

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 30.391.051/1125

Data Base: Novembro/2025

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.

Solicitante:	BRC RENDA e OXIGÊNIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ¹				
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo				
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855 – Ed. Brasília Machado Neto – 30 Conjuntos comerciais, uma loja e 215 vagas de garagem		CEP:	04548-903	
Bairro:	Vila Olímpia	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Tipo do Imóvel:	Conjuntos Comerciais, Loja e vagas de garagem				
Uso do Imóvel:	Comercial				
Área Total Privativa:	11.544,30 m ² (30 conjuntos comerciais) e 270,00 m ² (Loja)				
Área Total Construída:	18.374,70 m ² (30 conjuntos comerciais) - 364,00 m ² (Loja) - 5.020,25 m ² (215 vagas de garagem)				



Fachada do Edifício

VALOR TOTAL DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: | R\$ 167.799.000,00²

¹ Referem-se à BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, Oxigênio 2 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, Oxigênio 3 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, Oxigênio 4 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada, Oxigênio 5 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada e Oxigênio 6 Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada.

² Soma dos valores das unidades.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO.....	5
5.	CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	13
7.	METODOLOGIA	16
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	16
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	16
7.3.	CRITÉRIO ADOPTADO.....	18
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	18
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	20
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	24
8.1.	CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	24
8.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	24
8.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	25
8.4.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	27
9.	AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	28
9.1.	MODELO DE ANÁLISE	28
9.2.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES – MÉTODO DA RENDA	31
9.3.	FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO AÇIONISTA (FCFE).....	33
9.4.	PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	34
9.5.	CUSTO DE CAPITAL.....	42
9.6.	VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	45
10.	AVALIAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO)	46
10.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	46
10.2.	MEMORIAL DE CÁLCULO	46
10.3.	CONCLUSÃO	47
11.	TERMO DE ENCERRAMENTO	49
12.	ANEXOS.....	50



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855		
Bairro:	Vila Olímpia	Cidade:	São Paulo
		UF:	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Avenida Doutor Cardoso de Melo
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas
Traçado:	Curvilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentada

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Residencial Multifamiliar / Residencial Unifamiliar / Comercial/Serviços
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Média / Alta
Nível de Escoamento	Bom
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Shopping Vila Olímpia, Estação CPTM Vila Olímpia, Parque do Povo, comércios e serviços da região
Principais vias de acesso:	Avenidas Juscelino Kubitschek, Marginal Pinheiros, Nações Unidas, Rua Funchal e Rua Gomes de Carvalho

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Ed. Brasília Machado
Nº Pavimentos:	18 (02 subsolos, térreo e 15 pavimentos tipo)
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex e vidros fumê
Idade Aparente:	41 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	05
Utilização:	05 sociais
Marca dos Elevadores:	Otis
Capacidade:	20 pessoas ou 1.400 Kg
Ar-Condicionado:	Central
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho), antena parabólica, fibra ótica e TV a cabo
Áreas Comuns:	Recepção, jardim externo, circulação e garagem

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	30 conjuntos comerciais - Loja - 215 vagas de garagem
Dependências Internas:	Estações de trabalho, sala individual, copa e sanitários
Idade Aparente:	41 anos
Estado de Conservação:	A – Novo
Piso:	Vinílico, carpete e porcelanato
Parede:	Massa com pintura à base de látex, cerâmica e madeira
Forro:	Gesso e laje
Esquadria:	Alumínio e ferro

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



Identificação:	Loja nº 02
Idade:	41 anos
Estado de Conservação:	E - Reparos simples
Piso:	Sem acabamento
Parede:	Sem acabamento
Forro:	Sem acabamento
Esquadria:	Sem acabamento
Observações:	Não foi possível realizar a vistoria desta unidade, conforme informações da solicitante, não houve alteração na loja desde a última vistoria realizada em junho/2.025 para a elaboração do laudo nº 30.214.001/0725. Para fins de cálculo admitimos o mesmo estado de conservação admitido no laudo anterior.

QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS (CONJUNTOS):

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m²)	ÁREA COMUM (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m²)	FRAÇÃO IDEAL %
CJ-11	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-12	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-21	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-22	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-31	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-32	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-41	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-42	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-51	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-52	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-61	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-62	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-71	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-72	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-81	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-82	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-91	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-92	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-101	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-102	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-111	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-112	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-121	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-122	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-131	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-132	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-141	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-142	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-151	384,81	227,68	612,49	1,1172%
CJ-152	384,81	227,68	612,49	1,1172%
TOTAL	11.544,300	6.830,400	18.374,700	33,5160%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS (LOJA):

UNIDADE	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m ²)	ÁREA COMUM (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Loja 02	270,00	94,00	364,00	0,7020%
TOTAL	270,000	94,000	364,000	0,7020%

QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULAS (VAGAS DE GARAGEM):

UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Vaga 25 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 26 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 27 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 28 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 29 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 30 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 31 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 32 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 33 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 34 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 35 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 36 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 37 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 38 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 39 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 40 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 41 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 42 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 43 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 44 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 45 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 46 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 47 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 48 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 49 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 50 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 51 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 52 1º SS	23,35	0,0678%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Vaga 93 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 94 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 95 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 96 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 97 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 98 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 33 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 34 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 58 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 59 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 60 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 61 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 62 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 63 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 64 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 65 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 66 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 67 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 68 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 69 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 70 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 99 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 100 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 101 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 102 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 103 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 104 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 105 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 106 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 107 1º SS	23,35	0,0678%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Vaga 108 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 109 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 110 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 111 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 112 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 113 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 114 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 115 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 116 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 117 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 118 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 119 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 120 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 121 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 122 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 123 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 124 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 125 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 126 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 127 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 128 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 129 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 130 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 131 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 132 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 133 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 134 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 81 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 82 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 83 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 84 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 85 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 86 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 87 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 88 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 89 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 90 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 91 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 92 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 93 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 94 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 95 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 96 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 97 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 98 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 99 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 100 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 101 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 102 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 103 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 104 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 105 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 106 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 107 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 108 2º SS	23,35	0,0678%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Vaga 109 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 110 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 111 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 112 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 113 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 114 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 115 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 116 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 117 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 118 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 119 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 120 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 121 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 122 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 123 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 124 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 125 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 126 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 127 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 128 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 129 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 130 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 131 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 132 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 133 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 134 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 135 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 71 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 72 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 73 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 74 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 75 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 76 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 77 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 78 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 79 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 80 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 81 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 82 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 83 1º SS	23,35	0,0678%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Vaga 84 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 85 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 86 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 87 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 88 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 89 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 90 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 91 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 92 1º SS	23,35	0,0678%
Vaga 26 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 27 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 28 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 29 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 30 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 31 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 32 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 33 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 34 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 35 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 36 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 37 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 38 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 39 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 40 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 41 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 42 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 43 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 44 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 45 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 46 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 47 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 48 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 49 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 50 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 51 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 52 2º SS	23,35	0,0678%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



UNIDADE	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m ²)	FRAÇÃO IDEAL %
Vaga 53 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 54 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 55 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 56 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 57 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 58 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 59 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 60 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 61 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 62 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 63 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 64 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 65 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 66 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 67 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 68 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 69 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 70 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 71 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 72 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 73 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 74 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 75 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 76 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 77 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 78 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 79 2º SS	23,35	0,0678%
Vaga 80 2º SS	23,35	0,0678%
TOTAL	5.020,250	14,5770%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente as unidades 11 e 12 através do laudo anterior de nº 29.801.001/0125 e a loja 02 através do laudo anterior de nº 30.214.001/0725.

Os imóveis são classificados como Propriedades para Investimento do BRC Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, Oxigênio Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, Oxigênio 2 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, Oxigênio 3 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, Oxigênio 4 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, Oxigênio 5 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada e Oxigênio 6 Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

Este laudo atende 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.

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avaliada. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, 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.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



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 emana 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 ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

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:

Conjuntos – nº 52.069 a 52.098 – **Loja** – nº 52.068 - **Vagas** – nº 52.155 a 52.182 – 52.188 – 52.264 – 52.371 a 52.480 do 4º Cartório de RGI de São Paulo/SP;

- cópia das guias de IPTU.

Para fins de cálculo, consideramos a área privativa e a área construída conforme a cópia das matrículas.

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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



7. METODOLOGIA

7.1. 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 é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, 14653-2 e 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.

7.2. 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:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

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 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.

- 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. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

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 respectivos 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 seu 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.



7.3. 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 dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, para as unidades em que foram informados contratos de locação vigentes optamos pelo "Método da Renda", para as unidades com a informação de disponíveis para locação, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

Método da Renda

Analizamos 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)	base em análise do processo estocástico para 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 desconto	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 identificação 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				

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



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 dos contratos assinados 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	Em item específico, 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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



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	0	Não foram elaboradas análises de sensibilidade.
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	13	Laudo enquadrado no grau II

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

Método Comparativo

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas 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.”*

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 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”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

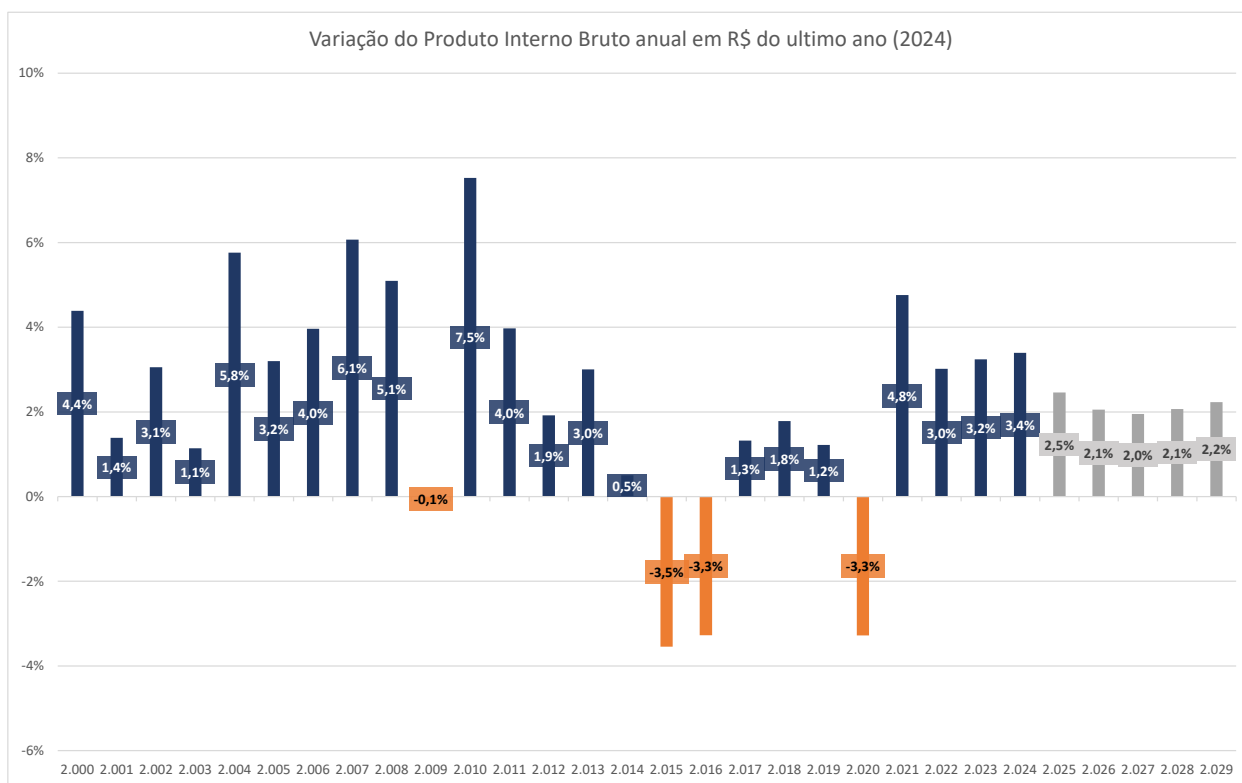
O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2025 a 2029.



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

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a



expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:

No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:

O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:

O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:

Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:

O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.



Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

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:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



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

9.1. Modelo de Análise

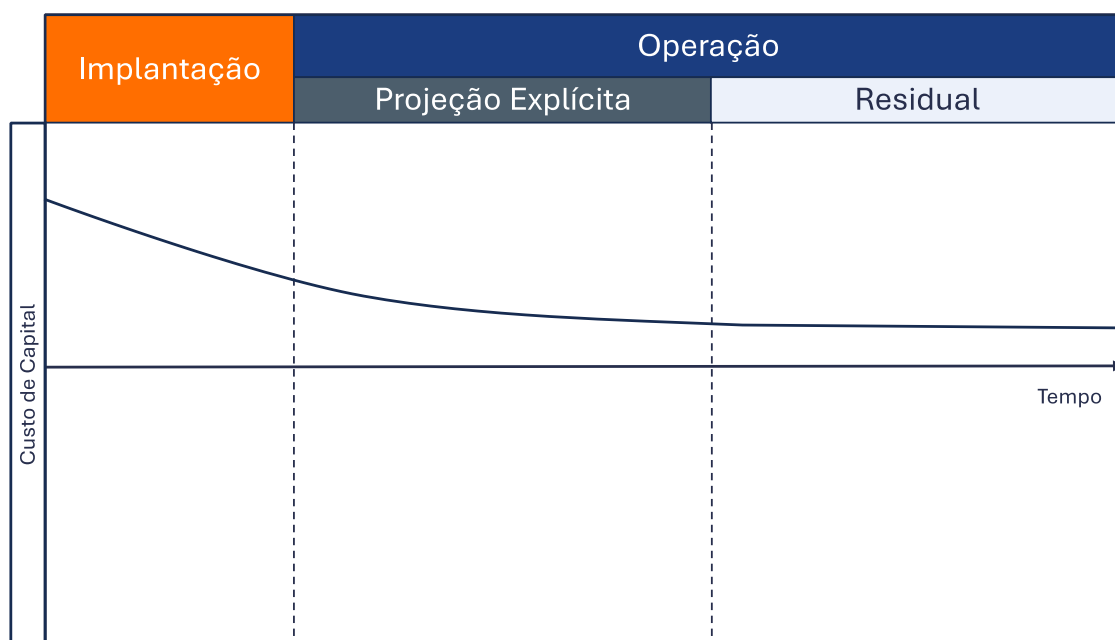
O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- **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 o imóvel já está pronto e por hipótese será adquirido 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 contratos 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 do empreendimento avaliando, 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 (incógnita 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;

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



9.2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes – Método da Renda

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 macroeconômica, 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:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto 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;
 - 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 à taxa de juros real esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- 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 consequências 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;

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



- 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; para tanto, admitimos como premissa que a alíquota referente ao lucro presumido é a que melhor representa a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento;
- 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;
- a avaliação considera o imóvel mobiliado admitindo que os móveis dos conjuntos são de propriedade do FII;
- o padrão dos móveis e investimentos efetuados no conjunto consideram a seguinte descrição: retirada do ar condicionado central do prédio e troca pelo sistema VRF entre as marcas: Daikin, LG ou Samsung; exaustão e renovação de ar externo; piso elevado monolítico; cabeamento estruturado categoria 6 certificado da marca Furukawa em todas as posições; rack montado com patch panels da marca Furukawa; carpete em placas e piso vinílico importados; cadeiras das marcas Mackey ou Flexform com 6/7 anos de garantia; Mobiliário feito sob medida com 5 anos de garantia; marcenaria especial incluindo painéis ripados; porcelanatos grandes formatos da marca Eliane; louças e metais Deca; bancadas em mármore; sistema de sprinklers e detectores de fumaça; CFTV e controle de acesso instalados; maior parte das divisórias em vidro temperado 10mm com perfil metálico com pintura eletrostática; substituição de 100% das instalações elétricas e hidráulicas do conjunto, muitas vezes incluindo o alimentador elétrico que vem da rua; iluminação 100% em LED; forro mineral importado NRC > 0,90; septos acústicos em todas as divisórias; fornecimento de espelhos e lousas em vidro serigrafado; persianas rolô com tecido importado e correntes metálicas, entre outras apresentadas no contrato de locação;
- 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.



9.3. 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 aos cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto verificou-se 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
	Alugueis 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 irreversível		
	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 elaboradas 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.

9.4. Parâmetros para Projeção de Resultados

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

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 11-A + 4 vgs	Machado_cj. 12-A + 4 vgs	Machado_12-B + 3 vgs	Machado_cj. 21-A + 4 vgs	Machado_cj. 21-B + 3 vgs
Aluguel contratado	32.081,00	30.334,00	28.291,00	29.584,00	28.291,00
Data base aluguel contratado	20/05/2025	19/05/2025	06/06/2025	20/08/2025	01/08/2025
Mês de reajuste	5	5	6	8	8
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIGPM-FGV	FIPCA	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	20/05/2025	19/05/2025	06/06/2025	20/08/2025	19/01/2025
Data de início do pagamento	20/06/2025	19/06/2025	06/07/2025	20/09/2025	19/02/2025
Data de fim de contrato	20/05/2030	19/05/2030	06/06/2030	20/08/2030	01/08/2030
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-19%	-8%	-19%	-10%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	20/05/2025	19/05/2025	06/06/2025	20/08/2025	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/02/2026	01/06/2026	01/06/2026	01/09/2026	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Locatários	51_91_Brasílio	51_92_Brasílio	51_93_Brasílio	51_94_Brasílio	51_95_Brasílio
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	32.081,00	30.334,00	28.291,00	29.584,00	28.291,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagam	25.987,20	27.733,89	22.958,13	26.426,11	28.189,25
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	32.444,87	29.682,90	28.537,68	29.815,20	28.512,10

- (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.



Bases dos contratos	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 22-A + 4 vgs	Machado_cj. 31-A + 4 vgs	Machado_cj. 31-B + 3 vgs	Machado_cj. 32-A + 4 vgs	Machado_cj. 32-B + 3 vgs
Aluguel contratado	32.081,00	28.992,00	26.000,20	27.480,00	26.206,20
Data base aluguel contratado	01/08/2025	15/05/2025	01/07/2025	26/05/2025	08/08/2025
Mês de reajuste	8	5	7	5	8
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIPCA	FIGPM-FGV	FIPCA	FIPCA
Data de início do contrato	01/08/2025	15/05/2025	01/07/2025	26/05/2025	08/08/2025
Data de início do pagamento	01/09/2025	15/06/2025	01/08/2025	26/06/2025	08/09/2025
Data de fim de contrato	01/08/2030	15/05/2030	01/07/2030	26/05/2030	08/08/2030
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1					
Data de início Desconto/Acréscimo 1					
Data de fim Desconto/Acréscimo 1					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Locatários	51_96_Brasilão	51_97_Brasilão	51_98_Brasilão	51_99_Brasilão	51_100_Brasilão
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	32.081,00	28.992,00	26.000,20	27.480,00	26.206,20
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagam	31.965,62	28.887,73	25.906,69	27.381,17	26.111,95
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	32.331,72	29.320,83	26.001,63	27.791,68	26.303,02

Bases dos contratos	Contrato 11	Contrato 12	Contrato 13	Contrato 14	Contrato 15
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 52-B + 3 vgs	Machado_cj. 61 + 7 vgs	Machado_cj. 82 + 7 vgs	Machado_cj. 91 + 7 vgs	Machado_cjs. 101 e 102 + 14 vgs
Aluguel contratado	27.795,00	28.500,00	23.996,75	85.877,70	171.755,40
Data base aluguel contratado	03/11/2025	01/04/2025	05/11/2024	20/08/2025	20/08/2025
Mês de reajuste	11	4	11	8	8
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIPCA	FIGPM-FGV	FIPCA	FIPCA
Data de início do contrato	03/11/2025	01/04/2025	01/11/2024	20/08/2025	20/08/2025
Data de início do pagamento	03/12/2025	01/05/2025	01/12/2024	20/09/2025	20/09/2025
Data de fim de contrato	03/11/2030	01/04/2029	31/10/2029	20/08/2027	20/08/2027
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-18%				
Data de início Desconto/Acréscimo 1	03/11/2025				
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/11/2026				
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Locatários	51_101_Brasilão	51_102_Brasilão	51_103_Brasilão	51_104_Brasilão	51_105_Brasilão
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	27.795,00	28.500,00	24.306,03	85.877,70	171.755,40
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagam	22.753,97	28.397,50	24.262,28	85.568,83	171.137,67
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	27.795,00	28.947,19	24.306,03	86.194,99	172.389,99

Bases dos contratos	Contrato 16	Contrato 17	Contrato 18	Contrato 19	Contrato 20
Cenário : BuyToLease	Machado_cjs. 111-A e 112 + 9 vgs	Machado_cj. 111-B + 5 vgs	Machado_cjs. 141 e 142 + 20 vgs	Machado_cjs. 41-A e 42-A + 5 vgs	Machado_cj. 42-B + 5 vgs
Aluguel contratado	74.485,00	42.600,00	119.860,00	44.399,00	44.298,18
Data base aluguel contratado	25/08/2025	29/09/2025	27/06/2025	18/10/2025	27/09/2025
Mês de reajuste	8	9	6	10	9
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIPCA	FIPCA	FIPCA	FIPCA
Data de início do contrato	25/08/2025	29/09/2025	27/06/2025	18/10/2025	27/09/2025
Data de início do pagamento	25/09/2025	29/10/2025	27/07/2025	18/11/2025	27/10/2025
Data de fim de contrato	25/08/2030	29/09/2030	27/06/2028	18/10/2025	27/09/2030
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-6%	-9%	-6%	-100%	-100%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	25/08/2025	29/09/2025	27/06/2025	18/10/2025	27/09/2025
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/09/2026	01/10/2026	01/07/2026	18/12/2025	27/11/2025
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Locatários	51_106_Brasilão	51_107_Brasilão	51_108_Brasilão	51_109_Brasilão	51_110_Brasilão
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	74.485,00	42.600,00	119.860,00		44.298,18
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagam	69.733,29	38.710,27	111.955,89		44.138,86
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	75.067,11	42.804,48	120.905,11	44.399,00	44.510,81

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



Bases dos contratos	Contrato 21	Contrato 22	Contrato 23
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 71 + 7 vgs	Machado_cj. 72-A + 4 vgs	Machado_cj. 72-B + 3 vgs
Aluguel contratado	58.477,00	30.098,38	32.024,50
Data base aluguel contratado	05/08/2025	01/11/2025	20/07/2025
Mês de reajuste	8	11	7
Periodicidade de reajuste	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIPCA	FIPCA
Data de início do contrato	05/08/2025	01/11/2025	20/07/2025
Data de início do pagamento	05/09/2025	01/12/2025	20/08/2025
Data de fim de contrato	05/08/2030	01/11/2030	20/07/2030
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-100%	-100%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	05/08/2025	01/11/2025	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	05/09/2025	01/01/2026	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2	-50%		
Data de início Desconto/Acréscimo 2	05/09/2025		
Data de fim Desconto/Acréscimo 2	05/10/2025		
Locatários	51_111_Brasília	51_112_Brasília	51_113_Brasília
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	58.477,00	30.098,38	32.024,50
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	58.266,68		31.909,32
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	58.693,06	30.098,38	32.226,39

Para as projeções de receitas de aluguéis 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	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 11-A	Machado_cj. 12-A	Machado_12-B + 3	Machado_cj. 21-A	Machado_cj. 21-B
Aluguel de mercado inicial - R\$	31.100	28.700	28.000	28.700	28.000
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	140,51	148,10	146,58	148,10	146,58
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	163,52	172,35	170,59	172,35	170,59
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	108	108	108	108	108
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	147,17	155,12	153,53	155,12	153,53
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	53	53	54	56	56
Vacância estabilizada - %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	54	54	54	54	54
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Vida útil remanescente de projeção (anos)	34	34	34	34	34

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 6	Contrato 7	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 22-A	Machado_cj. 31-A	Machado_cj. 31-B	Machado_cj. 32-A	Machado_cj. 32-B
Aluguel de mercado inicial - R\$	31.100	29.100	26.200	29.300	27.400
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	140,51	140,72	147,18	147,93	146,72
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	163,52	163,76	171,29	172,16	170,75
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	108	108	108	108	108
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	147,17	147,38	154,16	154,94	153,68
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	56	53	55	53	56
Vacância estabilizada - %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	54	54	54	54	54
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Vida útil remanescente de projeção (anos)	34	34	34	34	34



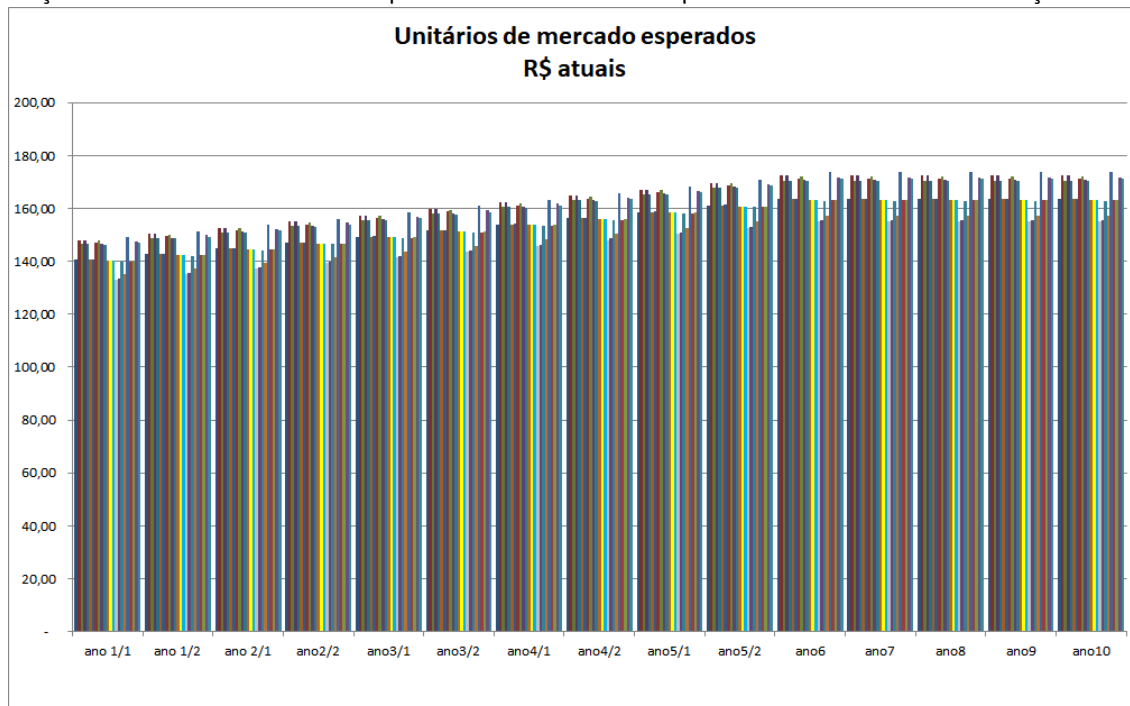
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 11	Contrato 12	Contrato 13	Contrato 14	Contrato 15
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 52-B	Machado_cj. 61 + 7	Machado_cj. 82 + 7	Machado_cj. 91 + 7	Machado_cjs. 101
Aluguel de mercado inicial - R\$	29.000	54.000	54.000	54.000	102.500
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	146,33	140,33	140,33	140,33	133,18
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	170,30	163,31	163,31	163,31	155,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - r	108	108	108	108	108
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	153,27	146,98	146,98	146,98	139,50
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	59	40	47	20	20
Vacância estabilizada - %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - r	54	54	54	54	54
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - mes	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Vida útil remanescente de projeção (anos)	34	34	34	34	34

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 16	Contrato 17	Contrato 18	Contrato 19	Contrato 20
Cenário : BuyToLease	Machado_cjs. 111-	Machado_cj. 111-B	Machado_cjs. 141	Machado_cjs. 41-A	Machado_cj. 42-B
Aluguel de mercado inicial - R\$	61.700	43.100	104.100	42.400	41.600
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	133,62	140,00	135,26	149,18	140,07
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	155,50	162,93	157,42	173,61	163,01
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - r	108	108	108	108	108
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	139,95	146,64	141,68	156,25	146,71
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	56	57	30	(1)	57
Vacância estabilizada - %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - r	54	54	54	54	54
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - mes	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,16	37,16	37,16	37,16	37,16
Vida útil remanescente de projeção (anos)	34	34	34	34	34

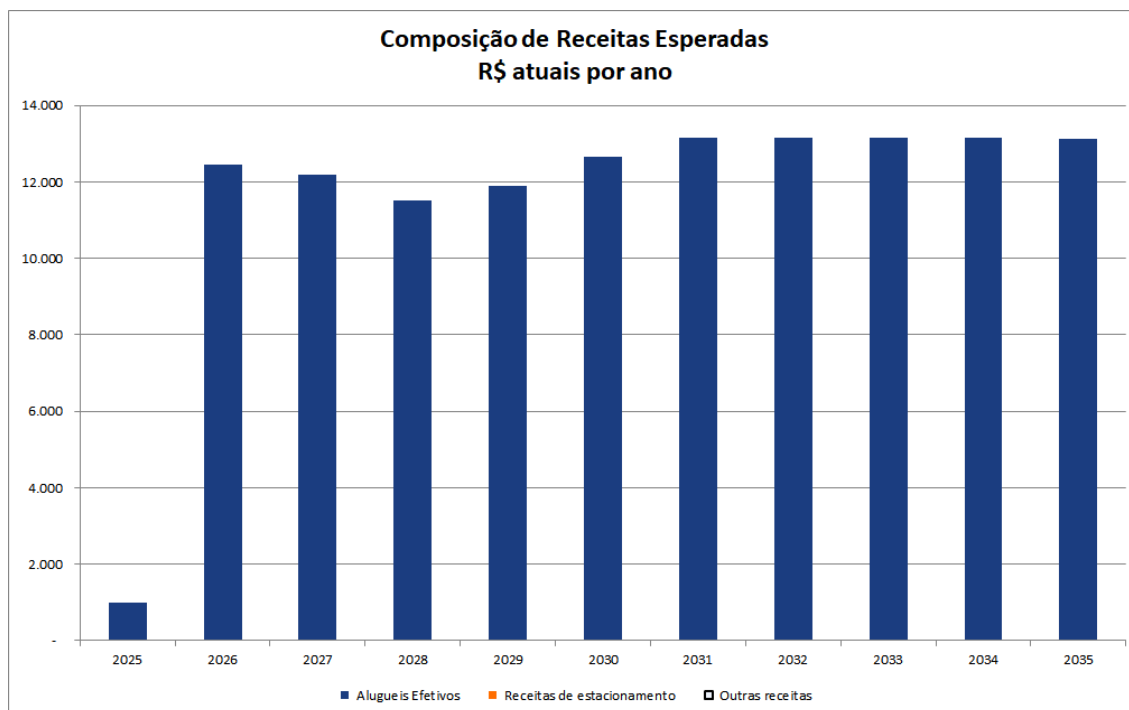
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 21	Contrato 22	Contrato 23
Cenário : BuyToLease	Machado_cj. 71 + 7	Machado_cj. 72-A	Machado_cj. 72-B
Aluguel de mercado inicial - R\$	54.000	29.300	27.400
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	140,33	147,64	147,03
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	163,31	171,83	171,11
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - r	108	108	108
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	146,98	154,65	154,00
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	56	59	55
Vacância estabilizada - %	2,5%	2,5%	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - r	54	54	54
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	37,16	37,16	37,16
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - mes	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	37,16	37,16	37,16
Vida útil remanescente de projeção (anos)	34	34	34



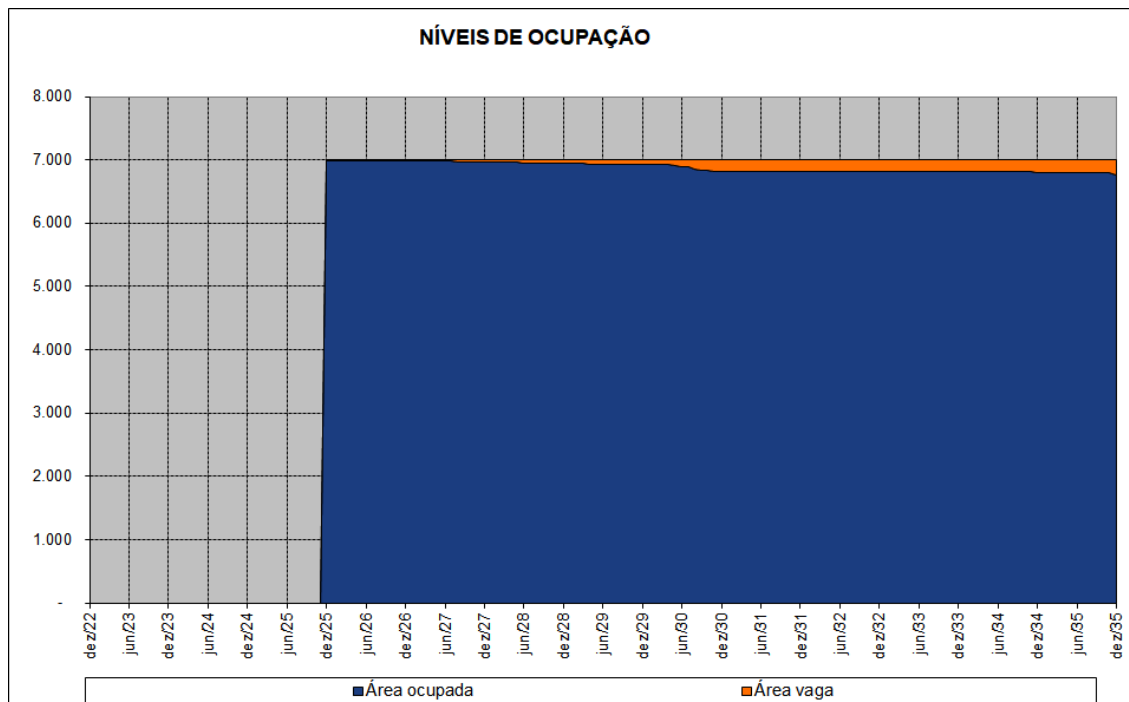
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 2,2% a.a. chegando a 4,0% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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



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

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário/locatário: Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - d. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

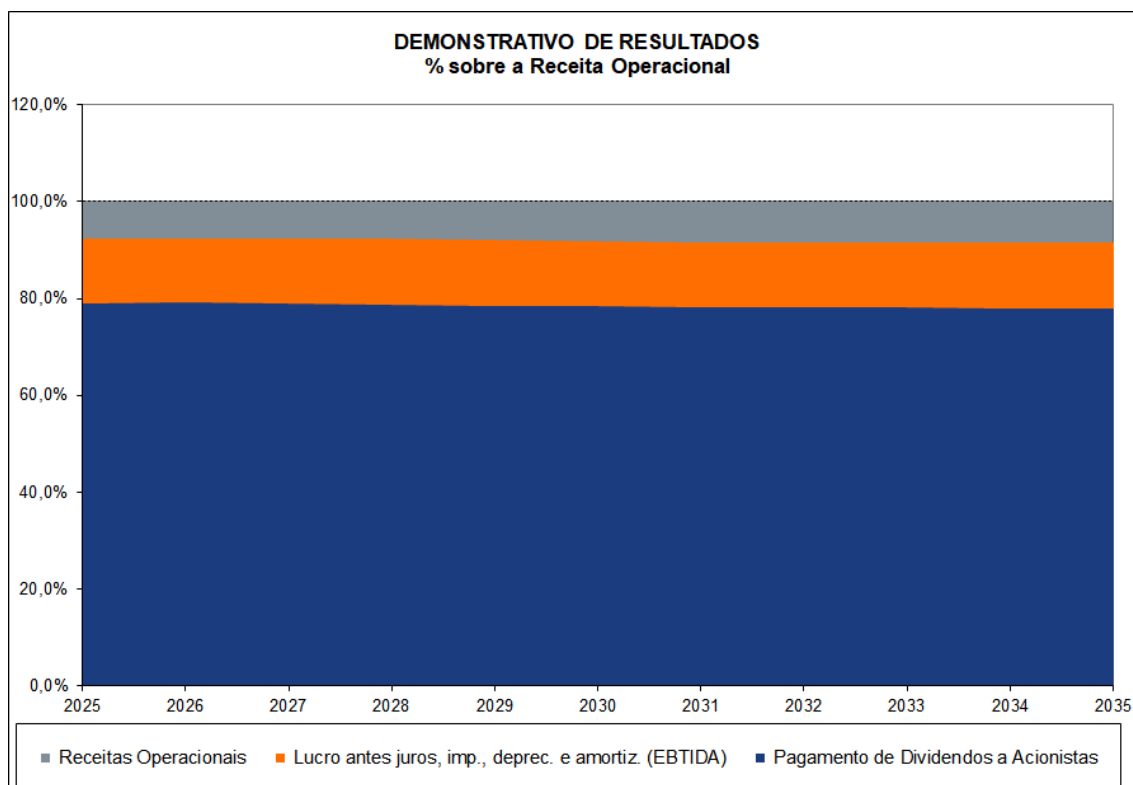
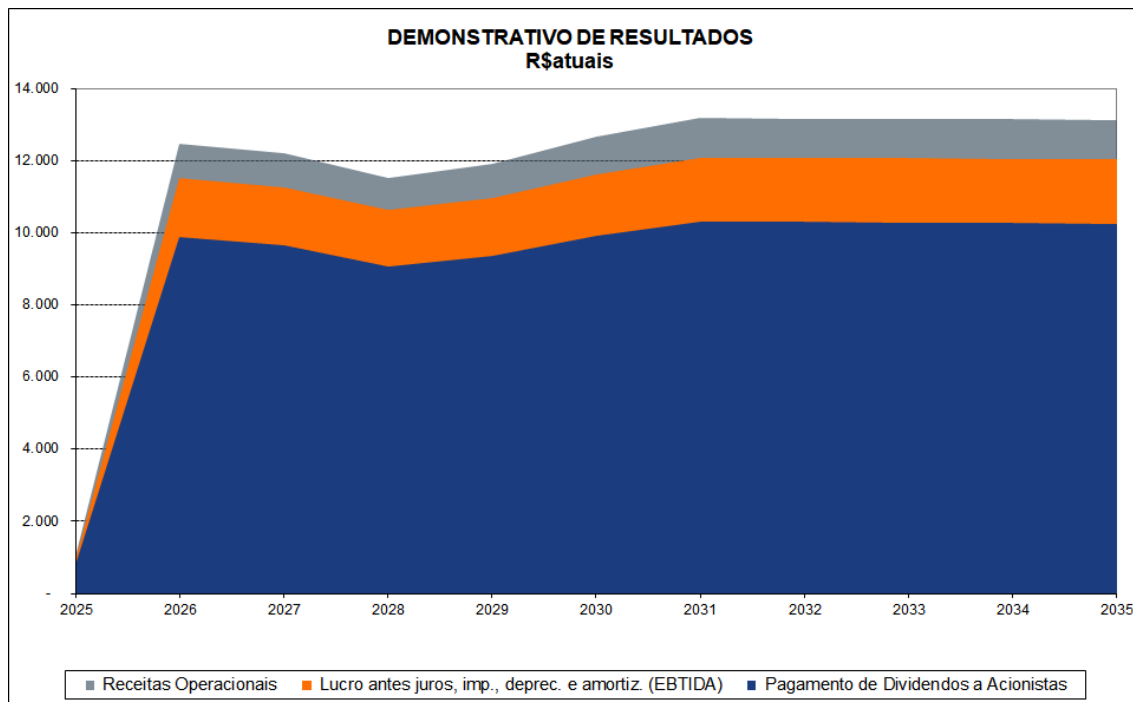
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando 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 20% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita, que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 8,2% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,8% ao ano.



