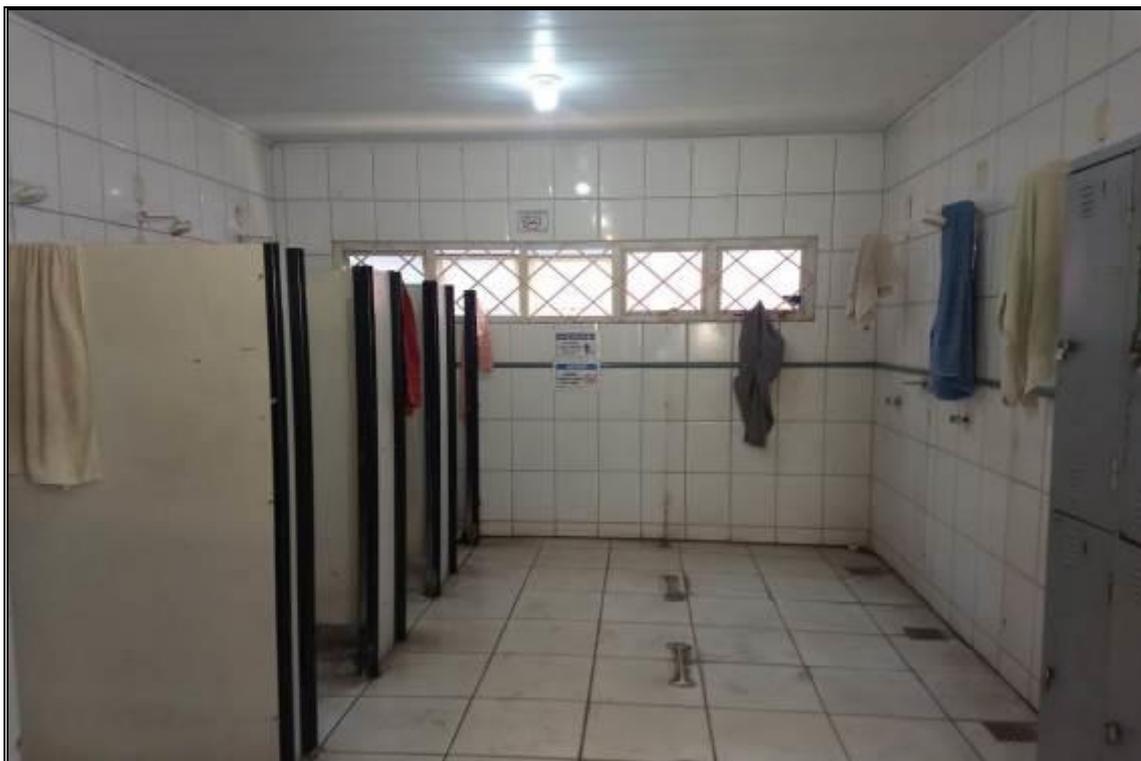
REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



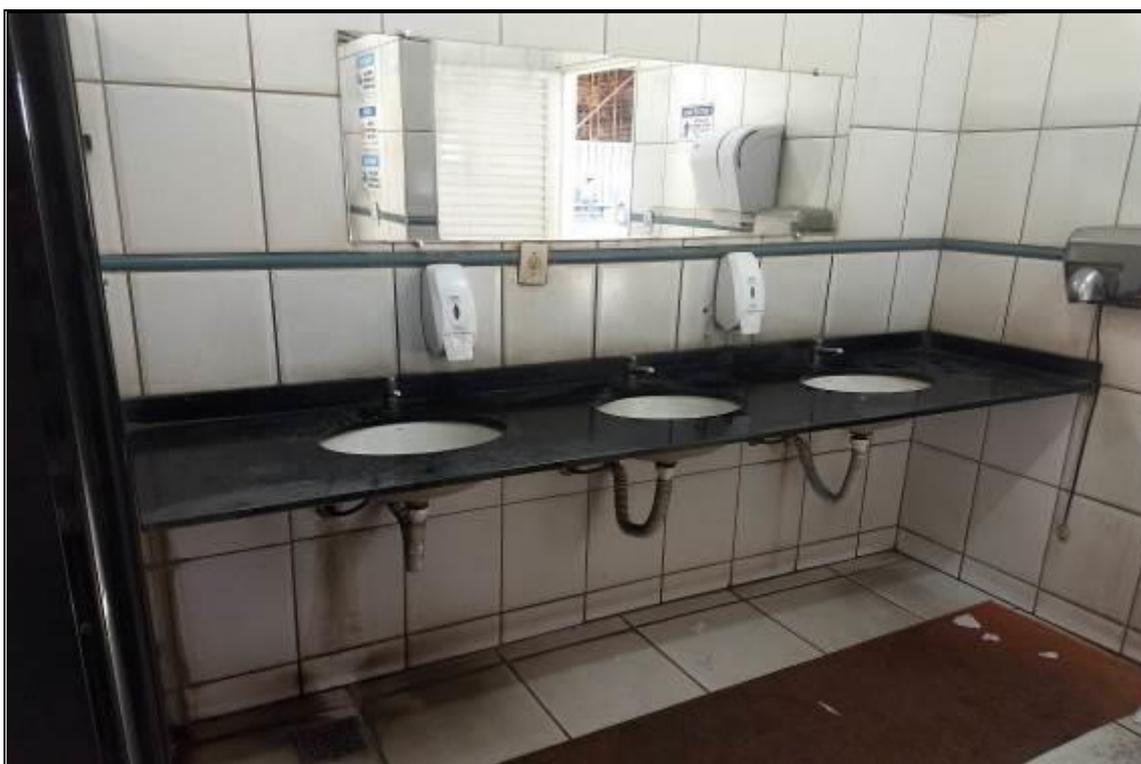
REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E ANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO (DESATIVADO) E SANITÁRIOS/VESTIÁRIO



ÁREA DE RECARGA DAS BATERIAS DAS EMPILHADEIRAS ELÉTRICAS



ÁREA DE RECARGA DAS BATERIAS DAS EMPILHADEIRAS ELÉTRICAS



ÁREA DE ABASTECIMENTO DE GAS DAS EMPILHADEIRAS



CAIXAS D'ÁGUA CILINDRICAS



POÇO ARTESIANO



CASA DE GÁS (GLP)