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



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



9.5. 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 (Ke), 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 pela sua consistência como atratividade para o investidor de longo prazo 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 para efeito de fundamentação e raciocínio lógico 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:

R_f = taxa de retorno livre de risco

R_p = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

R_{liq} = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (R_f) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/05/2035 - média móvel de 30 meses), fixando em 6,50% ao ano no momento atual e em 4,50% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (R_p) foi considerado o prêmio médio de 5,69% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 60 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.



No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio de empresas do setor de Real Estate (Operations & Services) em mercados emergentes, conforme divulgado por Aswath Damodaran.

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 e o prêmio pelo risco de liquidez de acordo com as informações a seguir.

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



Assim, o custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor está apresentado a seguir:

	BuyToLease					
	Beta inicial	Spread Liquidez Inicial	Ke inicial	Beta Final	Spread Liquidez Final	Ke Final
51_91_Brasílio Machado_cj. 11-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_92_Brasílio Machado_cj. 12-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_93_Brasílio Machado_cj. 12-B + 3 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_94_Brasílio Machado_cj. 21-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_95_Brasílio Machado_cj. 21-B + 3 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_96_Brasílio Machado_cj. 22-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_97_Brasílio Machado_cj. 31-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_98_Brasílio Machado_cj. 31-B + 3 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_99_Brasílio Machado_cj. 32-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_100_Brasílio Machado_cj. 32-B + 3 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_101_Brasílio Machado_cj. 52-B + 3 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_102_Brasílio Machado_cj. 61 + 7 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_103_Brasílio Machado_cj. 82 + 7 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_104_Brasílio Machado_cj. 91 + 7 vgs	0,39	0,4%	9,12%	0,47	0,5%	7,67%
51_105_Brasílio Machado_cjs. 101 e 102 + 14 vgs	0,39	0,4%	9,12%	0,47	0,5%	7,67%
51_106_Brasílio Machado_cjs. 111-A e 112 + 9 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_107_Brasílio Machado_cj. 111-B + 5 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_108_Brasílio Machado_cjs. 141 e 142 + 20 vgs	0,39	0,4%	9,12%	0,47	0,5%	7,67%
51_109_Brasílio Machado_cjs. 41-A e 42-A + 5 vgs	0,39	0,4%	9,12%	0,47	0,5%	7,67%
51_110_Brasílio Machado_cj. 42-B + 5 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_111_Brasílio Machado_cj. 71 + 7 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_112_Brasílio Machado_cj. 72-A + 4 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%
51_113_Brasílio Machado_cj. 72-B + 3 vgs	0,36	0,4%	8,95%	0,47	0,5%	7,67%

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.



9.6. 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 estão incorporados 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:

Unidade	Proprietário	Valor R\$
51_91_Brasílio Machado_cj. 11-A + 4 vgs	BRC Renda	3.792.000,00
51_92_Brasílio Machado_cj. 12-A + 4 vgs	BRC Renda	3.513.000,00
51_93_Brasílio Machado_Cj.12-B + 3 vgs	BRC Renda	3.375.000,00
51_94_Brasílio Machado_cj. 21-A + 4 vgs	BRC Renda	3.481.000,00
51_95_Brasílio Machado_cj. 21-B + 3 vgs	BRC Renda	3.395.000,00
51_96_Brasílio Machado_cj. 22-A + 4 vgs	BRC Renda	3.793.000,00
51_97_Brasílio Machado_cj. 31-A + 4 vgs	BRC Renda	3.522.000,00
51_98_Brasílio Machado_cj. 31-B + 3 vgs	BRC Renda	3.156.000,00
51_99_Brasílio Machado_cj. 32-A + 4 vgs	BRC Renda	3.489.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 32-B + 3 vgs	BRC Renda	3.266.000,00
51_109_Brasílio Machado_cjs. 41-A e 42-A + 5 vgs	Oxigênio 1	5.090.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 42-B + 5 vgs	Oxigênio 1	5.118.000,00
51_101_Brasílio Machado_cj. 52-B + 3 vgs	BRC Renda	3.408.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj. 61 + 7 vgs	BRC Renda	5.880.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj.71 + 7 vgs	Oxigênio 2	6.678.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj.72A + 4vgs	Oxigênio 2	3.537.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj.72B + 3vgs	Oxigênio 2	3.475.000,00
51_103_Brasílio Machado_cj. 82 + 7 vgs	BRC Renda	5.624.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 91 + 7 vgs	BRC Renda	6.963.000,00
51_105_Brasílio Machado_cjs. 101 e 102 + 14 vgs	BRC Renda	13.353.000,00
51_106_Brasílio Machado_cjs. 111-A e 112 + 9 vgs	BRC Renda	7.881.000,00
51_107_Brasílio Machado_cj. 111-B + 5 vgs	BRC Renda	5.155.000,00
51_108_Brasílio Machado_cjs. 141 e 142 + 20 vgs	BRC Renda	12.848.000,00
Total		119.792.000,00

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.



10. AVALIAÇÃO (MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO)

10.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

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

10.2. Memorial de Cálculo

Unidade	Proprietário	Valor R\$
51_91_Brasílio Machado_cj. 11-B + 3 vgs	BRC Renda	1.839.000,00
51_96_Brasílio Machado_cj. 22-B + 3 vgs	BRC Renda	1.839.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 41-B + 4 vgs	Oxigênio 1	2.142.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 51 + 7vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_101_Brasílio Machado_cj. 52-A + 3 vgs	BRC Renda	2.014.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj. 62 + 7vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_103_Brasílio Machado_cj. 81 + 5 vgs + 2vg extra	Oxigênio 3	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 92 + 7 vgs	Oxigênio 4	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 121 + 7 vgs	Oxigênio 5	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 122 + 7 vgs + 1 vg extra	Oxigênio 5	3.870.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 131 + 6 vgs	Oxigênio 6	3.665.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 132 +6 vgs	Oxigênio 6	3.665.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 151 + 7 vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 152 + 6 vgs + 1 vg extra	BRC Renda	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_Loja + 1 vg	BRC Renda	2.618.000,00
Total		48.007.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



10.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelos seguintes valores:

Unidade	Proprietário	Valor R\$
51_91_Brasílio Machado_cj. 11-A + 4 vgs	BRC Renda	3.792.000,00
51_91_Brasílio Machado_cj. 11-B + 3 vgs	BRC Renda	1.839.000,00
51_92_Brasílio Machado_cj. 12-A + 4 vgs	BRC Renda	3.513.000,00
51_93_Brasílio Machado_CJ.12-B + 3 vgs	BRC Renda	3.375.000,00
51_94_Brasílio Machado_cj. 21-A + 4 vgs	BRC Renda	3.481.000,00
51_95_Brasílio Machado_cj. 21-B + 3 vgs	BRC Renda	3.395.000,00
51_96_Brasílio Machado_cj. 22-A + 4 vgs	BRC Renda	3.793.000,00
51_96_Brasílio Machado_cj. 22-B + 3 vgs	BRC Renda	1.839.000,00
51_97_Brasílio Machado_cj. 31-A + 4 vgs	BRC Renda	3.522.000,00
51_98_Brasílio Machado_cj. 31-B + 3 vgs	BRC Renda	3.156.000,00
51_99_Brasílio Machado_cj. 32-A + 4 vgs	BRC Renda	3.489.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 32-B + 3 vgs	BRC Renda	3.266.000,00
51_109_Brasílio Machado_cjs. 41-A e 42-A + 5 vgs	Oxigênio 1	5.090.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 41-B + 4 vgs	Oxigênio 1	2.142.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 42-B + 5 vgs	Oxigênio 1	5.118.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 51 + 7vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_101_Brasílio Machado_cj. 52-A + 3 vgs	BRC Renda	2.014.000,00
51_101_Brasílio Machado_cj. 52-B + 3 vgs	BRC Renda	3.408.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj. 61 + 7 vgs	BRC Renda	5.880.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj. 62 + 7vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj.71 + 7 vgs	Oxigênio 2	6.678.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj.72A + 4vgs	Oxigênio 2	3.537.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj.72B + 3vgs	Oxigênio 2	3.475.000,00
51_103_Brasílio Machado_cj. 81 + 5 vgs + 2vg extra	Oxigênio 3	3.765.000,00
51_103_Brasílio Machado_cj. 82 + 7 vgs	BRC Renda	5.624.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 91 + 7 vgs	BRC Renda	6.963.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 92 + 7 vgs	Oxigênio 4	3.765.000,00
51_105_Brasílio Machado_cjs. 101 e 102 + 14 vgs	BRC Renda	13.353.000,00
51_106_Brasílio Machado_cjs. 111-A e 112 + 9 vgs	BRC Renda	7.881.000,00
51_107_Brasílio Machado_cj. 111-B + 5 vgs	BRC Renda	5.155.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 121 + 7 vgs	Oxigênio 5	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 122 + 7 vgs + 1 vg extra	Oxigênio 5	3.870.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 131 + 6 vgs	Oxigênio 6	3.665.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 132 +6 vgs	Oxigênio 6	3.665.000,00
51_108_Brasílio Machado_cjs. 141 e 142 + 20 vgs	BRC Renda	12.848.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 151 + 7 vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 152 + 6 vgs + 1 vg extra	BRC Renda	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_Loja + 1 vg	BRC Renda	2.618.000,00
Total		167.799.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



Apresentamos a seguir um resumo de valores por proprietário:

BRC Renda	119.264.000,00
Oxigênio 1	12.350.000,00
Oxigênio 2	13.690.000,00
Oxigênio 3	3.765.000,00
Oxigênio 4	3.765.000,00
Oxigênio 5	7.635.000,00
Oxigênio 6	7.330.000,00
Total	167.799.000,00

Consideramos que o valor justo para o imóvel avaliando é o indicado acima para a finalidade do presente trabalho (registros contábeis), contudo é importante esclarecer que, em função da conjuntura do mercado atual e das expectativas de comportamento futuro, bem como as condições especiais 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 digitalmente por: ³

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

³ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



11. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 49 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

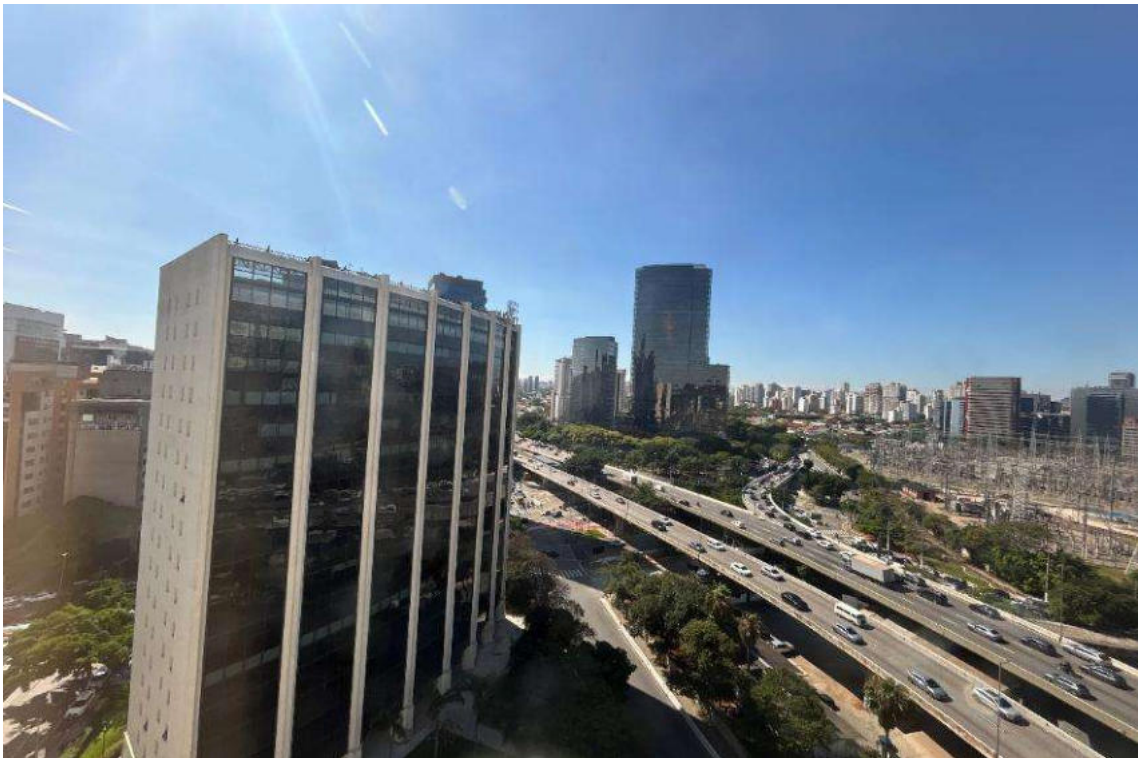
- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados do valor de mercado de locação;
- Fluxo de caixa anual projetado;
- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do mercado aberto;
- Fluxo de caixa anual projetado – cenário mercado aberto;
- Fluxo de caixa mensal projetado – cenário mercado aberto;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII;
- Fluxo de caixa anual projetado – cenário FII;
- Fluxo de caixa mensal projetado – cenário FII.
- Tratamento de dados do valor de mercado de venda – Método Comparativo;

Osasco, 11 de fevereiro de 2.026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Circunvizinhança