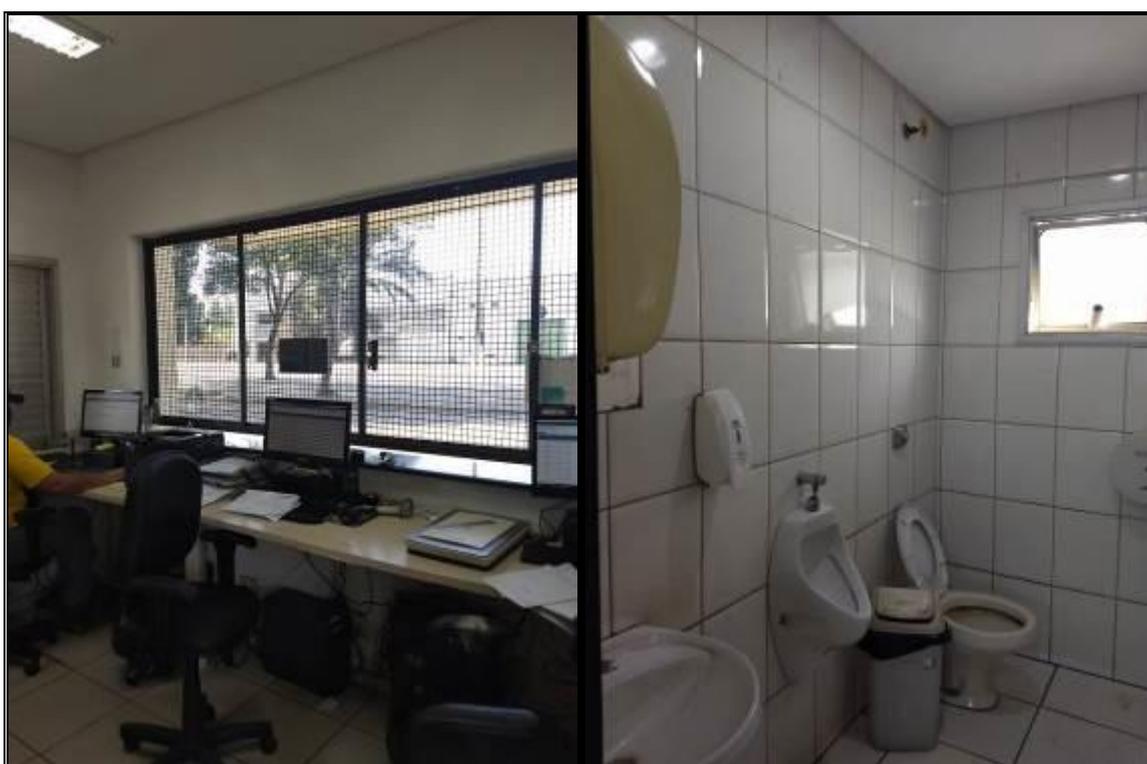
PORTARIA



PORTARIA



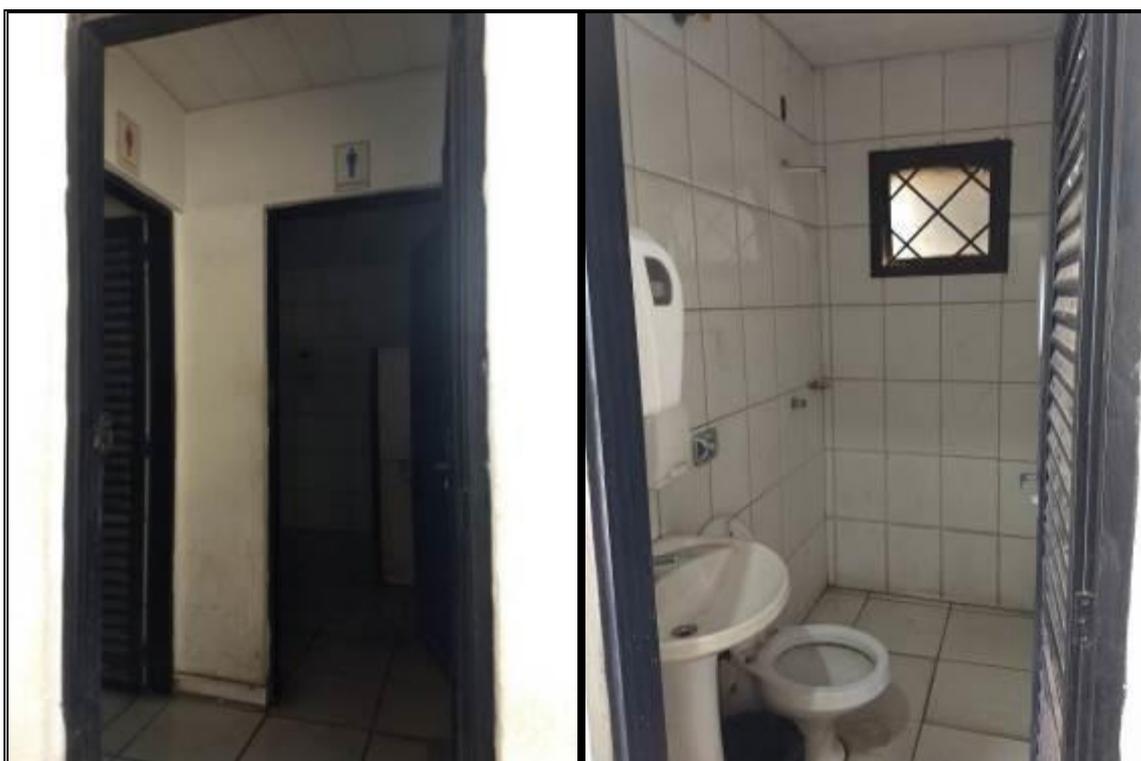
PORTARIA



PORTARIA



PORTARIA – SANITÁRIOS EXTERNO



PORTARIA – SANITÁRIOS EXTERNO



PORTARIA – SANITÁRIOS EXTERNO



PORTARIA – SANITÁRIOS EXTERNO



PORTARIA – SALA DO GERADOR E TANQUE DE ABASTECIMENTO DO GERADOR



PORTARIA – SALA DO GERADOR



PORTARIA 2



PORTARIA 2



PORTARIA 2



PORTARIA 2



PORTARIA 2



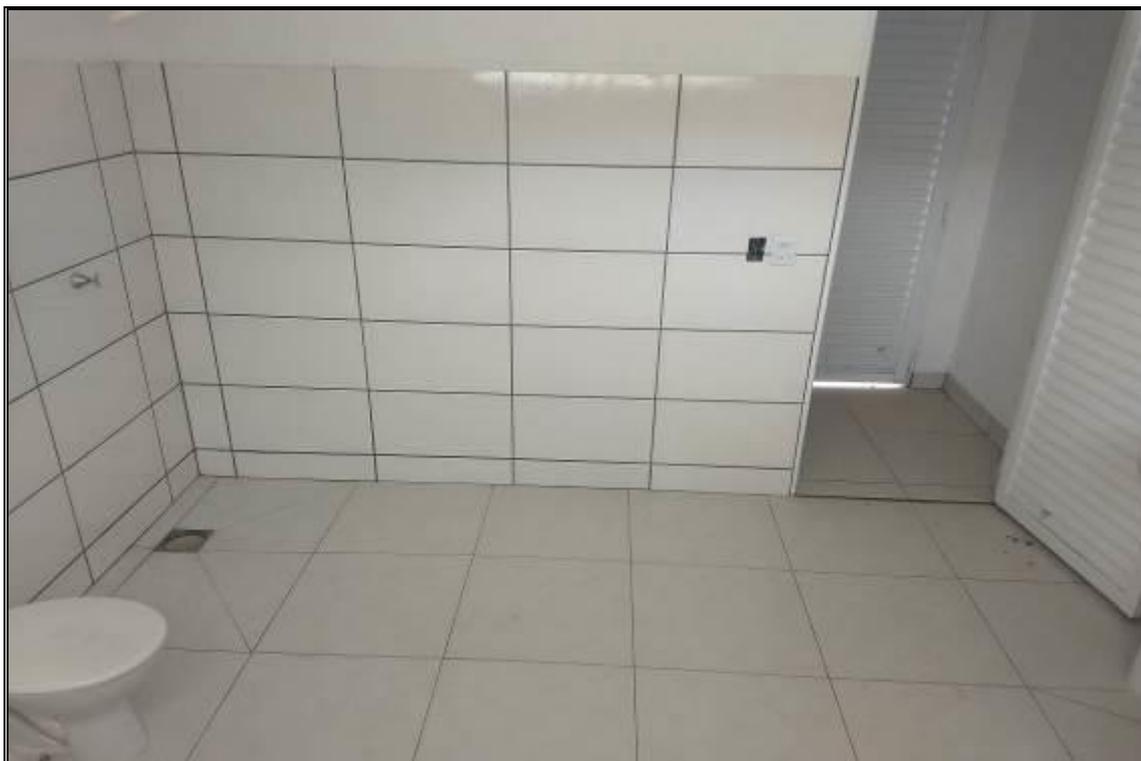
PORTARIA 2



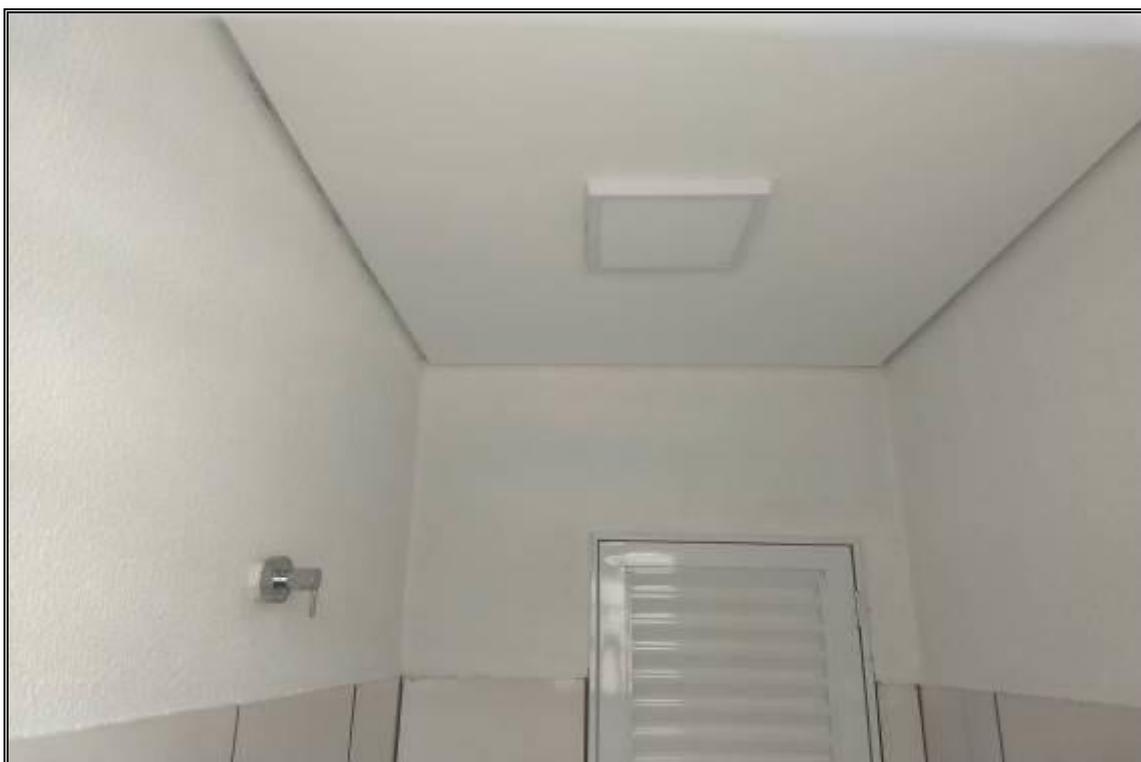
PORTARIA 2



SANITÁRIO EXTERNO



SANITÁRIO EXTERNO



SANITÁRIO EXTERNO



SANITÁRIO EXTERNO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



REFEITÓRIO/SANITÁRIO/VESTIÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



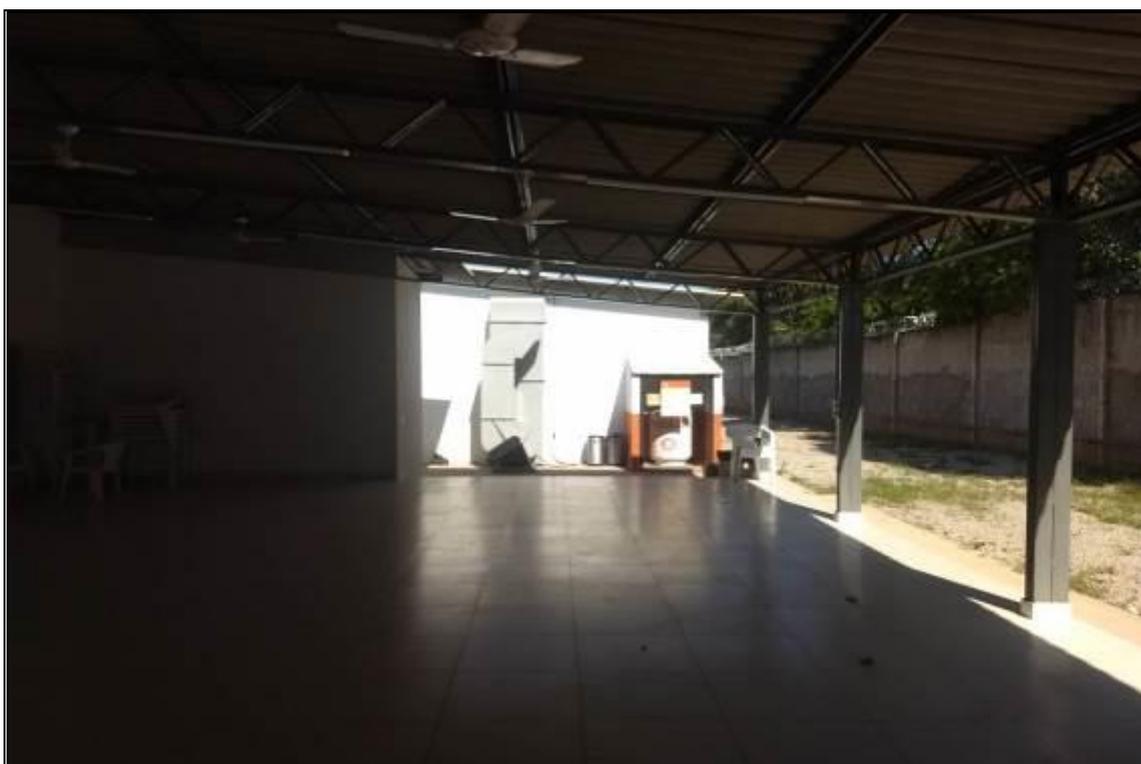
VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



VARANDA/BANHEIROS/SANITÁRIO



CAIXA D'ÁGUA CILÍNDRICA



BARRACÃO ABERTO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



PÁTIO



ENTRADA PELA RUA JOÃO BATISTA S. DE OLIVEIRA



ENTRADA PELA RUA 13 DE MAIO

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

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

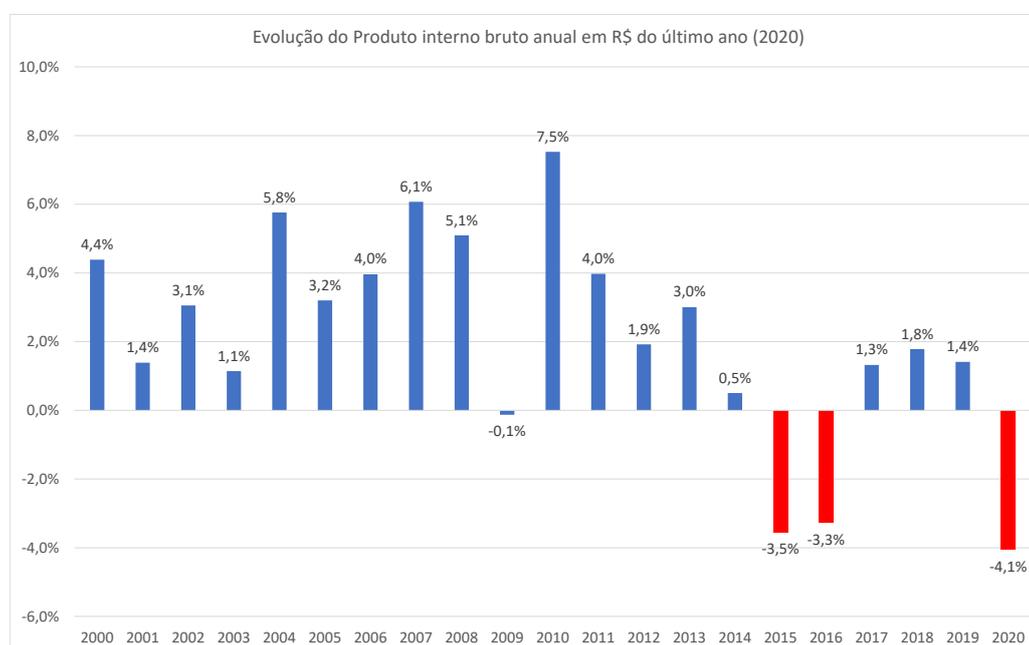
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes.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

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

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

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

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

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

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

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

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

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;

- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rodovia BR-152, km 12 – Aparecida de Goiânia – GO, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante 1:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) É possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

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

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como regular, haja vista que o perfil da edificação está parcialmente compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Boa
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 40%, 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;
 - c) Absorção pelo mercado: Normal;
 - d) Desempenho do mercado atual: Normal;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços está equilibrado.

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

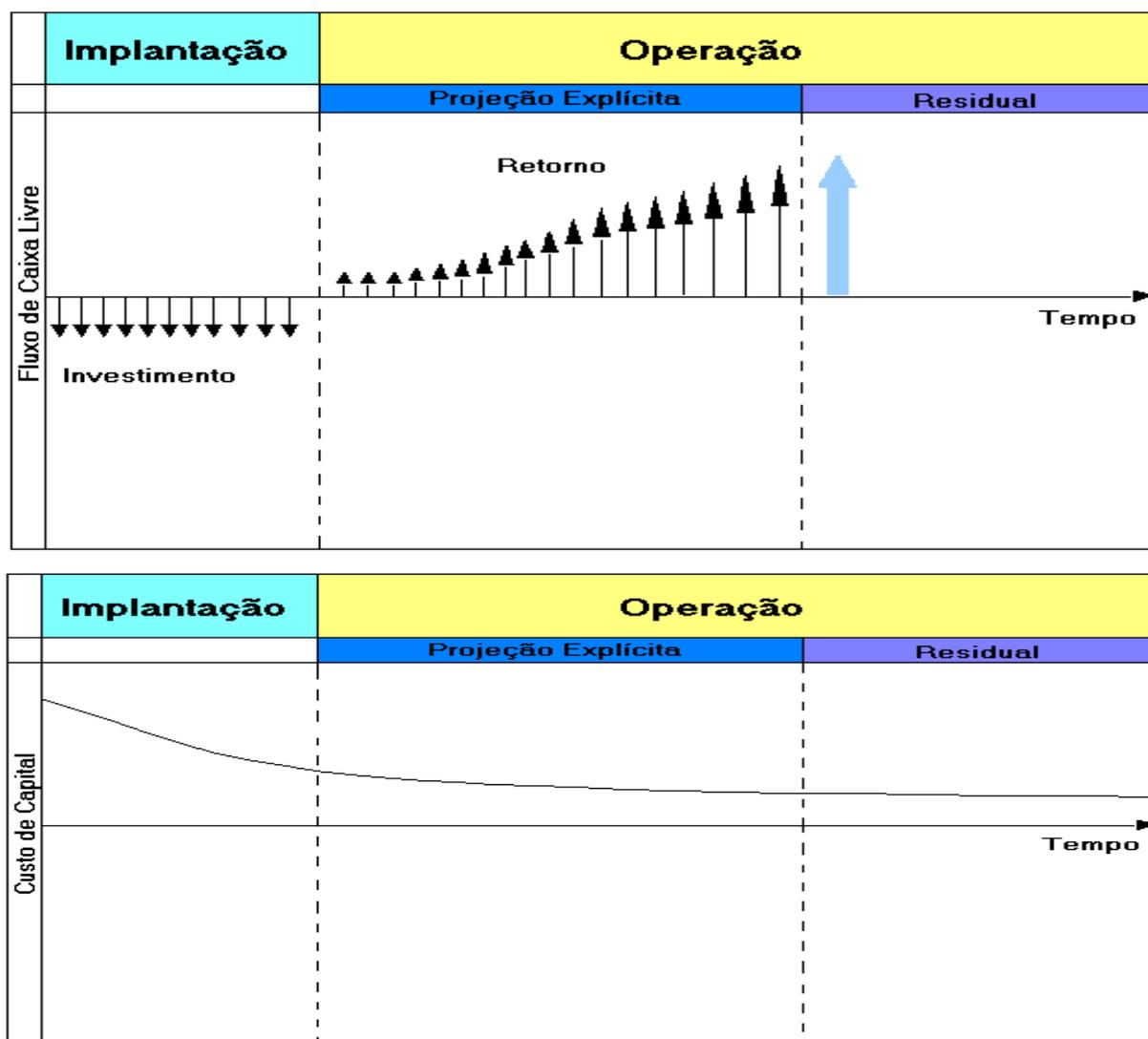
1. MODELO DE ANÁLISE

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 Acumulado		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulado		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

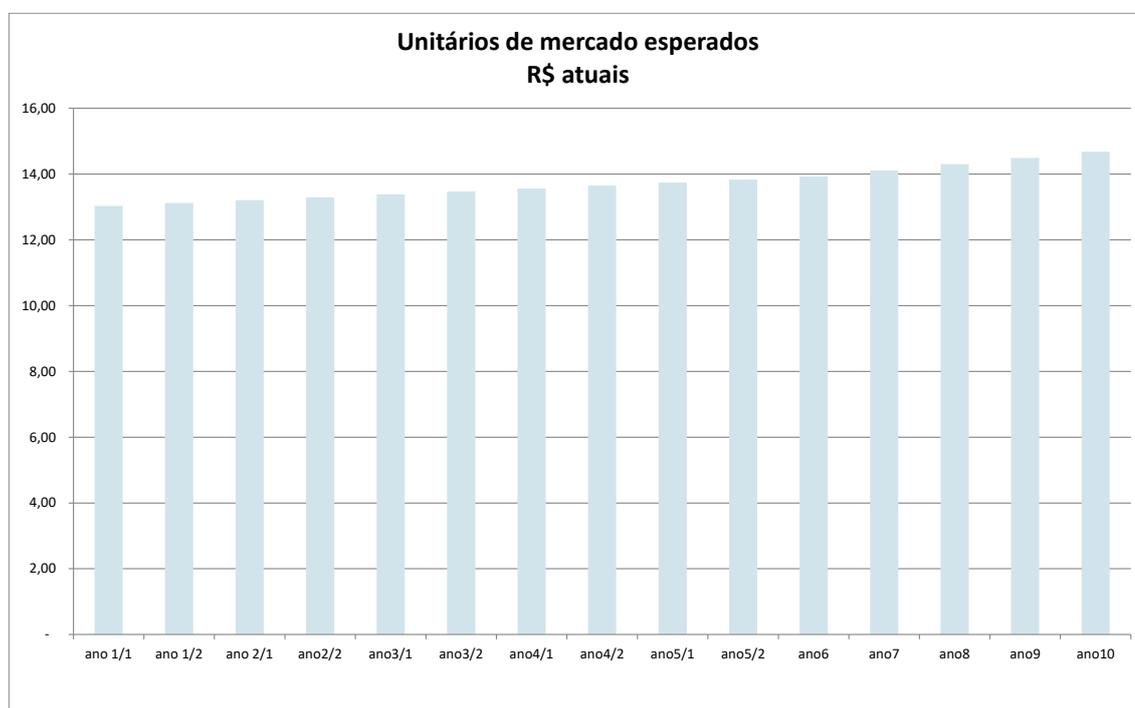
Bases dos contratos	Contrato 3
Cenário : BuyToLease	003_Todimo
Área Locável (m2)	23.049,68
Aluguel contratado - R\$/m2	13,13
Aluguel contratado	302.632,00
Data base aluguel contratado	01/12/2020
Mês de reajuste	12
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	28/12/2017
Data de início do pagamento	28/01/2018
Data de fim de contrato	28/12/2027
Locatários	003_Todimo
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	302.632,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	299.631,12
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	318.267,21

- (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.

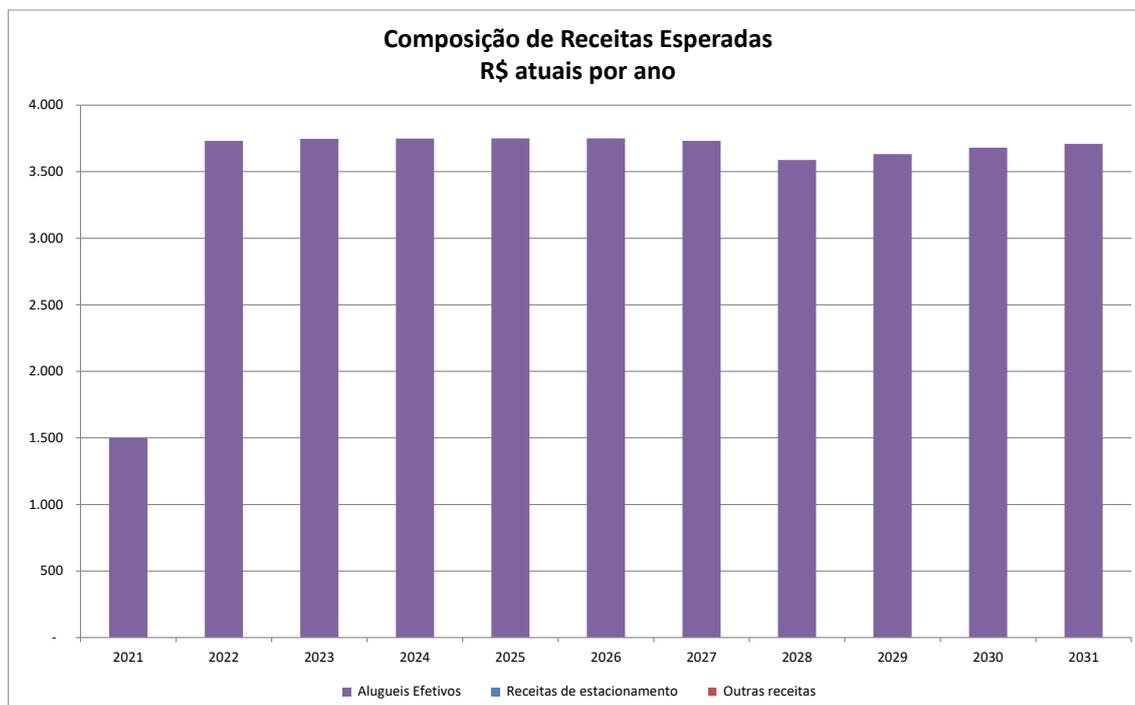
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 3</u>
Cenário : BuyToLease	003_Todimo
Aluguel de mercado inicial - R\$	300.337
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	13,03
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	14,68
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	180
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	13,21
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	76
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	90
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,47
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,47
Vida útil remanescente de projeção (anos)	44

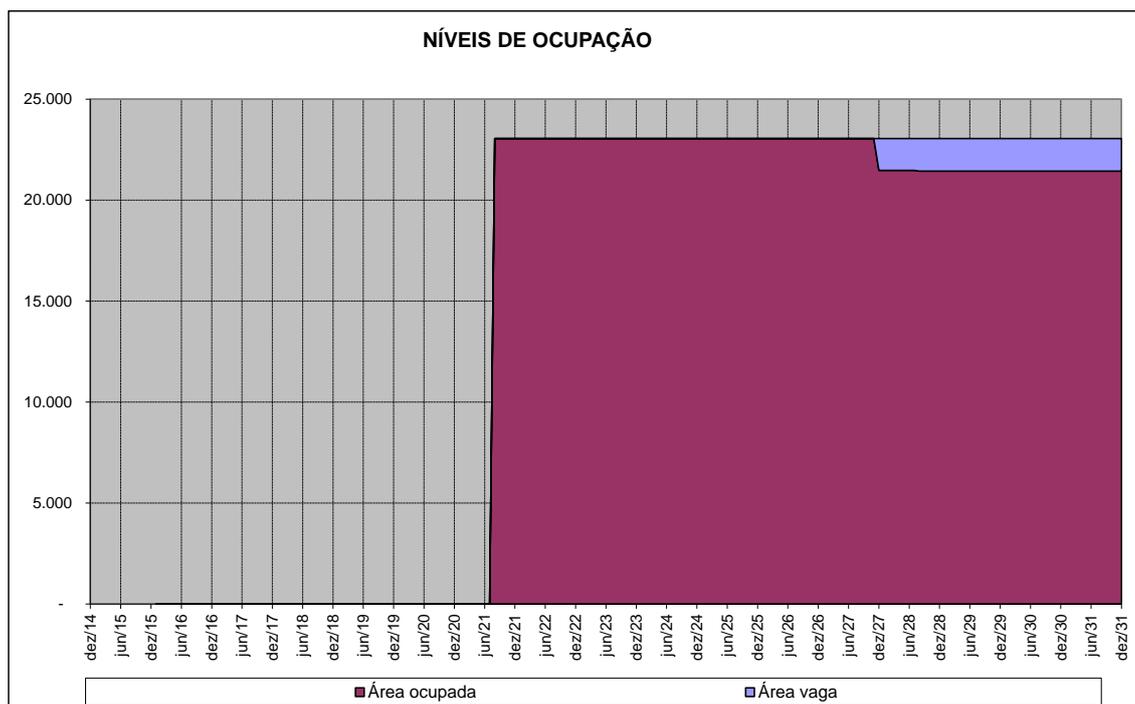
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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:

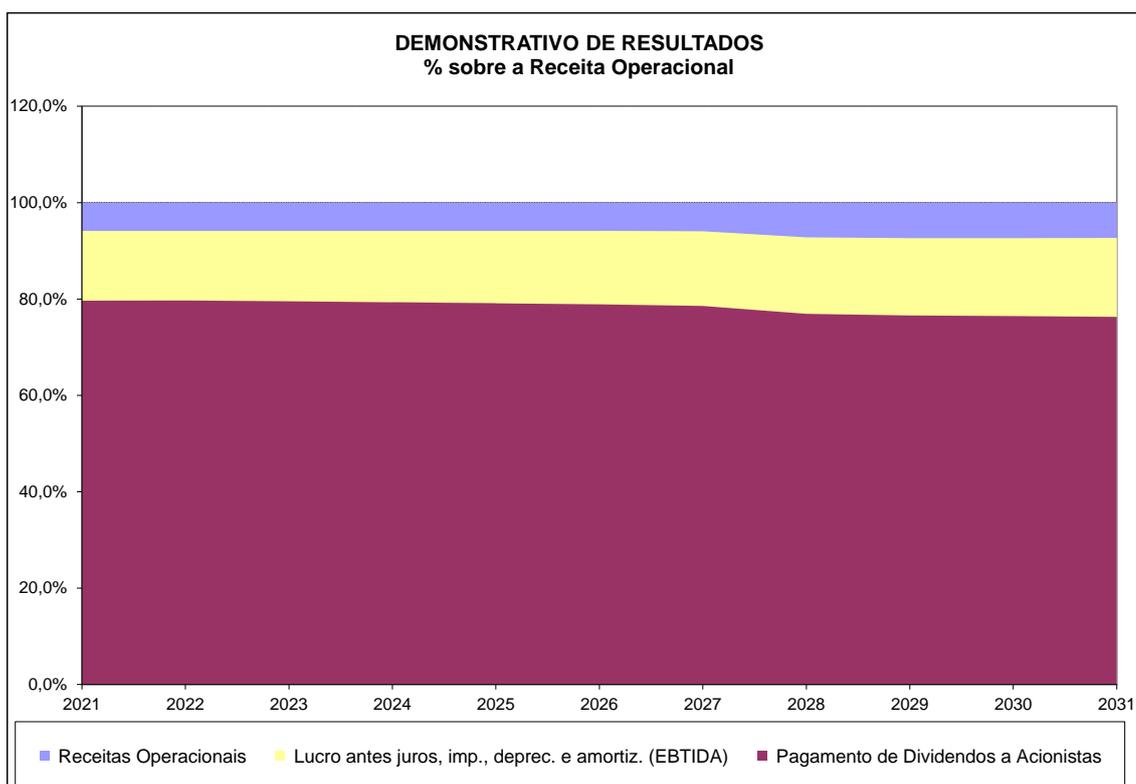
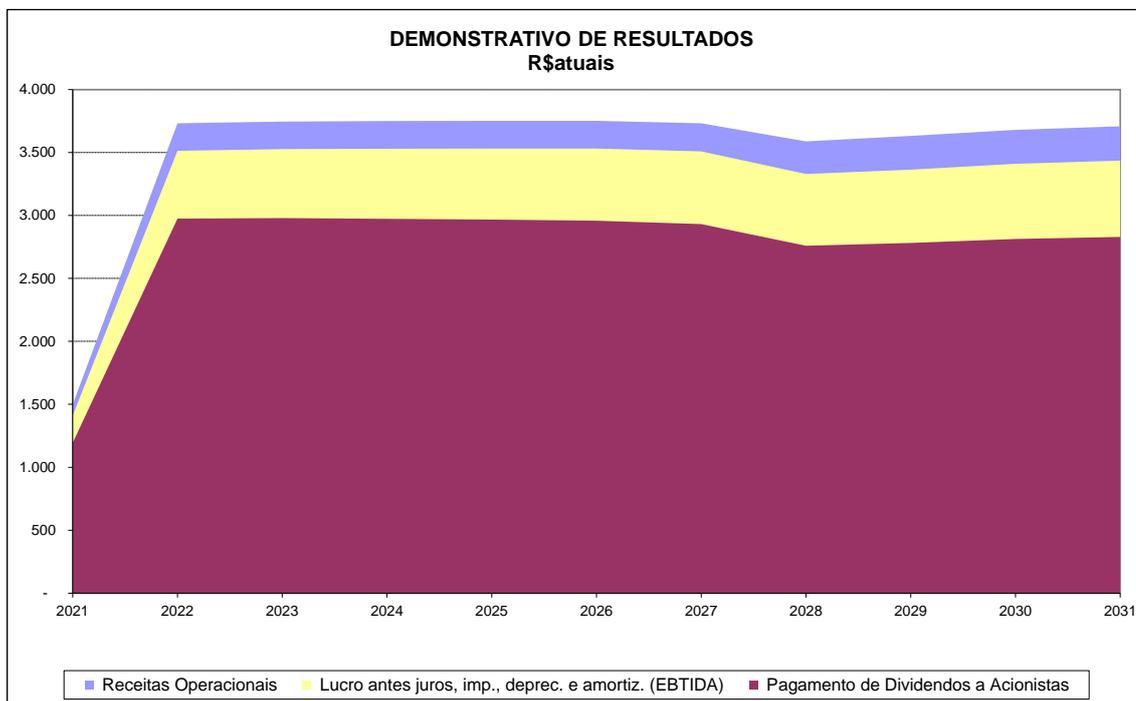
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 130.802,25 (em 2021);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

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

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,6% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,7% 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 0,44 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 3,50\% + (5,60\% \times 0,44) + 0,40\% = 6,36\% \text{ (data base da avaliação)}$$

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

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 6,7% 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\$ 41.000.000,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	52.187,33	374,36				1,00	19.536.849	19.536.849
Edificações								
01. Galpão Principal	20.764,68	1.540,00	12	d	44	0,81	31.977.607	25.901.862
02. Oficina	750,00	1.290,00	12	c	46	0,86	967.500	832.050
03. Refeitório e descanso (desativado)	350,00	1.540,00	12	f	31	0,59	539.000	318.010
04. Portaria e sanitário	100,00	2.130,00	12	c	46	0,86	213.000	183.180
05. Sala do gerador	100,00	1.720,00	12	e	37	0,72	172.000	123.840
06. Refeitório e vestiário	800,00	1.540,00	2	a	58	0,98	1.232.000	1.207.360
07. Portaria 2	75,00	1.780,00	2	a	58	0,98	133.500	130.830
08. Descanso	110,00	1.130,00	12	c	46	0,86	124.300	106.898
Edificações e Benfeitorias	23.049,68				45	0,81	35.358.907	28.804.030
Custos							54.895.756	48.340.879
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,85		41.000.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 15% para atingir o Valor Econômico obtido pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 19.537.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 21.463.000,00
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 do Empreendimento: R\$ 41.000.000,00

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 26.514.003/0721, que se compõe de 126 (cento e vinte e seis) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

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

Osasco, 30 de julho de 2021.

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO BTL**

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.499	3.732	3.746	3.750	3.750	3.750	3.731	3.588	3.632	3.680	3.708	38.566
-	Área locável (m2)	9.604	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.472	3.553	3.614	3.666	3.715	3.765	3.803	3.853	3.905	3.957	3.987	39.291
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	131	1.589	1.613	1.613	1.613	
-	Aluguéis Efetivos	1.499	3.732	3.746	3.750	3.750	3.750	3.731	3.588	3.632	3.680	3.708	38.566
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	55	136	137	137	137	137	136	131	133	134	135	1.408
-	PIS	10	24	24	24	24	24	24	23	24	24	24	251
-	COFINS	45	112	112	112	113	113	112	108	109	110	111	1.157
-	Despesas Operacionais	33	82	82	82	83	83	86	127	135	136	137	1.066
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	4	47	48	48	48	195
-	Inadimplência irre recuperável	4	11	11	11	11	11	11	12	18	18	19	139
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	28	71	71	71	71	71	71	68	69	70	70	733
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.411	3.514	3.527	3.530	3.531	3.531	3.509	3.330	3.364	3.409	3.436	36.092
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	1.411	3.514	3.527	3.530	3.531	3.531	3.509	3.330	3.364	3.409	3.436	36.092
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	1.411	3.514	3.527	3.530	3.531	3.531	3.509	3.330	3.364	3.409	3.436	36.092
-	Impostos (IR/CSSL)	163	406	408	408	408	408	406	390	395	400	403	4.196
=	Lucro líquido	1.248	3.108	3.119	3.122	3.123	3.123	3.103	2.939	2.969	3.009	3.032	31.896
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.248	3.108	3.119	3.122	3.123	3.123	3.103	2.939	2.969	3.009	3.033	31.896
-	Investimento em novos ativos	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	54	133	141	149	156	164	172	180	188	196	204	1.737
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(48.186)	2.975	2.978	2.974	2.966	2.959	2.931	2.759	2.781	2.813	2.829	(19.221)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(48.186)	(45.211)	(42.233)	(39.259)	(36.293)	(33.334)	(30.403)	(27.644)	(24.863)	(22.050)	(19.221)	
+	Integralização dos Acionistas	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.194	2.975	2.978	2.974	2.966	2.959	2.931	2.759	2.781	2.813	2.829	30.159
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
+	Distribuição de Dividendos	1.194	2.975	2.978	2.974	2.966	2.959	2.931	2.759	2.781	2.813	2.829	30.159
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.273	37.273
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(48.186)	2.975	2.978	2.974	2.966	2.959	2.931	2.759	2.781	2.813	40.102	18.052

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	98,2%	95,2%	96,5%	97,8%	99,1%	100,4%	101,9%	107,4%	107,5%	107,5%	107,5%	101,9%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,3%	3,5%	3,7%	3,7%	3,7%	2,8%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	0,5%
-	Inadimplência irrecoverável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
-	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)	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,0%	92,8%	92,6%	92,6%	92,7%	93,6%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,0%	92,8%	92,6%	92,6%	92,7%	93,6%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,1%	94,0%	92,8%	92,6%	92,6%	92,7%	93,6%
-	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	83,3%	83,3%	83,3%	83,3%	83,3%	83,3%	83,2%	81,9%	81,8%	81,8%	81,8%	82,7%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83,3%	83,3%	83,3%	83,3%	83,3%	83,3%	83,2%	81,9%	81,8%	81,8%	81,8%	82,7%
-	Investimento em novos ativos	3294,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	128,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,6%	3,6%	3,8%	4,0%	4,2%	4,4%	4,6%	5,0%	5,2%	5,3%	5,5%	4,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3214,4%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	78,9%	78,6%	76,9%	76,6%	76,4%	76,3%	-49,8%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3214,4%	-1211,4%	-1127,5%	-1047,0%	-967,7%	-888,8%	-814,8%	-770,5%	-684,6%	-599,2%	-518,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3294,0%	0,0%	128,0%									
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3294,0%	1323,1%	1318,3%	1317,0%	1316,7%	1316,7%	1323,4%	1376,3%	1359,8%	1341,9%	1331,6%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,7%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	78,9%	78,6%	76,9%	76,6%	76,4%	76,3%	78,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	3294,0%	0,0%	128,0%									
+	Distribuição de Dividendos	79,7%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	78,9%	78,6%	76,9%	76,6%	76,4%	76,3%	78,2%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1005,2%	96,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3214,4%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	78,9%	78,6%	76,9%	76,6%	76,4%	1081,4%	46,8%

**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	-	-	-	-	-	-	-	300	297	294	291	318
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	13,03	12,90	12,77	12,65	12,52
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	300,34	297,36	294,41	291,49	288,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	300	297	294	291	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	12
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	10
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	7	7	6	6	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	282	279	277	274	300
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	282	279	277	274	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	282	279	277	274	300
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	33	32	32	32	35
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	249	247	245	242	265
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	250	247	245	242	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(49.380)	239	236	234	231	254
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(49.380)	(49.142)	(48.905)	(48.672)	(48.440)	(48.186)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	239	475	709	940	1.194
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	239	236	234	231	254
=	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	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	239	236	234	231	254
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(49.380)	239	236	234	231	254

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	317	316	314	313	312	310	309	308	306	305	304	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,76	12,79	12,74	12,68	12,63	12,58	12,52	13,20	13,15	13,09	13,04	12,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	294,08	294,79	293,55	292,32	291,09	289,87	288,65	304,34	303,06	301,79	300,52	299,26
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	314	313	312	310	309	308	306	305	304	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	11	12								
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	298	297	296	295	293	292	291	290	289	287	286	300
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	298	297	296	295	293	292	291	290	289	287	286	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	298	297	296	295	293	292	291	290	289	287	286	300
-	Impostos (IR/CSSL)	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33	33	35
=	Lucro líquido	264	263	262	261	259	258	257	256	255	254	253	265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	264	263	262	261	260	258	257	256	255	254	253	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	253	252	251	250	249	248	247	245	244	243	242	254
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(47.933)	(47.681)	(47.430)	(47.180)	(46.931)	(46.684)	(46.437)	(46.193)	(45.949)	(45.706)	(45.465)	(45.211)
+	Integralização dos Acionistas	-											
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.447	1.699	1.950	2.200	2.449	2.696	2.943	3.188	3.431	3.674	3.916	4.169
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	253	252	251	250	249	248	247	245	244	243	242	254
=	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	(0)						
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-											
+	Distribuição de Dividendos	253	252	251	250	249	248	247	245	244	243	242	254
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	253	252	251	250	249	248	247	245	244	243	242	254