Circunvizinhança



Avenida Doutor Cardoso de Melo



Avenida Doutor Cardoso de Melo

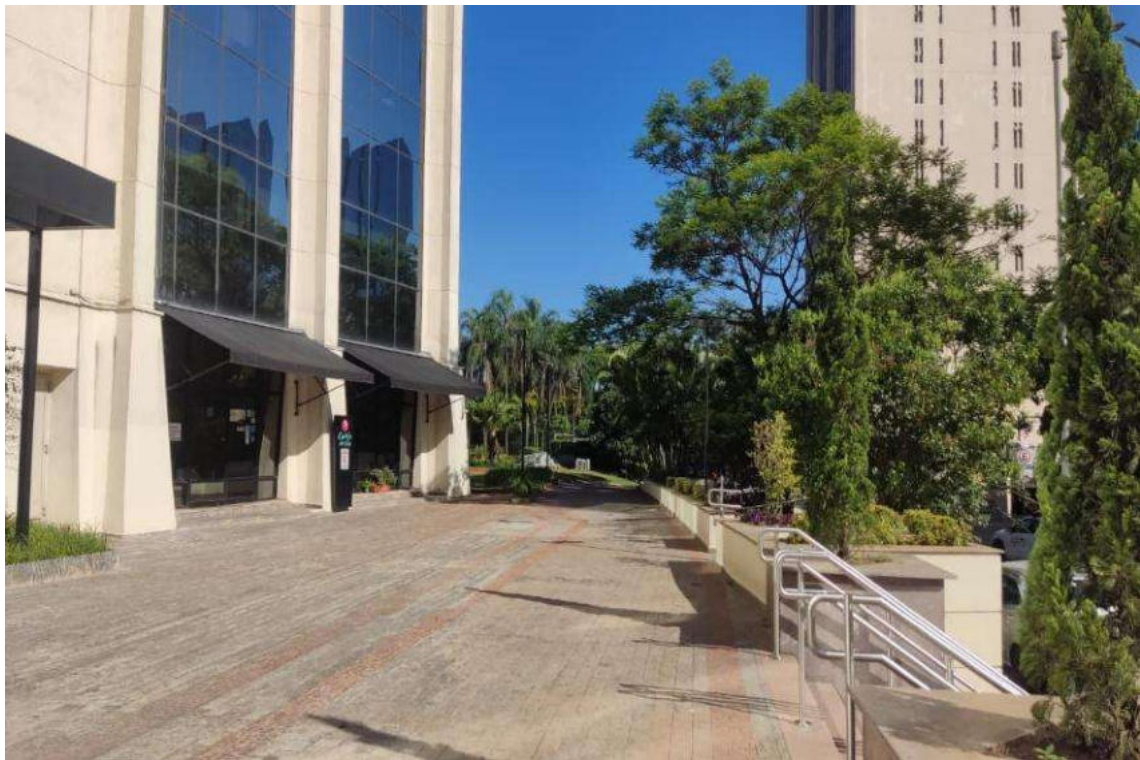
Imóvel Avaliando



Fachada do Edifício



Térreo – Entrada do Edifício



Térreo – Circulação Externa



Térreo – Recepção e Hall de Elevadores



Térreo – Jardim Fundos



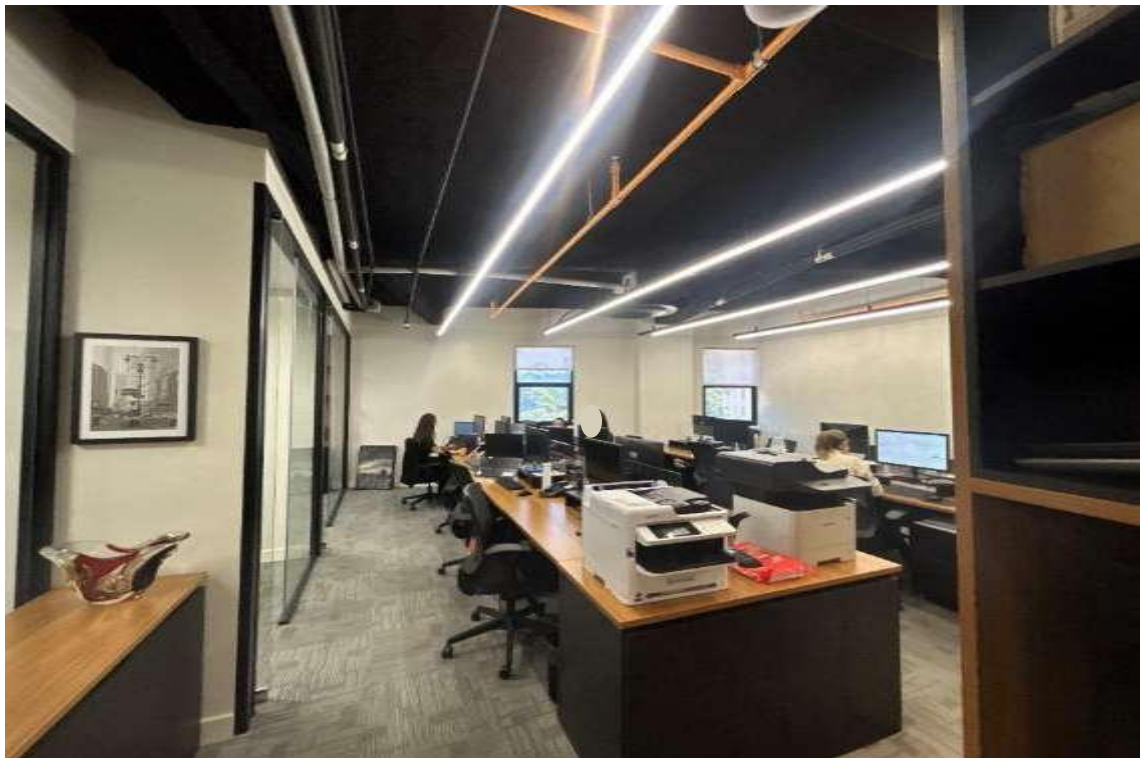
Conjunto 11A – Acesso a Unidade



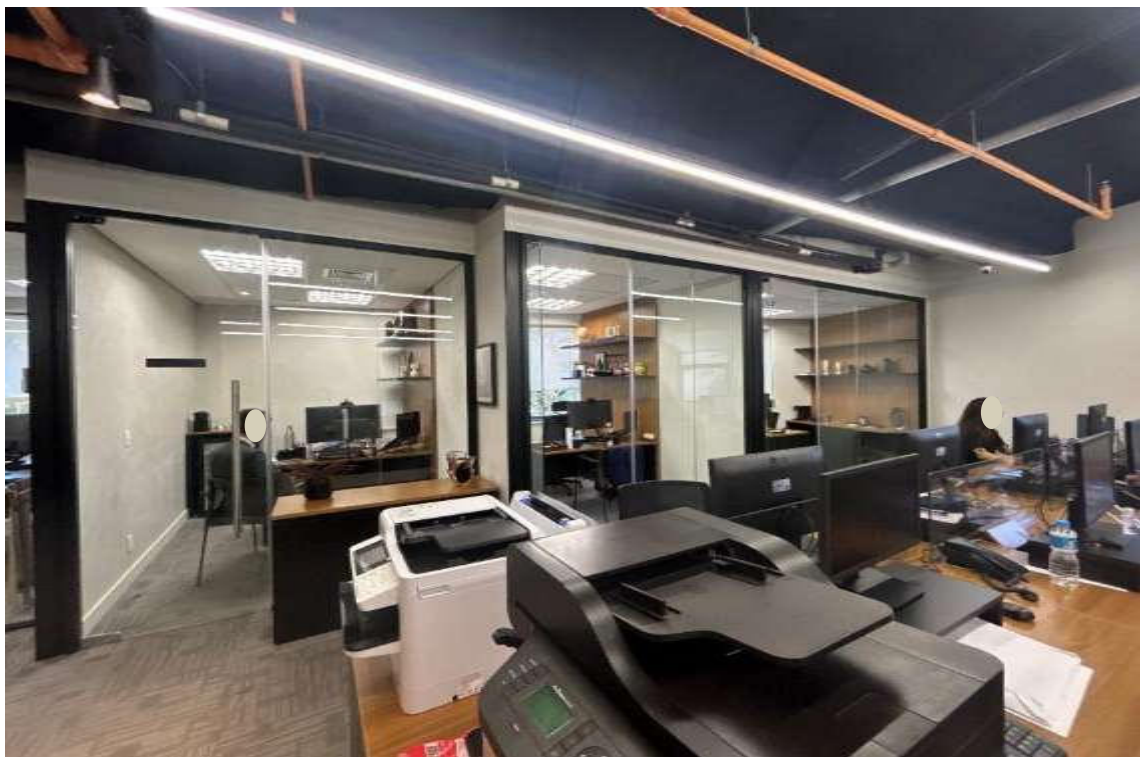
Conjunto 11A – Recepção



Conjunto 11A – Sala de Reunião



Conjunto 11A – Estação de Trabalho



Conjunto 11A – Salas



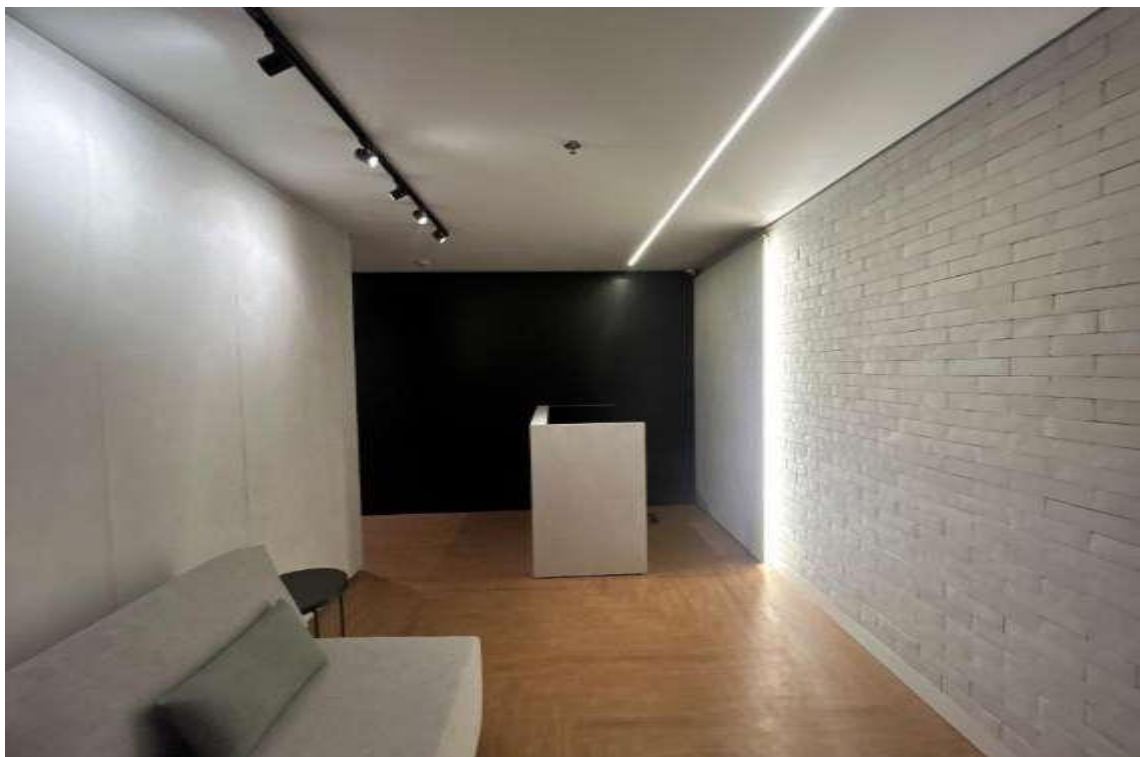
Conjunto 11A – Copa



Conjunto 11A – Sanitário



Conjunto 11B – Acesso a Unidade



Conjunto 11B – Recepção



Conjunto 11B – Estação de Trabalho



Conjunto 11B – Sala de Reunião



Conjunto 11B – Copa



Conjunto 11B – Sala



Conjunto 11B – Sanitário



Conjunto 12B – Acesso a Unidade



Conjunto 12B – Recepção



Conjunto 12B – Estação de Trabalho



Conjunto 12B – Sala de Reunião



Conjunto 12B – Sala Call



Conjunto 12B – Sala



Conjunto 12B – Circulação Interna



Conjunto 12B – Copa



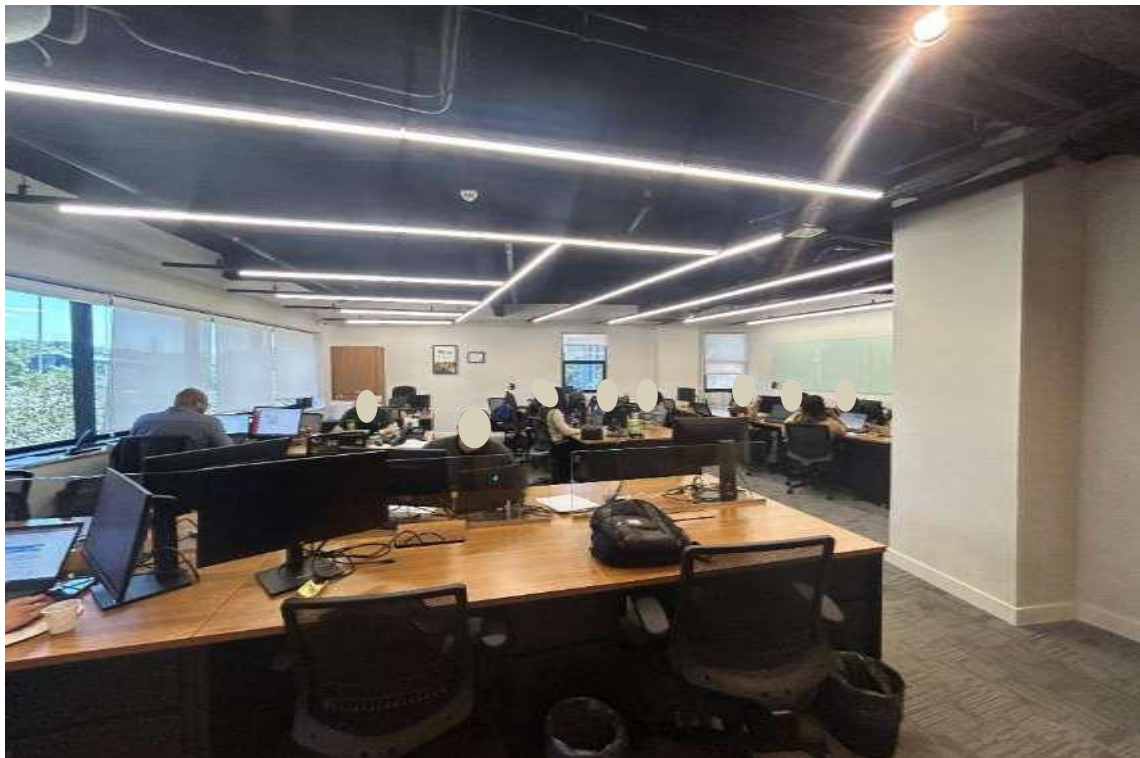
Conjunto 12B – Sanitário



Conjunto 21A – Acesso a Unidade



Conjunto 21A – Recepção



Conjunto 21A – Estação de Trabalho



Conjunto 21A – Sala



Conjunto 21A – Sala



Conjunto 21A – Circulação Interna



Conjunto 21A – Copa



Conjunto 21A – Sanitário



Conjunto 21B – Acesso a Unidade



Conjunto 21B – Recepção



Conjunto 21B – Circulação Interna



Conjunto 21B – Estação de Trabalho



Conjunto 21B – Sala



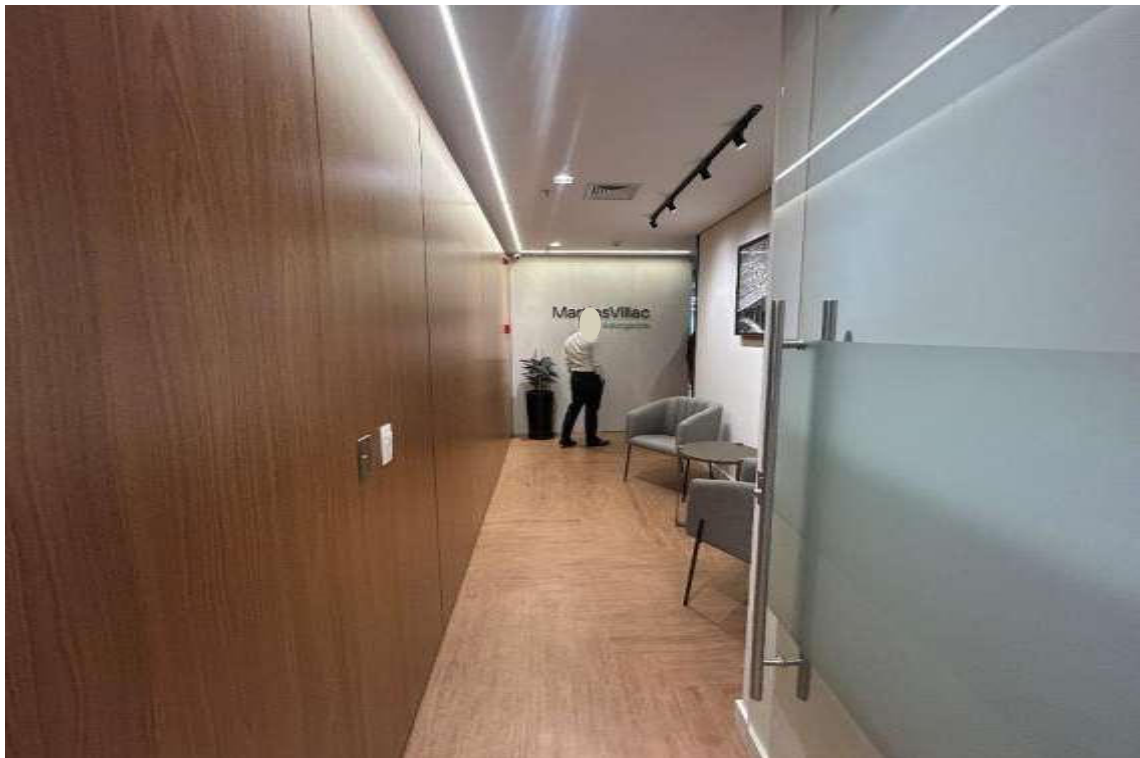
Conjunto 21B – Sanitário



Conjunto 21B – Sanitário



Conjunto 22A – Acesso a Unidade



Conjunto 22A – Recepção



Conjunto 22A – Sala de Reunião



Conjunto 22A – Estação de Trabalho



Conjunto 22A – Sala Call



Conjunto 22A – Copa



Conjunto 22A – Sanitário



Conjunto 22B – Acesso a Unidade



Conjunto 22B – Recepção



Conjunto 22B – Sala de Reunião



Conjunto 22B – Salão



Conjunto 22B – Sala



Conjunto 22B – Copa



Conjunto 22B – Sanitário



2º Andar – Sanitários Compartilhados



2º Andar – Sanitários Compartilhados



2º Andar – Sanitários Compartilhados



3º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 31AB – Acesso a Unidade



Conjunto 31A – Recepção



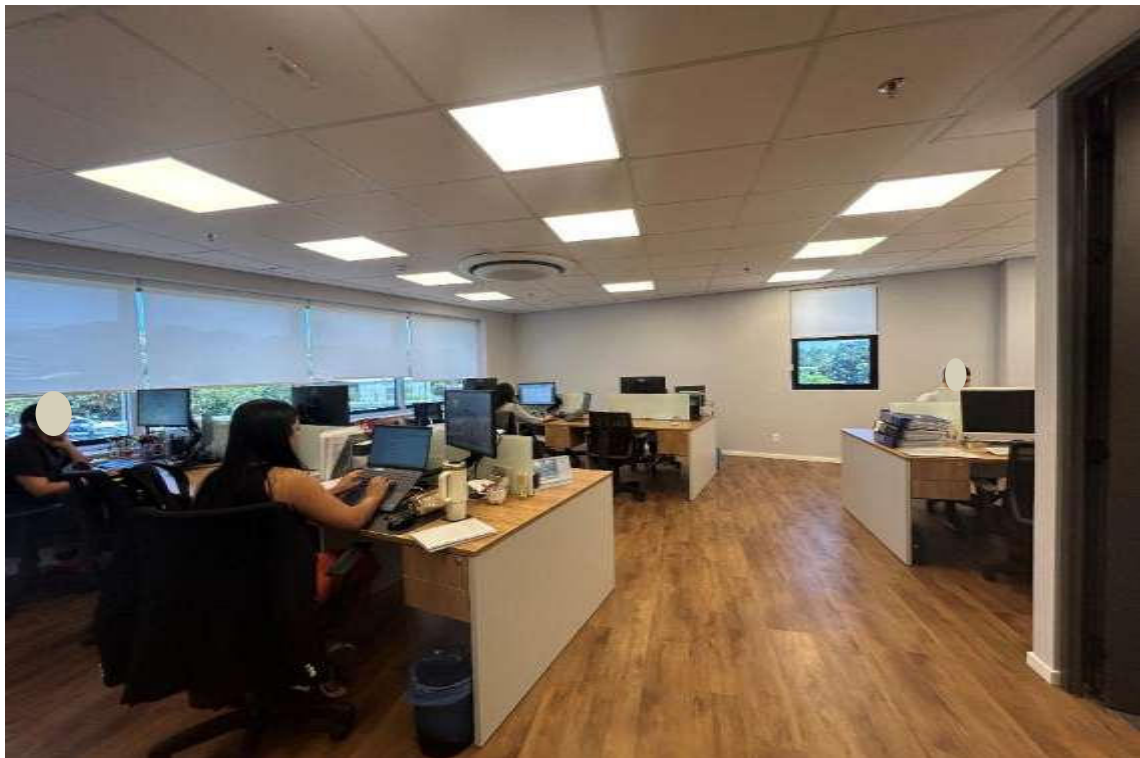
Conjunto 31A – Sala de Reunião



Conjunto 31A – Sala



Conjunto 31A – Sala



Conjunto 31A – Estação de Trabalho



Conjunto 31A – Copa



Conjunto 31A – Sanitário



Conjunto 31B – Acesso a Unidade



Conjunto 31B – Recepção



Conjunto 31B – Sala de Reunião



Conjunto 31B – Estação de Trabalho



Conjunto 31B – Call



Conjunto 31B – Circulação Interna



Conjunto 31B – Copa



Conjunto 32A – Acesso a Unidade



Conjunto 32A – Recepção



Conjunto 32A – Sala de Reunião



Conjunto 32A – Estação de Trabalho



Conjunto 32A – Sala



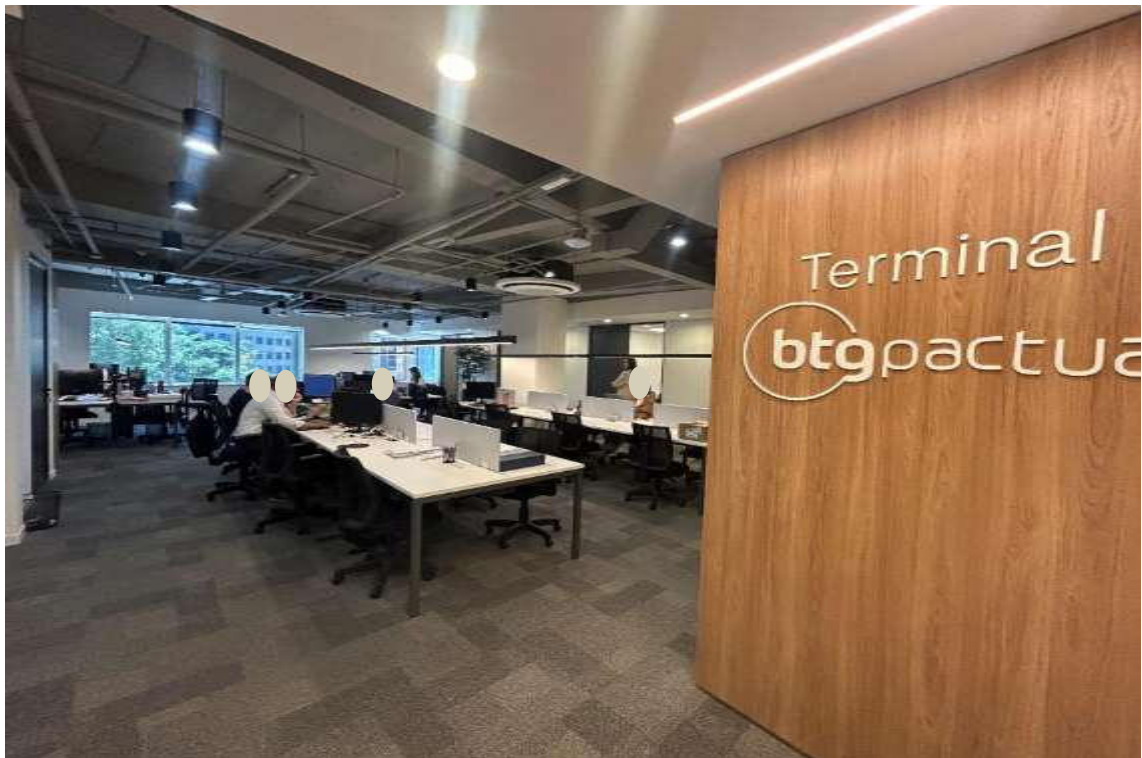
Conjunto 32A – Sala Call



Conjunto 32A – Copa



Conjunto 32B – Acesso a Unidade



Conjunto 32B – Estação de Trabalho



Conjunto 32B – Sala Call



Conjunto 32B – Sala



Conjunto 32B – Copa



3º Andar – Sanitários Compartilhados



3º Andar – Sanitário Compartilhados



4º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 41A e 42A – Acesso a Unidade