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	317	316	315	314	313	312	310	309	308	307	306	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,97	13,01	12,97	12,92	12,87	12,83	12,78	13,38	13,33	13,29	13,24	13,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	299,00	299,92	298,86	297,81	296,76	295,71	294,66	308,40	307,31	306,22	305,14	304,06
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	310	309	308	307	306	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	11	12								
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	299	298	296	295	294	293	292	291	290	289	288	300
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	299	298	296	295	294	293	292	291	290	289	288	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	299	298	296	295	294	293	292	291	290	289	288	300
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	35
=	Lucro líquido	264	263	262	261	260	259	259	258	257	256	255	265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	264	263	262	261	260	259	259	258	257	256	255	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	253	252	251	250	249	248	247	246	245	244	243	253
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(44.958)	(44.707)	(44.456)	(44.206)	(43.957)	(43.709)	(43.462)	(43.217)	(42.972)	(42.728)	(42.486)	(42.233)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	4.422	4.673	4.924	5.174	5.423	5.671	5.918	6.164	6.408	6.652	6.895	7.147
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	253	252	251	250	249	248	247	246	245	244	243	253
=	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	253	252	251	250	249	248	247	246	245	244	243	253
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	253	252	251	250	249	248	247	246	245	244	243	253

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,16	13,20	13,16	13,11	13,07	13,02	12,98	13,56	13,51	13,47	13,42	13,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	303,26	304,26	303,23	302,22	301,20	300,19	299,19	312,51	311,47	310,42	309,38	308,34
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11	12							
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	35
=	Lucro líquido	264	263	262	261	261	260	259	258	257	256	255	265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	264	263	262	261	261	260	259	258	257	256	255	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	252	251	250	249	248	248	247	245	244	243	243	252
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.981)	(41.730)	(41.479)	(41.230)	(40.981)	(40.734)	(40.487)	(40.242)	(39.998)	(39.754)	(39.511)	(39.259)
+	Integralização dos Acionistas	-											
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.400	7.651	7.901	8.150	8.399	8.646	8.893	9.138	9.383	9.626	9.869	10.121
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	252	251	250	249	248	248	247	245	244	243	243	252
=	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	252	251	250	249	248	248	247	245	244	243	243	252
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	252	251	250	249	248	248	247	245	244	243	243	252

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,34	13,38	13,34	13,29	13,25	13,20	13,16	13,74	13,69	13,65	13,60	13,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	307,38	308,39	307,37	306,36	305,34	304,33	303,32	316,68	315,63	314,59	313,55	312,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11	12							
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	35
=	Lucro líquido	264	263	262	262	261	260	259	258	257	256	256	265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	264	263	262	262	261	260	259	258	257	256	256	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	251	251	250	249	248	247	246	245	244	243	242	252
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.008)	(38.757)	(38.508)	(38.259)	(38.011)	(37.764)	(37.518)	(37.273)	(37.029)	(36.786)	(36.544)	(36.293)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.372	10.623	10.873	11.121	11.369	11.616	11.862	12.107	12.351	12.594	12.836	13.088
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	251	251	250	249	248	247	246	245	244	243	242	252
=	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						
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	251	251	250	249	248	247	246	245	244	243	242	252
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	251	251	250	249	248	247	246	245	244	243	242	252

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,51	13,56	13,51	13,47	13,42	13,38	13,34	13,92	13,88	13,83	13,78	13,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	311,48	312,51	311,47	310,44	309,41	308,39	307,37	320,91	319,84	318,78	317,73	316,68
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11	12							
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	300
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	35
=	Lucro líquido	264	263	262	262	261	260	259	258	257	256	256	265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	264	263	262	262	261	260	259	258	257	256	256	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	251	250	249	248	247	246	246	244	243	242	241	251
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(36.042)	(35.792)	(35.543)	(35.295)	(35.048)	(34.801)	(34.556)	(34.312)	(34.069)	(33.826)	(33.585)	(33.334)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	13.338	13.588	13.837	14.085	14.332	14.579	14.824	15.068	15.312	15.554	15.795	16.046
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	251	250	249	248	247	246	246	244	243	242	241	251
=	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	251	250	249	248	247	246	246	244	243	242	241	251
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	251	250	249	248	247	246	246	244	243	242	241	251

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	299
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,69	13,65	13,60	13,56	13,51	13,47	13,42	14,11	14,06	14,01	13,97	13,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	315,63	314,58	313,54	312,51	311,47	310,44	309,41	325,18	324,11	323,04	321,97	320,90
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,8%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.571
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	299
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11								
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	7	10										
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	278
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	278
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	299	298	297	296	295	294	293	292	291	290	289	278
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	34	34	33	33	33
=	Lucro líquido	264	263	262	262	261	260	259	258	257	256	256	245
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	264	263	262	262	261	260	259	258	257	256	256	245
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	250	249	248	247	247	246	245	243	242	242	241	230
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(33.084)	(32.835)	(32.586)	(32.339)	(32.092)	(31.847)	(31.602)	(31.358)	(31.116)	(30.874)	(30.633)	(30.403)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.296	16.545	16.794	17.041	17.288	17.534	17.778	18.022	18.264	18.506	18.747	18.977
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	250	249	248	247	247	246	245	243	242	242	241	230
=	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	250	249	248	247	247	246	245	243	242	242	241	230
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	250	249	248	247	247	246	245	243	242	242	241	230

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	298	297	296	295	294	293	292	306	305	304	303	302
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,88	13,83	13,78	13,74	13,69	13,65	13,60	14,30	14,25	14,20	14,15	14,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	319,84	318,78	317,72	316,67	315,63	314,58	313,54	329,52	328,43	327,34	326,26	325,18
	Vacância do empreendimento	6,8%	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)	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	298	297	296	295	294	293	292	306	305	304	303	302
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	10	11	11	11	11	11						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	277	276	275	274	273	272	271	285	284	283	281	280
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	277	276	275	274	273	272	271	285	284	283	281	280
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	277	276	275	274	273	272	271	285	284	283	281	280
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33
=	Lucro líquido	244	243	243	242	241	240	239	251	250	250	248	247
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	244	243	243	242	241	240	239	251	250	250	248	247
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	230	229	228	227	226	225	225	236	235	234	233	232
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.174)	(29.945)	(29.717)	(29.490)	(29.263)	(29.038)	(28.813)	(28.578)	(28.343)	(28.108)	(27.876)	(27.644)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	19.207	19.435	19.663	19.890	20.117	20.342	20.567	20.803	21.038	21.272	21.504	21.736
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	230	229	228	227	226	225	225	236	235	234	233	232
=	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	230	229	228	227	226	225	225	236	235	234	233	232
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	230	229	228	227	226	225	225	236	235	234	233	232

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	301	300	299	298	297	296	295	311	310	308	307	306
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,06	14,01	13,97	13,92	13,88	13,83	13,78	14,49	14,44	14,39	14,34	14,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	324,10	323,03	321,96	320,90	319,83	318,78	317,72	333,92	332,81	331,71	330,61	329,52
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	301	300	299	298	297	296	295	311	310	308	307	306
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	11											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	279	278	277	276	275	275	274	288	287	286	285	284
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	279	278	277	276	275	275	274	288	287	286	285	284
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	279	278	277	276	275	275	274	288	287	286	285	284
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	32	32	32	32	34	34	34	33	33
=	Lucro líquido	246	246	245	244	243	242	241	254	253	252	251	251
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	246	246	245	244	243	242	241	254	253	252	251	251
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	231	230	229	229	228	227	226	238	237	236	235	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.413)	(27.183)	(26.953)	(26.725)	(26.497)	(26.270)	(26.044)	(25.806)	(25.569)	(25.333)	(25.098)	(24.863)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	21.967	22.197	22.427	22.655	22.883	23.110	23.336	23.574	23.811	24.047	24.283	24.517
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	231	230	229	229	228	227	226	238	237	236	235	235
=	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	231	230	229	229	228	227	226	238	237	236	235	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	231	230	229	229	228	227	226	238	237	236	235	235

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	305	304	303	302	301	300	299	315	314	313	312	311
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,25	14,20	14,15	14,11	14,06	14,01	13,97	14,68	14,63	14,58	14,53	14,49
	Potencial de Mercado de Aluguéis	328,43	327,34	326,26	325,18	324,10	323,03	321,96	338,37	337,25	336,13	335,02	333,91
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	305	304	303	302	301	300	299	315	314	313	312	311
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	11	12	12	11	11	11						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	283	282	281	280	279	278	277	292	291	290	289	288
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	283	282	281	280	279	278	277	292	291	290	289	288
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	283	282	281	280	279	278	277	292	291	290	289	288
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34
=	Lucro líquido	250	249	248	247	246	246	245	257	257	256	255	254
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	250	249	248	247	246	246	245	257	257	256	255	254
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	232	231	230	230	229	241	240	239	238	237
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.629)	(24.396)	(24.164)	(23.933)	(23.703)	(23.473)	(23.245)	(23.004)	(22.764)	(22.525)	(22.287)	(22.050)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	24.751	24.984	25.216	25.447	25.677	25.907	26.136	26.376	26.616	26.855	27.093	27.330
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	234	233	232	231	230	230	229	241	240	239	238	237
=	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	234	233	232	231	230	230	229	241	240	239	238	237
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	234	233	232	231	230	230	229	241	240	239	238	237

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	310	308	307	306	305	304	303	315	314	313	312	311
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,44	14,39	14,34	14,30	14,25	14,20	14,15	14,68	14,63	14,58	14,53	14,49
	Potencial de Mercado de Aluguéis	332,81	331,70	330,61	329,51	328,42	327,33	326,25	338,37	337,25	336,13	335,02	333,91
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	310	308	307	306	305	304	303	315	314	313	312	311
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	11	12	12	11	11	11						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	287	286	285	284	283	282	281	292	291	290	289	288
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	287	286	285	284	283	282	281	292	291	290	289	288
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	287	286	285	284	283	282	281	292	291	290	289	288
-	Impostos (IR/CSSL)	34	34	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34
=	Lucro líquido	253	252	251	251	250	249	248	257	257	256	255	254
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	253	252	251	251	250	249	248	257	257	256	255	254
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	236	236	235	234	233	232	231	240	239	238	237	237
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.813)	(21.578)	(21.343)	(21.109)	(20.876)	(20.644)	(20.413)	(20.172)	(19.933)	(19.695)	(19.457)	(19.221)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	27.567	27.802	28.037	28.271	28.504	28.736	28.968	29.208	29.447	29.685	29.923	30.159
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	236	236	235	234	233	232	231	240	239	238	237	237
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	-	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	236	236	235	234	233	232	231	240	239	238	237	237
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.273
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	236	236	235	234	233	232	231	240	239	238	237	37.510

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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6		
Média Aritmética	13,03		
Desvio Padrão	2,07		
Coefficiente de Variação	16%		
Limite Inferior	9,12		
Limite Superior	16,94		
Elementos saneados	6		
Média Saneada	13,03		
t de Student	1,4760		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	11,79	-10%	
Superior	14,28	10%	
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AVALIAÇÃO

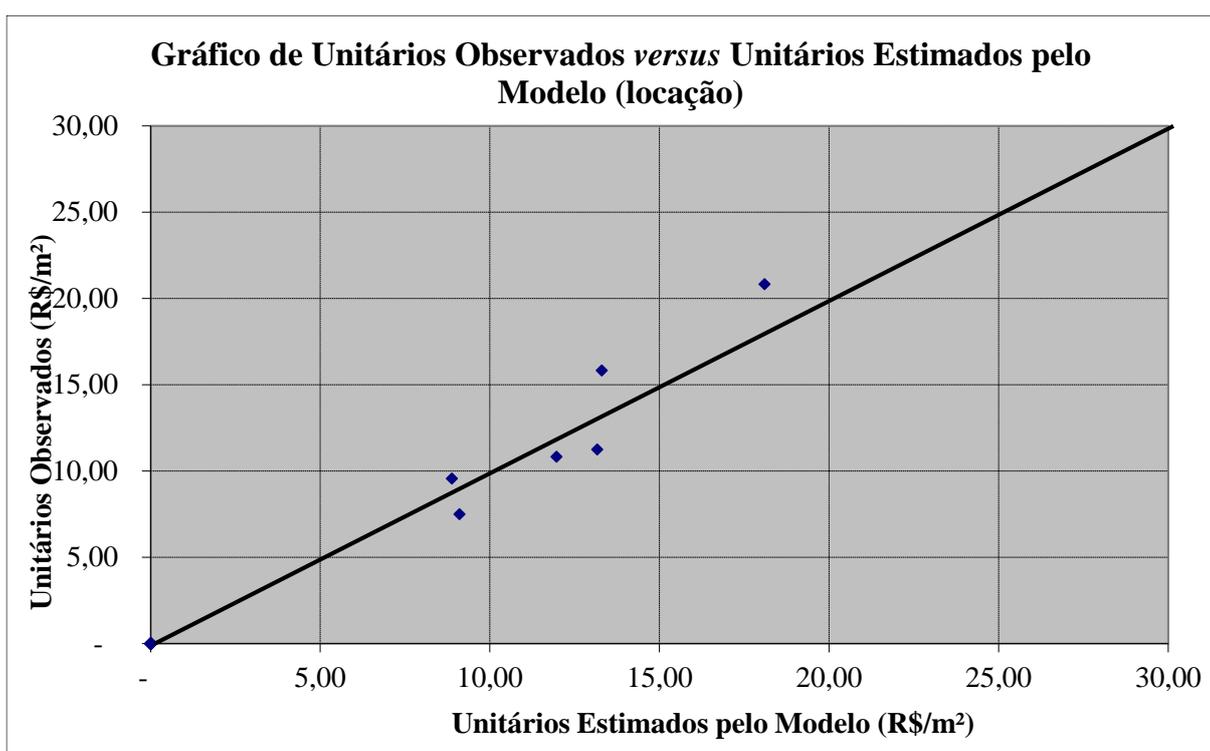
Área	23.049,68
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	13,03
Valor do imóvel	300.337
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	271.619
Superior	329.055

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	44%	Unitário Homog.	16%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	34%	V. Não Usado	44%
V. Depreciação	29%	V. Não Usado	44%
V. Localização	42%	V. Não Usado	44%
V. Prop. Área	48%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	34%	V. Não Usado	44%
Peso	100%	Peso	0%
V. Depreciação	29%	V. Não Usado	44%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	42%	V. Não Usado	44%
Peso	100%	Peso	0%
V. Prop. Área	48%		
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:	23.049,68	13,03	300.337,00

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	Rod Palmiro Paes de Barros	prox. a Rua L12	Nossa Sr Aparecida	Cuiabá	MT	jun/21	4.300	12	oferta	450,00
2	Rod Palmiro Paes de Barros , 690		Jardim Gramado	Cuiabá	MT	jun/21	6.500	12	oferta	600,00
3	Rua vinte e cinco, 42		Distr Industrial	Cuiabá	MT	jun/21	45.000	12	oferta	4.000,00
4	BR 364	ao lado Posto Aldo Locatelli	Distr Industrial	Cuiabá	MT	jun/21	45.000	12	oferta	6.000,00
5	BR 364	ao lado do Sena Pneus	Distr Industrial	Cuiabá	MT	dez/20	180.000	12	transação	11.369,14
6	BR 364	prox. a Posto Aldo Locatelli	Distr Industrial	Cuiabá	MT	dez/20	50.000	12	transação	2.400,00
Avaliando	Avenida Palmiro Pães De Barros, 296			Cuiabá	MT	jun/21		12	transação	23.049,68