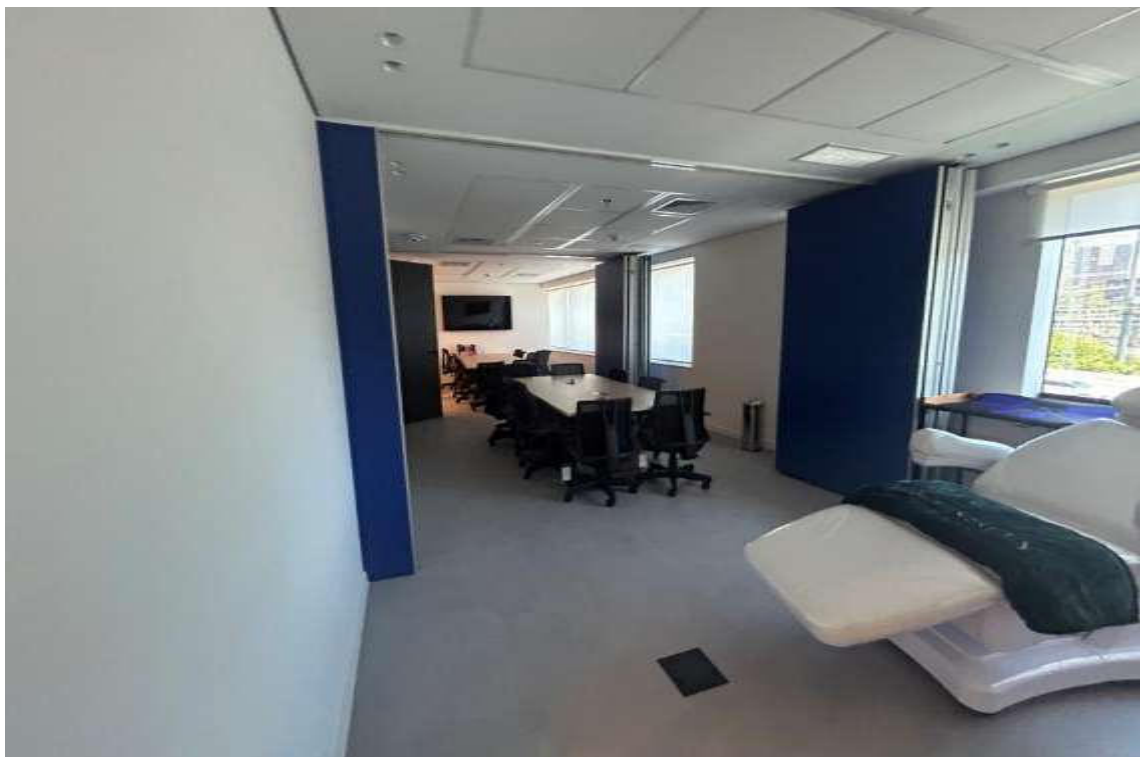
Conjunto 41A e 42A – Recepção



Conjunto 41A e 42A – Estação de Trabalho



Conjunto 41A e 42A – Sala



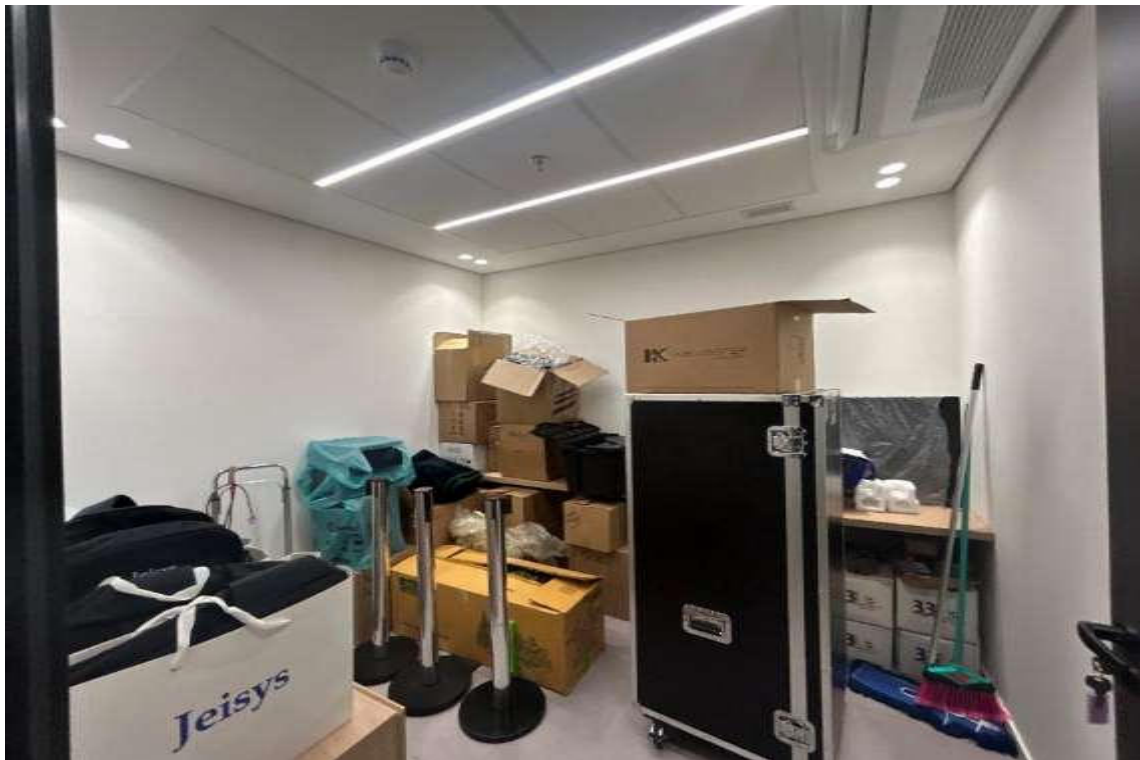
Conjunto 41A e 42A – Sala



Conjunto 41A e 42A – Call



Conjunto 41A e 42A – Copa



Conjunto 41A e 42A – Sala



Conjunto 41B – Em Obras



Conjunto 41B – Em Obras



Conjunto 41B – Em Obras



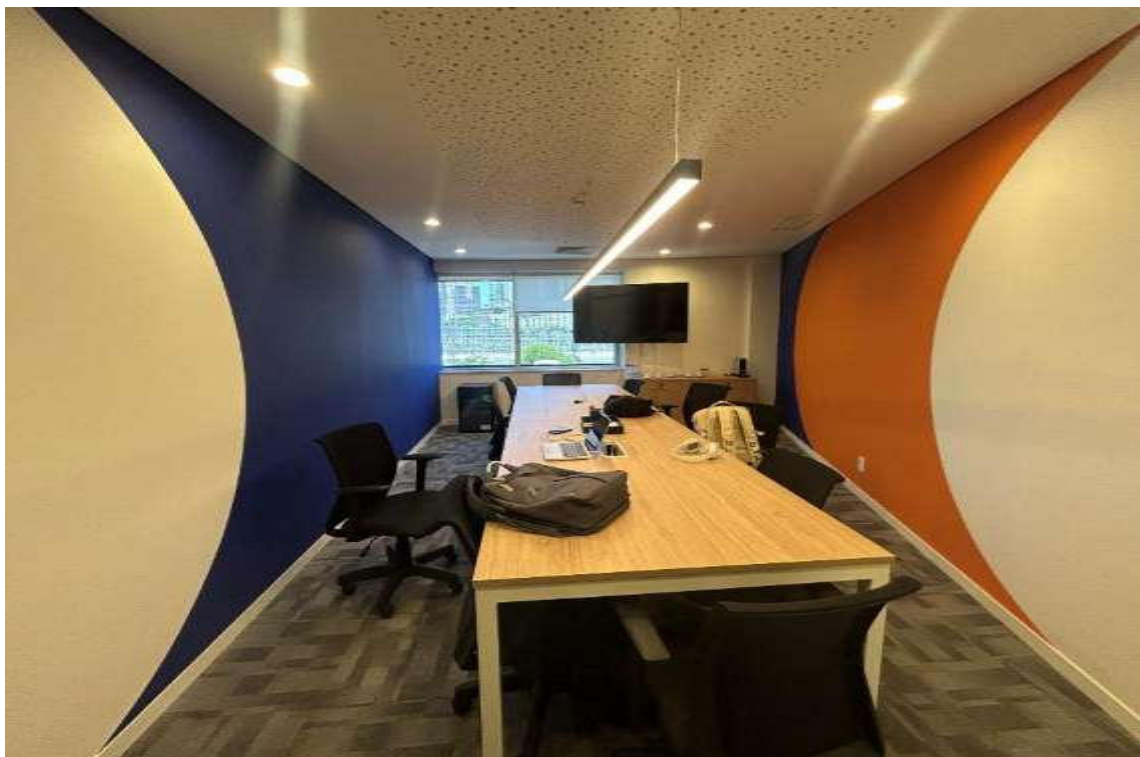
Conjunto 42B – Acesso a Unidade



Conjunto 42B – Recepção



Conjunto 42B – Estação de Trabalho



Conjunto 42B – Sala



Conjunto 42B – Sala Call



Conjunto 42B – Sala



Conjunto 42B – Convívio



Conjunto 42B – Copa



Conjunto 42B – Sanitário



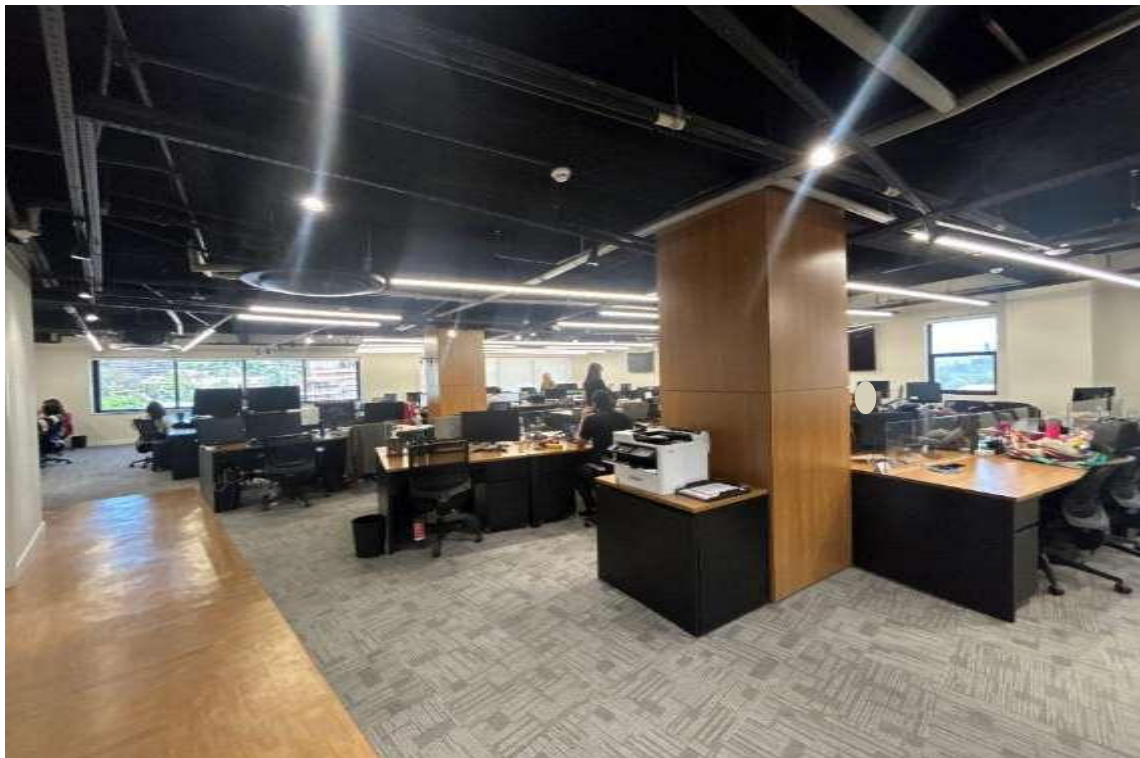
4º Andar – Sanitário Compartilhado



5º Andar – Hall Elevadores



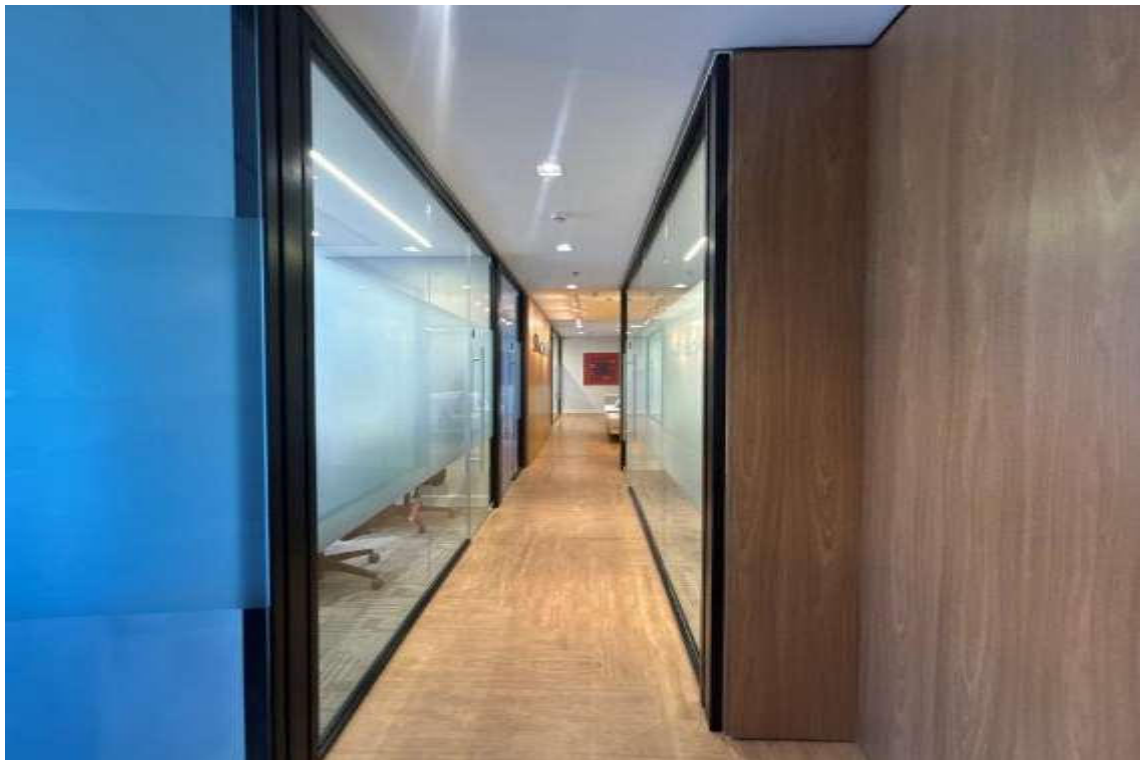
Conjunto 51 – Recepção



Conjunto 51 – Estação de Trabalho



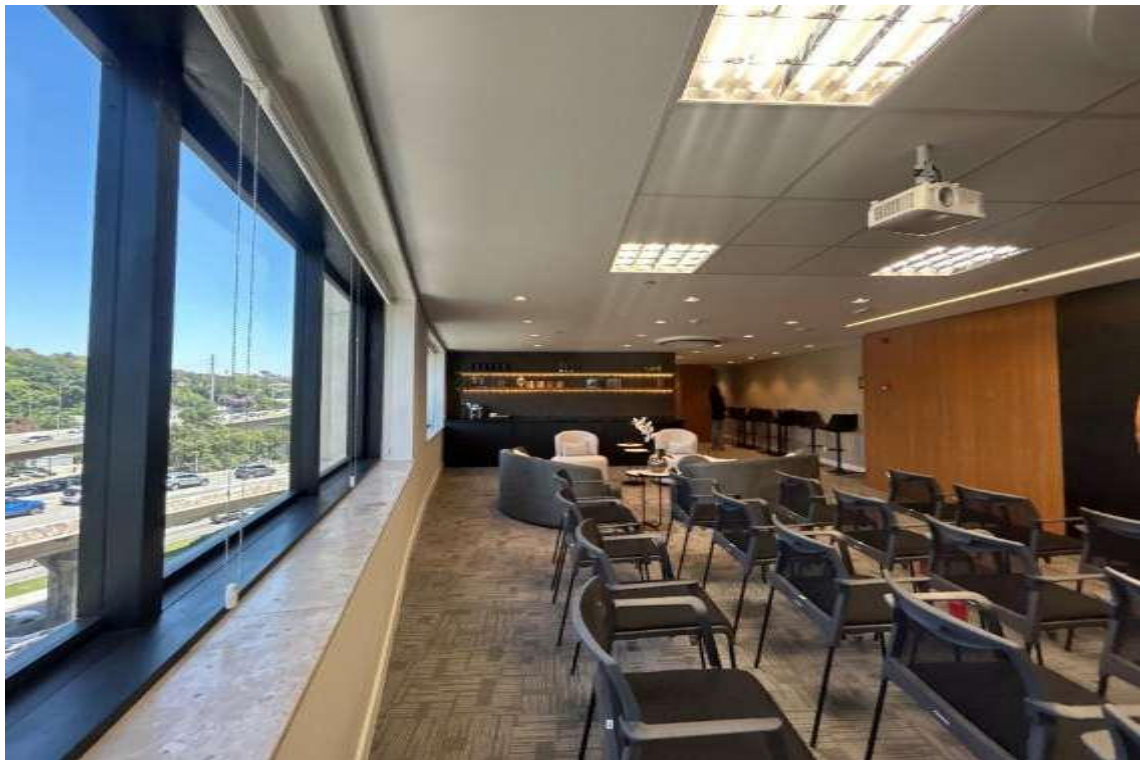
Conjunto 51 – Estação de Trabalho



Conjunto 51 – Circulação Interna



Conjunto 51 – Sala



Conjunto 51 – Salão



Conjunto 51 – Depósito



Conjunto 51 – Copa



Conjunto 51 – Sanitário



Conjunto 51 – Sanitário



Conjunto 52B – Acesso a Unidade



Conjunto 52B – Recepção



Conjunto 52B – Estação de Trabalho



Conjunto 52B – Sala



Conjunto 52B – Sala Call



Conjunto 52B – Copa



Conjunto 52B – Sanitário



6º Andar – Hall Elevadores



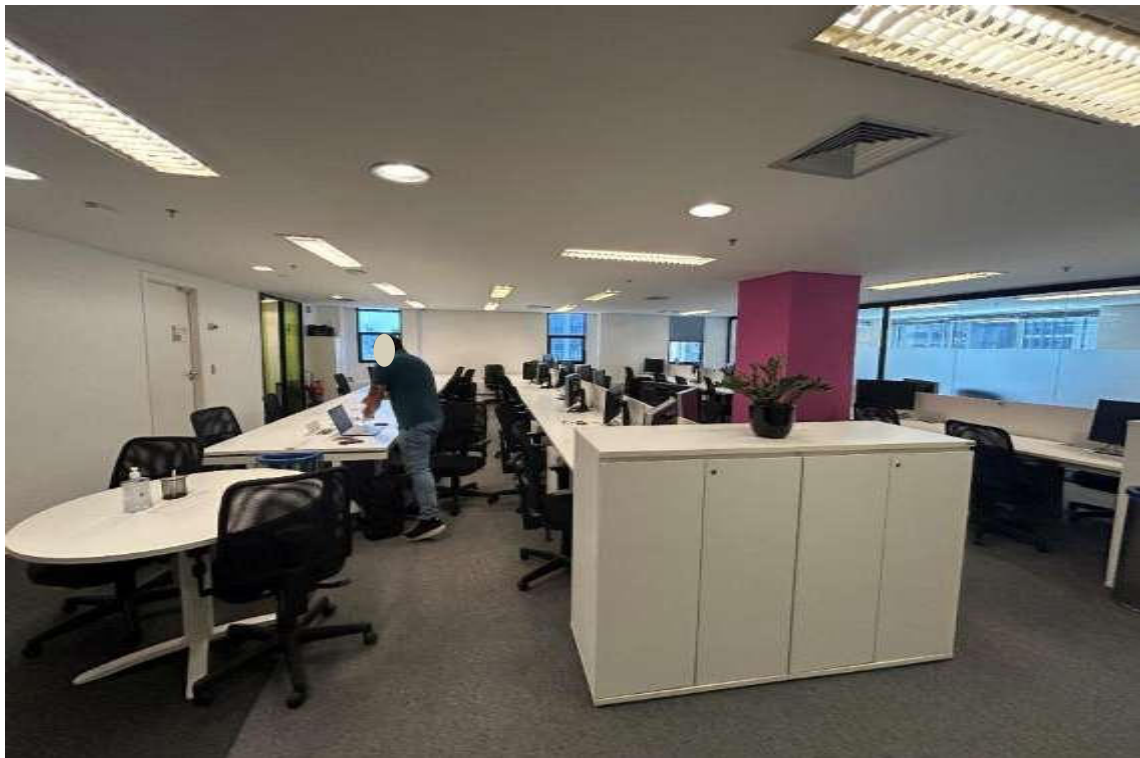
Conjunto 61 – Acesso a Unidade



Conjunto 61 – Recepção



Conjunto 61 – Guarda Volume



Conjunto 61 – Estação de Trabalho



Conjunto 61 – Estação de Trabalho



Conjunto 61 – Sala



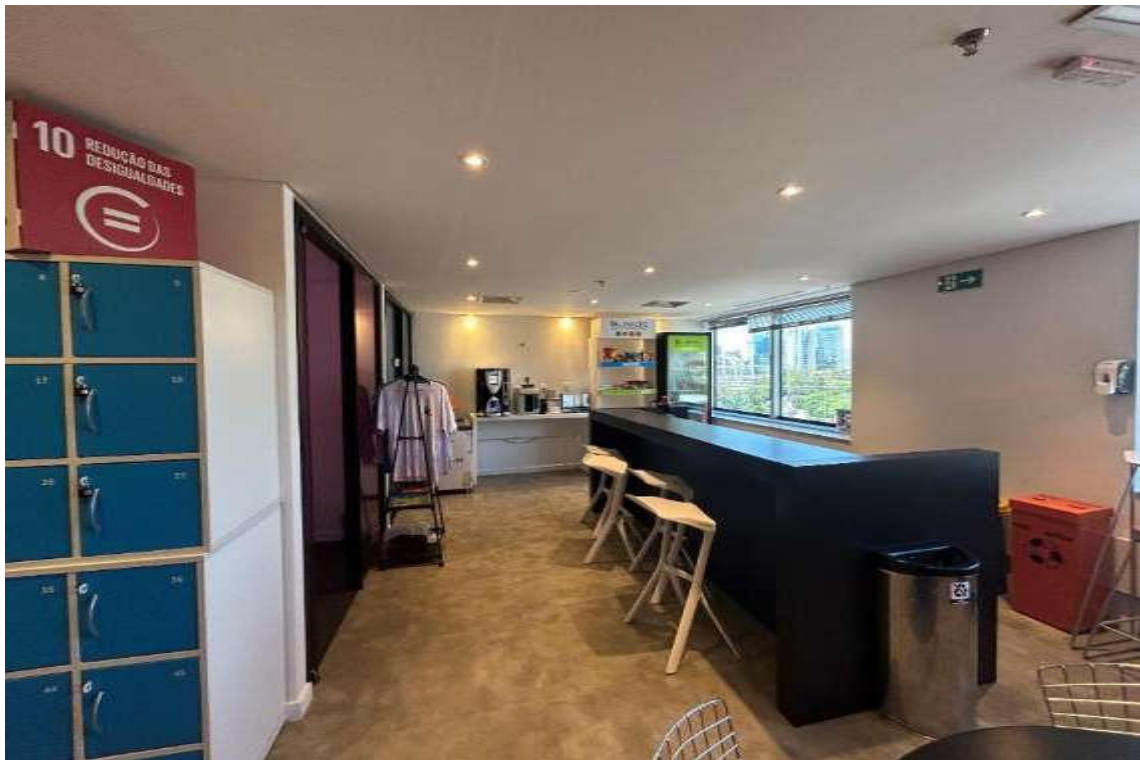
Conjunto 61 – Sala de Reunião



Conjunto 61 – Circulação Interna



Conjunto 61 – Sala



Conjunto 61 – Copa



Conjunto 61 – Copa



Conjunto 61 – Sanitário



Conjunto 61 – Sanitário Acessível



Conjunto 62 – Acesso a Unidade



Conjunto 62 – Em Obras



Conjunto 62 – Em Obras



Conjunto 62 – Em Obras



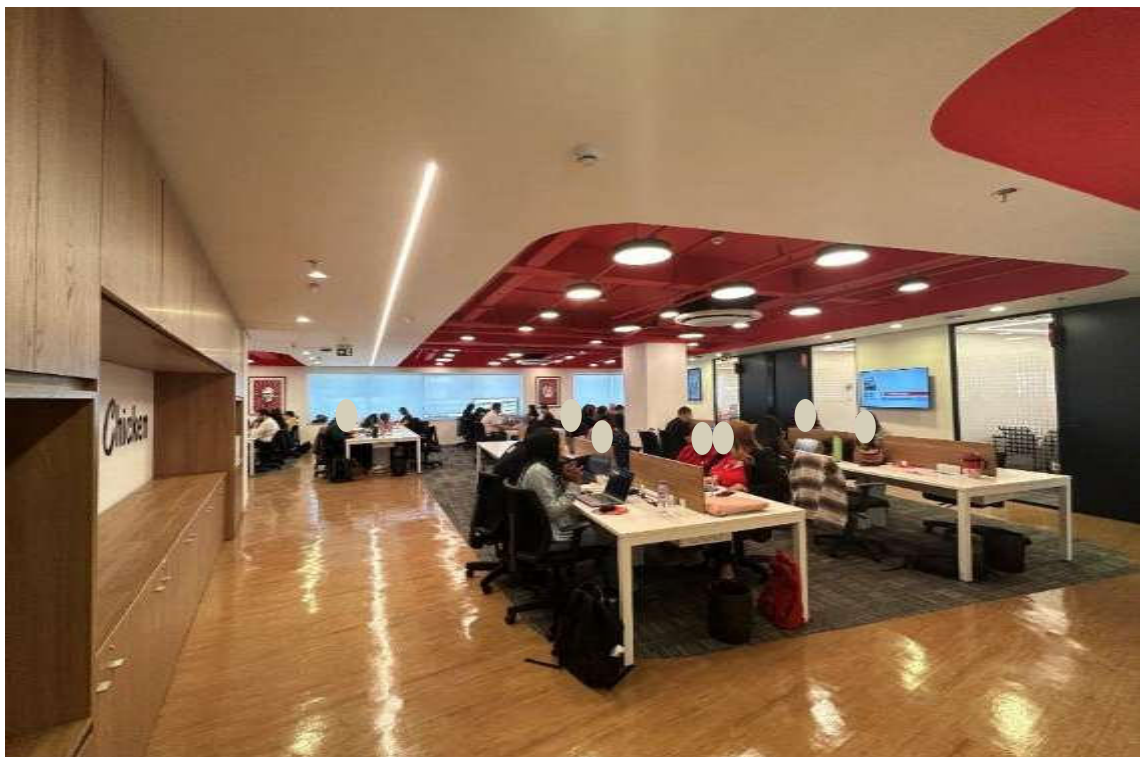
Conjunto 62 – Sanitário Em Obras



7º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 71 – Recepção



Conjunto 71 – Estação de Trabalho



Conjunto 71 – Sala



Conjunto 71 – Sala Call



Conjunto 71 – Estação de Trabalho



Conjunto 71 – Estação de Trabalho



Conjunto 71 – Salão



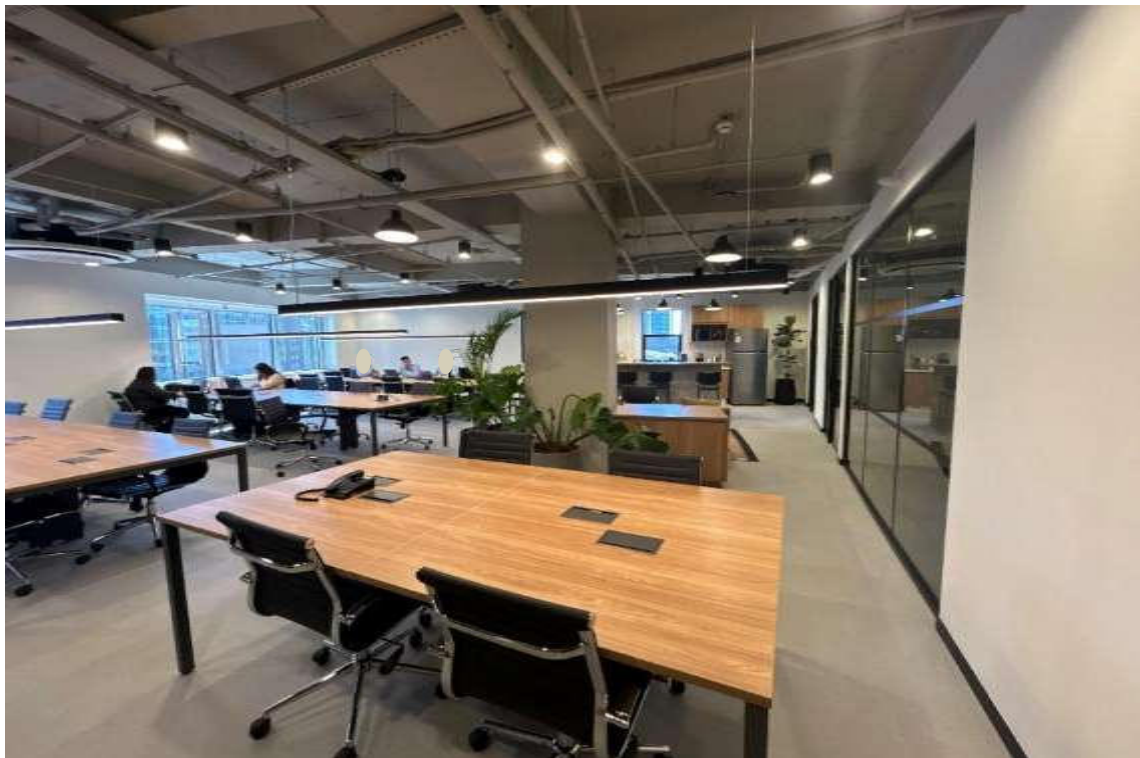
Conjunto 71 – Copa



Conjunto 72B – Acesso a Unidade



Conjunto 72B – Sala de Reunião



Conjunto 72B – Estação de Trabalho



Conjunto 72B – Convivência



Conjunto 72B – Sala



Conjunto 72B – Área Técnica



Conjunto 72B – Copa



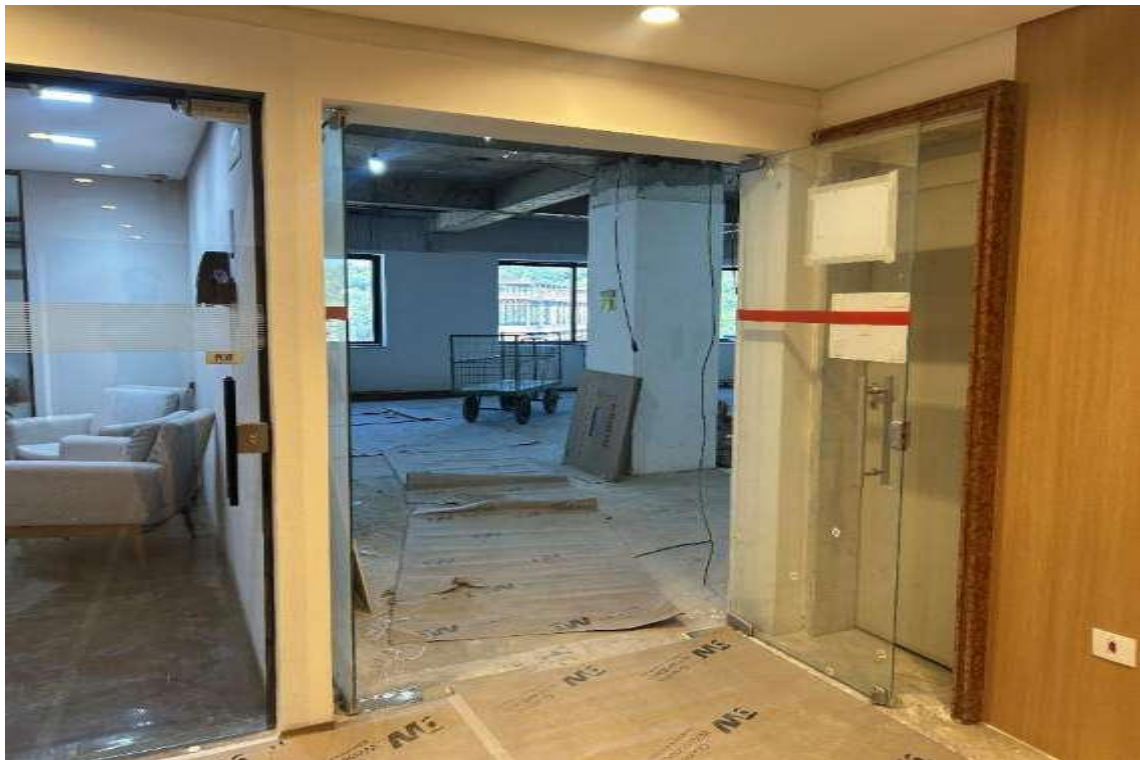
7º Andar – Sanitário Compartilhado



7º Andar – Sanitário Acessível



8º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 81 – Acesso a Unidade



Conjunto 81 – Em Obras



Conjunto 81 – Em Obras



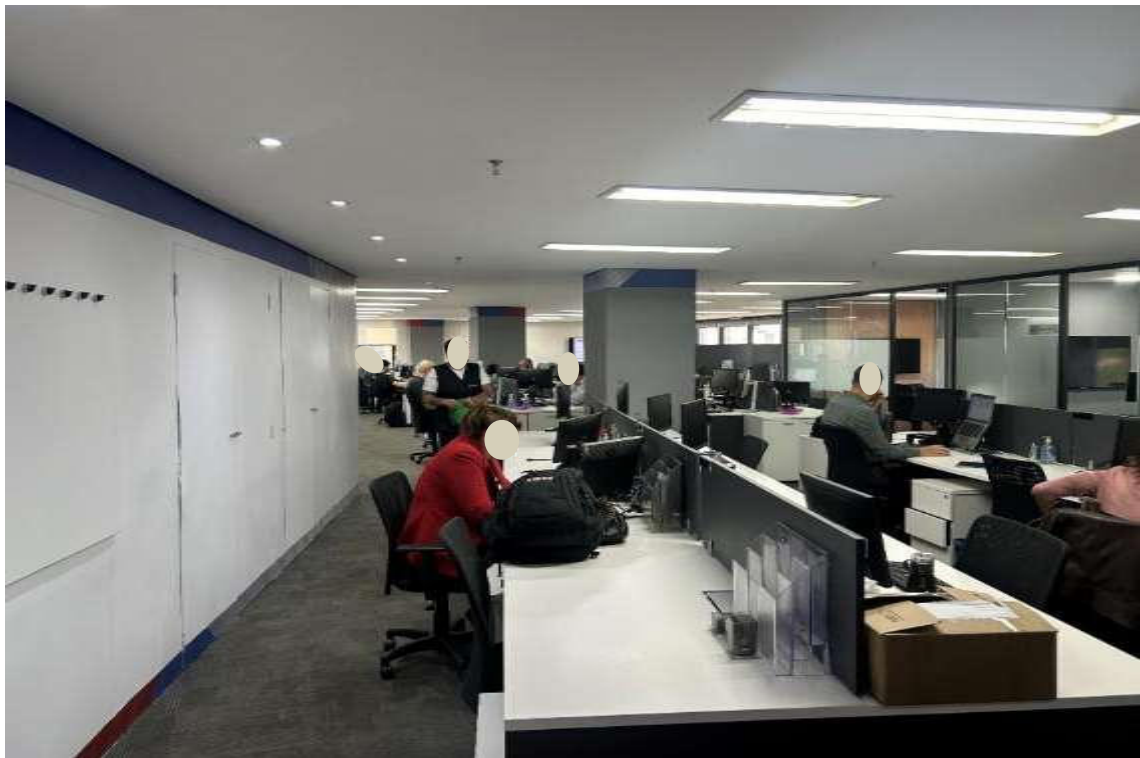
Conjunto 81 – Em Obras



Conjunto 81 – Sanitário Em Obras



Conjunto 82 – Recepção



Conjunto 82 – Estação de Trabalho



Conjunto 82 – Sala



Conjunto 82 – Sala



Conjunto 82 – Sala de Reunião



Conjunto 82 – Estação de Trabalho e Convivência



Conjunto 82 – Convivência



Conjunto 82 – Copa



Conjunto 82 – Sanitário



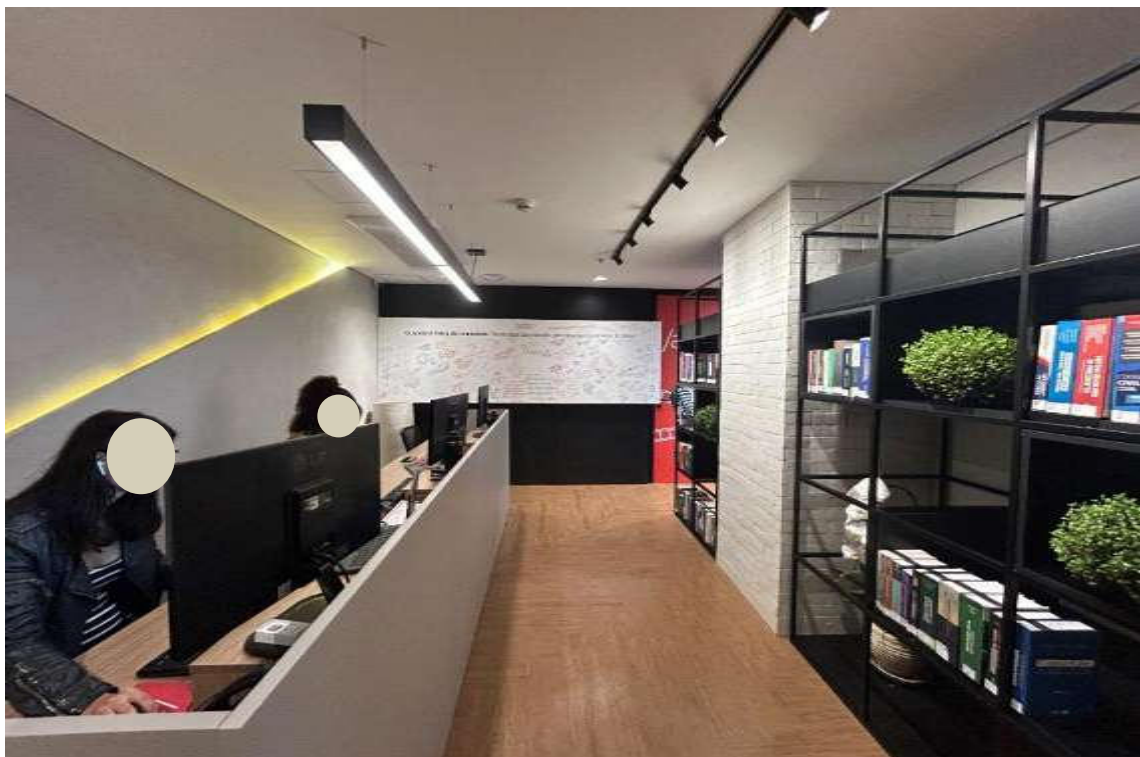
Conjunto 82 – Sanitário



9º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 91 – Acesso a Unidade



Conjunto 91 – Recepção



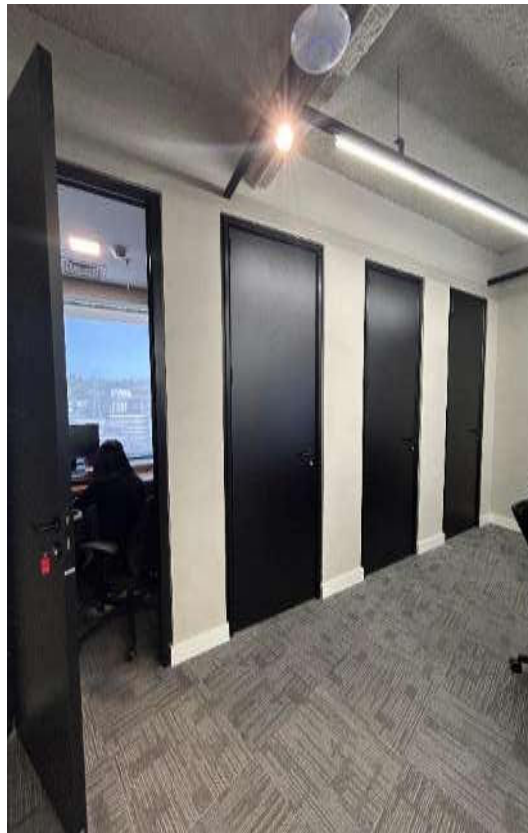
Conjunto 91 – Circulação Interna



Conjunto 91 – Estação de Trabalho



Conjunto 91 – Estação de Trabalho



Conjunto 91 – Sala Call



Conjunto 91 – Sala



Conjunto 91 – Copa



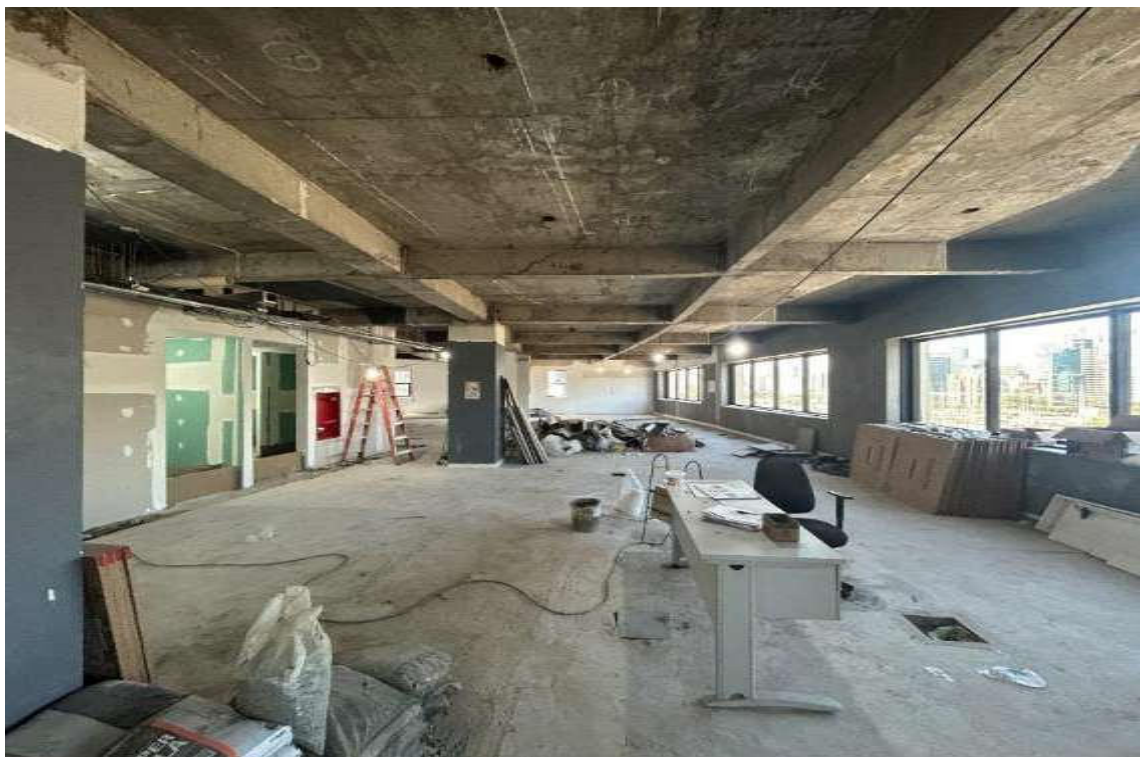
Conjunto 91 – Copa e Convivência



Conjunto 91 – Sanitário



Conjunto 92 – Acesso a Unidade



Conjunto 92 – Em Obras



Conjunto 92 – Em Obras



Conjunto 92 – Em Obras



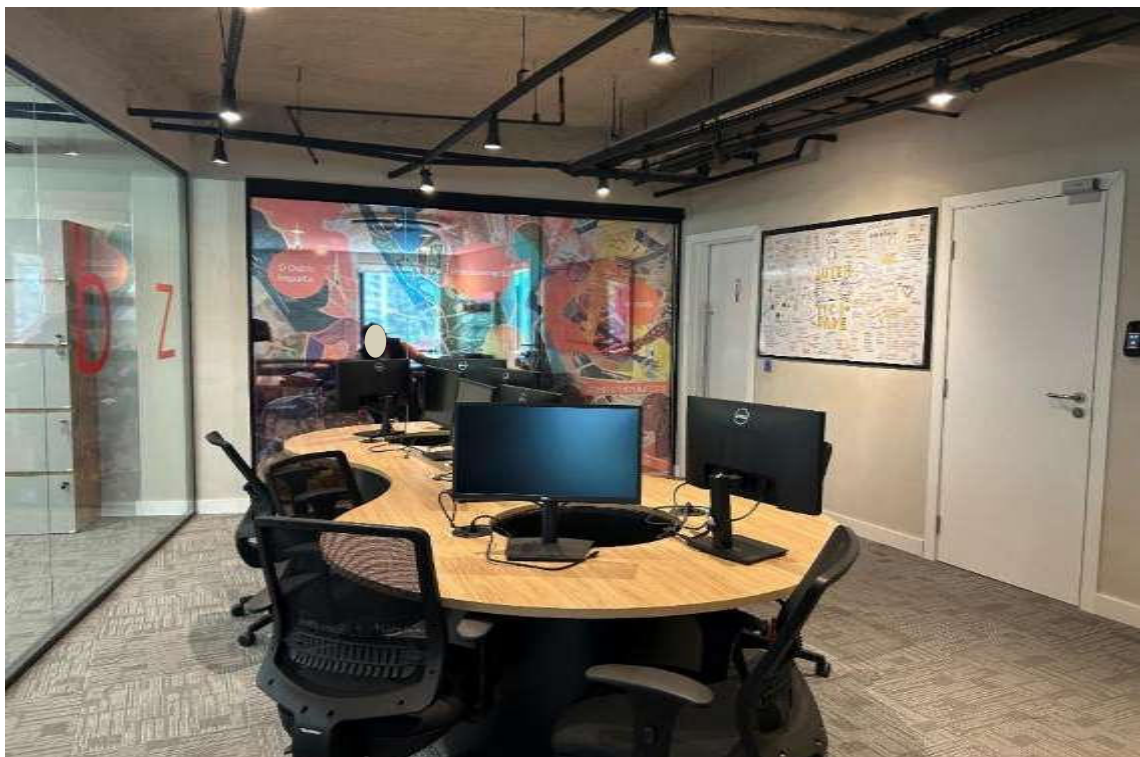
Conjunto 92 – Em Obras



10º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 101 e 102 – Recepção



Conjunto 101 e 102 – Sala de Reunião



Conjunto 101 e 102 – Sala de Reunião



Conjunto 101 e 102 – Sala



Conjunto 101 e 102 – Sala



Conjunto 101 e 102 – Estação de Trabalho



Conjunto 101 e 102 – Salas de Call



Conjunto 101 e 102 – Convivência



Conjunto 101 e 102 – Sanitário



Conjunto 101 e 102 – Copa



11º Andar – Hall Elevadores



Conjunto 111 – Acesso a Unidade



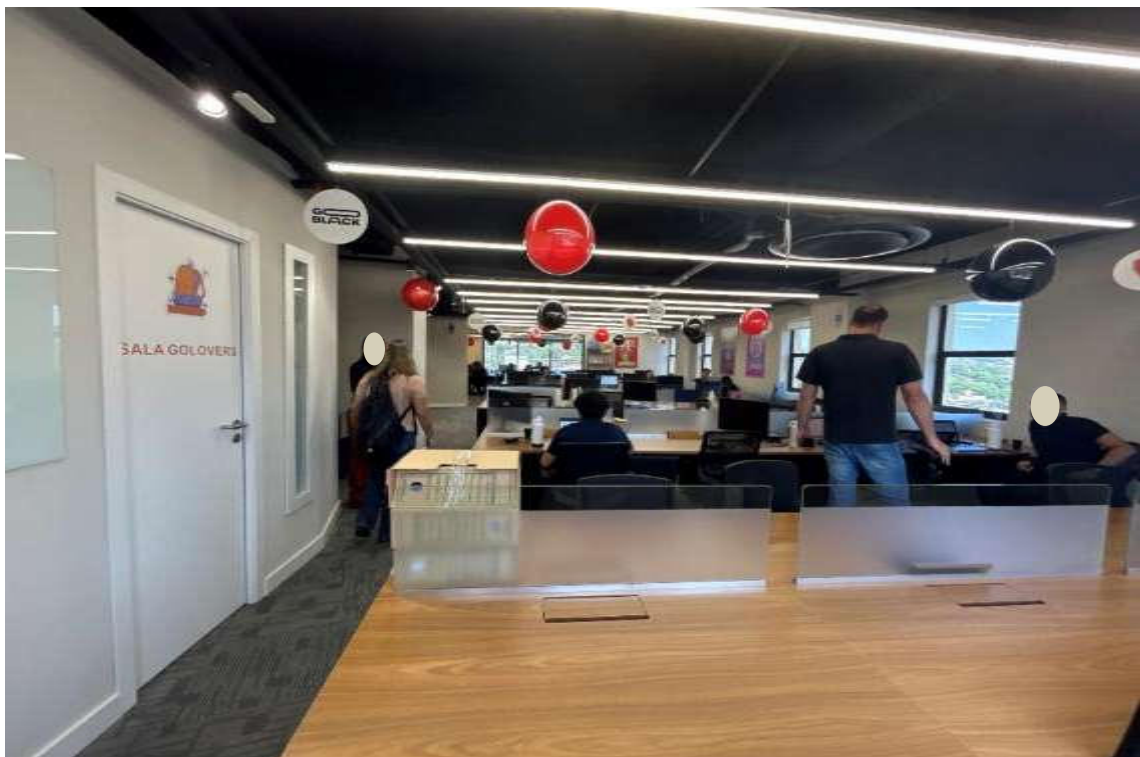
Conjunto 111 – Recepção



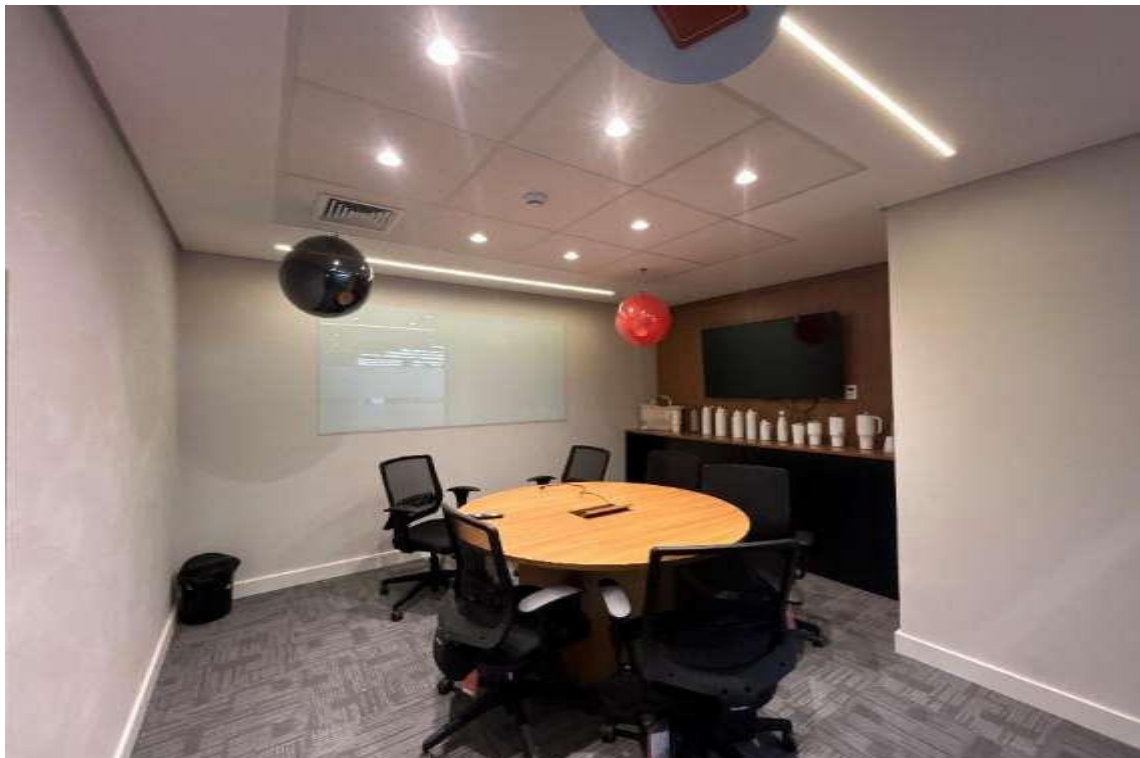
Conjunto 111 – Circulação Interna



Conjunto 111 – Sala de Reunião



Conjunto 111 – Estação de Trabalho



Conjunto 111 – Sala



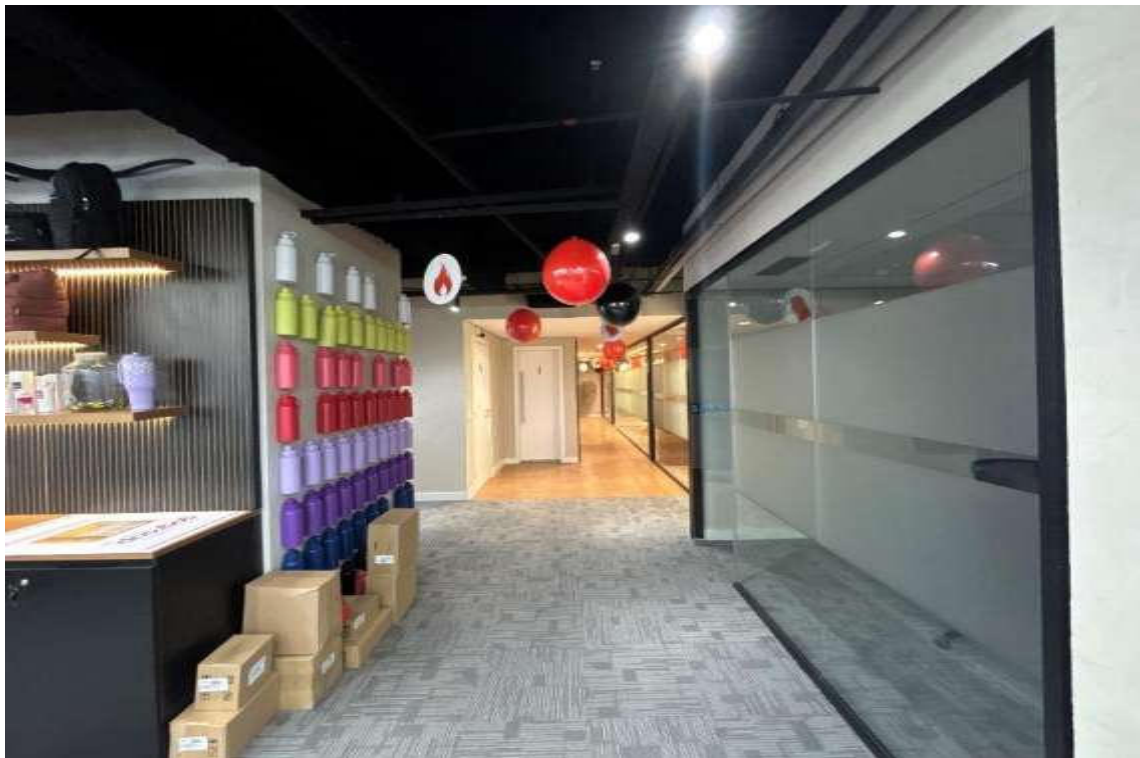
Conjunto 111 – Copa



Conjunto 111 – Sanitário



Conjunto 111 – Sanitário



Conjunto 111 – Circulação Interna



Conjunto 112 – Acesso a Unidade



Conjunto 112 – Recepção



Conjunto 112 – Sala de Reunião



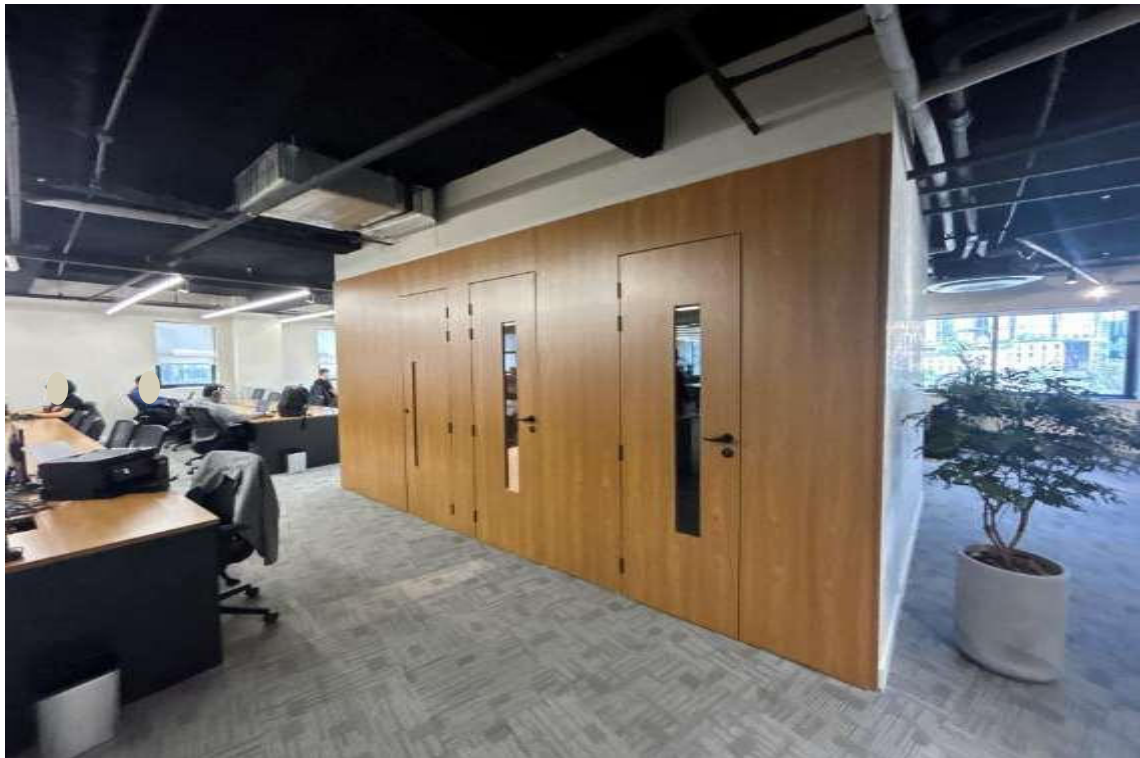
Conjunto 112 – Convivência



Conjunto 112 – Estação de Trabalho



Conjunto 112 – Sala CPD



Conjunto 112 – Salas de Call



Conjunto 112 – Convivência



Conjunto 112 – Copa



Conjunto 112 – Convivência



Conjunto 112 – Sanitário



12º Andar – Hall Elevadores Em Obras



12º Andar – Em Obras



12º Andar – Em Obras



12º Andar – Em Obras



12º Andar – Em Obras



13º Andar – Hall Elevadores Em Obras



13º Andar – Em Obras



13º Andar – Em Obras



13º Andar – Em Obras



13º Andar – Em Obras



14º Andar – Hall Elevadores e Acesso a Unidade



Conjunto 141 e 142 – Recepção



Conjunto 141 e 142 – Circulação Interna



Conjunto 141 e 142 – Sala



Conjunto 141 e 142 – Sala



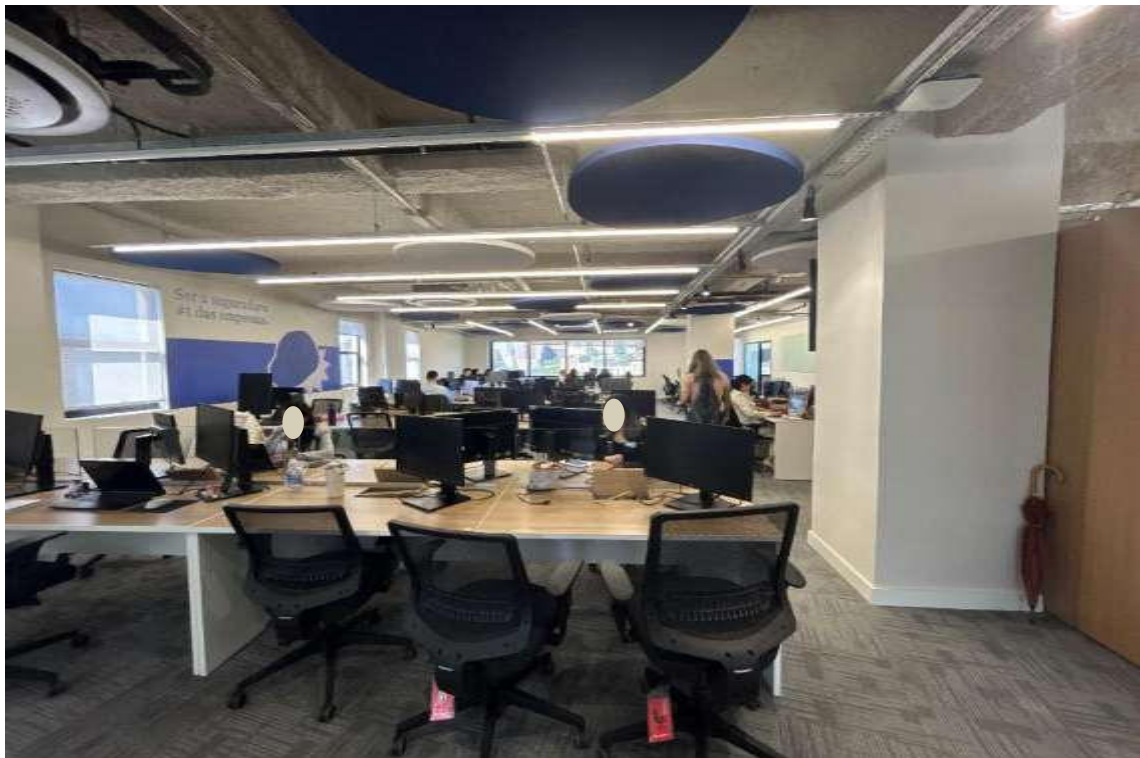
Conjunto 141 e 142 – Sala



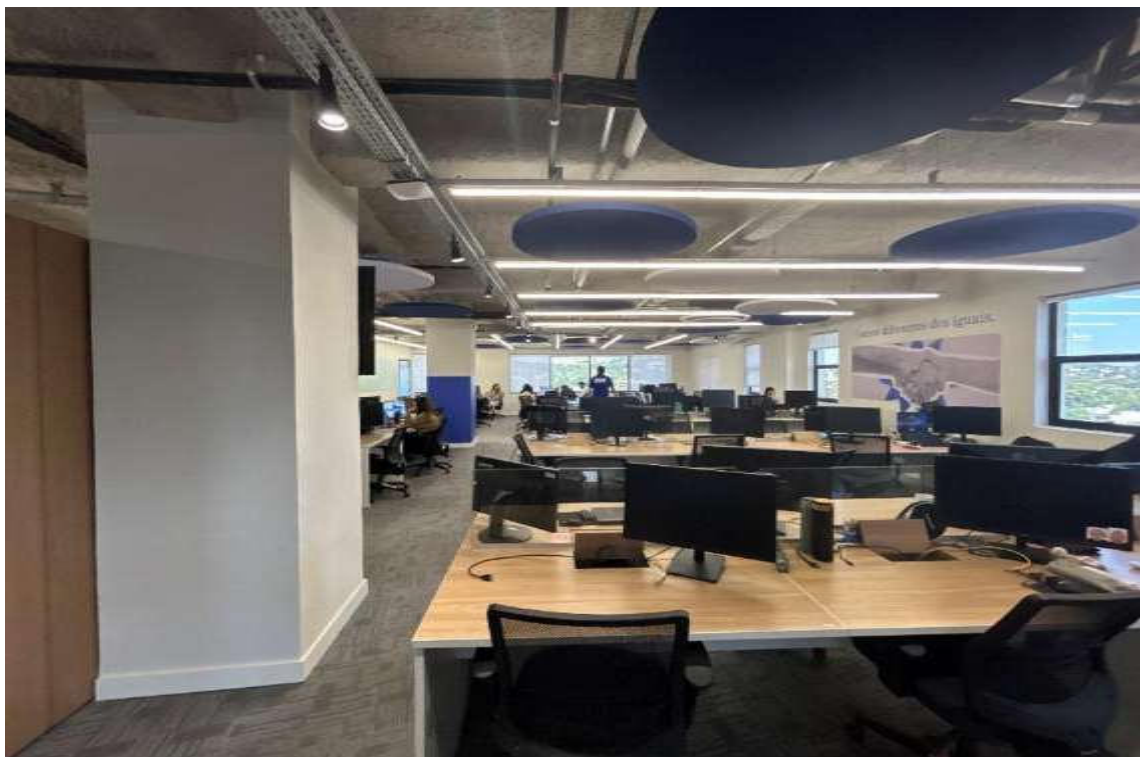
Conjunto 141 e 142 – Sala



Conjunto 141 e 142 – Sala de Reunião



Conjunto 141 e 142 – Estação de Trabalho



Conjunto 141 e 142 – Estação de Trabalho



Conjunto 141 e 142 – Sala



Conjunto 141 e 142 – Convivência



Conjunto 141 e 142 – Convivência



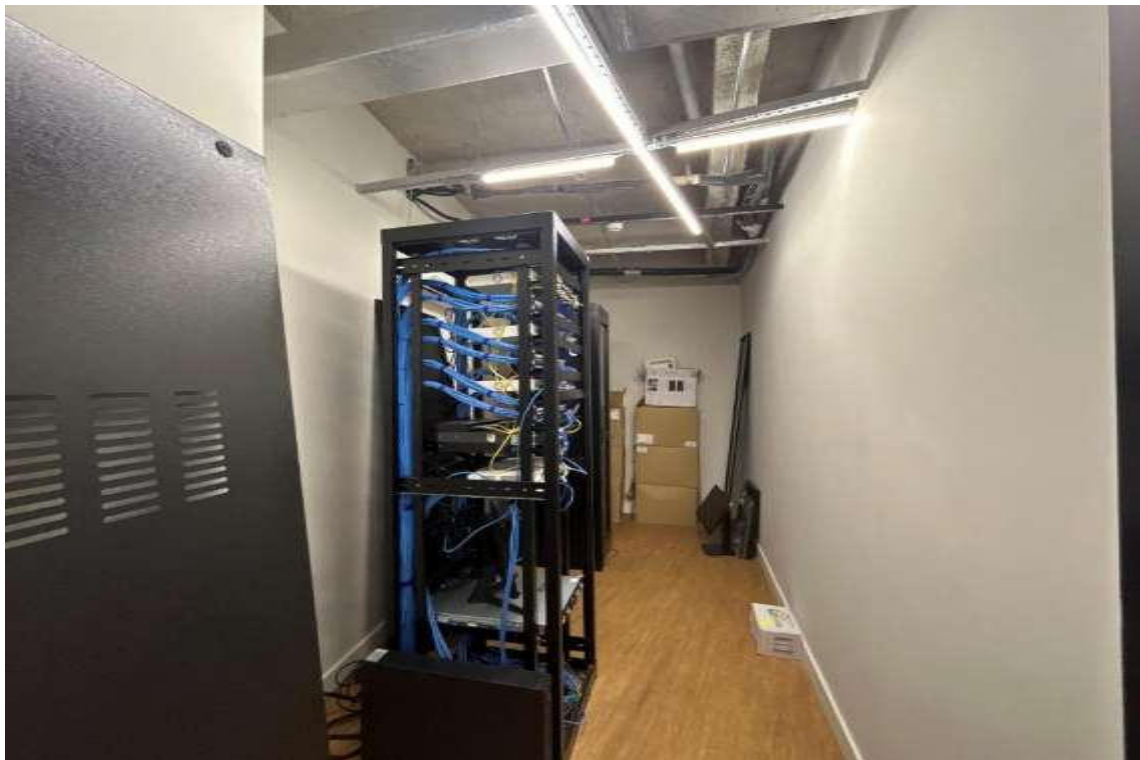
Conjunto 141 e 142 – Copa



Conjunto 141 e 142 – Sanitário



Conjunto 141 e 142 – Depósito



Conjunto 141 e 142 – Sala CPD



Conjunto 141 e 142 – Sanitário



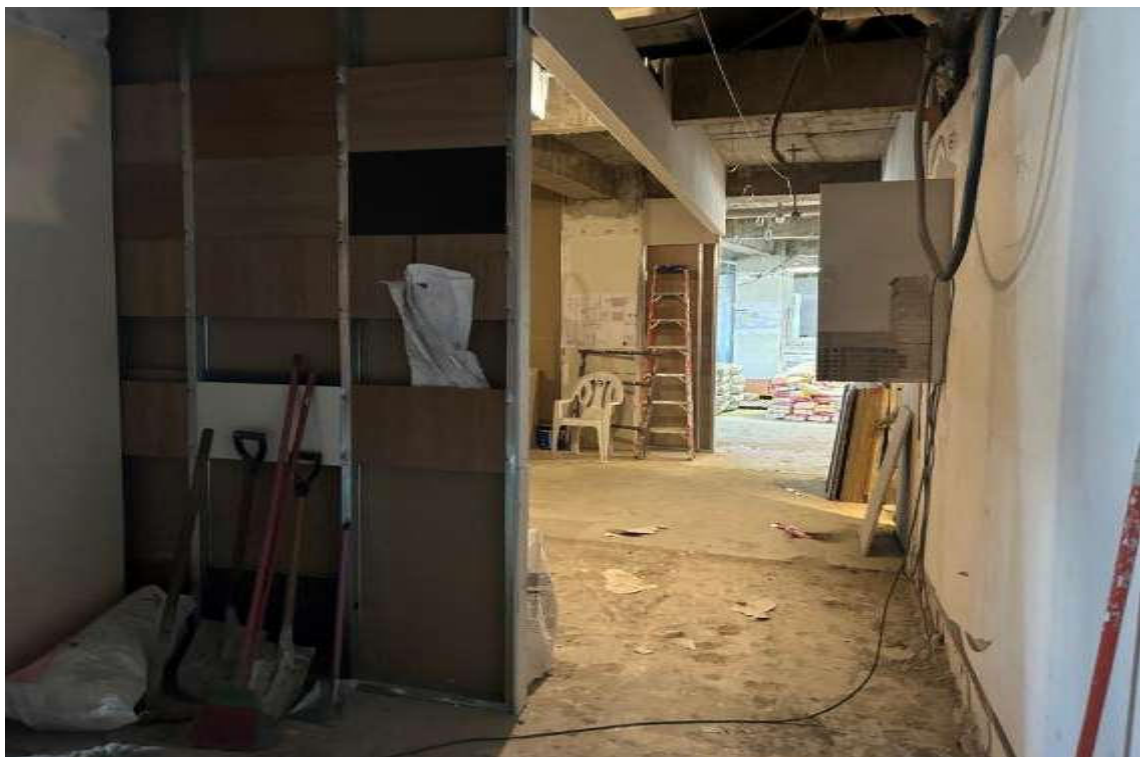
Conjunto 141 e 142 – Sanitário Acessível



15º Andar – Hall Elevadores Em Obra



Conjunto 151 – Em Obra



Conjunto 151 – Em Obra



Conjunto 151 – Em Obra



Conjunto 151 – Em Obra



Conjunto 151 – Em Obra



Conjunto 151 – Em Obra



Conjunto 152 – Em Obra



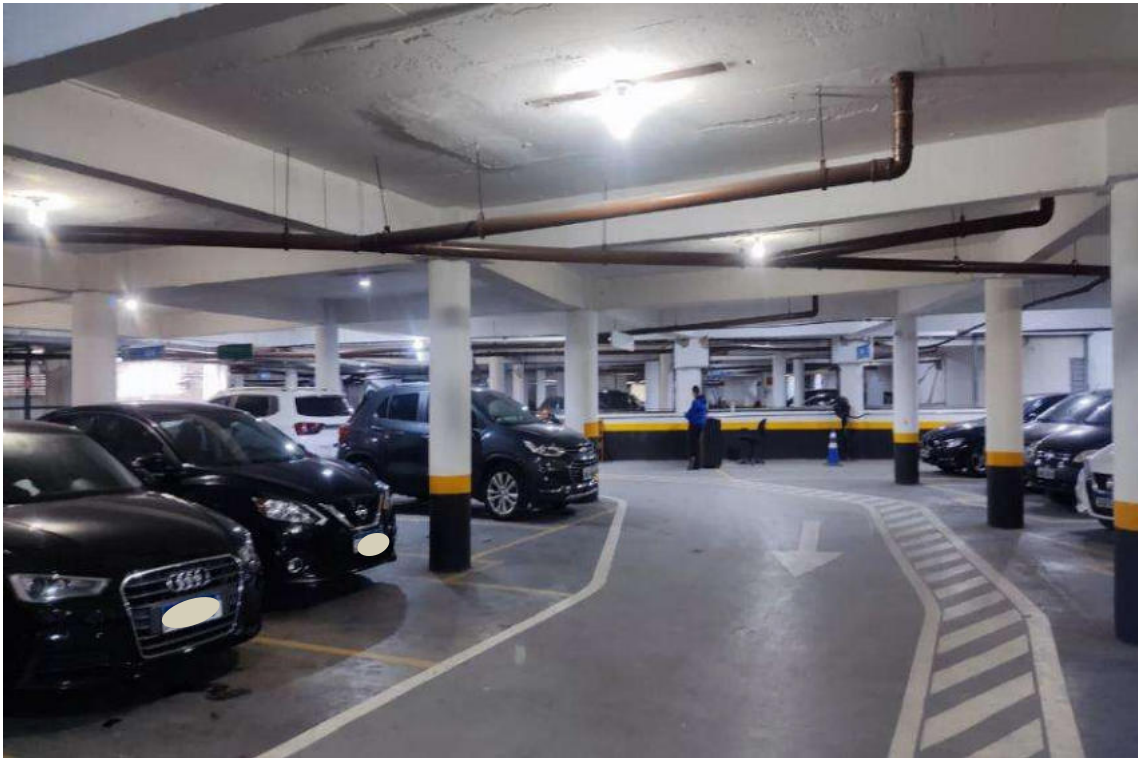
Conjunto 152 – Em Obra



Subsolo – Recepção



Subsolo – Hall Elevadores



Subsolo – Estacionamento

TRATAMENTO DE DADOS DO VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO



ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Cardoso de Mello, 1955 - Esq. Av dos	Rua Fidêncio Ramos, 100	Rua Gomes de Carvalho, 1108	Rua Fidêncio Ramos, 100	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 10	Rua Helena, 260
Complemento:	Edifício Brasília Machado, cj. 11-A + 4 vgs	Edifício Setin Tower	Edifício GC Square Corporate	Edifício Setin Tower	Edifício Thera Office	Edifício Atrium IV
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Berrini	Vila Olímpia
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Aluguel (R\$):		37.090,00	37.730,00	25.000,00	82.350,00	21.899,00
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	221,34	300,00	215,00	242,00	549,00	210,00
Vagas:	4	7	2	7	14	6
Nota Padrão:	9,5	8,0	8,5	8,0	8,5	8,0
Idade (anos):	41	34	9	34	11	27
Estado de Conservação:	A - novo	B - entre novo e regular	A - novo	B - entre novo e regular	A - novo	B - entre novo e regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	9,0	8,0
Padrão Mobília	3,00	2,00	3,00	1,00	2,00	1,00
Imobiliária:		Renew Imóveis	Neto Júnior	NPI	Tillier Consultoria	ASX Soluções Imob
Contato:		André	Carlos	Anderson	Claude	Wagner
Telefone:		(19) 3871-3871 (11) 99572-3901	(11) 2609-4093(11) 99105-6518	(11) 2614-4414/ (13) 99121-8672	(11) 99204-0909/ 99559-5654	(11) 3502-3294(11) 96602-7000

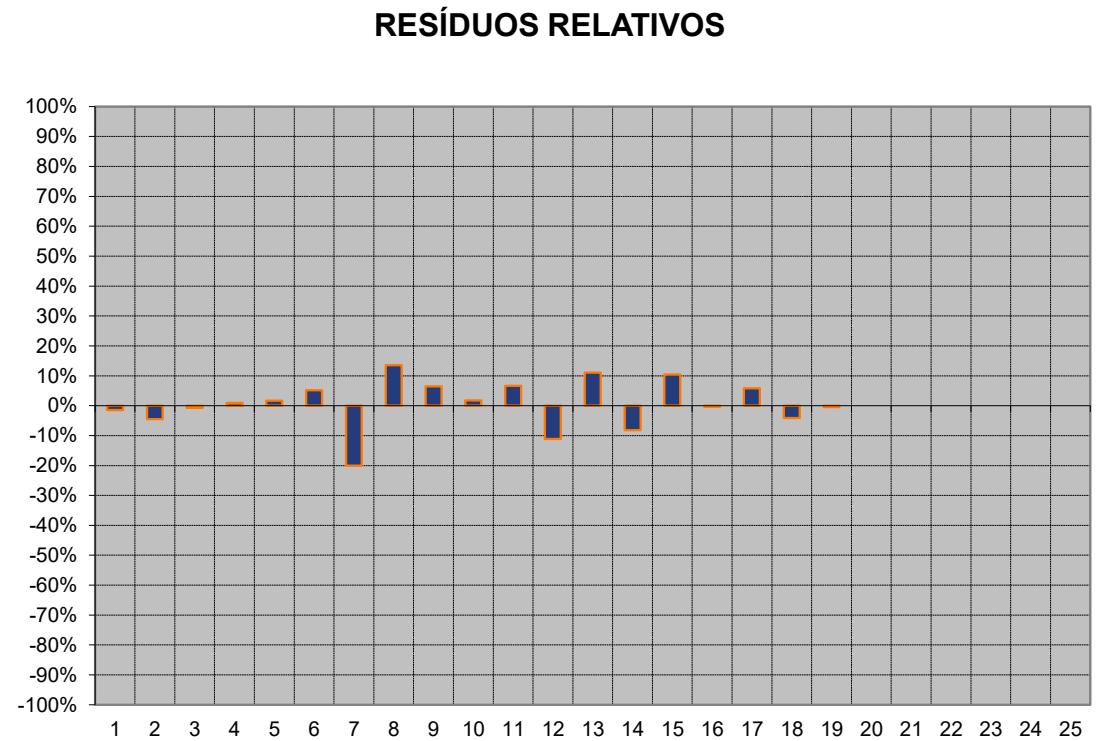
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Cardoso de Mello, 1955 - Esq. Av dos	Rua Gomes de Carvalho, 1996	Rua Helena, 260	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 10	Rua Olimpíadas, 205	Rua Helena, 235
Complemento:	Edifício Brasília Machado, cj. 11-A + 4 vgs	Edifício Sky Corporate	Edifício Atrium IV	Edifício Thera Office	Edifício Continental Square Faria Lima	Edifício Atrium II
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Berrini	Vila Olímpia	Vila Olímpia
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Aluguel (R\$):		149.242,00	52.000,00	136.000,00	87.530,00	54.600,00
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	221,34	1.148,00	400,00	911,00	562,00	410,00
Vagas:	4	36	16	23	15	9
Nota Padrão:	9,5	9,0	8,0	8,5	9,0	8,0
Idade (anos):	41	13	27	11	22	31
Estado de Conservação:	A - novo	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular	A - novo	B - entre novo e regular	C - regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	9,0	8,0	8,0
Padrão Mobília	3,00	2,00	1,00	3,00	3,00	3,00
Imobiliária:		Adimco Imóveis	Renew Imóveis	SJR	Cristal Imóveis	ASX Soluções Imob
Contato:		Lenoir	Vanessa	Celso	Wagner	
Telefone:		(11) 2693-3926	(19) 3871-3871 (11) 99572-3901	(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 3569-0560/99793-6411	(11) 3502-3294(11) 96602-7000

ID	AVALIANDO	Comparativo 11	Comparativo 12	Comparativo 13	Comparativo 14	Comparativo 15
Endereço:	Rua Cardoso de Mello, 1955 - Esq. Av dos	Rua Alvorada, 1289	Rua Casa do Ator, 1117	Rua Gomes de Carvalho, 1510	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608
Complemento:	Edifício Brasília Machado - cj. 11-A + 4 vgs	Edifício Vila Olímpia Prime Offices	Edifício The Taj	Edifício Atrium VI	Edifício Francisco Lopes	Edifício Maximum Office
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Aluguel (R\$):		100.000,00	18.800,00	75.100,00	80.000,00	34.970,00
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	221,34	841,00	120,00	770,00	768,00	260,00
Vagas:	4	17	3	22	14	7
Nota Padrão:	9,5	8,5	8,0	8,5	8,5	8,0
Idade (anos):	41	11	17	21	42	27
Estado de Conservação:	A - novo	A - novo	A - novo	C - regular	A - novo	C - regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Padrão Mobília	3,00	2,00	2,00	1,00	1,00	3,00
Imobiliária:		Fernandes Lucena	SP Brokers	ASX Soluções Imob	B&G Imóveis	ASX Soluções Imob
Contato:		Martins	Danilo	Wagner	Jéssica	Wagner
Telefone:		(11) 5502-1010(11) 94322-6080	(19) 4119-1690	(11) 3502-3294(11) 96602-7000	(11) 2592-9010	(11) 3502-3294(11) 96602-7000
ID	AVALIANDO	Comparativo 16	Comparativo 17	Comparativo 18	Comparativo 19	Comparativo 20
Endereço:	Rua Cardoso de Mello, 1955 - Esq. Av dos	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 16	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 14	Praça João Duran Alonso, 34	
Complemento:	Edifício Brasília Machado - cj. 11-A + 4 vgs	Edifício Maximum Office	Edifício Alice Maria Sampaio Ferreira	Edifício Fortaleza	Edifício Ronaldo Sampaio Ferreira	
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Berrini	Berrini	Berrini	
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	
Aluguel (R\$):		26.250,00	34.500,00	29.842,00	44.175,00	
Situação Aluguel:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Área Privativa (m²):	221,34	250,00	288,00	244,00	380,79	
Vagas:	4	6	13	5	15	
Nota Padrão:	9,5	8,0	8,5	7,0	8,5	
Idade (anos):	41	27	22	46	22	
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular	C - regular	A - novo	C - regular	
Nota Local:	8,0	8,0	9,0	9,0	8,0	
Padrão Mobília	3,00	1,00	1,00	3,00	1,00	0,00
Imobiliária:		ASX Soluções Imob	SJR	SJR	W&G Imóveis	
Contato:		Wagner	Vanessa	Vanessa	Roberto	
Telefone:		(11) 3502-3294(11) 96602-7000	(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 2691-5830/99859-6088	(11) 2165-2323	

Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Situação
ID	Puro	à vista	Atualiz.	Oferta	LOCAÇÃO	Vagas	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	Classe	Usado	Padrão Mob	Homog.	Homogeneizado	Saneamento
1	123,63	1,00	1,00	0,90	111,27	0,99	1,19	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,28	142,43	dentro
2	175,49	1,00	1,00	0,90	157,94	1,02	1,12	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	146,88	dentro
3	103,31	1,00	1,00	0,90	92,98	0,98	1,19	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43	1,52	141,33	dentro
4	150,00	1,00	1,00	0,90	135,00	0,98	1,12	0,80	1,06	0,89	1,00	1,00	1,18	1,03	139,05	dentro
5	104,28	1,00	1,00	0,90	93,85	0,98	1,19	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43	1,47	137,96	dentro
6	130,00	1,00	1,00	0,90	117,00	0,97	1,06	0,80	1,13	1,00	1,00	1,00	1,18	1,14	133,38	dentro
7	130,00	1,00	1,00	0,90	117,00	0,95	1,19	0,87	1,06	1,00	1,00	1,00	1,43	1,50	175,50	dentro
8	149,29	1,00	1,00	0,90	134,36	0,98	1,12	0,80	1,13	0,89	1,00	1,00	1,00	0,92	123,61	dentro
9	155,75	1,00	1,00	0,90	140,18	0,98	1,06	0,84	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	131,77	dentro
10	133,17	1,00	1,00	0,90	119,85	0,99	1,19	0,91	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	137,83	dentro
11	118,91	1,00	1,00	0,90	107,02	1,00	1,12	0,80	1,13	1,00	1,00	1,00	1,18	1,23	131,63	dentro
12	156,67	1,00	1,00	0,90	141,00	0,98	1,19	0,82	0,95	1,00	1,00	1,00	1,18	1,12	157,92	dentro
13	97,53	1,00	1,00	0,90	87,78	0,98	1,12	0,85	1,06	1,00	1,00	1,00	1,43	1,44	126,40	dentro
14	104,17	1,00	1,00	0,90	93,75	1,00	1,12	1,02	1,06	1,00	1,00	1,00	1,43	1,63	152,81	dentro
15	134,50	1,00	1,00	0,90	121,05	0,98	1,19	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	127,10	dentro
16	105,00	1,00	1,00	0,90	94,50	0,99	1,19	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43	1,49	140,81	dentro
17	119,79	1,00	1,00	0,90	107,81	0,94	1,12	0,85	1,00	0,89	1,00	1,00	1,43	1,23	132,61	dentro
18	122,30	1,00	1,00	0,90	110,07	0,99	1,36	1,09	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,33	146,39	dentro
19	116,01	1,00	1,00	0,90	104,41	0,95	1,12	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,43	1,35	140,95	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	123,63	121,81	(1,82)	-1%
2	175,49	167,66	(7,83)	-4%
3	103,31	102,58	(0,73)	-1%
4	150,00	151,38	1,38	1%
5	104,28	106,07	1,79	2%
6	130,00	136,77	6,77	5%
7	130,00	103,95	(26,05)	-20%
8	149,29	169,48	20,19	14%
9	155,75	165,87	10,12	7%
10	133,17	135,58	2,41	2%
11	118,91	126,77	7,86	7%
12	156,67	139,22	(17,45)	-11%
13	97,53	108,28	10,75	11%
14	104,17	95,66	(8,51)	-8%
15	134,50	148,50	14,00	10%
16	105,00	104,65	(0,35)	0%
17	119,79	126,77	6,98	6%
18	122,30	117,23	(5,07)	-4%
19	116,01	115,50	(0,51)	0%
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				6%



FLUXOS PROJETADOS CONTEXTO BUY TO LEASE



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	26	377	382	382	382	398	416	416	416	416	416	4.026
-	Área locável (m2)	18	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	141	139	144	148	153	157	161	161	161	161	161	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	31	369	381	393	406	418	427	427	427	427	427	4.132
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	4	6	6	6	6	6	
-	Aluguéis Efetivos	26	377	382	382	382	398	416	416	416	416	416	4.026
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	147
-	PIS	0	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	26
-	COFINS	1	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12	121
-	Despesas Operacionais	1	16	16	16	17	19	21	21	21	21	21	189
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	14
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	18
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	157
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	24	347	352	352	352	364	380	380	380	380	380	3.691
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	24	347	352	352	352	364	380	380	380	380	380	3.691
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	24	347	352	352	352	364	380	380	380	380	380	3.691
-	Impostos (IR/CSSL)	3	41	42	42	42	43	45	45	45	45	45	438
=	Lucro líquido	21	306	310	311	310	321	335	335	335	335	335	3.253
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	21	306	310	311	310	321	335	335	335	335	335	3.253
-	Investimento em novos ativos	4.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	62
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(4.043)	301	305	305	304	315	329	328	328	328	328	(872)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(4.043)	(3.742)	(3.437)	(3.132)	(2.828)	(2.513)	(2.185)	(1.857)	(1.528)	(1.200)	(872)	
+	Integralização dos Acionistas	4.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	21	301	305	305	304	315	329	328	328	328	328	3.191
=	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	4.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063
+	Distribuição de Dividendos	21	301	305	305	304	315	329	328	328	328	328	3.191
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.274	4.274
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(4.043)	301	305	305	304	315	329	328	328	328	4.602	3.402

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	119,7%	98,1%	99,8%	102,9%	106,1%	105,1%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	15635,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,7%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-15556,3%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-21,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-15556,3%	-993,9%	-899,7%	-819,4%	-739,6%	-632,1%	-525,3%	-446,4%	-367,5%	-288,6%	-209,8%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	15635,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,9%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	15635,8%	1079,2%	1063,6%	1062,9%	1062,6%	1021,9%	976,9%	976,9%	976,9%	976,9%	976,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,5%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,2%
=	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	15635,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,9%
+	Distribuição de Dividendos	79,5%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,2%
-	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%	102,6%	106,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-15556,3%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1106,5%	84,5%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	28	347	357	357	358	368	384	384	384	384	384	3.734
-	Área locável (m2)	16	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	148	147	151	156	161	166	169	169	169	169	169	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	29	341	352	363	374	386	394	394	394	394	394	3.813
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	3	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	28	347	357	357	358	368	384	384	384	384	384	3.734
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	136
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
-	COFINS	1	10	11	11	11	11	12	12	12	12	12	112
-	Despesas Operacionais	1	15	15	15	16	18	19	19	19	19	19	174
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	12
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	146
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	26	319	329	329	329	337	351	351	351	351	351	3.423
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	26	319	329	329	329	337	351	351	351	351	351	3.423
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	26	319	329	329	329	337	351	351	351	351	351	3.423
-	Impostos (IR/CSSL)	3	38	39	39	39	40	42	42	42	42	42	406
=	Lucro líquido	23	282	290	290	290	297	309	309	309	309	309	3.017
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	23	282	290	290	290	297	309	309	309	309	309	3.017
-	Investimento em novos ativos	3.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.684
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	56
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.662)	277	285	285	285	292	303	303	303	303	303	(723)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.662)	(3.386)	(3.100)	(2.815)	(2.530)	(2.239)	(1.935)	(1.632)	(1.329)	(1.026)	(723)	
+	Integralização dos Acionistas	3.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.684
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	22	277	285	285	285	292	303	303	303	303	303	2.961
=	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	3.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.684
+	Distribuição de Dividendos	22	277	285	285	285	292	303	303	303	303	303	2.961
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.947	3.947
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.662)	277	285	285	285	292	303	303	303	303	4.249	3.224

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	103,5%	98,4%	98,5%	101,6%	104,7%	104,7%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,1%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	13284,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13205,0%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,2%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	-19,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-13205,0%	-976,8%	-868,0%	-787,6%	-707,8%	-607,6%	-504,2%	-425,2%	-346,2%	-267,3%	-188,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	13284,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,7%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	13284,8%	1063,1%	1031,5%	1030,9%	1030,5%	1000,0%	959,9%	959,9%	959,9%	959,9%	959,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,8%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,2%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	13284,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,7%
+	Distribuição de Dividendos	79,8%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,2%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,3%
-	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%	1028,2%	105,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13205,0%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,2%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	1107,1%	86,3%

Pessoa Jurídica Convencional								Cenário: BuyToLease					
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												Total
+	Receitas Operacionais	23	311	336	336	336	353	374	374	374	374	374	3.568
-	Área locável (m2)	16	191	191	191	191	191	191	191	191	191	191	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	145	150	154	159	164	168	168	168	168	168	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	28	333	343	354	365	376	384	384	384	384	384	3.720
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	3	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	23	311	336	336	336	353	374	374	374	374	374	3.568
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	11	12	12	12	13	14	14	14	14	14	130
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	23
-	COFINS	1	9	10	10	10	11	11	11	11	11	11	107
-	Despesas Operacionais	1	13	14	14	15	17	19	19	19	19	19	167
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	12
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	12	13	13	13	14	15	15	15	15	15	139
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	21	286	310	310	309	323	342	342	342	342	342	3.271
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	21	286	310	310	309	323	342	342	342	342	342	3.270
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	21	286	310	310	309	323	342	342	342	342	342	3.270
-	Impostos (IR/CSSL)	2	34	37	37	37	38	41	41	41	41	41	388
=	Lucro líquido	19	252	273	273	273	285	301	301	301	301	301	2.882
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	19	252	273	273	273	285	301	301	301	301	301	2.882
-	Investimento em novos ativos	3.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	52
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.373)	248	268	268	268	280	296	296	296	296	296	(561)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.373)	(3.125)	(2.857)	(2.589)	(2.321)	(2.041)	(1.745)	(1.449)	(1.153)	(857)	(561)	
+	Integralização dos Acionistas	3.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	18	248	268	268	268	280	296	296	296	296	296	2.830
=	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	3.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392
+	Distribuição de Dividendos	18	248	268	268	268	280	296	296	296	296	296	2.830
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.843	3.843
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.373)	248	268	268	268	280	296	296	296	296	4.139	3.282

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	122,0%	107,1%	102,2%	105,3%	108,6%	106,7%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	104,3%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	14772,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,7%	1,5%	1,4%	1,4%	1,5%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-14693,1%	79,8%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-15,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-14693,1%	-1006,0%	-850,2%	-769,8%	-690,0%	-578,3%	-465,9%	-386,9%	-307,8%	-228,8%	-149,8%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	14772,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,1%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	14772,8%	1091,7%	1009,3%	1008,7%	1008,3%	961,0%	905,7%	905,7%	905,7%	905,7%	905,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,6%	79,8%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	14772,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,1%
+	Distribuição de Dividendos	79,6%	79,8%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
-	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%	1026,3%	107,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-14693,1%	79,8%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1105,3%	92,0%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	26	326	351	351	351	360	384	384	384	384	384	3.686
-	Área locável (m2)	16	194	194	194	194	194	194	194	194	194	194	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	148	147	151	156	161	166	169	169	169	169	169	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	29	341	352	363	374	386	394	394	394	394	394	3.813
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	26	326	351	351	351	360	384	384	384	384	384	3.686
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	12	13	13	13	13	14	14	14	14	14	135
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
-	COFINS	1	10	11	11	11	11	12	12	12	12	12	111
-	Despesas Operacionais	1	14	15	15	15	17	19	19	19	19	19	172
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	12
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	13	14	14	14	14	15	15	15	15	15	144
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	24	301	324	324	323	330	351	351	351	351	351	3.380
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	24	301	324	324	323	330	351	351	351	351	351	3.380
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	24	301	324	324	323	330	351	351	351	351	351	3.380
-	Impostos (IR/CSSL)	3	36	38	38	38	39	42	42	42	42	42	401
=	Lucro líquido	21	265	285	285	285	291	309	309	309	309	309	2.979
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	21	265	285	285	285	291	309	309	309	309	309	2.979
-	Investimento em novos ativos	3.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.684
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	56
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.663)	260	280	280	280	286	303	303	303	303	303	(761)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.663)	(3.403)	(3.123)	(2.842)	(2.563)	(2.277)	(1.974)	(1.670)	(1.367)	(1.064)	(761)	
+	Integralização dos Acionistas	3.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.684
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	3.684	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	21	260	280	280	280	286	303	303	303	303	303	2.923
=	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	3.684	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.684
+	Distribuição de Dividendos	21	260	280	280	280	286	303	303	303	303	303	2.923
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.947	3.947
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.663)	260	280	280	280	286	303	303	303	303	4.249	3.185

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	108,6%	104,4%	100,2%	103,3%	106,5%	107,1%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	103,4%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	13942,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,5%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13862,5%	79,8%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	-20,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-13862,5%	-1042,3%	-889,4%	-809,1%	-729,3%	-632,0%	-514,2%	-435,2%	-356,2%	-277,3%	-198,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	13942,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	13942,2%	1128,5%	1049,4%	1048,8%	1048,5%	1022,6%	959,9%	959,9%	959,9%	959,9%	959,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,7%	79,8%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	13942,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
+	Distribuição de Dividendos	79,7%	79,8%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,3%
-	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%	1028,2%	107,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13862,5%	79,8%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	1107,1%	86,4%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	28	335	336	336	336	348	374	374	374	374	374	3.591
-	Área locável (m2)	16	191	191	191	191	191	191	191	191	191	191	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	145	150	154	159	164	168	168	168	168	168	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	28	333	343	354	365	376	384	384	384	384	384	3.720
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	28	335	336	336	336	348	374	374	374	374	374	3.591
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	12	12	12	12	13	14	14	14	14	14	131
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	23
-	COFINS	1	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	108
-	Despesas Operacionais	1	14	14	14	15	16	19	19	19	19	19	167
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	12
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	13	13	13	13	14	15	15	15	15	15	140
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	26	309	309	310	309	319	342	342	342	342	342	3.293
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	26	309	309	310	309	319	342	342	342	342	342	3.293
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	26	309	309	310	309	319	342	342	342	342	342	3.293
-	Impostos (IR/CSSL)	3	36	37	37	37	38	41	41	41	41	41	391
=	Lucro líquido	23	272	273	273	272	281	301	301	301	301	301	2.902
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	23	272	273	273	272	281	301	301	301	301	301	2.902
-	Investimento em novos ativos	3.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6	52
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.369)	268	268	268	268	276	296	296	296	296	296	(542)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.369)	(3.101)	(2.833)	(2.565)	(2.297)	(2.021)	(1.725)	(1.429)	(1.133)	(837)	(542)	
+	Integralização dos Acionistas	3.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	3.392	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	23	268	268	268	268	276	296	296	296	296	296	2.850
=	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	3.392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.392
+	Distribuição de Dividendos	23	268	268	268	268	276	296	296	296	296	296	2.850
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.843	3.843
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.369)	268	268	268	268	276	296	296	296	296	4.139	3.302

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	99,3%	99,2%	102,3%	105,4%	108,7%	108,3%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	103,6%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12031,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-11951,4%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-15,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-11951,4%	-925,1%	-843,8%	-763,5%	-683,6%	-581,6%	-460,7%	-381,6%	-302,6%	-223,6%	-144,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12031,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,4%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	12031,4%	1011,7%	1010,2%	1009,6%	1009,2%	975,8%	905,7%	905,7%	905,7%	905,7%	905,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,4%
=	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	12031,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,4%
+	Distribuição de Dividendos	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,4%
-	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%	1026,3%	107,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-11951,4%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1105,3%	91,9%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	32	380	381	381	381	391	416	416	416	416	416	4.025
-	Área locável (m2)	18	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	141	139	144	148	153	157	161	161	161	161	161	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	31	369	381	393	406	418	427	427	427	427	427	4.132
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	6	6	6	6	6	
-	Aluguéis Efetivos	32	380	381	381	381	391	416	416	416	416	416	4.025
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	147
-	PIS	0	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	26
-	COFINS	1	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12	121
-	Despesas Operacionais	1	16	16	16	17	18	21	21	21	21	21	188
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	13
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	18
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	157
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	29	350	351	351	350	358	380	380	380	380	380	3.690
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	29	350	351	351	350	358	380	380	380	380	380	3.690
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	29	350	351	351	350	358	380	380	380	380	380	3.690
-	Impostos (IR/CSSL)	3	41	41	41	41	42	45	45	45	45	45	438
=	Lucro líquido	26	309	309	310	309	316	335	335	335	335	335	3.252
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	26	309	309	310	309	316	335	335	335	335	335	3.252
-	Investimento em novos ativos	4.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	62
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(4.038)	303	304	304	303	310	329	328	328	328	328	(873)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(4.038)	(3.734)	(3.431)	(3.127)	(2.824)	(2.514)	(2.186)	(1.857)	(1.529)	(1.201)	(873)	
+	Integralização dos Acionistas	4.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	4.063	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	26	303	304	304	303	310	329	328	328	328	328	3.190
=	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	4.063	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.063
+	Distribuição de Dividendos	26	303	304	304	303	310	329	328	328	328	328	3.190
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.274	4.274
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(4.038)	303	304	304	303	310	329	328	328	328	4.602	3.401

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	97,3%	97,2%	100,2%	103,2%	106,4%	107,0%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,7%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12711,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12631,7%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-21,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-12631,7%	-982,4%	-901,1%	-820,8%	-741,0%	-643,7%	-525,5%	-446,5%	-367,6%	-288,7%	-209,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12711,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,0%
+	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	12711,5%	1068,9%	1067,3%	1066,6%	1066,3%	1040,3%	976,9%	976,9%	976,9%	976,9%	976,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12711,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,0%
+	Distribuição de Dividendos	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,3%
-	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%	102,6%	106,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12631,7%	79,8%	79,8%	79,8%	79,5%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1106,5%	84,5%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	29	346	345	345	346	368	389	389	389	389	389	3.725
-	Área locável (m2)	17	207	207	207	207	207	207	207	207	207	207	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	141	139	144	148	153	158	161	161	161	161	161	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	29	346	357	368	379	391	399	399	399	399	399	3.866
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	3	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	29	346	345	345	346	368	389	389	389	389	389	3.725
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	136
-	PIS	0	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	24
-	COFINS	1	10	10	10	10	11	12	12	12	12	12	112
-	Despesas Operacionais	1	15	15	15	15	18	19	19	19	19	19	175
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	13
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	13	13	13	13	14	15	15	15	15	15	145
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	27	318	318	318	318	337	356	356	356	356	356	3.414
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	27	318	318	318	318	337	356	356	356	356	356	3.414
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	27	318	318	318	318	337	356	356	356	356	356	3.414
-	Impostos (IR/CSSL)	3	38	38	38	38	40	42	42	42	42	42	405
=	Lucro líquido	23	281	281	281	280	297	313	313	313	313	313	3.009
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	23	281	281	281	280	297	313	313	313	313	313	3.009
-	Investimento em novos ativos	3.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.863
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	59
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.840)	276	275	275	275	291	307	307	307	307	307	(913)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.840)	(3.565)	(3.289)	(3.014)	(2.739)	(2.448)	(2.141)	(1.834)	(1.527)	(1.220)	(913)	
+	Integralização dos Acionistas	3.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.863
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	3.863	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	23	276	275	275	275	291	307	307	307	307	307	2.950
=	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	3.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.863
+	Distribuição de Dividendos	23	276	275	275	275	291	307	307	307	307	307	2.950
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.001	4.001
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.840)	276	275	275	275	291	307	307	307	307	4.308	3.088