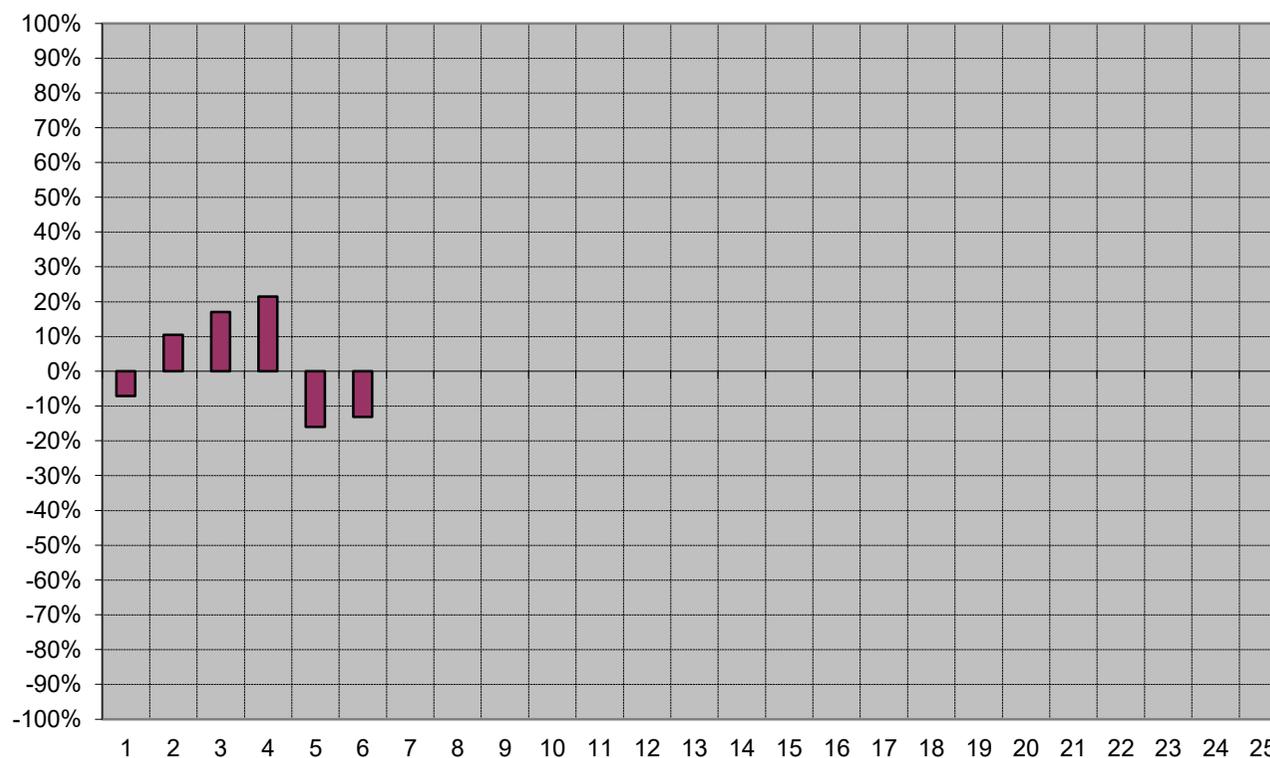
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	450,00	450,00	Simples	6,0	30	e	7,0	Proprietário	Mauricio	(65) 9 8432-7866
2		600,00	Simples	6,0	15	e	7,0	Corretor	não informou	(65) 9 9203-3020
3	9.885,00	4.000,00	Médio	7,0	2	a	5,5	CID Imóveis	Aécio José	(65) 9 9931-6060
4		6.000,00	Médio	7,0	30	e	7,0	Corretor	Julio Cesar	(65) 9 9228-7771
5	31.500,00	11.369,14	Médio	7,5	15	c	7,0	Proprietário	Juraci Caramori	(65) 9 9218-1989
6		2.400,00	Superior	8,0	10	c	7,0	Proprietário	Juraci Caramori	(65) 9 9218-1989
Avaliando	52.187,33	23.049,68	Médio	8,0	12	d	7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	9,56	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,60	1,33	1,59	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,63	14,02
2	10,83	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,75	1,33	1,17	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	11,80
3	11,25	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,13	1,14	0,83	0,86	1,27	1,00	1,00	1,00	1,10	11,14
4	7,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6,75	1,14	1,59	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,59	10,73
5	15,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15,83	1,07	0,99	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	15,51
6	20,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20,83	1,00	0,92	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	15,00

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	9,56	8,88	(0,68)	-7%
2	10,83	11,97	1,14	10%
3	11,25	13,16	1,91	17%
4	7,50	9,11	1,61	21%
5	15,83	13,30	(2,53)	-16%
6	20,83	18,10	(2,73)	-13%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				14%

RESÍDUOS RELATIVOS



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

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

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

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

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

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	374,36	
Desvio Padrão	60,51	
Coefficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	262,05	
Limite Superior	486,67	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	374,36	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	332,87	-11%
Superior	415,84	11%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

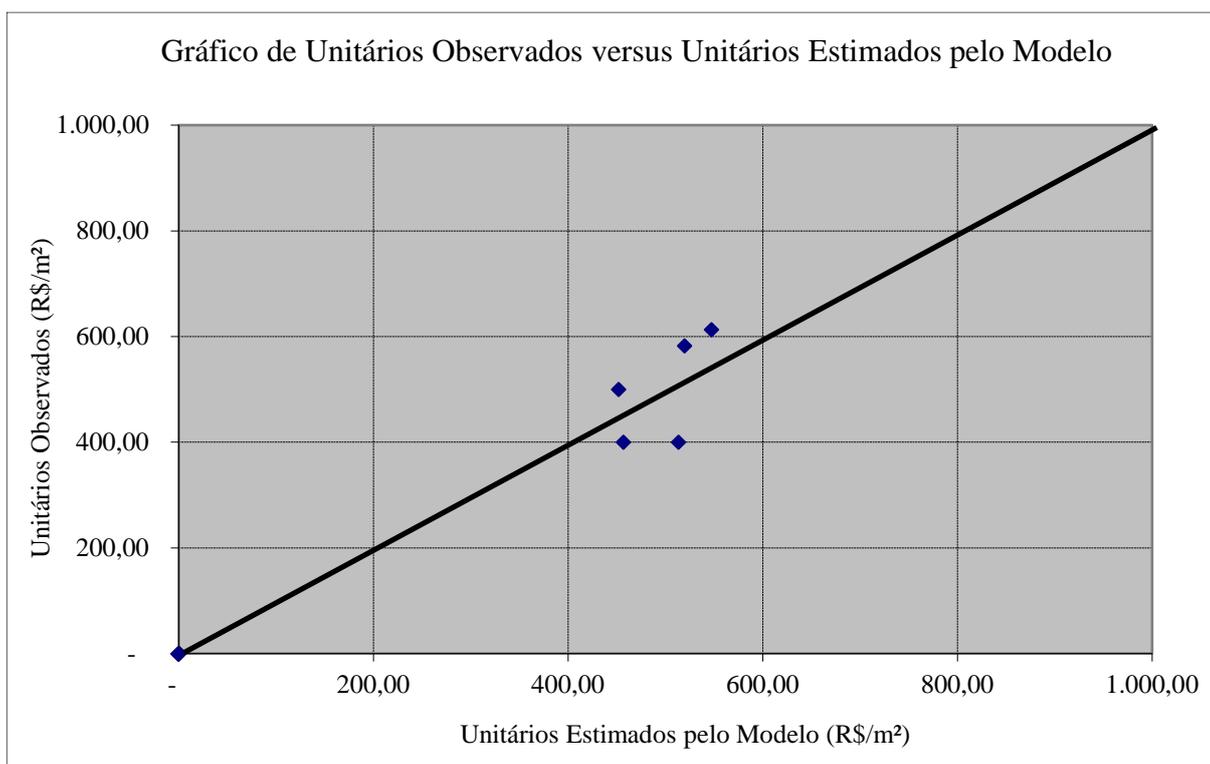
Área	52.187,33
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	374,36
Valor do Terreno	19.536.849
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	17.371.916
Superior	21.701.782

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.	16%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	11%	V. Aproveitamento	20%
V. Testada	20%	V. Superfície	20%
V. Profundidade	20%	V. Frentes	22%
V. Prop. Área	29%	V. Zona	#N/D
V. Topografia	20%	V. C.A.	20%
V. Nivelamento	20%	V. T.O.	#N/D
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	11%	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	29%	V. Zona	20%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	20%	V. C.A.	20%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	20%	V. T.O.	20%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição	
Terreno	52.187,33	374,36				1,00	19.536.849	19.536.849	
Edificações									
01. Galpão Principal	20.764,68	1.540,00	12	d	44	0,81	31.977.607	25.901.862	
02. Oficina	750,00	1.290,00	12	c	46	0,86	967.500	832.050	
03. Refeitório e descanso (desativado)	350,00	1.540,00	12	f	31	0,59	539.000	318.010	
04. Portaria e sanitário	100,00	2.130,00	12	c	46	0,86	213.000	183.180	
05. Sala do gerador	100,00	1.720,00	12	e	37	0,72	172.000	123.840	
06. Refeitório e vestiário	800,00	1.540,00	2	a	58	0,98	1.232.000	1.207.360	
07. Portaria 2	75,00	1.780,00	2	a	58	0,98	133.500	130.830	
08. Descanso	110,00	1.130,00	12	c	46	0,86	124.300	106.898	
Edificações e Benfeitorias	23.049,68					45	0,81	35.358.907	28.804.030
Custos							54.895.756	48.340.879	
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,85		41.000.000	

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes
1	Rod Palmiro Paes de Barros	frente ao Clube da CEF	Parque Georgia	Cuiabá	MT	jun/21	10.000.000	100%	oferta	25.000,00	98,00	1,00
2	João Batista S. de Oliveira	prox. a Rua 1º de Maio	Vista Alegre	Cuiabá	MT	jun/21	600.000	100%	oferta	1.500,00	30,00	1,10
3	Rod Emanuel Pinheiro	prox. do Atacadista ASSAÍ	Área de Exp Urb Oeste	Cuiabá	MT	jun/21	13.419.000	100%	oferta	26.838,00	105,64	1,00
4	Av. Manoel Jose de Arruda (antiga Beira Rio)	em frente a UNIC	Jardim Europa	Cuiabá	MT	jun/21	19.973.992	100%	oferta	32.584,00	190,00	1,00
5	Av. Fernando Correa da Costa	antiga SF- Sementes Fertil	Nossa Sra Aparecida	Cuiabá	MT	jun/21	17.000.000	100%	oferta	17.000,00	110,00	1,00
Avaliando	Avenida Palmiro Pães De Barros, 296			Cuiabá	MT	jun/21		100%	transação	52.187,33		1,00

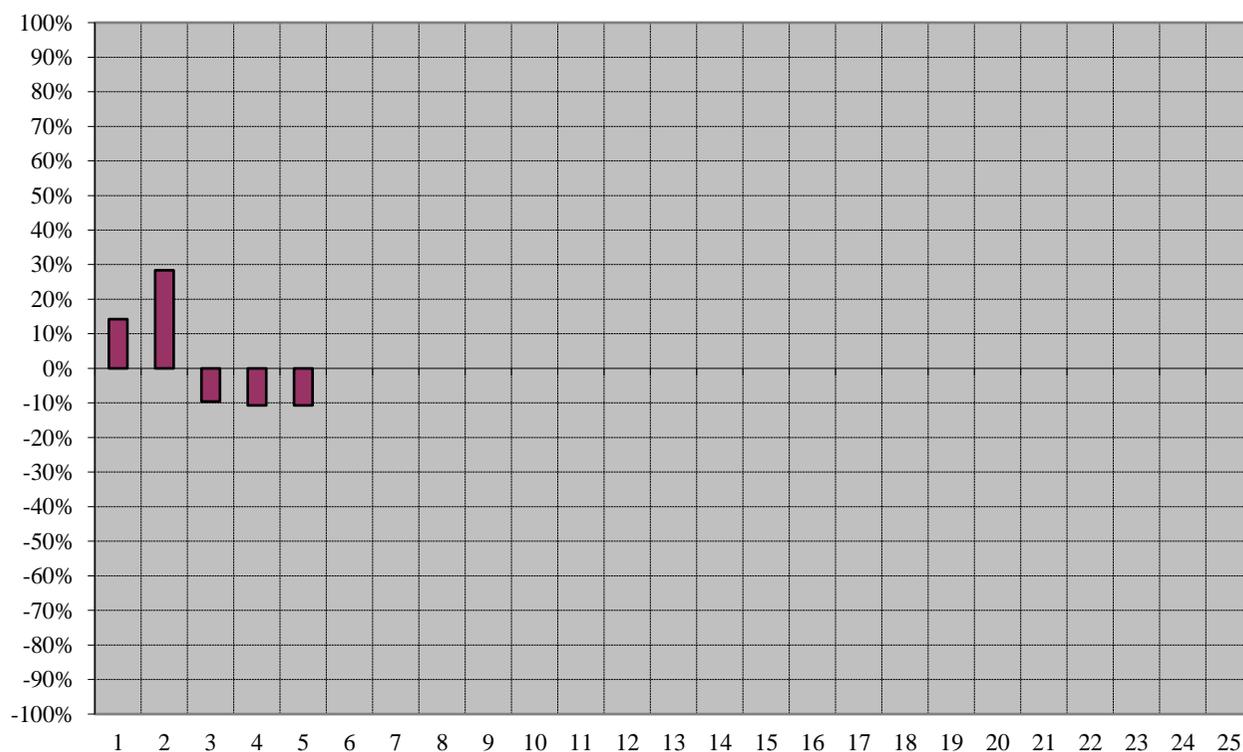
Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Proprietário	Mario Marcio	(65) 9 9914-1300
2	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	75,00	1.500	0	c	6,0	Proprietário	Mauritos	(65) 9 9971-2556
3	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Corretor	Eloiza	(43) 9 9110-4455
4	bom	seca	plano	ao nível	médio	não			0		8,5	Corretor	Rodrigo	(65) 9 9952-4807
5	bom	seca	plano	ao nível	médio	sim	4.500,00	2.000	20	d	7,5	Corretor	Eudor	(65) 9 9204-5900
Avaliando	bom	seca	plano	ao nível	médio	não					7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator C.A.	Fator T.O.	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento	
1	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	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	327,60	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	0,64	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	291,60	dentro
3	500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	450,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	414,00	dentro
4	613,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	551,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	419,29	dentro
5	582,35	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	524,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	419,30	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	400,00	457,09	57,09	14%
2	400,00	513,53	113,53	28%
3	500,00	452,13	(47,87)	-10%
4	613,00	547,31	(65,69)	-11%
5	582,35	519,94	(62,41)	-11%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				15%

RESÍDUOS RELATIVOS



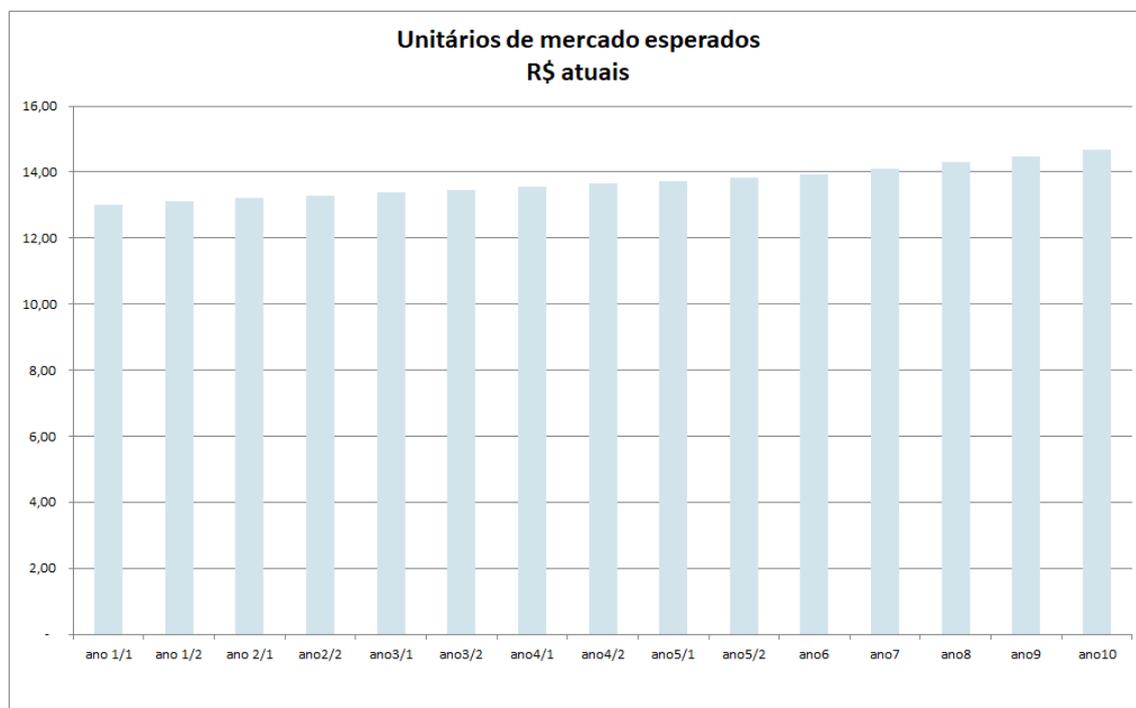
**SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES
NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO**

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.