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	100,7%	100,0%	103,3%	106,5%	109,8%	106,3%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	103,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,4%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	13373,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13293,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-24,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-13293,8%	-1031,3%	-952,7%	-872,4%	-792,7%	-665,2%	-550,1%	-471,2%	-392,3%	-313,5%	-234,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	13373,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,7%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	13373,6%	1117,8%	1119,0%	1118,3%	1117,9%	1049,7%	992,7%	992,7%	992,7%	992,7%	992,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,2%
=	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	13373,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	103,7%
+	Distribuição de Dividendos	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,2%
-	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%	1028,2%	107,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13293,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,5%	79,1%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1107,0%	82,9%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	26	307	306	306	306	324	350	350	350	350	350	3.328
-	Área locável (m2)	15	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	146	150	155	160	165	168	168	168	168	168	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	26	311	321	331	342	352	359	359	359	359	359	3.481
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	4	4	4	4	4	
-	Aluguéis Efetivos	26	307	306	306	306	324	350	350	350	350	350	3.328
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	11	11	11	11	12	13	13	13	13	13	121
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	22
-	COFINS	1	9	9	9	9	10	11	11	11	11	11	100
-	Despesas Operacionais	1	13	13	13	13	15	17	17	17	17	17	155
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	11
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	15
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	12	12	12	12	13	14	14	14	14	14	130
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	24	283	282	282	282	297	320	320	320	320	320	3.051
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	24	283	282	282	282	297	320	320	320	320	320	3.051
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	24	283	282	282	282	297	320	320	320	320	320	3.051
-	Impostos (IR/CSSL)	3	33	33	33	33	35	38	38	38	38	38	362
=	Lucro líquido	21	250	249	249	248	261	282	282	282	282	282	2.689
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	21	250	249	249	248	261	282	282	282	282	282	2.689
-	Investimento em novos ativos	3.213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.213
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	49
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.192)	246	244	244	244	257	277	277	277	277	277	(573)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.192)	(2.946)	(2.702)	(2.458)	(2.214)	(1.957)	(1.680)	(1.403)	(1.126)	(849)	(573)	
+	Integralização dos Acionistas	3.213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.213
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	3.213	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	21	246	244	244	244	257	277	277	277	277	277	2.640
=	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	3.213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.213
+	Distribuição de Dividendos	21	246	244	244	244	257	277	277	277	277	277	2.640
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.598	3.598
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.192)	246	244	244	244	257	277	277	277	277	3.874	3.025

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,1%	101,2%	104,9%	108,2%	111,5%	108,8%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	104,6%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12400,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	96,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12320,8%	79,9%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-17,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-12320,8%	-958,3%	-882,5%	-802,2%	-722,4%	-604,7%	-479,5%	-400,4%	-321,4%	-242,4%	-163,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12400,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	96,5%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	12400,7%	1044,9%	1049,3%	1048,6%	1048,3%	992,7%	916,9%	916,9%	916,9%	916,9%	916,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,9%	79,9%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12400,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	96,5%
+	Distribuição de Dividendos	79,9%	79,9%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
-	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%	1026,7%	108,1%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12320,8%	79,9%	79,8%	79,8%	79,6%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1105,7%	90,9%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	27	328	327	327	328	364	392	392	392	392	392	3.660
-	Área locável (m2)	17	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	148	146	151	156	161	166	169	169	169	169	169	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	29	348	359	371	382	394	402	402	402	402	402	3.893
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	3	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	27	328	327	327	328	364	392	392	392	392	392	3.660
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	12	12	12	12	13	14	14	14	14	14	134
-	PIS	0	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	24
-	COFINS	1	10	10	10	10	11	12	12	12	12	12	110
-	Despesas Operacionais	1	14	14	14	14	17	19	19	19	19	19	171
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	13
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	13	13	13	13	14	15	15	15	15	15	143
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	25	302	302	302	301	333	358	358	358	358	358	3.355
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	25	302	302	302	301	333	358	358	358	358	358	3.355
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	25	302	302	302	301	333	358	358	358	358	358	3.355
-	Impostos (IR/CSSL)	3	36	36	36	36	40	43	43	43	43	43	398
=	Lucro líquido	22	266	266	266	266	294	315	315	315	315	315	2.957
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	22	266	266	266	266	294	315	315	315	315	315	2.957
-	Investimento em novos ativos	3.743	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.743
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	57
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.721)	261	261	261	260	288	310	310	309	309	309	(843)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.721)	(3.460)	(3.199)	(2.938)	(2.678)	(2.390)	(2.080)	(1.771)	(1.461)	(1.152)	(843)	
+	Integralização dos Acionistas	3.743	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.743
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	3.743	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	22	261	261	261	260	288	310	310	309	309	309	2.900
=	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	3.743	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.743
+	Distribuição de Dividendos	22	261	261	261	260	288	310	310	309	309	309	2.900
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.028	4.028
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.721)	261	261	261	260	288	310	310	309	309	4.338	3.186

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	107,0%	106,2%	109,8%	113,2%	116,6%	108,2%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	106,3%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	13670,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	102,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13590,7%	79,7%	79,7%	79,7%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	-23,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-13590,7%	-1056,2%	-977,6%	-897,3%	-817,6%	-656,9%	-531,0%	-451,9%	-373,0%	-294,0%	-215,1%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	13670,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	102,3%
+	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	13670,4%	1142,8%	1143,8%	1143,1%	1142,7%	1028,8%	955,3%	955,3%	955,3%	955,3%	955,3%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,8%	79,7%	79,7%	79,7%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,2%
=	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	13670,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	102,3%
+	Distribuição de Dividendos	79,8%	79,7%	79,7%	79,7%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,2%
-	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%	1028,1%	110,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13590,7%	79,7%	79,7%	79,7%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	78,9%	1107,0%	87,0%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	26	310	310	310	310	329	366	366	366	366	366	3.427
-	Área locável (m2)	16	187	187	187	187	187	187	187	187	187	187	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	145	150	155	159	164	168	168	168	168	168	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	27	326	336	347	357	368	376	376	376	376	376	3.640
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	26	310	310	310	310	329	366	366	366	366	366	3.427
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	11	11	11	11	12	13	13	13	13	13	125
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	22
-	COFINS	1	9	9	9	9	10	11	11	11	11	11	103
-	Despesas Operacionais	1	13	13	13	14	15	18	18	18	18	18	160
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	11
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	15
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	12	12	12	12	13	14	14	14	14	14	134
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	24	286	285	286	285	302	335	335	335	335	335	3.142
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	24	286	285	286	285	302	335	335	335	335	335	3.142
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	24	286	285	286	285	302	335	335	335	335	335	3.142
-	Impostos (IR/CSSL)	3	34	34	34	34	36	40	40	40	40	40	373
=	Lucro líquido	21	252	252	252	251	266	295	295	295	295	295	2.769
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	21	252	252	252	251	266	295	295	295	295	295	2.769
-	Investimento em novos ativos	3.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.333
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	51
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.312)	247	247	247	247	261	290	290	290	289	289	(615)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.312)	(3.065)	(2.817)	(2.570)	(2.324)	(2.063)	(1.773)	(1.483)	(1.194)	(904)	(615)	
+	Integralização dos Acionistas	3.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.333
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	3.333	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	21	247	247	247	247	261	290	290	290	289	289	2.718
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(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	3.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.333
+	Distribuição de Dividendos	21	247	247	247	247	261	290	290	290	289	289	2.718
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.761	3.761
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.312)	247	247	247	247	261	290	290	290	289	4.051	3.147

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	104,9%	105,0%	108,5%	111,8%	115,3%	111,9%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	106,2%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12763,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	1,5%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12683,7%	79,8%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-17,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-12683,7%	-988,6%	-909,7%	-829,4%	-749,6%	-626,5%	-483,8%	-404,7%	-325,7%	-246,7%	-167,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12763,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,2%
+	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 Acumulado	12763,6%	1075,2%	1076,1%	1075,4%	1075,1%	1012,3%	909,5%	909,5%	909,5%	909,5%	909,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,8%	79,8%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12763,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	97,2%
+	Distribuição de Dividendos	79,8%	79,8%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
-	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%	1026,4%	109,7%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12683,7%	79,8%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1105,4%	91,8%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	23	278	327	327	328	336	388	388	388	388	388	3.559
-	Área locável (m2)	17	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	146	145	150	154	159	164	167	167	167	167	167	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	29	345	356	367	378	390	398	398	398	398	398	3.853
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	1	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	23	278	327	327	328	336	388	388	388	388	388	3.559
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	10	12	12	12	12	14	14	14	14	14	130
-	PIS	0	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	23
-	COFINS	1	8	10	10	10	10	12	12	12	12	12	107
-	Despesas Operacionais	1	12	14	14	14	15	19	19	19	19	19	166
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	2	2	2	2	2	11
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	11	13	13	13	13	15	15	15	15	15	139
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	21	256	302	302	301	309	354	354	354	354	354	3.263
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	21	256	302	302	301	309	354	354	354	354	354	3.263
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	21	256	302	302	301	309	354	354	354	354	354	3.263
-	Impostos (IR/CSSL)	2	30	36	36	36	37	42	42	42	42	42	387
=	Lucro líquido	18	226	266	266	266	272	312	312	312	312	312	2.876
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	18	226	266	266	266	272	312	312	312	312	312	2.876
-	Investimento em novos ativos	3.490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.490
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	53
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.472)	221	261	261	261	267	307	307	307	306	306	(668)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.472)	(3.251)	(2.990)	(2.728)	(2.468)	(2.201)	(1.894)	(1.587)	(1.281)	(974)	(668)	
+	Integralização dos Acionistas	3.490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.490
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	3.490	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	18	221	261	261	261	267	307	307	307	306	306	2.822
=	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	3.490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.490
+	Distribuição de Dividendos	18	221	261	261	261	267	307	307	307	306	306	2.822
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.980	3.980
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.472)	221	261	261	261	267	307	307	307	306	4.286	3.312

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	127,5%	123,9%	108,6%	112,0%	115,4%	115,9%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	108,3%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,8%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,8%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,8%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	81,0%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	81,0%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	15338,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,7%	1,7%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-15258,6%	79,6%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-18,8%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-15258,6%	-1169,1%	-913,4%	-833,1%	-753,3%	-654,4%	-488,3%	-409,3%	-330,2%	-251,2%	-172,2%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	15338,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,1%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	15338,1%	1255,2%	1066,3%	1065,7%	1065,3%	1037,8%	899,9%	899,9%	899,9%	899,9%	899,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,5%	79,6%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	15338,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,1%
+	Distribuição de Dividendos	79,5%	79,6%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,3%
-	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%	1026,1%	111,8%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-15258,6%	79,6%	79,8%	79,7%	79,5%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1105,0%	93,1%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	28	341	341	341	599	708	722	722	722	722	722	5.969
-	Área locável (m2)	32	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	140	139	143	148	152	157	160	160	160	160	160	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	54	642	662	683	704	726	741	741	741	741	741	7.174
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	7	10	10	10	10	10	10	
-	Aluguéis Efetivos	28	341	341	341	599	708	722	722	722	722	722	5.969
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	12	12	12	22	26	26	26	26	26	26	218
-	PIS	0	2	2	2	4	5	5	5	5	5	5	39
-	COFINS	1	10	10	10	18	21	22	22	22	22	22	179
-	Despesas Operacionais	1	14	14	14	29	35	36	36	36	36	36	289
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	3	4	4	4	4	4	4	29
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	3	4	4	4	4	4	4	28
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	13	13	13	23	28	28	28	28	28	28	233
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	26	314	314	314	548	646	660	660	660	660	660	5.462
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	26	314	314	314	548	646	660	660	660	660	660	5.461
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	26	314	314	314	548	646	660	660	660	660	660	5.461
-	Impostos (IR/CSSL)	3	37	37	37	65	77	79	79	79	79	79	649
=	Lucro líquido	23	277	277	277	482	569	581	581	581	581	581	4.812
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	23	277	277	277	482	569	581	581	581	581	581	4.812
-	Investimento em novos ativos	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	9	10	10	10	11	11	11	11	12	12	108
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(7.054)	268	267	267	472	559	570	570	570	570	569	(2.371)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.054)	(6.786)	(6.519)	(6.252)	(5.779)	(5.221)	(4.650)	(4.080)	(3.510)	(2.941)	(2.371)	
+	Integralização dos Acionistas	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	22	268	267	267	472	559	570	570	570	570	569	4.704
=	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	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Distribuição de Dividendos	22	268	267	267	472	559	570	570	570	570	569	4.704
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.422	7.422
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(7.054)	268	267	267	472	559	570	570	570	570	7.991	5.050

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	190,2%	188,1%	194,2%	200,2%	117,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	120,2%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,8%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	91,4%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-	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)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	91,4%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-/+	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	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	91,4%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,6%
+	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	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,6%
-	Investimento em novos ativos	24917,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	118,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,8%	2,8%	2,9%	2,9%	1,7%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,8%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-24839,0%	78,5%	78,4%	78,3%	78,8%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-39,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-24839,0%	-1990,2%	-1912,5%	-1833,0%	-965,0%	-737,7%	-643,9%	-565,0%	-486,1%	-407,2%	-328,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	24917,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	118,5%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	24917,5%	2075,2%	2075,9%	2074,6%	1181,5%	999,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,5%	78,5%	78,4%	78,3%	78,8%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	24917,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	118,5%
+	Distribuição de Dividendos	78,5%	78,5%	78,4%	78,3%	78,8%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1027,7%	124,3%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-24839,0%	78,5%	78,4%	78,3%	78,8%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1106,5%	84,6%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	24	286	286	286	354	708	722	722	722	722	722	5.555
-	Área locável (m2)	32	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	140	139	143	148	152	157	160	160	160	160	160	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	54	642	662	683	704	726	741	741	741	741	741	7.174
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	2	10	10	10	10	10	10	
-	Aluguéis Efetivos	24	286	286	286	354	708	722	722	722	722	722	5.555
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	10	10	10	13	26	26	26	26	26	26	203
-	PIS	0	2	2	2	2	5	5	5	5	5	5	36
-	COFINS	1	9	9	9	11	21	22	22	22	22	22	167
-	Despesas Operacionais	1	12	12	12	16	35	36	36	36	36	36	269
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	1	4	4	4	4	4	4	26
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	4	4	4	4	4	4	26
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	11	11	11	14	28	28	28	28	28	28	217
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	22	263	264	264	325	646	660	660	660	660	660	5.083
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	22	263	264	264	325	646	660	660	660	660	660	5.083
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	22	263	264	264	325	646	660	660	660	660	660	5.083
-	Impostos (IR/CSSL)	3	31	31	31	39	77	79	79	79	79	79	604
=	Lucro líquido	20	232	233	233	286	569	581	581	581	581	581	4.479
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	20	232	233	233	286	569	581	581	581	581	581	4.479
-	Investimento em novos ativos	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	9	10	10	10	11	11	11	11	12	12	108
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(7.057)	223	223	223	276	559	570	570	570	570	569	(2.705)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(7.057)	(6.834)	(6.611)	(6.389)	(6.113)	(5.554)	(4.983)	(4.413)	(3.843)	(3.274)	(2.705)	
+	Integralização dos Acionistas	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	19	223	223	223	276	559	570	570	570	570	569	4.371
=	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	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Distribuição de Dividendos	19	223	223	223	276	559	570	570	570	570	569	4.371
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.422	7.422
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(7.057)	223	223	223	276	559	570	570	570	570	7.991	4.717

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	222,6%	224,4%	231,3%	238,5%	199,0%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	129,1%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,8%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	91,8%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-	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)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	91,8%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-/+	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	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	91,8%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	80,9%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,6%
+	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	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	80,9%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,6%
-	Investimento em novos ativos	29164,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,3%	3,3%	3,4%	3,5%	2,9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,9%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-29086,3%	78,0%	77,9%	77,8%	78,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-48,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-29086,3%	-2390,9%	-2310,0%	-2230,8%	-1727,0%	-784,7%	-690,1%	-611,1%	-532,2%	-453,3%	-374,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	29164,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,4%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	29164,3%	2475,5%	2472,3%	2470,8%	1999,2%	999,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,0%	78,0%	77,9%	77,8%	78,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	78,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	29164,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,4%
+	Distribuição de Dividendos	78,0%	78,0%	77,9%	77,8%	78,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	78,7%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1027,7%	133,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-29086,3%	78,0%	77,9%	77,8%	78,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1106,5%	84,9%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	86	1.016	856	666	687	708	722	722	722	722	722	7.629
-	Área locável (m2)	32	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	140	139	143	148	152	157	160	160	160	160	160	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	54	642	662	683	704	726	741	741	741	741	741	7.174
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	4	10	10	10	10	10	10	10	10	
-	Aluguéis Efetivos	86	1.016	856	666	687	708	722	722	722	722	722	7.629
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	37	31	24	25	26	26	26	26	26	26	278
-	PIS	1	7	6	4	4	5	5	5	5	5	5	50
-	COFINS	3	30	26	20	21	21	22	22	22	22	22	229
-	Despesas Operacionais	4	43	38	32	34	35	36	36	36	36	36	366
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	2	4	4	4	4	4	4	4	4	36
-	Inadimplência irrecuperável	0	3	3	2	3	4	4	4	4	4	4	33
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	40	33	26	27	28	28	28	28	28	28	298
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	79	936	788	609	627	646	660	660	660	660	660	6.984
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	79	936	787	609	627	646	660	660	660	660	660	6.984
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	79	936	787	609	627	646	660	660	660	660	660	6.984
-	Impostos (IR/CSSL)	9	111	93	72	75	77	79	79	79	79	79	830
=	Lucro líquido	70	826	694	537	552	569	581	581	581	581	581	6.154
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	70	826	694	537	552	569	581	581	581	581	581	6.154
-	Investimento em novos ativos	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	9	10	10	10	11	11	11	11	12	12	108
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(7.007)	816	685	527	542	559	570	570	570	570	569	(1.030)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.007)	(6.191)	(5.507)	(4.980)	(4.438)	(3.879)	(3.308)	(2.738)	(2.168)	(1.599)	(1.030)	
+	Integralização dos Acionistas	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	69	816	685	527	542	559	570	570	570	570	569	6.046
=	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	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Distribuição de Dividendos	69	816	685	527	542	559	570	570	570	570	569	6.046
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.422	7.422
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(7.007)	816	685	527	542	559	570	570	570	570	7.991	6.392

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	63,1%	63,2%	77,3%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	94,0%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,4%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,8%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	91,9%	91,5%	91,3%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-	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)	92,1%	92,1%	91,9%	91,5%	91,3%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-/+	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	92,1%	92,1%	91,9%	91,5%	91,3%	91,3%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,5%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,1%	80,6%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,7%
+	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	81,3%	81,3%	81,1%	80,6%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,7%
-	Investimento em novos ativos	8269,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	92,8%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,9%	0,9%	1,1%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-8188,9%	80,3%	79,9%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-13,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-8188,9%	-609,5%	-642,9%	-747,9%	-646,3%	-548,0%	-458,1%	-379,2%	-300,3%	-221,4%	-142,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	8269,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	92,8%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	8269,3%	696,6%	826,2%	1062,7%	1030,6%	999,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,3%	80,3%	79,9%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	8269,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	92,8%
+	Distribuição de Dividendos	80,3%	80,3%	79,9%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,3%
-	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%	1027,7%	97,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-8188,9%	80,3%	79,9%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1106,5%	83,8%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	171	2.032	1.685	1.264	1.303	1.343	1.371	1.371	1.371	1.371	1.371	14.653
-	Área locável (m2)	64	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	133	132	136	140	145	149	152	152	152	152	152	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	103	1.218	1.257	1.296	1.337	1.378	1.406	1.406	1.406	1.406	1.406	13.618
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	8	19	19	19	19	19	19	19	19	
-	Aluguéis Efetivos	171	2.032	1.685	1.264	1.303	1.343	1.371	1.371	1.371	1.371	1.371	14.653
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	74	62	46	48	49	50	50	50	50	50	535
-	PIS	1	13	11	8	8	9	9	9	9	9	9	95
-	COFINS	5	61	51	38	39	40	41	41	41	41	41	440
-	Despesas Operacionais	7	83	73	60	64	66	68	68	68	68	68	692
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	3	9	9	9	9	9	9	9	9	72
-	Inadimplência irrecuperável	1	6	5	4	6	7	7	7	7	7	7	63
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	77	64	48	50	51	52	52	52	52	52	557
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	158	1.874	1.551	1.157	1.191	1.228	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253	13.427
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	158	1.874	1.551	1.157	1.191	1.228	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253	13.426
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	158	1.874	1.551	1.157	1.191	1.228	1.253	1.253	1.253	1.253	1.253	13.426
-	Impostos (IR/CSSL)	19	221	183	138	142	146	149	149	149	149	149	1.594
=	Lucro líquido	139	1.653	1.368	1.020	1.049	1.082	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	11.832
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	139	1.653	1.368	1.020	1.050	1.082	1.104	1.104	1.104	1.104	1.104	11.832
-	Investimento em novos ativos	14.152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.152
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	19	20	20	21	22	22	22	23	23	24	215
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(14.014)	1.634	1.349	1.000	1.029	1.061	1.082	1.082	1.081	1.081	1.080	(2.535)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.014)	(12.380)	(11.032)	(10.032)	(9.003)	(7.942)	(6.860)	(5.778)	(4.696)	(3.615)	(2.535)	
+	Integralização dos Acionistas	14.152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.152
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	14.152	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	138	1.634	1.349	1.000	1.029	1.061	1.082	1.082	1.081	1.081	1.080	11.617
=	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	14.152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.152
+	Distribuição de Dividendos	138	1.634	1.349	1.000	1.029	1.061	1.082	1.082	1.081	1.081	1.080	11.617
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.111	14.111
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(14.014)	1.634	1.349	1.000	1.029	1.061	1.082	1.082	1.081	1.081	15.192	11.577

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	59,9%	59,9%	74,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	92,9%
-	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	4,1%	4,1%	4,3%	4,8%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,2%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,3%	92,3%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,6%
-	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)	92,2%	92,2%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,6%
-/+	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	92,2%	92,2%	92,0%	91,6%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,6%
-	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	81,4%	81,4%	81,2%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,7%
+	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	81,4%	81,4%	81,2%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	8269,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	96,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,9%	0,9%	1,2%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-8188,8%	80,4%	80,0%	79,1%	78,9%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	-17,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-8188,8%	-609,4%	-654,5%	-793,7%	-690,8%	-591,2%	-500,4%	-421,5%	-342,6%	-263,7%	-184,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	8269,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	96,6%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	8269,3%	696,6%	839,6%	1119,7%	1085,9%	1053,4%	1032,3%	1032,3%	1032,3%	1032,3%	1032,3%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,4%	80,4%	80,0%	79,1%	78,9%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	8269,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	96,6%
+	Distribuição de Dividendos	80,4%	80,4%	80,0%	79,1%	78,9%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	79,3%
-	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%	1029,4%	96,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-8188,8%	80,4%	80,0%	79,1%	78,9%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,8%	1108,2%	79,0%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	70	847	884	884	885	849	825	825	825	825	825	8.545
-	Área locável (m2)	38	462	462	462	462	462	462	462	462	462	462	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	134	132	137	141	145	150	153	153	153	153	153	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	62	733	757	780	805	829	846	846	846	846	846	8.197
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	5	12	12	12	12	12	
-	Aluguéis Efetivos	70	847	884	884	885	849	825	825	825	825	825	8.545
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	3	31	32	32	32	31	30	30	30	30	30	312
-	PIS	0	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	56
-	COFINS	2	25	27	27	27	25	25	25	25	25	25	256
-	Despesas Operacionais	3	36	37	37	39	39	41	41	41	41	41	398
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	5	5	5	5	5	28
-	Inadimplência irrecuperável	0	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	37
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	33	34	34	35	33	32	32	32	32	32	333
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	64	781	815	815	814	779	754	754	754	754	754	7.835
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	64	781	815	815	814	779	754	754	754	754	754	7.835
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	64	781	815	815	814	779	754	754	754	754	754	7.835
-	Impostos (IR/CSSL)	8	92	96	96	96	92	90	90	90	90	90	930
=	Lucro líquido	57	689	718	719	717	686	664	664	664	664	664	6.905
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	57	689	718	719	717	686	664	664	664	664	664	6.905
-	Investimento em novos ativos	8.644	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.644
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	12	12	12	13	13	13	14	14	14	14	131
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(8.588)	677	706	707	705	674	651	650	650	650	649	(1.870)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.588)	(7.911)	(7.205)	(6.498)	(5.793)	(5.120)	(4.469)	(3.819)	(3.169)	(2.519)	(1.870)	
+	Integralização dos Acionistas	8.644	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.644
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	8.644	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	56	677	706	707	705	674	651	650	650	650	649	6.774
=	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	8.644	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.644
+	Distribuição de Dividendos	56	677	706	707	705	674	651	650	650	650	649	6.774
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.488	8.488
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(8.588)	677	706	707	705	674	651	650	650	650	9.138	6.619

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	88,5%	86,5%	85,6%	88,2%	90,9%	97,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	95,9%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,4%	80,4%	80,4%	80,4%	80,4%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,4%	80,4%	80,4%	80,4%	80,4%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12395,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12315,8%	79,9%	79,9%	79,9%	79,7%	79,3%	78,8%	78,8%	78,8%	78,7%	78,7%	-21,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-12315,8%	-933,8%	-815,1%	-734,7%	-654,8%	-602,8%	-541,6%	-462,8%	-384,0%	-305,3%	-226,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12395,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,2%
+	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 Acumulado	12395,7%	1020,2%	977,9%	977,3%	977,0%	1017,7%	1047,5%	1047,5%	1047,5%	1047,5%	1047,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,9%	79,9%	79,9%	79,9%	79,7%	79,3%	78,8%	78,8%	78,8%	78,7%	78,7%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12395,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,2%
+	Distribuição de Dividendos	79,9%	79,9%	79,9%	79,9%	79,7%	79,3%	78,8%	78,8%	78,8%	78,7%	78,7%	79,3%
-	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%	1028,7%	99,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12315,8%	79,9%	79,9%	79,9%	79,7%	79,3%	78,8%	78,8%	78,8%	78,7%	1107,4%	77,5%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	39	470	504	504	505	523	576	576	576	576	576	5.426
-	Área locável (m2)	26	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	140	139	143	148	152	157	160	160	160	160	160	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	43	512	528	545	562	579	591	591	591	591	591	5.726
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	3	8	8	8	8	8	
-	Aluguéis Efetivos	39	470	504	504	505	523	576	576	576	576	576	5.426
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	17	18	18	18	19	21	21	21	21	21	198
-	PIS	0	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	35
-	COFINS	1	14	15	15	15	16	17	17	17	17	17	163
-	Despesas Operacionais	2	20	21	21	22	24	29	29	29	29	29	264
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	3	3	3	3	3	18
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	2	2	2	3	3	3	3	3	3	24
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	18	20	20	20	20	22	22	22	22	22	212
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	36	433	464	465	464	480	527	527	527	527	527	4.974
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	36	433	464	465	464	480	527	527	527	527	527	4.974
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	36	433	464	465	464	480	527	527	527	527	527	4.974
-	Impostos (IR/CSSL)	4	51	55	55	55	57	63	63	63	63	63	590
=	Lucro líquido	31	382	410	410	409	423	464	464	464	464	464	4.384
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	31	382	410	410	409	423	464	464	464	464	464	4.384
-	Investimento em novos ativos	5.508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.508
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	7	8	8	8	8	8	9	9	9	9	84
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(5.477)	375	402	402	401	415	455	455	455	455	455	(1.208)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.477)	(5.103)	(4.701)	(4.299)	(3.897)	(3.483)	(3.028)	(2.572)	(2.117)	(1.663)	(1.208)	
+	Integralização dos Acionistas	5.508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.508
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	5.508	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	31	375	402	402	401	415	455	455	455	455	455	4.300
=	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	5.508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.508
+	Distribuição de Dividendos	31	375	402	402	401	415	455	455	455	455	455	4.300
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.919	5.919
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(5.477)	375	402	402	401	415	455	455	455	455	6.373	4.711

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	111,3%	108,9%	104,8%	108,1%	111,4%	110,8%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	105,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,9%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,9%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	14228,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,6%	1,6%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-14148,9%	79,7%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	-22,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-14148,9%	-1085,7%	-932,6%	-852,3%	-772,5%	-666,0%	-525,2%	-446,3%	-367,3%	-288,4%	-209,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	14228,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,5%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	14228,6%	1172,0%	1092,8%	1092,1%	1091,7%	1053,2%	955,6%	955,6%	955,6%	955,6%	955,6%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,7%	79,7%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	79,2%
=	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	14228,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,5%
+	Distribuição de Dividendos	79,7%	79,7%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	79,2%
-	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%	1026,9%	109,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-14148,9%	79,7%	79,8%	79,7%	79,5%	79,3%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	1105,7%	86,8%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	112	1.381	1.424	1.336	1.324	1.364	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	13.902
-	Área locável (m2)	64	770	770	770	770	770	770	770	770	770	770	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	135	134	138	143	147	152	155	155	155	155	155	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	104	1.237	1.276	1.317	1.358	1.399	1.428	1.428	1.428	1.428	1.428	13.830
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	11	19	19	19	19	19	19	19	
-	Aluguéis Efetivos	112	1.381	1.424	1.336	1.324	1.364	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	13.902
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	50	52	49	48	50	51	51	51	51	51	507
-	PIS	1	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	90
-	COFINS	3	41	43	40	40	41	42	42	42	42	42	417
-	Despesas Operacionais	5	57	58	60	65	67	68	68	68	68	68	654
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	5	9	9	9	9	9	9	9	65
-	Inadimplência irrecuperável	0	4	4	4	6	7	7	7	7	7	7	61
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	52	54	51	50	52	53	53	53	53	53	528
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	103	1.274	1.313	1.228	1.210	1.247	1.273	1.273	1.273	1.273	1.273	12.741
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	103	1.274	1.313	1.228	1.210	1.247	1.273	1.273	1.273	1.273	1.273	12.741
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	103	1.274	1.313	1.228	1.210	1.247	1.273	1.273	1.273	1.273	1.273	12.741
-	Impostos (IR/CSSL)	12	150	155	145	144	148	151	151	151	151	151	1.513
=	Lucro líquido	91	1.124	1.158	1.082	1.066	1.099	1.121	1.121	1.121	1.121	1.121	11.228
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	91	1.124	1.158	1.082	1.066	1.099	1.122	1.122	1.122	1.122	1.122	11.228
-	Investimento em novos ativos	15.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.680
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	21	21	22	22	23	24	24	25	25	26	235
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(15.591)	1.103	1.137	1.061	1.044	1.076	1.098	1.097	1.097	1.096	1.096	(4.687)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(15.591)	(14.488)	(13.351)	(12.290)	(11.247)	(10.171)	(9.073)	(7.975)	(6.879)	(5.783)	(4.687)	
+	Integralização dos Acionistas	15.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.680
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	15.680	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	89	1.103	1.137	1.061	1.044	1.076	1.098	1.097	1.097	1.096	1.096	10.993
=	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	15.680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.680
+	Distribuição de Dividendos	89	1.103	1.137	1.061	1.044	1.076	1.098	1.097	1.097	1.096	1.096	10.993
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.379	14.379
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(15.591)	1.103	1.137	1.061	1.044	1.076	1.098	1.097	1.097	1.096	15.474	9.692

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	93,0%	89,5%	89,7%	98,5%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	99,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,1%	4,1%	4,1%	4,5%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,3%	92,3%	92,3%	91,9%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,6%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	91,9%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,6%
-/+	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	92,2%	92,2%	92,2%	91,9%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,6%
-	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	81,4%	81,4%	81,4%	81,0%	80,5%	80,5%	80,6%	80,6%	80,6%	80,6%	80,6%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,4%	81,4%	81,4%	81,0%	80,5%	80,5%	80,6%	80,6%	80,6%	80,6%	80,6%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	14005,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,8%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,9%	1,7%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13926,0%	79,9%	79,9%	79,4%	78,8%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	78,7%	78,7%	-33,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-13926,0%	-1049,1%	-937,8%	-919,6%	-849,7%	-745,4%	-651,7%	-572,8%	-494,1%	-415,3%	-336,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	14005,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,8%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	14005,8%	1135,4%	1101,4%	1173,3%	1184,7%	1149,3%	1126,3%	1126,3%	1126,3%	1126,3%	1126,3%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,8%	79,9%	79,9%	79,4%	78,8%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	78,7%	78,7%	79,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	14005,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,8%
+	Distribuição de Dividendos	79,8%	79,9%	79,9%	79,4%	78,8%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	78,7%	78,7%	79,1%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1032,8%	1032,8%	103,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13926,0%	79,9%	79,9%	79,4%	78,8%	78,9%	78,9%	78,8%	78,8%	78,7%	1111,4%	69,7%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	42	494	507	523	539	556	567	567	567	567	567	5.495
-	Área locável (m2)	24	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	149	148	152	157	162	167	171	171	171	171	171	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	42	504	520	536	553	570	582	582	582	582	582	5.633
-	Vacância do empreendimento	1,3%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	0	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	
-	Aluguéis Efetivos	42	494	507	523	539	556	567	567	567	567	567	5.495
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	18	19	19	20	20	21	21	21	21	21	201
-	PIS	0	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	36
-	COFINS	1	15	15	16	16	17	17	17	17	17	17	165
-	Despesas Operacionais	2	23	24	25	27	28	28	28	28	28	28	270
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	31
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	2	2	3	3	3	3	3	3	3	24
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	19	20	20	21	22	22	22	22	22	22	214
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	452	464	479	493	508	518	518	518	518	518	5.025
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	38	452	464	479	493	508	518	518	518	518	518	5.025
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	38	452	464	479	493	508	518	518	518	518	518	5.025
-	Impostos (IR/CSSL)	5	54	55	57	59	60	62	62	62	62	62	598
=	Lucro líquido	34	399	409	422	434	447	457	457	457	457	457	4.427
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	34	399	409	422	434	447	457	457	457	457	457	4.427
-	Investimento em novos ativos	5.183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.183
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	7	7	7	8	8	8	8	8	9	9	79
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(5.150)	392	402	414	426	440	449	448	448	448	448	(835)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(5.150)	(4.758)	(4.356)	(3.942)	(3.515)	(3.076)	(2.627)	(2.179)	(1.731)	(1.283)	(835)	
+	Integralização dos Acionistas	5.183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.183
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	5.183	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	392	402	414	426	440	449	448	448	448	448	4.348
=	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	5.183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.183
+	Distribuição de Dividendos	33	392	402	414	426	440	449	448	448	448	448	4.348
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.787	5.787
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(5.150)	392	402	414	426	440	449	448	448	448	6.235	4.952

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,3%	102,0%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,5%	4,7%	4,8%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,9%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,3%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%
-	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)	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%
-/+	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	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,0%	80,8%	80,6%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,6%
+	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	81,0%	80,8%	80,6%	80,7%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,6%
-	Investimento em novos ativos	12378,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12299,0%	79,4%	79,2%	79,3%	79,1%	79,1%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-15,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-12299,0%	-963,6%	-859,4%	-754,0%	-652,1%	-553,5%	-463,3%	-384,3%	-305,2%	-226,2%	-147,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12378,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	12378,6%	1049,7%	1022,5%	991,4%	961,4%	932,7%	914,0%	914,0%	914,0%	914,0%	914,3%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,6%	79,4%	79,2%	79,3%	79,1%	79,1%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12378,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,3%
+	Distribuição de Dividendos	79,6%	79,4%	79,2%	79,3%	79,1%	79,1%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,1%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1020,9%	105,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12299,0%	79,4%	79,2%	79,3%	79,1%	79,1%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1099,8%	90,1%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												Total
+	Receitas Operacionais	44	523	524	524	525	530	556	556	556	556	556	5.452
-	Área locável (m2)	25	297	297	297	297	297	297	297	297	297	297	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	140	139	143	148	152	157	160	160	160	160	160	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	42	494	510	526	542	559	571	571	571	571	571	5.527
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	7	7	7	7	7	
-	Aluguéis Efetivos	44	523	524	524	525	530	556	556	556	556	556	5.452
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	2	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	199
-	PIS	0	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	35
-	COFINS	1	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	164
-	Despesas Operacionais	2	22	22	22	23	24	28	28	28	28	28	254
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	3	3	3	3	3	18
-	Inadimplência irrecuperável	0	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	24
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	20	20	20	20	21	22	22	22	22	22	213
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	41	482	483	483	482	486	508	508	508	508	508	4.999
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	41	482	483	483	482	486	508	508	508	508	508	4.999
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	41	482	483	483	482	486	508	508	508	508	508	4.999
-	Impostos (IR/CSSL)	5	57	57	57	57	58	61	61	61	61	61	593
=	Lucro líquido	36	425	426	426	425	428	448	448	448	448	448	4.405
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	36	425	426	426	425	428	448	448	448	448	448	4.406
-	Investimento em novos ativos	5.359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.359
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	7	7	8	8	8	8	8	9	9	9	82
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(5.323)	418	419	419	418	420	440	439	439	439	439	(1.035)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.323)	(4.906)	(4.487)	(4.068)	(3.651)	(3.230)	(2.791)	(2.352)	(1.913)	(1.474)	(1.035)	
+	Integralização dos Acionistas	5.359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.359
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	5.359	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	35	418	419	419	418	420	440	439	439	439	439	4.324
=	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	5.359	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.359
+	Distribuição de Dividendos	35	418	419	419	418	420	440	439	439	439	439	4.324
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.714	5.714
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(5.323)	418	419	419	418	420	440	439	439	439	6.153	4.679

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	94,2%	94,5%	97,3%	100,3%	103,4%	105,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	101,4%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,9%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,9%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12140,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12060,6%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	-19,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-12060,6%	-937,8%	-856,1%	-775,8%	-695,9%	-609,8%	-501,7%	-422,7%	-343,8%	-264,9%	-186,0%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12140,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	12140,5%	1024,5%	1022,4%	1021,8%	1021,5%	1011,6%	963,2%	963,2%	963,2%	963,2%	963,2%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12140,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,3%
+	Distribuição de Dividendos	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	79,3%
-	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%	1027,1%	104,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12060,6%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	1106,0%	85,8%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	58	692	691	692	692	696	722	722	722	722	722	7.131
-	Área locável (m2)	32	385	385	385	385	385	385	385	385	385	385	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	140	139	143	148	152	157	160	160	160	160	160	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	54	642	662	683	704	726	741	741	741	741	741	7.174
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	4	10	10	10	10	10	
-	Aluguéis Efetivos	58	692	691	692	692	696	722	722	722	722	722	7.131
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	260
-	PIS	0	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	46
-	COFINS	2	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	214
-	Despesas Operacionais	2	29	29	29	30	32	36	36	36	36	36	333
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	4	4	4	4	4	23
-	Inadimplência irrecuperável	0	2	2	2	3	3	4	4	4	4	4	31
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	278
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	54	637	637	637	636	638	660	660	660	660	660	6.538
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	54	637	637	637	636	638	660	660	660	660	660	6.538
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	54	637	637	637	636	638	660	660	660	660	660	6.538
-	Impostos (IR/CSSL)	6	75	75	75	75	76	79	79	79	79	79	776
=	Lucro líquido	47	562	562	562	561	562	581	581	581	581	581	5.762
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	47	562	562	562	561	562	581	581	581	581	581	5.762
-	Investimento em novos ativos	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	9	10	10	10	11	11	11	11	12	12	108
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(7.029)	553	552	552	551	552	570	570	570	570	569	(1.421)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(7.029)	(6.477)	(5.925)	(5.373)	(4.822)	(4.271)	(3.700)	(3.130)	(2.560)	(1.991)	(1.421)	
+	Integralização dos Acionistas	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	7.076	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	47	553	552	552	551	552	570	570	570	570	569	5.654
=	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	7.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.076
+	Distribuição de Dividendos	47	553	552	552	551	552	570	570	570	570	569	5.654
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.422	7.422
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(7.029)	553	552	552	551	552	570	570	570	570	7.991	6.000

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	92,7%	92,7%	95,8%	98,8%	101,8%	104,4%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	100,6%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	12144,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	99,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-12064,1%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	-19,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-12064,1%	-936,3%	-857,3%	-776,9%	-697,1%	-613,9%	-512,4%	-433,4%	-354,5%	-275,7%	-196,8%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	12144,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	99,2%
+	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 Acumulado	12144,0%	1023,0%	1023,8%	1023,2%	1022,9%	1017,2%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	979,8%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,3%
=	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%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	12144,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	99,2%
+	Distribuição de Dividendos	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	78,8%	79,3%
-	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%	1027,7%	104,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-12064,1%	79,9%	79,9%	79,8%	79,6%	79,3%	79,0%	78,9%	78,9%	78,9%	1106,5%	84,1%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	-	354	354	355	355	360	392	392	392	392	392	3.737
-	Área locável (m2)	17	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	148	146	151	156	160	165	169	169	169	169	169	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	29	348	359	371	382	394	402	402	402	402	402	3.893
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	1	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	-	354	354	355	355	360	392	392	392	392	392	3.737
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	136
-	PIS	-	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	24
-	COFINS	-	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	112
-	Despesas Operacionais	-	15	15	15	16	16	19	19	19	19	19	174
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	2	2	2	2	2	11
-	Inadimplência irrecuperável	-	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	146
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	326	327	327	326	330	358	358	358	358	358	3.427
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(0)	326	327	327	326	330	358	358	358	358	358	3.427
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	(0)	326	327	327	326	330	358	358	358	358	358	3.426
-	Impostos (IR/CSSL)	-	39	39	39	39	39	43	43	43	43	43	407
=	Lucro líquido	(0)	288	288	288	288	291	315	315	315	315	315	3.020
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	288	288	288	288	291	315	315	315	315	315	3.020
-	Investimento em novos ativos	3.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.748
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	57
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.749)	283	283	283	282	286	310	310	309	309	309	(785)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.749)	(3.466)	(3.183)	(2.900)	(2.618)	(2.333)	(2.023)	(1.713)	(1.404)	(1.094)	(785)	
+	Integralização dos Acionistas	3.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.748
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	3.748	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	282	283	283	282	286	310	310	309	309	309	2.963
=	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	3.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.748
+	Distribuição de Dividendos	-	282	283	283	282	286	310	310	309	309	309	2.963
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.029	4.029
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.748)	282	283	283	282	286	310	310	309	309	4.338	3.243

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												Total
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	98,3%	101,4%	104,5%	107,7%	109,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	104,2%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,6%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,8%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,8%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,8%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	81,0%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	81,0%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	79,9%	79,8%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	-21,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-979,3%	-898,2%	-817,9%	-738,0%	-648,8%	-516,2%	-437,2%	-358,2%	-279,3%	-200,4%		0,0%
+	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1059,0%	1057,7%	1057,0%	1056,7%	1042,6%	956,6%	956,6%	956,6%	956,6%	956,6%	956,6%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,7%	79,8%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,1%	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	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,3%
+	Distribuição de Dividendos	79,7%	79,8%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	78,9%	79,3%
-	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%	1028,1%		107,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	79,7%	79,8%	79,8%	79,6%	79,4%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%	78,9%	1107,0%	86,8%

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	32	380	379	380	380	368	366	366	366	366	366	3.751
-	Área locável (m2)	16	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	146	150	155	160	165	168	168	168	168	168	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	27	326	336	347	357	368	376	376	376	376	376	3.640
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	2	5	5	5	5	5	
-	Aluguéis Efetivos	32	380	379	380	380	368	366	366	366	366	366	3.751
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	1	14	14	14	14	13	13	13	13	13	13	137
-	PIS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
-	COFINS	1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	113
-	Despesas Operacionais	1	16	16	16	17	17	18	18	18	18	18	174
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	1	2	2	2	2	2	11
-	Inadimplência irrecuperável	0	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	15	15	15	15	14	14	14	14	14	14	146
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	29	350	350	350	349	337	335	335	335	335	335	3.440
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	29	350	350	350	349	337	335	335	335	335	335	3.440
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	29	350	350	350	349	337	335	335	335	335	335	3.440
-	Impostos (IR/CSSL)	3	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	408
=	Lucro líquido	26	309	308	309	308	297	295	295	295	295	295	3.032
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	26	309	308	309	308	297	295	295	295	295	295	3.032
-	Investimento em novos ativos	3.327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.327
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	4	5	5	5	5	5	5	5	5	6	51
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.302)	304	304	304	303	292	290	290	290	290	289	(347)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.302)	(2.998)	(2.694)	(2.390)	(2.087)	(1.795)	(1.505)	(1.215)	(925)	(636)	(347)	
+	Integralização dos Acionistas	3.327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.327
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	3.327	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	26	304	304	304	303	292	290	290	290	290	289	2.981
=	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	3.327	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.327
+	Distribuição de Dividendos	26	304	304	304	303	292	290	290	290	290	289	2.981
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.761	3.761
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.302)	304	304	304	303	292	290	290	290	290	4.051	3.415

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	85,9%	85,7%	88,5%	91,3%	94,1%	100,1%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	97,1%
-	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	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	4,6%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,3%
-	Inadimplência irrecuperável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
-	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)	92,2%	92,2%	92,2%	92,2%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,0%	91,7%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,4%	91,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,3%	81,3%	81,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,5%	80,8%
-	Investimento em novos ativos	10427,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,7%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,5%	1,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-10347,7%	80,1%	80,1%	80,0%	79,8%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	-9,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-10347,7%	-789,1%	-709,9%	-629,4%	-549,4%	-487,9%	-410,7%	-331,6%	-252,5%	-173,5%	-94,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	10427,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,7%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	10427,8%	875,9%	876,9%	876,3%	876,0%	904,6%	908,0%	908,0%	908,0%	908,0%	908,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	79,8%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,5%
=	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	10427,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	88,7%
+	Distribuição de Dividendos	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	79,8%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	79,0%	79,5%
-	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%	1026,4%	100,3%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-10347,7%	80,1%	80,1%	80,0%	79,8%	79,4%	79,1%	79,1%	79,0%	79,0%	1105,4%	91,0%

TRATAMENTO DE DADOS DO VALOR DE MERCADO DE VENDA MÉTODO COMPARATIVO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



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 visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

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

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

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final 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 aferida 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 são efetuados 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 $|t(n-1)|_t > t(n-1, a/2)$

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.



Brasílio Machado_cj. 11B +3 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	11.250,31	
Desvio Padrão	1.503,66	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	7.875,22	
Limite Superior	14.625,40	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	11.250,31	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	10.498,06	-7%
Superior	12.002,55	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

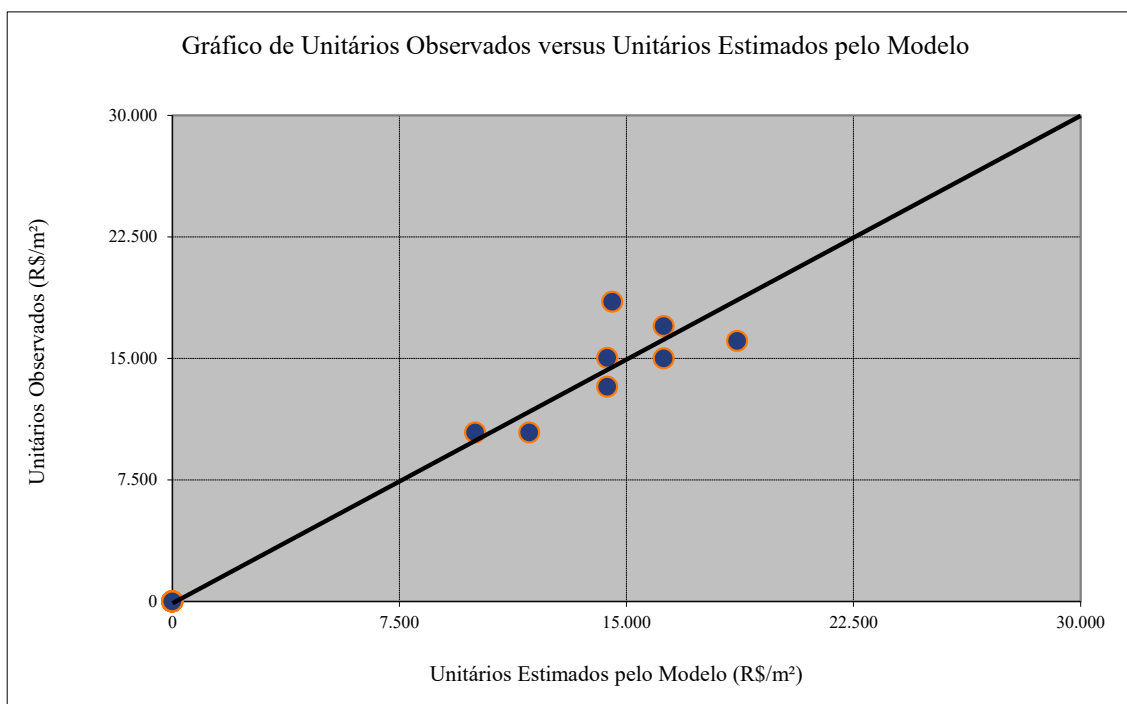
Área	163,47
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	11.250,31
Valor do imóvel	1.839.100
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.716.000
Superior	1.962.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✓	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 22-B + 3 vagas de garagem
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	11.250,31	
Desvio Padrão	1.503,66	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	7.875,22	
Limite Superior	14.625,40	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	11.250,31	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	10.498,06	-7%
Superior	12.002,55	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

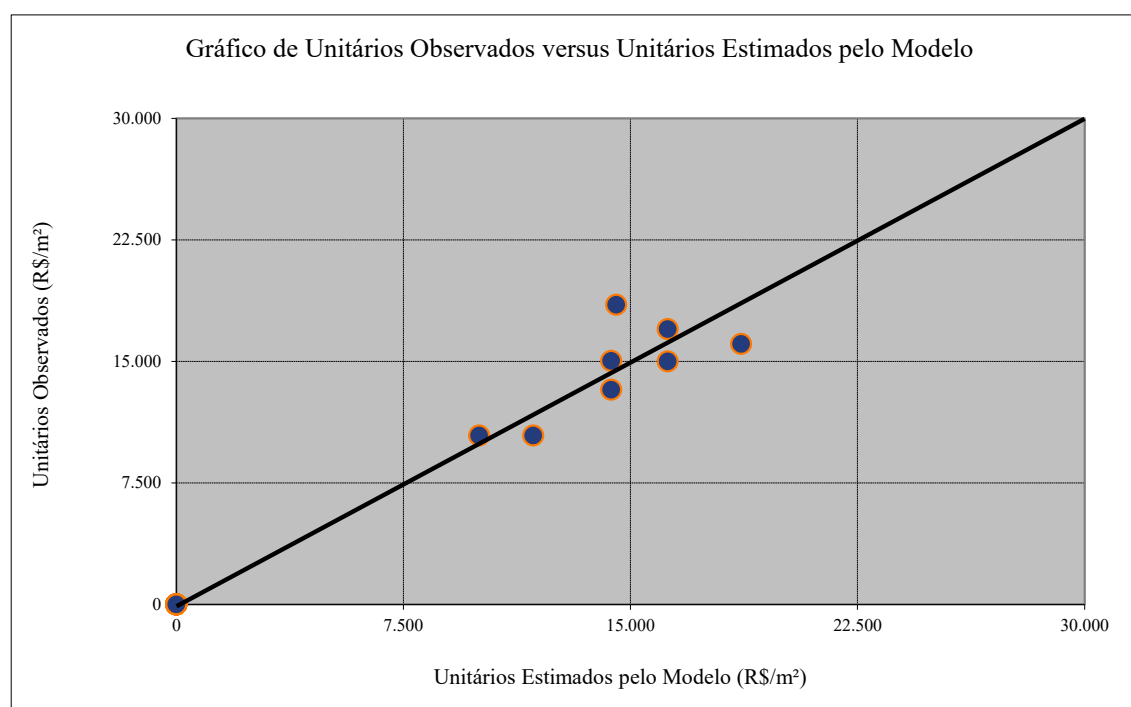
Área	163,47
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	11.250,31
Valor do imóvel	1.839.100
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.716.000
Superior	1.962.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✓	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 41-B + 4 vagas de garagem
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8		
Média Aritmética	11.368,20		
Desvio Padrão	1.412,44		
Coefficiente de Variação	12%		
Limite Inferior	7.957,74		
Limite Superior	14.778,66		
Elementos saneados	8		
Média Saneada	11.368,20		
t de Student	1,4150		
Intervalo de Confiabilidade	0		0
Inferior	10.661,59		-6%
Superior	12.074,82		6%
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AVALIAÇÃO

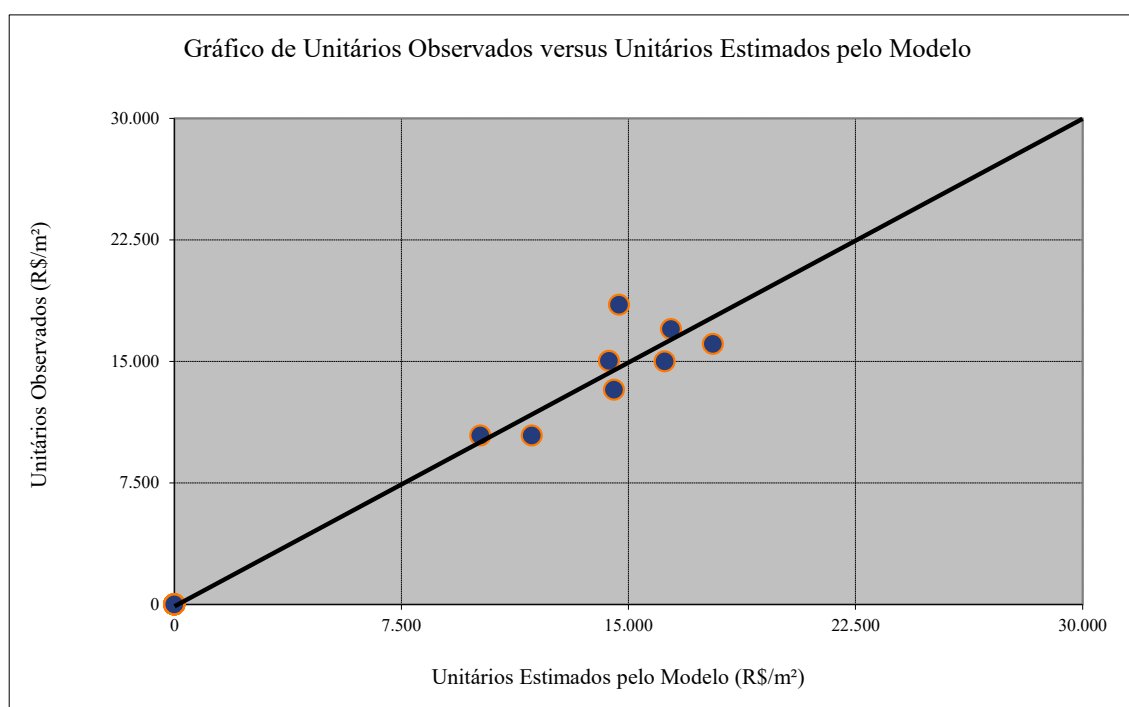
Área	188,40
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	11.368,20
Valor do imóvel	2.141.800
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.009.000
Superior	2.275.000

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. ✓		12%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✓	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 51+7 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

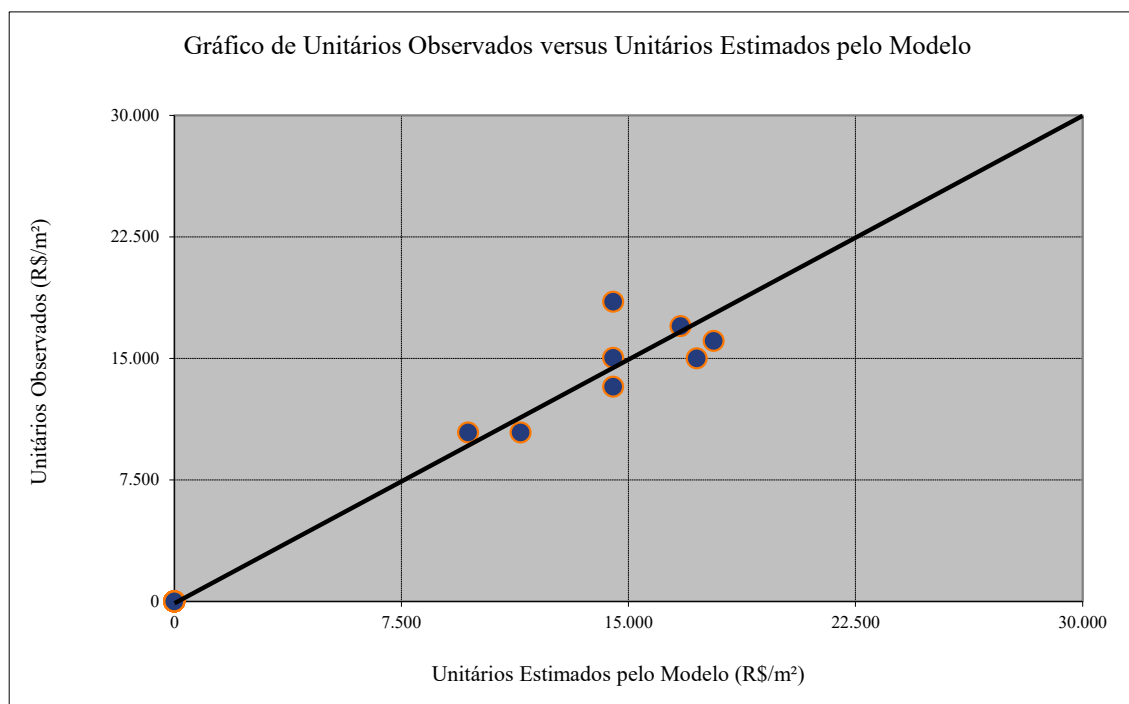
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ⚠	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 52-A + 3 vagas de garagem
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	10.790,29	
Desvio Padrão	1.369,15	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	7.553,20	
Limite Superior	14.027,37	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	10.790,29	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	10.105,33	-6%
Superior	11.475,24	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

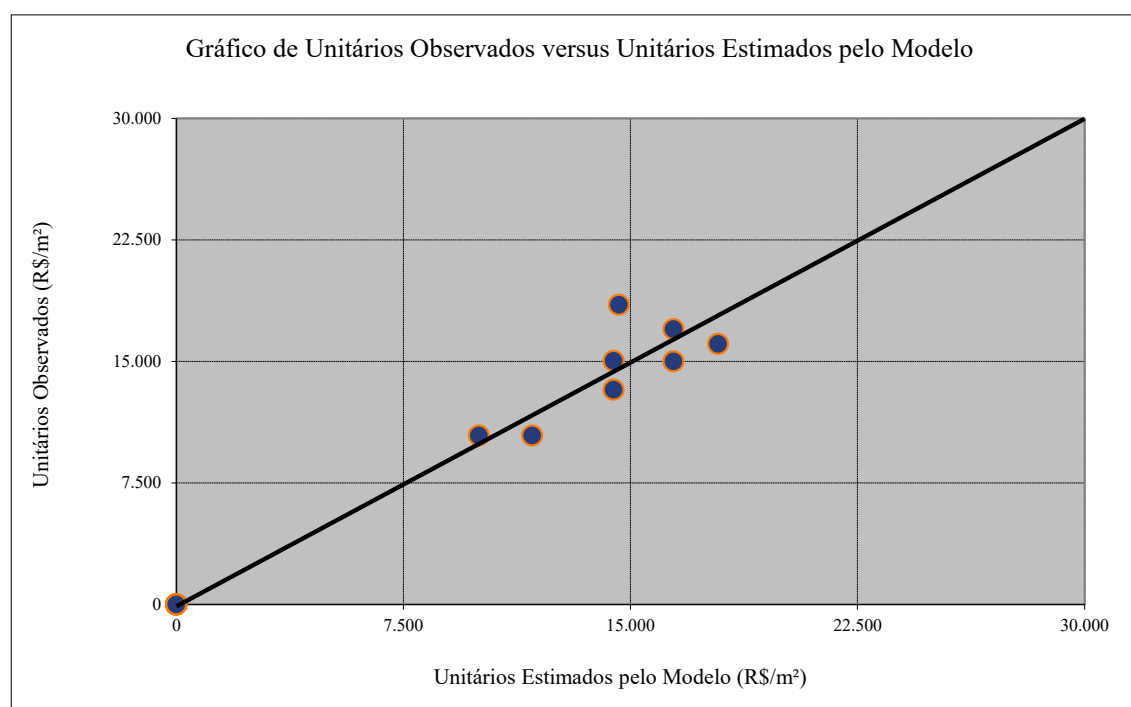
Área	186,63
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10.790,29
Valor do imóvel	2.013.800
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.886.000
Superior	2.142.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓	20%	
Peso		100%	
V. Prop. Área	✓	20%	
Peso		100%	
V. Depreciação	✓	15%	
Peso		0,50	
V. FrentesMúltipla:		20%	
Utilizado		Não	
V. Localização	✓	20%	
Peso		1,00	
V. Andar	✓	20%	
Peso		0%	
V. Vagas	!	19%	
Peso		85%	
V. Vista	✓	20%	
Peso		0%	
V. Testada	✓	20%	
Fator		0%	
V. NãoUsado:	✓	20%	
Peso		0%	
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator		0%	



Brasílio Machado_cj. 62 + 7 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AValiação

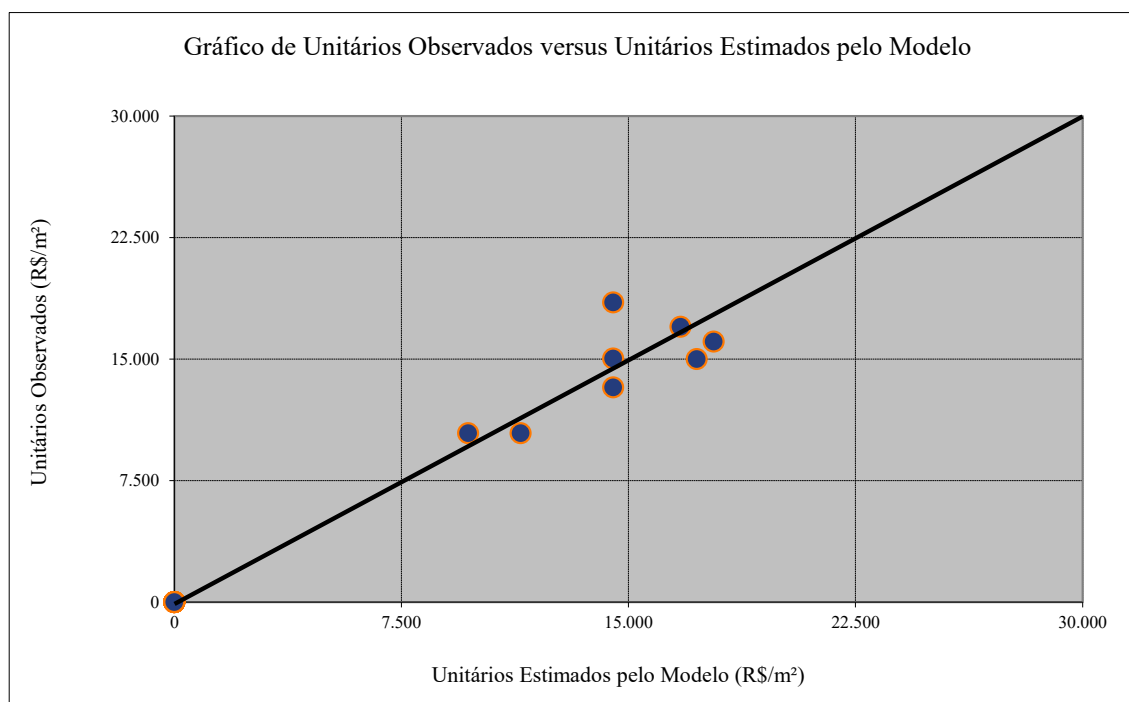
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓	20%	
Peso		100%	
V. Prop. Área	✓	20%	
Peso		100%	
V. Depreciação	✓	15%	
Peso		0,50	
V. FrentesMúltipla:		20%	
Utilizado		Não	
V. Localização	✓	20%	
Peso		1,00	
V. Andar	✓	20%	
Peso		0%	
V. Vagas	!	19%	
Peso		85%	
V. Vista	✓	20%	
Peso		0%	
V. Testada	✓	20%	
Fator		0%	
V. NãoUsado:	✓	20%	
Peso		0%	
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator		0%	



Brasílio Machado_cj. 81 + 5 vgs + 2vg extra de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

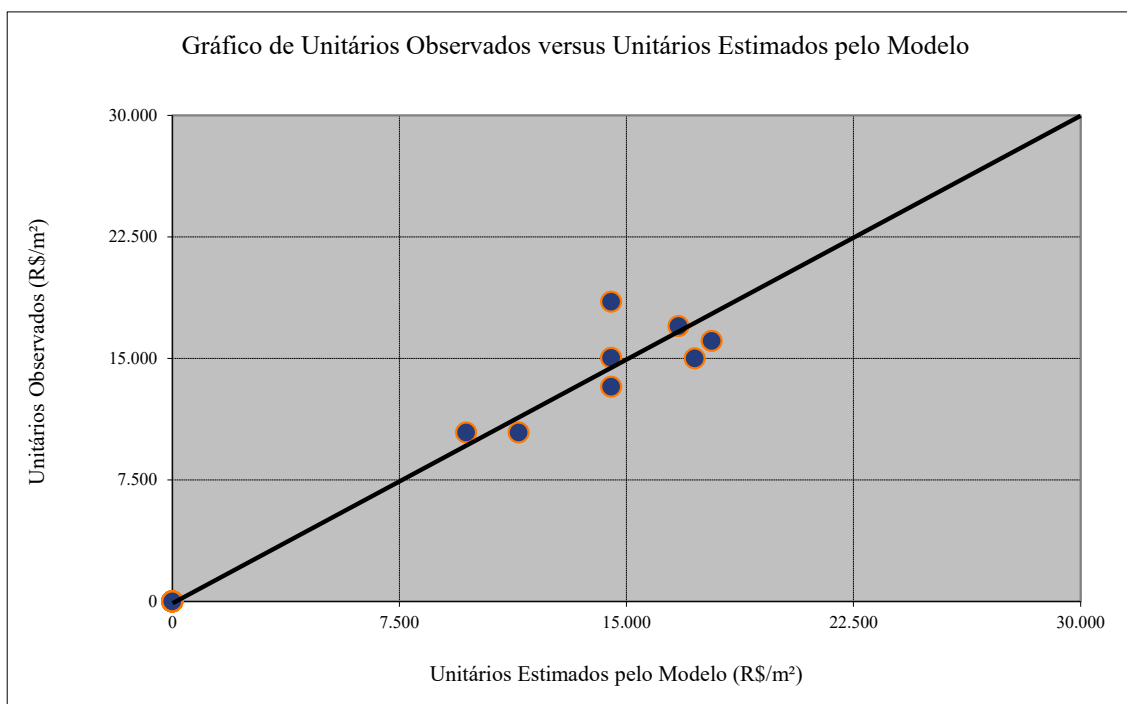
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓	20%	
Peso		100%	
V. Prop. Área	✓	20%	
Peso		100%	
V. Depreciação	✓	15%	
Peso		0,50	
V. FrentesMúltipla:		20%	
Utilizado		Não	
V. Localização	✓	20%	
Peso		1,00	
V. Andar	✓	20%	
Peso		0%	
V. Vagas	!	19%	
Peso		85%	
V. Vista	✓	20%	
Peso		0%	
V. Testada	✓	20%	
Fator		0%	
V. NãoUsado:	✓	20%	
Peso		0%	
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator		0%	



Brasílio Machado_cj. 92 + 7 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

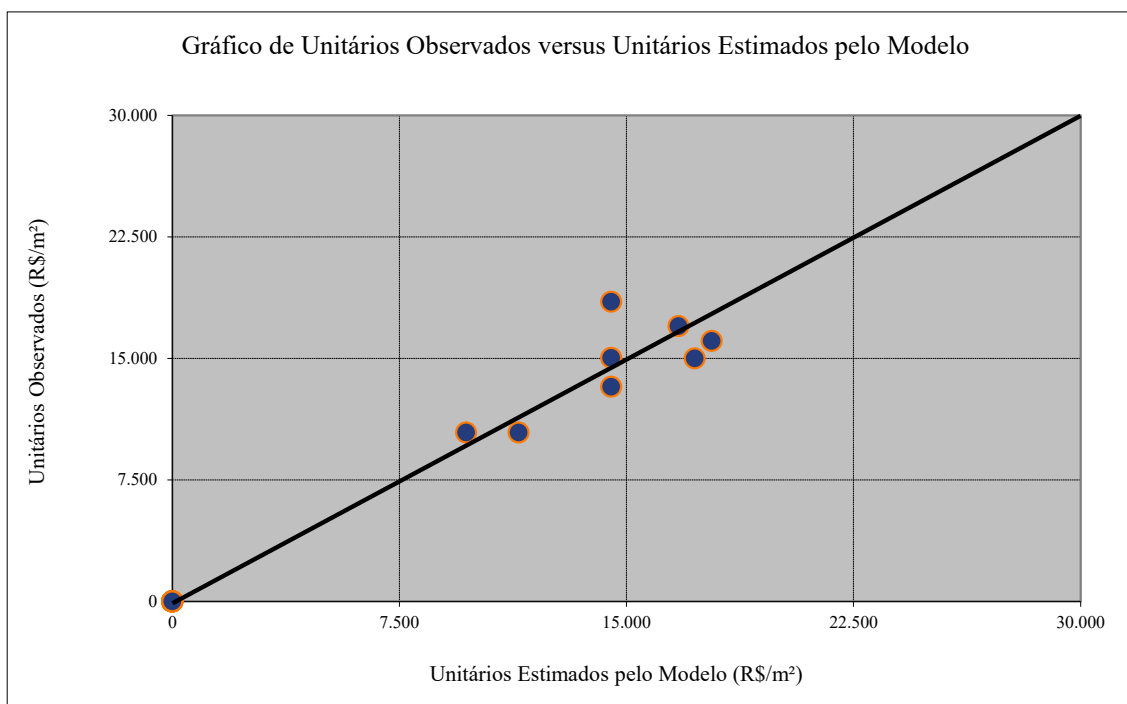
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓	20%	
Peso		100%	
V. Prop. Área	✓	20%	
Peso		100%	
V. Depreciação	✓	15%	
Peso		0,50	
V. FrentesMúltipla:		20%	
Utilizado		Não	
V. Localização	✓	20%	
Peso		1,00	
V. Andar	✓	20%	
Peso		0%	
V. Vagas	!	19%	
Peso		85%	
V. Vista	✓	20%	
Peso		0%	
V. Testada	✓	20%	
Fator		0%	
V. NãoUsado:	✓	20%	
Peso		0%	
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator		0%	



Brasílio Machado_cj. 121 + 7 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