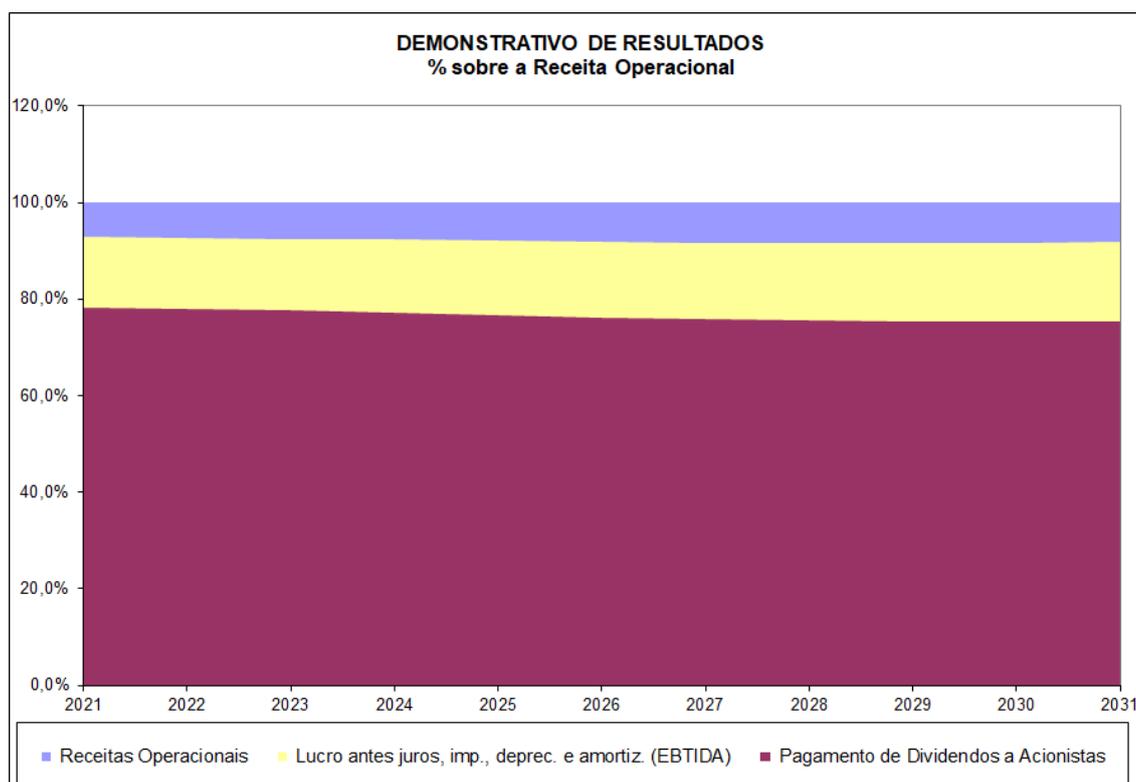
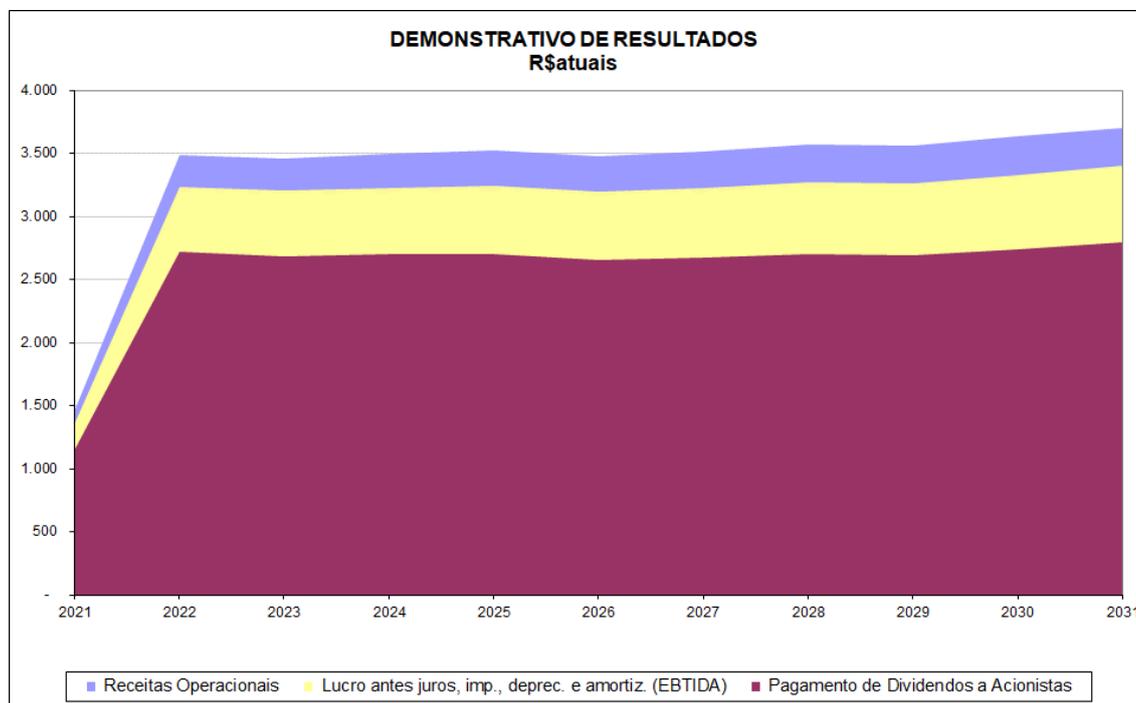
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 3</u>
Cenário : Mercado aberto	003_Todimo
Aluguel de mercado inicial - R\$	300.337
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	13,03
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	14,68
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	180
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	13,21
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	76
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	90
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,47
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,47
Vida útil remanescente de projeção (anos)	44

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



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:

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

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,53) + 0,60\% = 7,2\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento: R\$ 37.407.000,00

**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	1.454	3.486	3.460	3.494	3.523	3.478	3.517	3.567	3.563	3.636	3.702	36.879
-	Área locável (m2)	9.604	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.472	3.553	3.614	3.666	3.715	3.765	3.803	3.853	3.905	3.957	3.987	39.291
-	Vacância do empreendimento	0,3%	1,0%	2,1%	3,2%	4,3%	5,5%	6,4%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	27	234	488	743	998	1.279	1.472	1.589	1.613	1.613	1.613	
-	Aluguéis Efetivos	1.454	3.486	3.460	3.494	3.523	3.478	3.517	3.567	3.563	3.636	3.702	36.879
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	53	127	126	128	129	127	128	130	130	133	135	1.346
-	PIS	9	23	22	23	23	23	23	23	23	24	24	240
-	COFINS	44	105	104	105	106	104	106	107	107	109	111	1.106
-	Despesas Operacionais	50	125	132	141	149	156	163	168	169	171	169	1.595
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	1	7	14	22	30	38	44	47	48	48	48	346
-	Inadimplência irreversível	10	24	24	24	25	24	25	25	25	25	21	253
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	39	94	93	94	95	94	95	96	96	98	100	996
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.350	3.233	3.201	3.226	3.245	3.195	3.226	3.269	3.264	3.332	3.398	33.938
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.350	3.233	3.201	3.226	3.245	3.195	3.226	3.268	3.264	3.332	3.398	33.937
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	1.350	3.233	3.201	3.226	3.245	3.195	3.226	3.268	3.264	3.332	3.398	33.937
-	Impostos (IR/CSSL)	158	379	376	380	383	378	383	388	388	396	403	4.012
=	Lucro líquido	1.192	2.854	2.825	2.845	2.862	2.816	2.843	2.880	2.876	2.936	2.995	29.925
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.192	2.854	2.825	2.845	2.862	2.816	2.843	2.880	2.876	2.936	2.995	29.925
-	Investimento em novos ativos	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	54	133	141	149	156	164	172	180	188	196	204	1.737
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(48.242)	2.721	2.684	2.697	2.705	2.652	2.671	2.700	2.688	2.740	2.791	(21.192)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(48.242)	(45.521)	(42.837)	(40.140)	(37.435)	(34.783)	(32.112)	(29.412)	(26.723)	(23.983)	(21.192)	
+	Integralização dos Acionistas	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	49.380	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.138	2.721	2.684	2.697	2.705	2.652	2.671	2.700	2.688	2.740	2.791	28.189
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)										
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
+	Distribuição de Dividendos	1.138	2.721	2.684	2.697	2.705	2.652	2.671	2.700	2.688	2.740	2.791	28.189
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.903	36.903
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(48.242)	2.721	2.684	2.697	2.705	2.652	2.671	2.700	2.688	2.740	39.694	15.711

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)	101,3%	101,9%	104,5%	104,9%	105,5%	108,3%	108,1%	108,0%	109,6%	108,8%	107,7%	106,5%
-	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	3,5%	3,6%	3,8%	4,0%	4,2%	4,5%	4,6%	4,7%	4,7%	4,7%	4,6%	4,3%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,8%	1,1%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	0,9%
-	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	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,9%	92,8%	92,5%	92,3%	92,1%	91,9%	91,7%	91,6%	91,6%	91,6%	91,8%	92,0%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	91,9%	91,7%	91,6%	91,6%	91,6%	91,8%	92,0%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	91,9%	91,7%	91,6%	91,6%	91,6%	91,8%	92,0%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,0%	81,9%	81,6%	81,4%	81,2%	81,0%	80,8%	80,7%	80,7%	80,8%	80,9%	81,1%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,0%	81,9%	81,7%	81,4%	81,2%	81,0%	80,8%	80,7%	80,7%	80,8%	80,9%	81,1%
-	Investimento em novos ativos	3397,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	133,9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,7%	3,8%	4,1%	4,3%	4,4%	4,7%	4,9%	5,0%	5,3%	5,4%	5,5%	4,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3318,9%	78,1%	77,6%	77,2%	76,8%	76,3%	75,9%	75,7%	75,5%	75,4%	75,4%	-57,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3318,9%	-1305,8%	-1238,1%	-1148,8%	-1062,6%	-1000,1%	-913,0%	-824,5%	-750,0%	-659,6%	-572,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3397,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	133,9%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3397,2%	1416,5%	1427,2%	1413,3%	1401,7%	1419,8%	1403,9%	1384,3%	1385,9%	1358,2%	1334,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,3%	78,1%	77,6%	77,2%	76,8%	76,3%	75,9%	75,7%	75,5%	75,4%	75,4%	76,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	3397,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	133,9%
+	Distribuição de Dividendos	78,3%	78,1%	77,6%	77,2%	76,8%	76,3%	75,9%	75,7%	75,5%	75,4%	75,4%	76,4%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	997,0%	100,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3318,9%	78,1%	77,6%	77,2%	76,8%	76,3%	75,9%	75,7%	75,5%	75,4%	1072,4%	42,6%

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

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
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	-	-	-	-	-	-	-	297	294	291	288	285
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	13,03	12,90	12,77	12,65	12,52
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	300,34	297,36	294,41	291,49	288,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	64	64	64	64	64
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	297	294	291	288	285
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	10
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	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)	-	-	-	-	-	-	-	275	273	270	267	265
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	275	273	270	267	265
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	275	273	270	267	265
-	Impostos (IR/CSSLL)	-	-	-	-	-	-	-	32	32	32	31	31
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	243	241	238	236	234
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	243	241	238	236	234
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(49.380)	232	230	228	225	223
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(49.380)	(49.148)	(48.918)	(48.690)	(48.465)	(48.242)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	232	462	690	915	1.138
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	232	230	228	225	223
=	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	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	232	230	228	225	223
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	(49.380)	232	230	228	225	223

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	292	289	288	287	286	284	298	295	294	292	291	290
	Área locável (m2)	23.050											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,76	12,79	12,74	12,68	12,63	12,58	12,52	13,20	13,15	13,09	13,04	12,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	294,08	294,79	293,55	292,32	291,09	289,87	288,65	304,34	303,06	301,79	300,52	299,26
	Vacância do empreendimento	0,3%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
	Área vaga (m2)	64	191	191	191	191	191	191	318	318	318	318	318
	Aluguéis Efetivos	292	289	288	287	286	284	298	295	294	292	291	290
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
	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)	271	268	267	266	265	264	276	273	272	271	270	269
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	271	268	267	266	265	264	276	273	272	271	270	269
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	271	268	267	266	265	264	276	273	272	271	270	269
-	Impostos (IR/CSSL)	32	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	240	237	236	235	234	233	244	241	240	239	238	237
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	240	237	236	235	234	233	244	241	240	239	238	237
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	229	226	225	224	223	222	233	230	229	228	227	226
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(48.013)	(47.787)	(47.562)	(47.338)	(47.115)	(46.893)	(46.660)	(46.430)	(46.201)	(45.973)	(45.747)	(45.521)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1.367	1.593	1.818	2.042	2.265	2.487	2.720	2.950	3.179	3.407	3.634	3.859
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	229	226	225	224	223	222	233	230	229	228	227	226
=	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	229	226	225	224	223	222	233	230	229	228	227	226
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	229	226	225	224	223	222	233	230	229	228	227	226

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	290	287	286	285	284	283	295	292	291	290	289	288
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,97	13,01	12,97	12,92	12,87	12,83	12,78	13,38	13,33	13,29	13,24	13,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	299,00	299,92	298,86	297,81	296,76	295,71	294,66	308,40	307,31	306,22	305,14	304,06
	Vacância do empreendimento	1,4%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	318	446	446	446	446	446	446	573	573	573	573	573
	Aluguéis Efetivos	290	287	286	285	284	283	295	292	291	290	289	288
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	11											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	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)	269	266	265	264	263	262	273	270	269	268	267	266
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	269	266	265	264	263	262	273	270	269	268	267	266
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	269	266	265	264	263	262	273	270	269	268	267	266
-	Impostos (IR/CSSL)	32	31	31	31	31	31	32	32	32	32	31	31
=	Lucro líquido	237	235	234	233	232	231	241	238	237	236	236	235
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	237	235	234	233	232	231	241	238	237	236	236	235
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	226	223	222	222	221	220	229	226	225	224	223	223
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(45.295)	(45.072)	(44.849)	(44.628)	(44.407)	(44.187)	(43.958)	(43.732)	(43.507)	(43.283)	(43.059)	(42.837)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	4.085	4.308	4.531	4.752	4.973	5.193	5.422	5.648	5.873	6.098	6.321	6.544
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	226	223	222	222	221	220	229	226	225	224	223	223
=	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	226	223	222	222	221	220	229	226	225	224	223	223
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	226	223	222	222	221	220	229	226	225	224	223	223

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	287	284	283	283	282	281	303	300	299	298	297	296
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,16	13,20	13,16	13,11	13,07	13,02	12,98	13,56	13,51	13,47	13,42	13,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	303,26	304,26	303,23	302,22	301,20	300,19	299,19	312,51	311,47	310,42	309,38	308,34
	Vacância do empreendimento	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%
	Área vaga (m2)	573	701	701	701	701	701	701	828	828	828	828	828
	Aluguéis Efetivos	287	284	283	283	282	281	303	300	299	298	297	296
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	8	8	8	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irre recuperável	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)	265	263	262	261	260	259	280	277	276	275	274	273
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	265	263	262	261	260	259	280	277	276	275	274	273
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	265	263	262	261	260	259	280	277	276	275	274	273
-	Impostos (IR/CSSL)	31	31	31	31	31	31	33	33	33	32	32	32
=	Lucro líquido	234	232	231	230	229	229	247	244	244	243	242	241
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	234	232	231	230	229	229	247	244	244	243	242	241
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	222	220	219	218	217	216	235	232	231	230	229	228
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.615)	(42.395)	(42.176)	(41.958)	(41.741)	(41.524)	(41.290)	(41.058)	(40.827)	(40.597)	(40.368)	(40.140)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	6.766	6.985	7.204	7.422	7.639	7.856	8.091	8.322	8.553	8.783	9.012	9.240
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	222	220	219	218	217	216	235	232	231	230	229	228
=	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	222	220	219	218	217	216	235	232	231	230	229	228
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	222	220	219	218	217	216	235	232	231	230	229	228

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	295	293	292	291	290	289	300	297	296	295	294	293
	Área locável (m2)	23.050											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,34	13,38	13,34	13,29	13,25	13,20	13,16	13,74	13,69	13,65	13,60	13,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	307,38	308,39	307,37	306,36	305,34	304,33	303,32	316,68	315,63	314,59	313,55	312,51
	Vacância do empreendimento	3,6%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
	Área vaga (m2)	828	955	955	955	955	955	955	1.083	1.083	1.083	1.083	1.083
	Aluguéis Efetivos	295	293	292	291	290	289	300	297	296	295	294	293
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
	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)	272	270	269	268	267	266	276	273	272	271	270	270
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	272	270	269	268	267	266	276	273	272	271	270	270
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	272	270	269	268	267	266	276	273	272	271	270	270
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	31	33	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	240	238	237	236	235	235	243	241	240	239	239	238
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	240	238	237	236	235	235	243	241	240	239	239	238
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	228	225	224	223	223	222	231	228	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(39.912)	(39.687)	(39.463)	(39.239)	(39.017)	(38.795)	(38.564)	(38.337)	(38.110)	(37.884)	(37.659)	(37.435)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	9.468	9.693	9.917	10.141	10.363	10.585	10.816	11.044	11.270	11.496	11.721	11.946
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	228	225	224	223	223	222	231	228	227	226	225	224
=	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	228	225	224	223	223	222	231	228	227	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	228	225	224	223	223	222	231	228	227	226	225	224

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	292	289	288	287	286	285	296	293	292	291	290	289
	Área locável (m2)	23.050											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,51	13,56	13,51	13,47	13,42	13,38	13,34	13,92	13,88	13,83	13,78	13,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	311,48	312,51	311,47	310,44	309,41	308,39	307,37	320,91	319,84	318,78	317,73	316,68
	Vacância do empreendimento	4,7%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%
	Área vaga (m2)	1.083	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.210	1.401	1.401	1.401	1.401	1.401
	Aluguéis Efetivos	292	289	288	287	286	285	296	293	292	291	290	289
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	13											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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)	269	266	265	264	263	262	272	268	268	267	266	265
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	269	266	265	264	263	262	272	268	268	267	266	265
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	269	266	265	264	263	262	272	268	268	267	266	265
-	Impostos (IR/CSSL)	32	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	31
=	Lucro líquido	237	234	234	233	232	231	240	237	236	235	234	233
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	237	234	234	233	232	231	240	237	236	235	234	233
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	224	221	220	219	219	218	227	223	222	221	220	219
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(37.211)	(36.990)	(36.770)	(36.551)	(36.332)	(36.114)	(35.887)	(35.665)	(35.443)	(35.222)	(35.002)	(34.783)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	12.169	12.390	12.610	12.830	13.048	13.266	13.493	13.715	13.937	14.158	14.378	14.598
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	224	221	220	219	219	218	227	223	222	221	220	219
=	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	224	221	220	219	219	218	227	223	222	221	220	219
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	224	221	220	219	219	218	227	223	222	221	220	219

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	288	287	286	285	284	283	305	302	301	300	299	298
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,69	13,65	13,60	13,56	13,51	13,47	13,42	14,11	14,06	14,01	13,97	13,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	315,63	314,58	313,54	312,51	311,47	310,44	309,41	325,18	324,11	323,04	321,97	320,90
	Vacância do empreendimento	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
	Área vaga (m2)	1.401	1.401	1.401	1.401	1.401	1.401	1.401	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571
	Aluguéis Efetivos	288	287	286	285	284	283	305	302	301	300	299	298
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
	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)	264	263	262	261	260	260	280	277	276	275	274	273
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	264	263	262	261	260	260	280	277	276	275	274	273
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	264	263	262	261	260	260	280	277	276	275	274	273
-	Impostos (IR/CSSL)	31	31	31	31	31	31	33	33	33	33	33	32
=	Lucro líquido	233	232	231	230	230	229	247	244	243	242	241	241
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	233	232	231	230	230	229	247	244	243	242	241	241
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	219	218	217	216	215	215	233	229	228	228	227	226
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(34.564)	(34.346)	(34.129)	(33.913)	(33.698)	(33.483)	(33.250)	(33.021)	(32.792)	(32.565)	(32.338)	(32.112)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.816	15.034	15.251	15.467	15.683	15.897	16.130	16.360	16.588	16.816	17.042	17.268
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	219	218	217	216	215	215	233	229	228	228	227	226
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	-	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	219	218	217	216	215	215	233	229	228	228	227	226
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	219	218	217	216	215	215	233	229	228	228	227	226

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	297	296	295	294	293	292	303	301	300	299	298	297
	Área locável (m2)	23.050											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,88	13,83	13,78	13,74	13,69	13,65	13,60	14,30	14,25	14,20	14,15	14,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	319,84	318,78	317,72	316,67	315,63	314,58	313,54	329,52	328,43	327,34	326,26	325,18
	Vacância do empreendimento	6,8%	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)	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	297	296	295	294	293	292	303	301	300	299	298	297
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	14											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irre recuperável	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)	272	271	270	269	269	268	278	276	275	274	273	272
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	272	271	270	269	269	268	278	276	275	274	273	272
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	-
=	Lucro antes de Impostos	272	271	270	269	269	268	278	276	275	274	273	272
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	32	32
=	Lucro líquido	240	239	238	237	237	236	245	243	243	242	241	240
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	240	239	238	237	237	236	245	243	243	242	241	240
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	225	224	224	223	222	221	230	228	227	226	226	225
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.887)	(31.662)	(31.439)	(31.216)	(30.994)	(30.773)	(30.543)	(30.315)	(30.088)	(29.862)	(29.636)	(29.412)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	17.493	17.718	17.941	18.164	18.386	18.607	18.837	19.065	19.292	19.518	19.744	19.969
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	225	224	224	223	222	221	230	228	227	226	226	225
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	-
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	-	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	225	224	224	223	222	221	230	228	227	226	226	225
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	225	224	224	223	222	221	230	228	227	226	226	225

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	296	295	294	293	293	292	302	301	300	299	298	297
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,06	14,01	13,97	13,92	13,88	13,83	13,78	14,49	14,44	14,39	14,34	14,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	324,10	323,03	321,96	320,90	319,83	318,78	317,72	333,92	332,81	331,71	330,61	329,52
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	296	295	294	293	293	292	302	301	300	299	298	297
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	14											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	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)	272	271	270	269	268	267	277	276	275	274	273	272
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	272	271	270	269	268	267	277	276	275	274	273	272
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	272	271	270	269	268	267	277	276	275	274	273	272
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	32	33	33	33	33	32	32
=	Lucro líquido	239	238	238	237	236	235	244	243	243	242	241	240
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	239	238	238	237	236	235	244	243	243	242	241	240
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	224	223	222	221	221	220	229	227	226	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.188)	(28.965)	(28.742)	(28.521)	(28.300)	(28.080)	(27.851)	(27.624)	(27.398)	(27.172)	(26.947)	(26.723)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.193	20.416	20.638	20.859	21.080	21.300	21.529	21.756	21.983	22.208	22.433	22.657
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	224	223	222	221	221	220	229	227	226	226	225	224
=	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	224	223	222	221	221	220	229	227	226	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	224	223	222	221	221	220	229	227	226	226	225	224

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	296	295	294	293	293	292	315	314	313	311	310	309
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,25	14,20	14,15	14,11	14,06	14,01	13,97	14,68	14,63	14,58	14,53	14,49
	Potencial de Mercado de Aluguéis	328,43	327,34	326,26	325,18	324,10	323,03	321,96	338,37	337,25	336,13	335,02	333,91
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	296	295	294	293	293	292	315	314	313	311	310	309
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irre recuperável	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)	272	271	270	269	268	267	288	287	286	286	285	284
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	272	271	270	269	268	267	288	287	286	286	285	284
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	272	271	270	269	268	267	288	287	286	286	285	284
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	32	34	34	34	34	34	34
=	Lucro líquido	239	238	238	237	236	235	254	253	252	252	251	250
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	239	238	238	237	236	235	254	253	252	252	251	250
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	223	222	222	221	220	219	238	237	236	235	234	233
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.500)	(26.277)	(26.056)	(25.835)	(25.615)	(25.396)	(25.158)	(24.921)	(24.685)	(24.450)	(24.216)	(23.983)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	22.880	23.103	23.324	23.545	23.765	23.984	24.223	24.459	24.695	24.930	25.164	25.397
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	223	222	222	221	220	219	238	237	236	235	234	233
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)								
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	223	222	222	221	220	219	238	237	236	235	234	233
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	223	222	222	221	220	219	238	237	236	235	234	233

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	308	307	306	305	304	303	303	315	314	313	312	311
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,44	14,39	14,34	14,30	14,25	14,20	14,15	14,68	14,63	14,58	14,53	14,49
	Potencial de Mercado de Aluguéis	332,81	331,70	330,61	329,51	328,42	327,33	326,25	338,37	337,25	336,13	335,02	333,91
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	308	307	306	305	304	303	303	315	314	313	312	311
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	14											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	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)	283	282	281	280	279	279	279	289	288	287	286	285
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	283	282	281	280	279	279	279	289	288	287	286	285
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	283	282	281	280	279	279	279	289	288	287	286	285
-	Impostos (IR/CSSL)	34	33	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34
=	Lucro líquido	249	248	247	247	246	246	246	255	254	253	252	251
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	249	248	247	247	246	246	246	255	254	253	252	251
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	232	232	231	230	230	229	229	238	237	236	235	234
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.751)	(23.519)	(23.288)	(23.058)	(22.829)	(22.600)	(22.371)	(22.133)	(21.897)	(21.661)	(21.426)	(21.192)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.630	25.861	26.092	26.322	26.552	26.780	27.009	27.247	27.484	27.719	27.954	28.189
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	232	232	231	230	230	229	229	238	237	236	235	234
=	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	232	232	231	230	230	229	229	238	237	236	235	234
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.903
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	232	232	231	230	230	229	229	238	237	236	235	37.137

**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	1.230.012

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

$$K_e = 3,50\% + (5,60\% \times 0,44) + 0,40\% = 6,4\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,53) + 0,30\% = 6,9\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

- Valor do Empreendimento cenário FII: R\$ 43.893.000,00

**FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	1.499	3.732	3.746	3.750	3.750	3.750	3.731	3.588	3.632	3.680	3.708	38.566
-	Área locável (m2)	9.604	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.472	3.553	3.614	3.666	3.715	3.765	3.803	3.853	3.905	3.957	3.987	39.291
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	6,9%	7,0%	7,0%	7,0%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	131	1.589	1.613	1.613	1.613	
-	Aluguéis Efetivos	1.499	3.732	3.746	3.750	3.750	3.750	3.731	3.588	3.632	3.680	3.708	38.566
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.390	393	394	394	394	394	398	441	448	449	449	5.543
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	4	47	48	48	48	195
-	Inadimplência irre recuperável	4	11	11	11	11	11	11	12	18	18	19	139
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	34	34	34	34	34	34	32	33	33	33	347
-	Despesas recorrentes FII	142	348	349	349	349	349	349	349	349	349	349	3.632
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.230
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	109	3.339	3.352	3.355	3.356	3.356	3.333	3.147	3.184	3.231	3.259	33.023
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	109	3.339	3.352	3.355	3.356	3.356	3.333	3.147	3.184	3.231	3.259	33.023
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	109	3.339	3.352	3.355	3.356	3.356	3.333	3.147	3.184	3.231	3.259	33.023
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	109	3.339	3.352	3.355	3.356	3.356	3.333	3.147	3.184	3.231	3.259	33.023
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	109	3.339	3.352	3.355	3.356	3.356	3.333	3.147	3.184	3.231	3.259	33.023
-	Investimento em novos ativos	49.380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.380
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	54	133	141	149	156	164	172	180	188	196	204	1.737
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(49.326)	3.206	3.211	3.207	3.200	3.192	3.161	2.967	2.996	3.036	3.056	(18.094)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(49.326)	(46.119)	(42.908)	(39.701)	(36.501)	(33.309)	(30.148)	(27.181)	(24.185)	(21.149)	(18.094)	
+	Integralização dos Cotistas	50.610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.610
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	50.610	
-	Remuneração de Cotistas	1.285	3.206	3.211	3.207	3.200	3.192	3.161	2.967	2.996	3.036	3.056	32.516
=	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						
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	50.610	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.610
+	Remuneração das Cotas	1.285	3.206	3.211	3.207	3.200	3.192	3.161	2.967	2.996	3.036	3.056	32.516
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.923	41.923
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(49.326)	3.206	3.211	3.207	3.200	3.192	3.161	2.967	2.996	3.036	44.978	23.829

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)	98,2%	95,2%	96,5%	97,8%	99,1%	100,4%	101,9%	107,4%	107,5%	107,5%	107,5%	101,9%
-	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	92,7%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,7%	12,3%	12,3%	12,2%	12,1%	14,4%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	0,5%
-	Inadimplência irre recuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII	9,5%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,3%	9,4%	9,7%	9,6%	9,5%	9,4%	9,4%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	82,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	7,3%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,3%	87,7%	87,7%	87,8%	87,9%	85,6%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	7,3%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,3%	87,7%	87,7%	87,8%	87,9%	85,6%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	7,3%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,3%	87,7%	87,7%	87,8%	87,9%	85,6%
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	7,3%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,3%	87,7%	87,7%	87,8%	87,9%	85,6%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	7,3%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,5%	89,3%	87,7%	87,7%	87,8%	87,9%	85,6%
-	Investimento em novos ativos	3294,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	128,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,6%	3,6%	3,8%	4,0%	4,2%	4,4%	4,6%	5,0%	5,2%	5,3%	5,5%	4,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3290,4%	85,9%	85,7%	85,5%	85,3%	85,1%	84,7%	82,7%	82,5%	82,5%	82,4%	-46,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-3290,4%	-1235,7%	-1145,5%	-1058,8%	-973,2%	-888,1%	-808,0%	-757,6%	-666,0%	-574,7%	-487,9%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	3376,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,2%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3376,1%	1356,1%	1351,1%	1349,8%	1349,4%	1349,4%	1356,4%	1410,6%	1393,6%	1375,3%	1364,8%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	85,7%	85,9%	85,7%	85,5%	85,3%	85,1%	84,7%	82,7%	82,5%	82,5%	82,4%	84,3%
=	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	3376,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,2%
+	Remuneração das Cotas	85,7%	85,9%	85,7%	85,5%	85,3%	85,1%	84,7%	82,7%	82,5%	82,5%	82,4%	84,3%
-	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%	1130,5%	108,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-3290,4%	85,9%	85,7%	85,5%	85,3%	85,1%	84,7%	82,7%	82,5%	82,5%	1212,9%	61,8%

**FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO
CONTEXTO FII**

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
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	-	-	-	-	-	-	-	300	297	294	291	318
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	13,03	12,90	12,77	12,65	12,52
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	300,34	297,36	294,41	291,49	288,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	300	297	294	291	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	1.230	33	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	29	29	28	28	28
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	1.230	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	(1.230)	267	264	262	259	287
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	(1.230)	267	264	262	259	287
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	(1.230)	267	264	262	259	287
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	(1.230)	267	264	262	259	287
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	(1.230)	267	264	262	259	287
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	49.380	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	(50.610)	256	254	251	248	276
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	(50.610)	(50.354)	(50.100)	(49.850)	(49.601)	(49.326)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	50.610	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	(0)	256	510	761	1.009	1.285
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	256	254	251	248	276
=	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	-	-	-	-	-	-	50.610	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	256	254	251	248	276
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	(50.610)	256	254	251	248	276

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	317	316	314	313	312	310	309	308	306	305	304	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,76	12,79	12,74	12,68	12,63	12,58	12,52	13,20	13,15	13,09	13,04	12,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	294,08	294,79	293,55	292,32	291,09	289,87	288,65	304,34	303,06	301,79	300,52	299,26
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	314	313	312	310	309	308	306	305	304	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	33	32	33	32	32	32						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	284	283	281	280	279	277	276	275	274	273	272	286
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	284	283	281	280	279	277	276	275	274	273	272	286
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	284	283	281	280	279	277	276	275	274	273	272	286
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	284	283	281	280	279	277	276	275	274	273	272	286
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	284	283	281	280	279	277	276	275	274	273	272	286
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	274	272	270	269	268	267	265	264	262	261	260	274
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(49.052)	(48.780)	(48.510)	(48.241)	(47.973)	(47.706)	(47.441)	(47.177)	(46.915)	(46.654)	(46.394)	(46.119)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	1.558	1.831	2.101	2.370	2.637	2.904	3.169	3.433	3.695	3.956	4.217	4.491
-	Remuneração de Cotistas	274	272	270	269	268	267	265	264	262	261	260	274
=	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	274	272	270	269	268	267	265	264	262	261	260	274
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	274	272	270	269	268	267	265	264	262	261	260	274