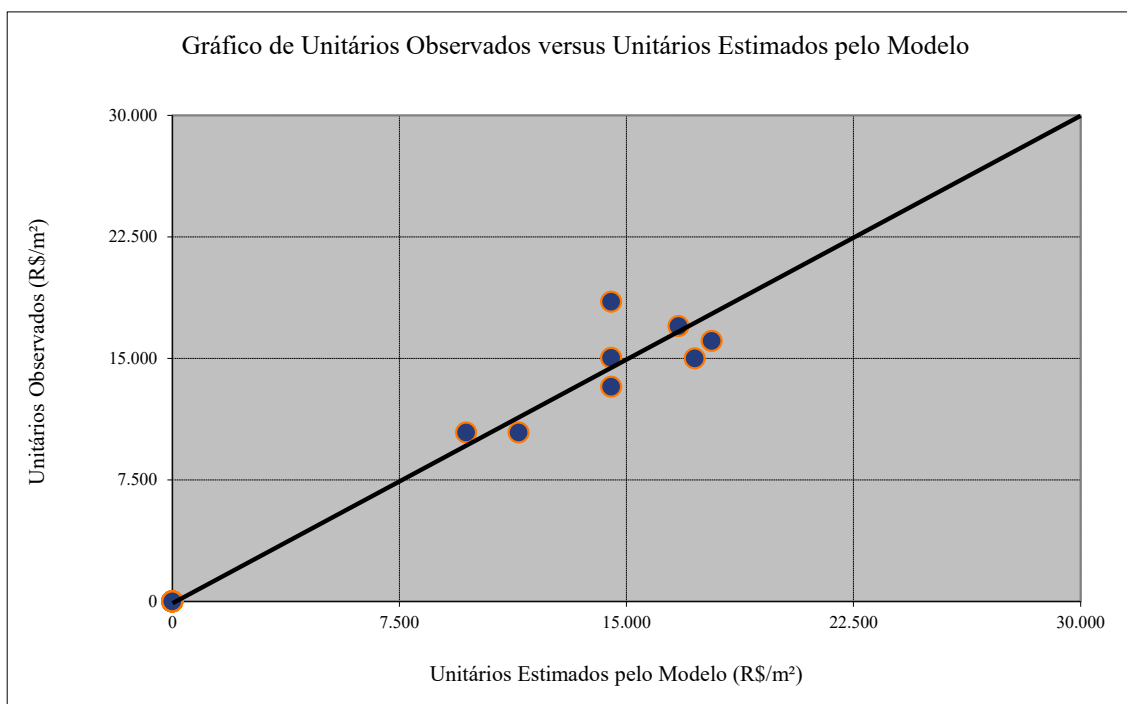
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ⚠	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 122 + 7 vgs + 1 vg extra de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	10.055,94	
Desvio Padrão	1.339,12	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	7.039,16	
Limite Superior	13.072,73	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	10.055,94	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.386,01	-7%
Superior	10.725,87	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

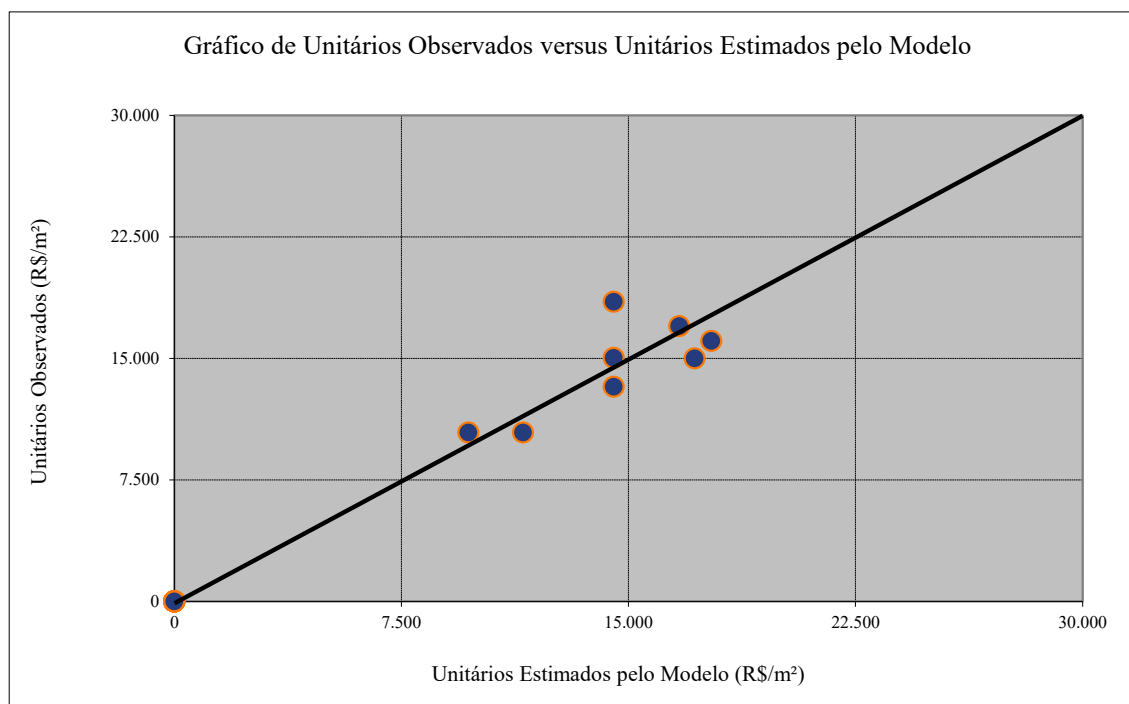
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10.055,94
Valor do imóvel	3.869.600
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.612.000
Superior	4.127.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ⚠	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 131 + 6 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.523,53	
Desvio Padrão	1.289,15	
Coefficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	6.666,47	
Limite Superior	12.380,59	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.523,53	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	8.878,60	-7%
Superior	10.168,46	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

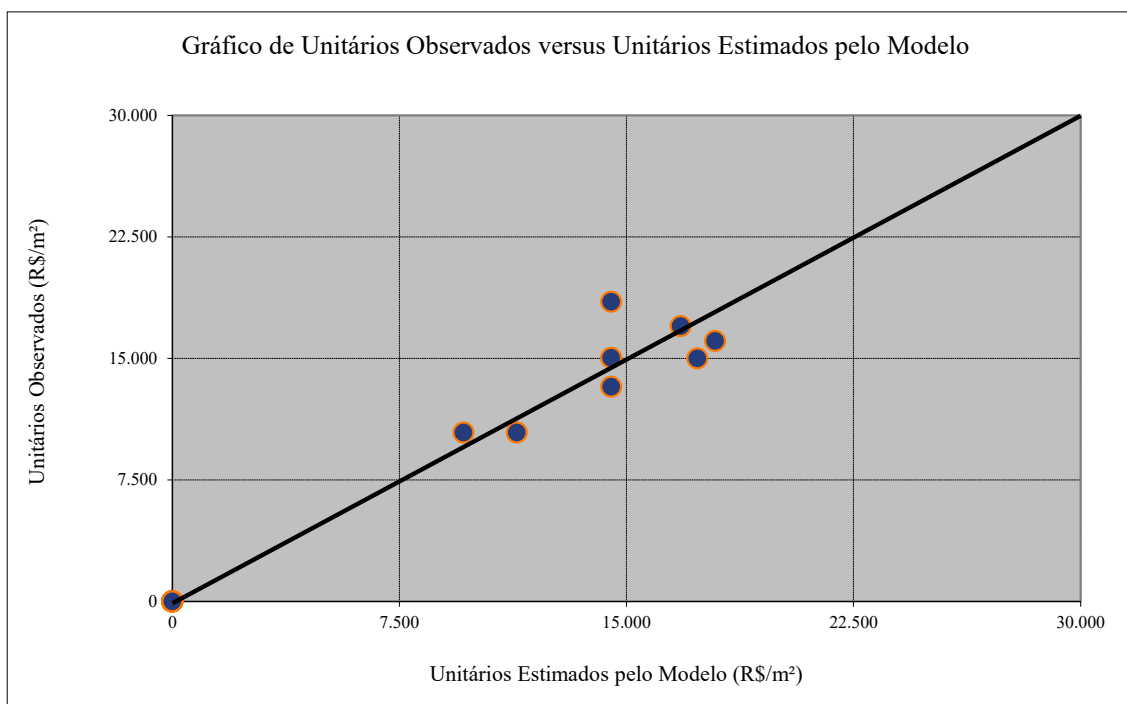
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.523,53
Valor do imóvel	3.664.700
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.417.000
Superior	3.913.000

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. ✓		14%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ⚠	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 132 +6 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.523,53	
Desvio Padrão	1.289,15	
Coefficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	6.666,47	
Limite Superior	12.380,59	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.523,53	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	8.878,60	-7%
Superior	10.168,46	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

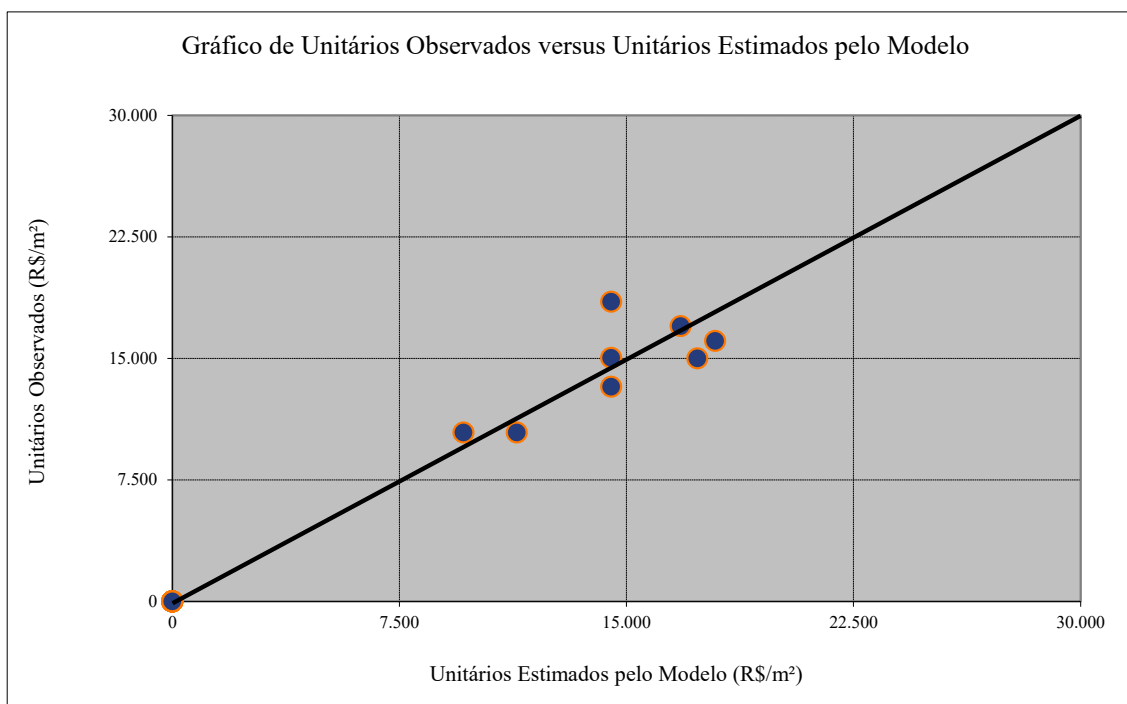
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.523,53
Valor do imóvel	3.664.700
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.417.000
Superior	3.913.000

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. ✓		14%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓	20%	
Peso		100%	
V. Prop. Área	✓	20%	
Peso		100%	
V. Depreciação	✓	15%	
Peso		0,50	
V. FrentesMúltipla:		20%	
Utilizado		Não	
V. Localização	✓	20%	
Peso		1,00	
V. Andar	✓	20%	
Peso		0%	
V. Vagas	!	19%	
Peso		85%	
V. Vista	✓	20%	
Peso		0%	
V. Testada	✓	20%	
Fator		0%	
V. NãoUsado:	✓	20%	
Peso		0%	
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator		0%	



Brasílio Machado_cj. 151 + 7 vagas de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

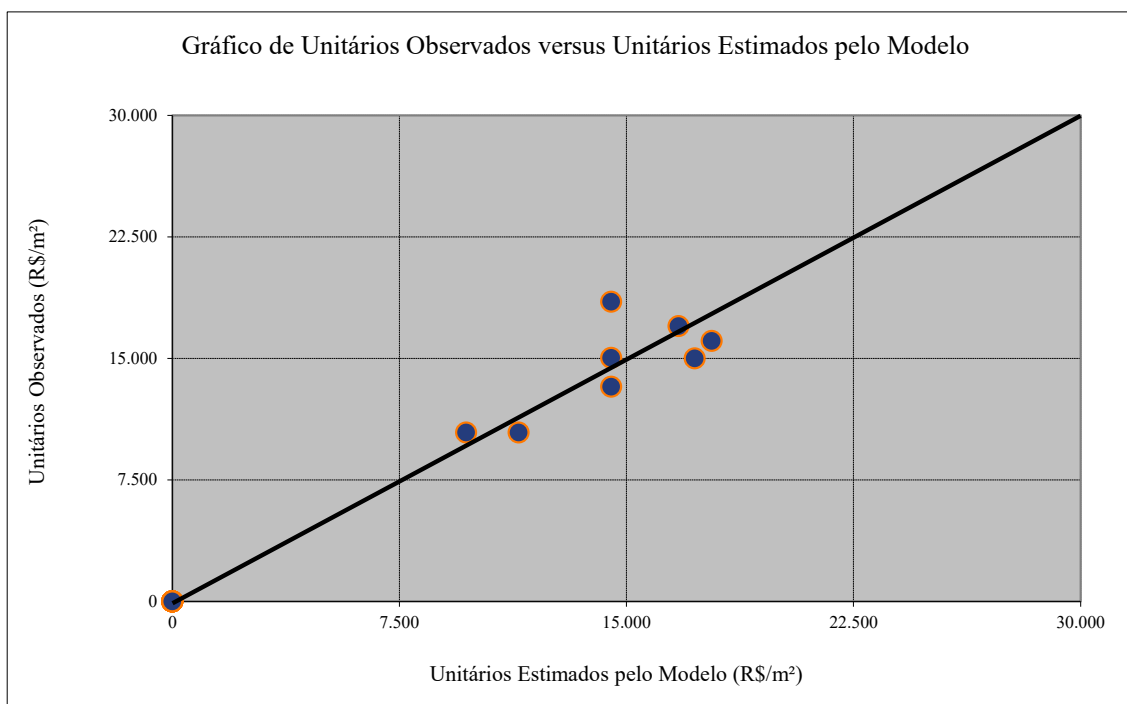
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	20%	V. Prop. Área ✓	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	15%	V. FrentesMúltipla:	20%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	20%	V. Andar ✓	20%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ⚠	19%	V. Vista ✓	20%
Peso	85%	Peso	0%
V. Testada ✓	20%	V. NãoUsado: ✓	20%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		



Brasílio Machado_cj. 152 + 6 vgs + 1 vg extra de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	8	
Média Aritmética	9.783,88	
Desvio Padrão	1.309,82	
Coefficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.848,71	
Limite Superior	12.719,04	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	9.783,88	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	9.128,60	-7%
Superior	10.439,15	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

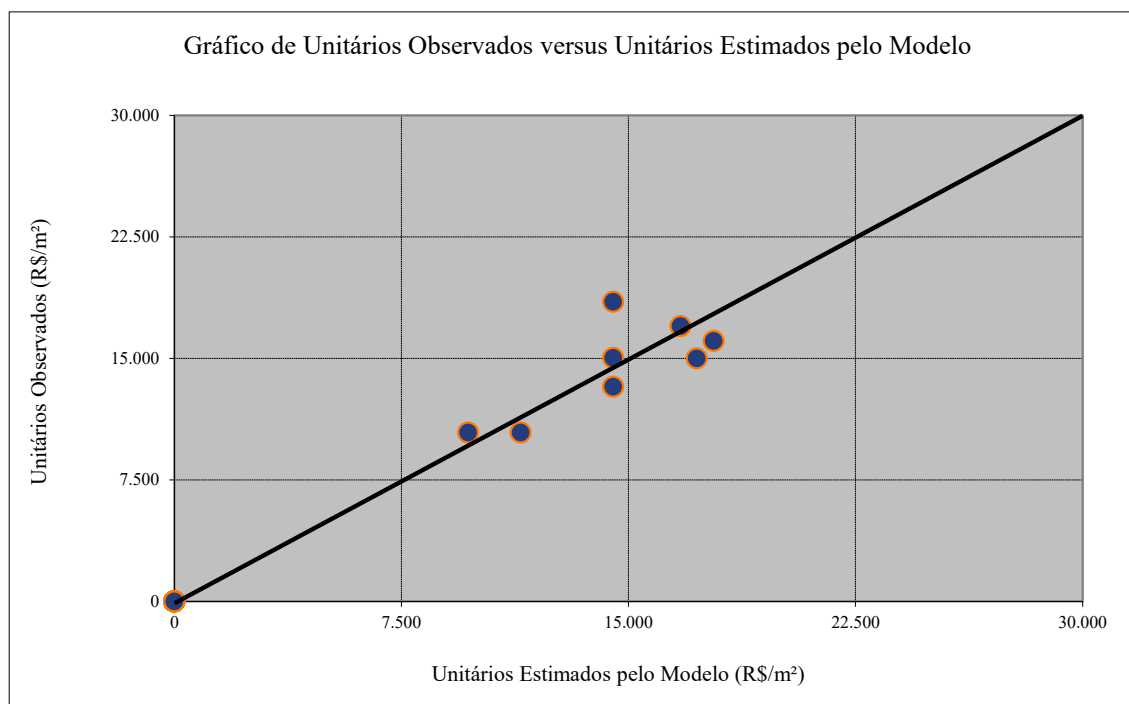
Área	384,81
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.783,88
Valor do imóvel	3.764.900
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.513.000
Superior	4.017.000

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. ✓		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	20%	V. Prop. Área	20%
V. Depreciação	21%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	20%	V. Andar	20%
V. Vagas	19%	V. Vista	20%
V. Testada	20%	V. NãoUsado:	20%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓	20%	
Peso		100%	
V. Prop. Área	✓	20%	
Peso		100%	
V. Depreciação	✓	15%	
Peso		0,50	
V. FrentesMúltipla:		20%	
Utilizado		Não	
V. Localização	✓	20%	
Peso		1,00	
V. Andar	✓	20%	
Peso		0%	
V. Vagas	!	19%	
Peso		85%	
V. Vista	✓	20%	
Peso		0%	
V. Testada	✓	20%	
Fator		0%	
V. NãoUsado:	✓	20%	
Peso		0%	
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator		0%	



Brasílio Machado_Loja + 1 vaga de garagem

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	9.694,50	
Desvio Padrão	1.667,25	
Coefficiente de Variação	17%	
Limite Inferior	6.786,15	
Limite Superior	12.602,85	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	9.694,50	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	8.551,47	-12%
Superior	10.837,53	12%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AValiação

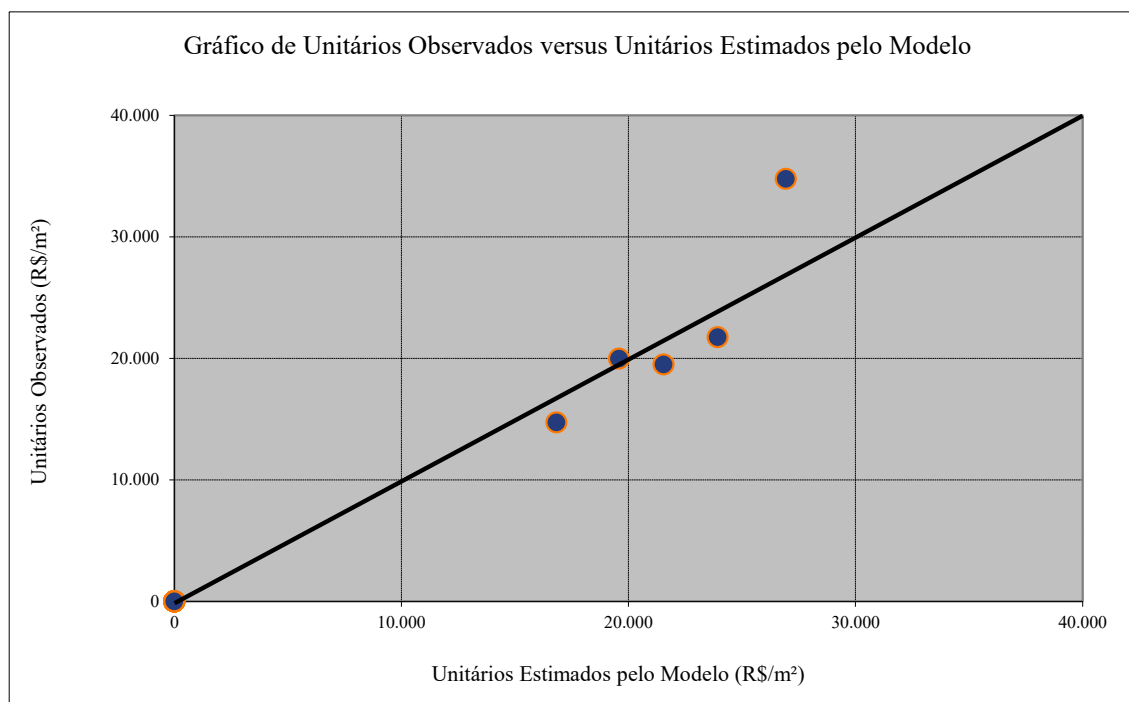
Área	270,00
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.694,50
Valor do imóvel	2.617.500
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.309.000
Superior	2.926.000

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		34%	
Unitário Homog. ✓		17%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	32%	V. Prop. Área	31%
V. Depreciação	45%	V. Frentes	34%
V. Localização	36%	V. Andar	34%
V. Vagas	44%	V. Vista	34%
V. Testada	32%	V. NãoUsado:	34%
V. Profundidade	21%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	32%	V. Prop. Área ✓	31%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	32%	V. FrentesMúltipla: ✓	34%
Peso	0,50	Utilizado	Não
V. Localização ✓	36%	V. Andar ✓	34%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✓	38%	V. Vista ✓	34%
Peso	40%	Peso	0%
V. Testada ✓	32%	V. NãoUsado: ✓	34%
Fator	25%	Peso	0%
V. Profundidade !	34%		
Fator	0%		



De acordo com os critérios apresentados anteriormente obtivemos os seguintes valores para as unidades:

Unidade	Proprietário	Valor R\$
51_91_Brasílio Machado_cj. 11-B + 3 vgs	BRC Renda	1.839.000,00
51_96_Brasílio Machado_cj. 22-B + 3 vgs	BRC Renda	1.839.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 41-B + 4 vgs	Oxigênio 1	2.142.000,00
51_100_Brasílio Machado_cj. 51 + 7vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_101_Brasílio Machado_cj. 52-A + 3 vgs	BRC Renda	2.014.000,00
51_102_Brasílio Machado_cj. 62 + 7vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_103_Brasílio Machado_cj. 81 + 5 vgs + 2vg extra	Oxigênio 3	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 92 + 7 vgs	Oxigênio 4	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 121 + 7 vgs	Oxigênio 5	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 122 + 7 vgs + 1 vg extra	Oxigênio 5	3.870.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 131 + 6 vgs	Oxigênio 6	3.665.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 132 +6 vgs	Oxigênio 6	3.665.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 151 + 7 vgs	BRC Renda	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_cj. 152 + 6 vgs + 1 vg extra	BRC Renda	3.765.000,00
51_104_Brasílio Machado_Loja + 1 vg	BRC Renda	2.618.000,00
Total		48.007.000,00

A pedido da solicitante, apresentamos a seguir um intervalo de valores estimados para as vagas de garagem, considerando a variação no número de vagas e adotando a área privativa de 384,81 m² para os conjuntos.

Área Privativa (m ²)	Vagas	Valor (R\$)
384,81	4	3.440.000,00
384,81	3	3.340.000,00
384,81	2	3.223.000,00
384,81	1	3.114.000,00
384,81	0	3.005.000,00

Com base nas diferenças entre os valores das unidades, obtivemos os seguintes resultados para as vagas:

- Valor da unidade com 4 vagas menos o valor da unidade com 3 vagas: **R\$ 100.000,00**
- Valor da unidade com 3 vagas menos o valor da unidade com 2 vagas: **R\$ 117.000,00**
- Valor da unidade com 2 vagas menos o valor da unidade com 1 vaga: **R\$ 109.000,00**
- Valor da unidade com 1 vaga menos o valor da unidade sem vaga: **R\$ 109.000,00**

Dessa forma, a variação estimada para o valor individual da vaga de garagem situa-se entre R\$ 100.000,00 e R\$ 117.000,00.



TRATAMENTO DE DADOS DO VALOR DE MERCADO DE VENDA-CONJUNTOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.



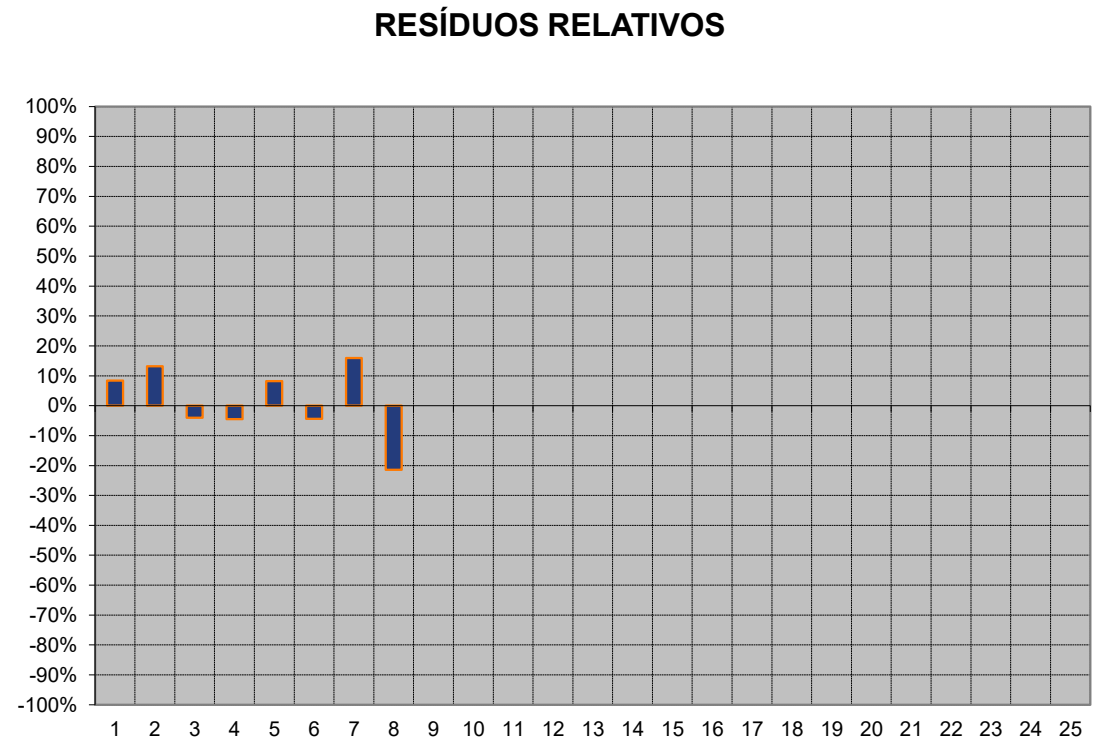
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Rua Dr. Cardoso de Melo, 1336	Rua James Joule, 92
Complemento:	1 91 Brasília Machado cj. 11-B + 3 vg	Edifício Maximum Office	Edifício Francisco Lopes	Edifício Francisco Lopes	Edifício Bueno Business Tower	Edifício Plaza I
Bairro:	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Berrini
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25	out/25
Preço (R\$):		8.800.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00	10.302.000,00	4.595.250,00
% à vista:		100%	100%	100%	100%	100%
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	163,47	664,00	384,00	768,00	606,00	306,35
Vagas:	3	26	7	7	20	7
Nota Padrão:	8,5	8,0	8,5	8,5	8,5	8,5
Idade (anos):	41	27	42	42	14	21
Estado de Conservação:	E - reparos simples	C - regular	C - regular	C - regular	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		SJR	B&G	ASX	Display Imóveis	Corretora
Contato:		Jenifer	Jéssica	Vagner	Guilherme	Susy
Telefone:		(11) 2539-8895/ 99859-6088	(11) 2592-9010/(11) 2592-9030	(11) 96602-7000	(11) 3284-5199/ 94011-4268	(11) 99652-1161

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1955	Rua James Joule, 92	Rua Fidêncio Ramos, 223	Avenida das Nações Unidas, 11857		
Complemento:	1 91 Brasília Machado cj. 11-B + 3 vg	Edifício Plaza I	Edifício Palladio	Edifício Nações Unidas III		
Bairro:	Vila Olímpia	Berrini	Vila Olímpia	Berrini		
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo		
UF:	SP	SP	SP	SP		
Data Base:	out/25	out/25	out/25	out/25		
Preço (R\$):		9.200.000,00	1.850.005,00	4.700.000,00		
% à vista:		100%	100%	100%		
Situação Venda:		oferta	oferta	oferta		
Área Privativa (m²):	163,47	612,00	115,00	254,00		
Vagas:	3	14	3	5		
Nota Padrão:	8,5	8,5	8,0	8,5		
Idade (anos):	41	21	25	33		
Estado de Conservação:	E - reparos simples	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular		
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0		
Imobiliária:		Sempre Soluções Imobiliárias	FL Brokers	FL Brokers		
Contato:		Verônica	Amanda	Amanda		
Telefone:		(31) 9 8939-1038	(11) 5502-1010/ 94322-6080	(11) 5502-1010/ 94322-6080		

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Andar	Fator Vista	Fator Não Usado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	13.253,01	1,00	1,00	0,90	11.927,71	0,85	1,06	0,77	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	10.377,11	dentro
2	10.416,67	1,00	1,00	0,90	9.375,00	1,00	1,00	0,95	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	9.937,50	dentro
3	10.416,67	1,00	1,00	0,90	9.375,00	1,09	1,00	0,95	1,21	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	11.718,75	dentro
4	17.000,00	1,00	1,00	0,90	15.300,00	0,89	1,00	0,70	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	11.781,00	dentro
5	15.000,00	1,00	1,00	0,90	13.500,00	0,96	1,00	0,73	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	10.395,00	dentro
6	15.032,68	1,00	1,00	0,90	13.529,41	0,96	1,00	0,73	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	11.770,59	dentro
7	16.087,00	1,00	1,00	0,90	14.478,30	0,94	1,06	0,75	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,67	9.700,46	dentro
8	18.503,94	1,00	1,00	0,90	16.653,55	0,99	1,00	0,81	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	14.322,05	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13.253,01	14.368,21	1.115,20	8%
2	10.416,67	11.792,78	1.376,11	13%
3	10.416,67	10.000,28	(416,39)	-4%
4	17.000,00	16.234,21	(765,79)	-5%
5	15.000,00	16.234,21	1.234,21	8%
6	15.032,68	14.368,21	(664,47)	-4%
7	16.087,00	18.657,23	2.570,23	16%
8	18.503,94	14.535,28	(3.968,66)	-21%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				10%



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATORIA					9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA13%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.

TRATAMENTO DE DADOS DO VALOR DE MERCADO DE VENDA-Loja



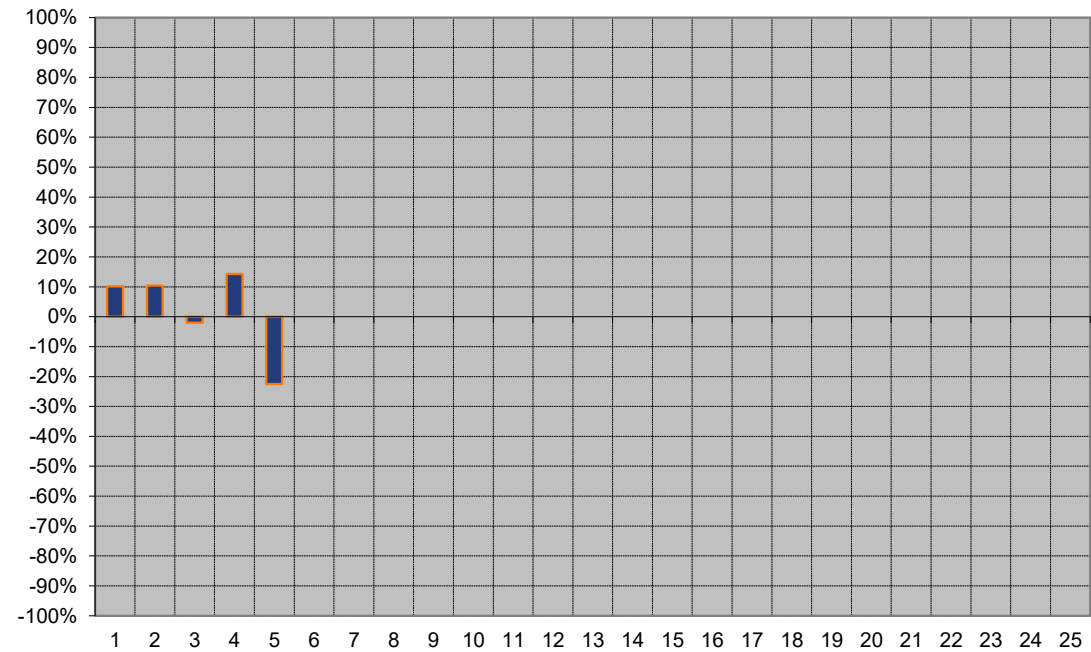
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Doutor Cardoso de Mello x Rua Fund	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4540	Rua Joaquim Floriano, 188	Rua Gomes de Carvalho 1.765	Rua Alvorada, 184	Rua Jerônimo da Veiga, 155
Complemento:	Edifício Brasílio Machado Neto	Edifício Housi	Edifício DSG	Edifício Wysling	Edifício Do it	
Bairro:	Vila Olímpia	Consolação	Itaim Bibi	Vila Olímpia	Vila Olímpia	Itaim Bibi
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	nov/25	nov/25	nov/25	nov/25	nov/25	nov/25
Preço (R\$):		7.500.000,00	11.274.000,00	6.994.000,00	12.000.000,00	12.170.588,00
% à vista:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Situação Venda:	Transação	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Térreo (m²):	270,00	345,00	578,00	350,00	815,00	350,00
Área Mezanino (m²):						
Área Sobreloja (m²):						
Área Superiores (m²):						
Área Outros (m²):						
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²)	270,00	345,00	578,00	350,00	815,00	350,00
Frente Imóvel (m):	10,00	10,00	10,00	10,00	20,00	15,00
Frentes Múltiplas:	Não	Não	Não	Não	Não	Não
Vagas:	1	4	1	12	11	
Nota Padrão:	8,5	8,0	8,5	8,5	9,0	9,0
Idade (anos):	41	5	5	41	1	1
Estado de Conservação:	E - reparos simples	E - reparos simples	B - entre novo e regular	C - regular	A - novo	A - novo
Nota Local:	6,0	8,5	8,0	8,0	5,5	7,0
Imobiliária:		Adbens	Eal Escritório	Revenda Imóvel	Louvre Imóveis	B&G Imóveis
Contato:		Maya	Mauricio	Silvanea	Eduardo	Marco
Telefone:		(11) 93592-9291	(11) 99327-6316	(11) 94956-4035	(11) 4302-7741/ 94947-4060	(11) 2592-9010/ 94756-8523

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frente Mult.	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Andar	Fator Vista	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	21.739,13	1,00	1,00	0,90	19.565,22	1,00	1,00	1,00	0,96	1,06	0,72	1,00	0,71	1,00	1,00	1,00	0,45	8.804,35	dentro
2	19.505,19	1,00	1,00	0,90	17.554,67	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,68	1,06	0,75	1,00	1,00	1,00	0,50	8.777,34	dentro
3	19.982,86	1,00	1,00	0,90	17.984,57	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	0,93	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	0,55	9.891,51	dentro
4	14.723,93	1,00	1,00	0,90	13.251,54	0,84	1,00	1,00	0,96	0,94	0,68	1,13	1,09	1,00	1,00	1,00	0,64	8.480,99	dentro
5	34.773,11	1,00	1,00	0,90	31.295,80	0,90	1,00	1,00	1,02	0,94	0,68	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	0,40	12.518,32	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	21.739,13	23.937,04	2.197,91	10%
2	19.505,19	21.543,33	2.038,14	10%
3	19.982,86	19.584,85	(398,01)	-2%
4	14.723,93	16.830,73	2.106,80	14%
5	34.773,11	26.929,17	(7.843,94)	-23%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				12%

RESÍDUOS RELATIVOS



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	1
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA24%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 9D2A-E8AD-04CE-6C92.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/9D2A-E8AD-04CE-6C92> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 9D2A-E8AD-04CE-6C92



Hash do Documento

9CBAAE156688E8338453A1C74ADFA7C294480A50615D80513DDEA468FDC2D7AF

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/02/2026 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 11/02/2026 16:55 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Feb 11 2026 16:55:27 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.189.0.87

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

0C54031DCC9F4FF81A626C9B61D67A1B5474E9198B1B188FAD1B02ED18CF9048