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	317	316	315	314	313	312	310	309	308	307	306	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	12,97	13,01	12,97	12,92	12,87	12,83	12,78	13,38	13,33	13,29	13,24	13,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	299,00	299,92	298,86	297,81	296,76	295,71	294,66	308,40	307,31	306,22	305,14	304,06
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	310	309	308	307	306	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	33	32	33							
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	28	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	285	284	281	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	285	284	281	280	280	279	278	277	276	275	274	286
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	285	284	281	280	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	285	284	281	280	280	279	278	277	276	275	274	286
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	281	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	262	274
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(45.846)	(45.574)	(45.304)	(45.035)	(44.767)	(44.499)	(44.233)	(43.969)	(43.705)	(43.443)	(43.181)	(42.908)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	4.764	5.037	5.307	5.576	5.844	6.111	6.377	6.641	6.905	7.167	7.429	7.702
-	Remuneração de Cotistas	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	262	274
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)						
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	0	(0)							
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	262	274
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	262	274

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,16	13,20	13,16	13,11	13,07	13,02	12,98	13,56	13,51	13,47	13,42	13,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	303,26	304,26	303,23	302,22	301,20	300,19	299,19	312,51	311,47	310,42	309,38	308,34
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	33									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	261	273
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.635)	(42.364)	(42.094)	(41.825)	(41.558)	(41.291)	(41.025)	(40.761)	(40.498)	(40.235)	(39.974)	(39.701)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.975	8.247	8.516	8.785	9.053	9.319	9.585	9.849	10.113	10.375	10.636	10.909
-	Remuneração de Cotistas	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	261	273
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	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	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	261	273
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	273	272	270	269	268	267	266	264	263	262	261	273

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,34	13,38	13,34	13,29	13,25	13,20	13,16	13,74	13,69	13,65	13,60	13,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	307,38	308,39	307,37	306,36	305,34	304,33	303,32	316,68	315,63	314,59	313,55	312,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	33									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	272	271	269	268	267	266	265	264	263	262	261	272
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.429)	(39.158)	(38.889)	(38.621)	(38.354)	(38.088)	(37.823)	(37.559)	(37.296)	(37.034)	(36.773)	(36.501)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.181	11.452	11.721	11.989	12.256	12.522	12.788	13.051	13.314	13.576	13.837	14.109
-	Remuneração de Cotistas	272	271	269	268	267	266	265	264	263	262	261	272
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	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	272	271	269	268	267	266	265	264	263	262	261	272
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	272	271	269	268	267	266	265	264	263	262	261	272

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,51	13,56	13,51	13,47	13,42	13,38	13,34	13,92	13,88	13,83	13,78	13,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	311,48	312,51	311,47	310,44	309,41	308,39	307,37	320,91	319,84	318,78	317,73	316,68
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	318
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	33									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	286
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	271	270	268	267	266	265	265	263	262	261	260	272
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.230)	(35.959)	(35.691)	(35.424)	(35.157)	(34.892)	(34.627)	(34.364)	(34.102)	(33.841)	(33.581)	(33.309)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.380	14.651	14.919	15.186	15.453	15.718	15.983	16.246	16.508	16.769	17.029	17.301
-	Remuneração de Cotistas	271	270	268	267	266	265	265	263	262	261	260	272
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	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	271	270	268	267	266	265	265	263	262	261	260	272
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	271	270	268	267	266	265	265	263	262	261	260	272

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	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	299
	Área locável (m2)	23.050											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,69	13,65	13,60	13,56	13,51	13,47	13,42	14,11	14,06	14,01	13,97	13,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	315,63	314,58	313,54	312,51	311,47	310,44	309,41	325,18	324,11	323,04	321,97	320,90
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,8%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.571
	Aluguéis Efetivos	317	316	315	314	313	312	311	310	309	308	307	299
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	33	36								
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	263
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	263
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	263
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	263
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	282	281	280	279	278	277	276	275	274	263
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	271	270	268	267	266	265	264	262	261	261	260	248
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(33.039)	(32.769)	(32.501)	(32.234)	(31.969)	(31.704)	(31.440)	(31.178)	(30.916)	(30.656)	(30.396)	(30.148)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	17.572	17.841	18.109	18.376	18.641	18.906	19.170	19.433	19.694	19.955	20.214	20.462
-	Remuneração de Cotistas	271	270	268	267	266	265	264	262	261	261	260	248
=	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	271	270	268	267	266	265	264	262	261	261	260	248
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	271	270	268	267	266	265	264	262	261	261	260	248

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	298	297	296	295	294	293	292	306	305	304	303	302
	Área locável (m2)	23.050											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	13,88	13,83	13,78	13,74	13,69	13,65	13,60	14,30	14,25	14,20	14,15	14,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	319,84	318,78	317,72	316,67	315,63	314,58	313,54	329,52	328,43	327,34	326,26	325,18
	Vacância do empreendimento	6,8%	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)	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.571	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	298	297	296	295	294	293	292	306	305	304	303	302
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	36	36	37									
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	262	261	259	258	257	256	256	270	269	268	266	265
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	262	261	259	258	257	256	256	270	269	268	266	265
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	262	261	259	258	257	256	256	270	269	268	266	265
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	262	261	259	258	257	256	256	270	269	268	266	265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	262	261	259	258	257	256	256	270	269	268	266	265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	247	246	244	243	243	242	241	254	253	252	251	250
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.901)	(29.655)	(29.410)	(29.167)	(28.924)	(28.683)	(28.442)	(28.188)	(27.934)	(27.682)	(27.431)	(27.181)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	20.709	20.956	21.200	21.443	21.686	21.928	22.168	22.423	22.676	22.928	23.179	23.429
-	Remuneração de Cotistas	247	246	244	243	243	242	241	254	253	252	251	250
=	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	247	246	244	243	243	242	241	254	253	252	251	250
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	247	246	244	243	243	242	241	254	253	252	251	250

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	301	300	299	298	297	296	295	311	310	308	307	306
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,06	14,01	13,97	13,92	13,88	13,83	13,78	14,49	14,44	14,39	14,34	14,30
	Potencial de Mercado de Aluguéis	324,10	323,03	321,96	320,90	319,83	318,78	317,72	333,92	332,81	331,71	330,61	329,52
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	301	300	299	298	297	296	295	311	310	308	307	306
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	37	37	38	38	38	37						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	265	264	262	261	260	259	258	273	272	271	270	269
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	265	264	262	261	260	259	258	273	272	271	270	269
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	265	264	262	261	260	259	258	273	272	271	270	269
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	265	264	262	261	260	259	258	273	272	271	270	269
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	265	264	262	261	260	259	258	273	272	271	270	269
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	249	248	246	245	244	244	243	257	256	255	254	253
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.932)	(26.683)	(26.437)	(26.192)	(25.947)	(25.704)	(25.461)	(25.204)	(24.948)	(24.693)	(24.438)	(24.185)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	23.679	23.927	24.173	24.418	24.663	24.906	25.149	25.406	25.662	25.918	26.172	26.425
-	Remuneração de Cotistas	249	248	246	245	244	244	243	257	256	255	254	253
=	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	249	248	246	245	244	244	243	257	256	255	254	253
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	249	248	246	245	244	244	243	257	256	255	254	253

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	305	304	303	302	301	300	299	315	314	313	312	311
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,25	14,20	14,15	14,11	14,06	14,01	13,97	14,68	14,63	14,58	14,53	14,49
	Potencial de Mercado de Aluguéis	328,43	327,34	326,26	325,18	324,10	323,03	321,96	338,37	337,25	336,13	335,02	333,91
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	305	304	303	302	301	300	299	315	314	313	312	311
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	37	37	38	38	38	38	37	38	37	37	37	37
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	269	268	266	265	264	263	262	277	276	275	274	273
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	269	268	266	265	264	263	262	277	276	275	274	273
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	269	268	266	265	264	263	262	277	276	275	274	273
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	269	268	266	265	264	263	262	277	276	275	274	273
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	269	268	266	265	264	263	262	277	276	275	274	273
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	252	252	250	249	248	247	246	260	260	259	258	257
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.933)	(23.681)	(23.431)	(23.183)	(22.935)	(22.688)	(22.442)	(22.182)	(21.922)	(21.664)	(21.406)	(21.149)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	26.678	26.929	27.179	27.427	27.675	27.922	28.168	28.428	28.688	28.946	29.204	29.461
-	Remuneração de Cotistas	252	252	250	249	248	247	246	260	260	259	258	257
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(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	252	252	250	249	248	247	246	260	260	259	258	257
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	252	252	250	249	248	247	246	260	260	259	258	257

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	310	308	307	306	305	304	303	315	314	313	312	311
	Área locável (m2)	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050	23.050
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	14,44	14,39	14,34	14,30	14,25	14,20	14,15	14,68	14,63	14,58	14,53	14,49
	Potencial de Mercado de Aluguéis	332,81	331,70	330,61	329,51	328,42	327,33	326,25	338,37	337,25	336,13	335,02	333,91
	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)	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613	1.613
	Aluguéis Efetivos	310	308	307	306	305	304	303	315	314	313	312	311
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	37	37	38	38	38	38	37	38	37	37	37	37
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	273	272	270	269	268	267	266	277	276	275	274	273
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	273	272	270	269	268	267	266	277	276	275	274	273
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	273	272	270	269	268	267	266	277	276	275	274	273
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	273	272	270	269	268	267	266	277	276	275	274	273
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	273	272	270	269	268	267	266	277	276	275	274	273
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	256	255	253	252	251	250	249	260	259	258	257	256
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.894)	(20.639)	(20.386)	(20.134)	(19.883)	(19.633)	(19.383)	(19.124)	(18.865)	(18.607)	(18.350)	(18.094)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	29.717	29.972	30.224	30.476	30.727	30.978	31.227	31.487	31.745	32.003	32.260	32.516
-	Remuneração de Cotistas	256	255	253	252	251	250	249	260	259	258	257	256
=	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	256	255	253	252	251	250	249	260	259	258	257	256
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.923
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	256	255	253	252	251	250	249	260	259	258	257	42.179

ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

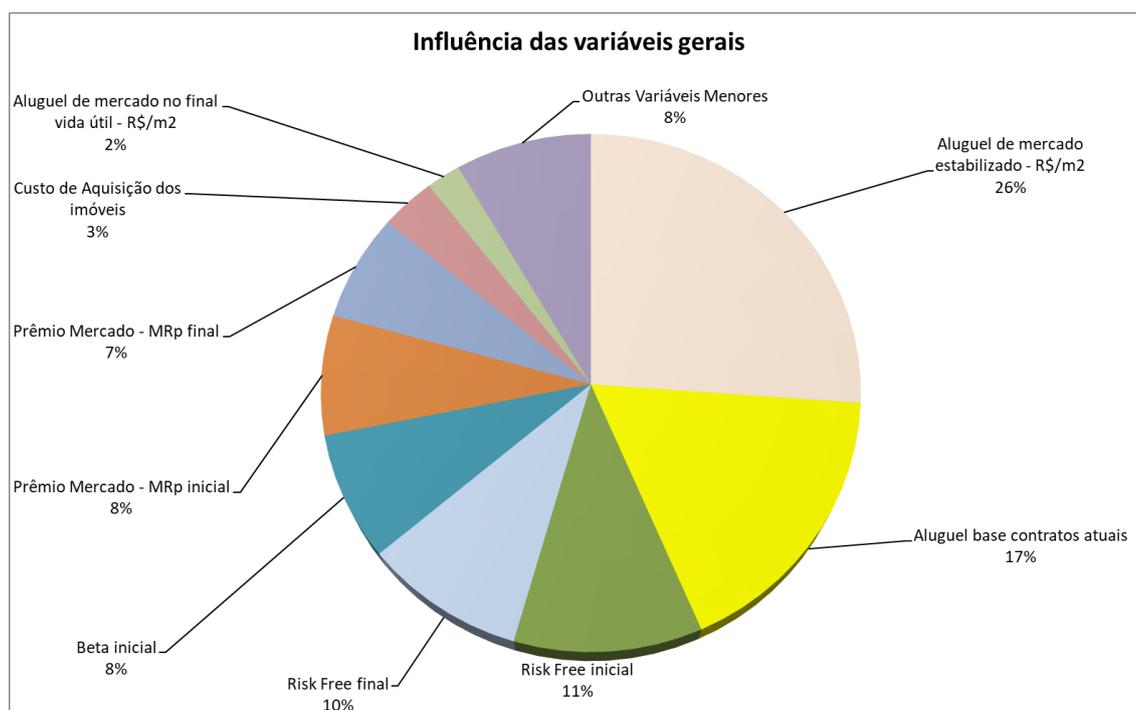
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



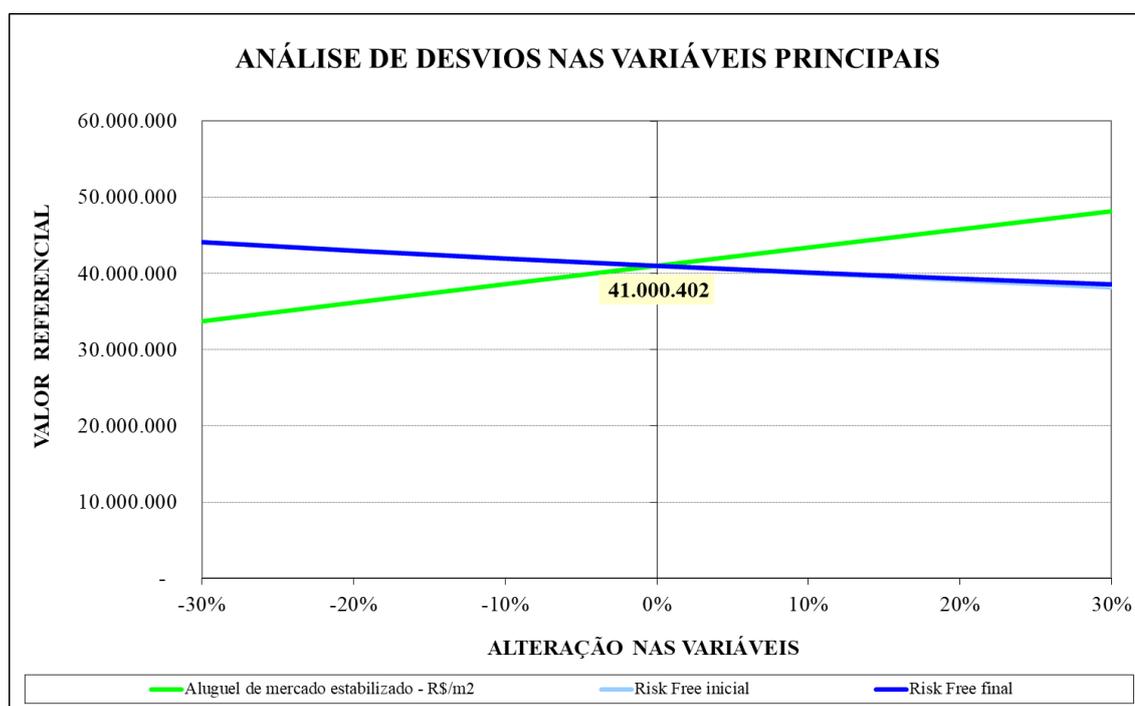
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	26,14%	2,50
Aluguel base contratos atuais	17,36%	-
Risk Free inicial	10,97%	1,00
Risk Free final	9,46%	2,00
Beta inicial	7,91%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	7,47%	1,00
Prêmio Mercado - MRp final	6,75%	2,00
Custo de Aquisição dos imóveis	3,38%	-
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	2,14%	2,50
Outras Variáveis Menores	8,43%	
Vacância estabilizada - %	2,07%	2,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	1,13%	1,50
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	1,07%	1,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,93%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,93%	1,00
Vacância no final da vida útil - %	0,60%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,53%	2,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,46%	3,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	0,36%	1,50
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,18%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,09%	2,50
Ocupação inicial - %	0,05%	0,50
Inflação inicial - % ao ano	0,02%	1,00
Total	100,00%	1,51

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 Aluguel base contratos atuais e do Risk Free Inicial. O nível de incertezas é classificado como médio, com um coeficiente de 1,51.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel de mercado estabilizado) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free inicial e Risk Free final), que apresentam influências isoladas relevantes.