

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 29.404.001/1124

SOLICITANTE:	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA BRASIL, 350
		SÃO PAULO – SP
	TIPO:	PRÉDIO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	495,00 M² (CONFORME IPTU)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	932,10 M² (CONFORME MATRÍCULA)
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: NOVEMBRO/2024	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u>	
	R\$ 14.116.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

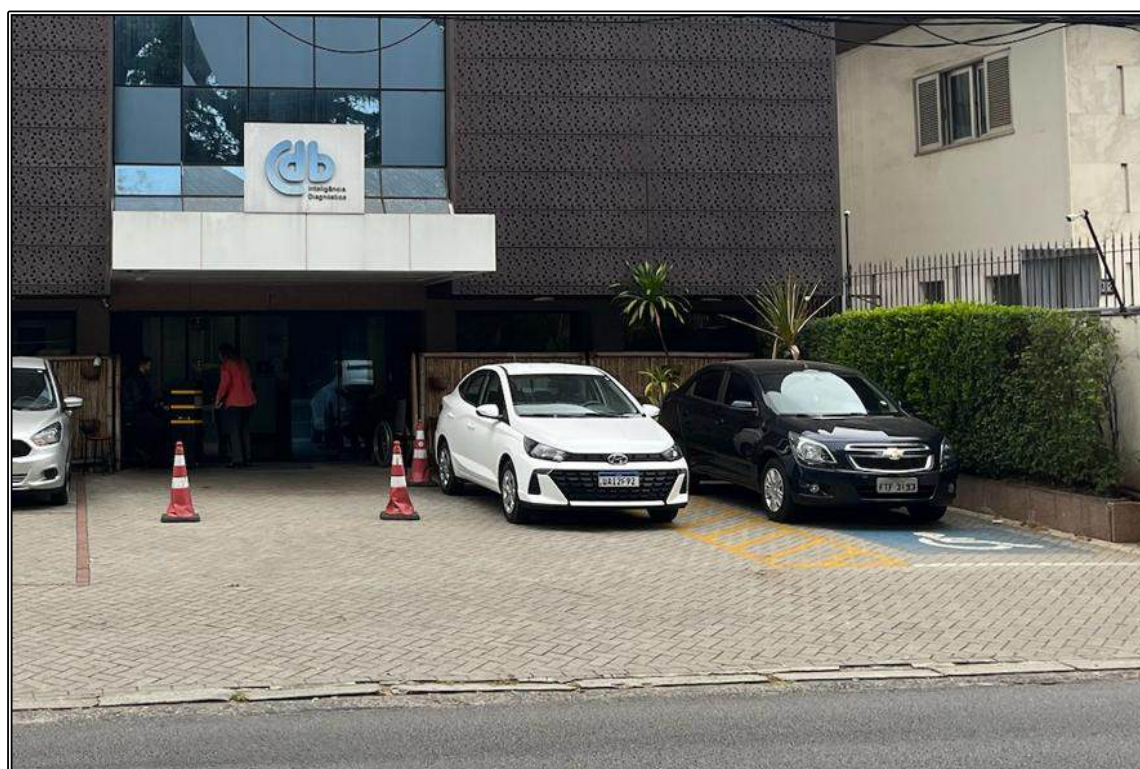
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	15
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	16
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO.....	19
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	20
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	21
3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO	21
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	31
1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	31
2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	32
3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	34
4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO E DO EMPREENDIMENTO.....	36
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	38
1. MODELO DE ANÁLISE	38
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	41
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	43
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	43
4. CUSTO DE CAPITAL	52
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	55
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	56
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	56
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	57
3. VALOR DE MERCADO	58
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	59
VII. CONCLUSÃO	60
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	61



FACHADA IMÓVEL



FACHADA IMÓVEL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Av. Brasil, 350, São Paulo, SP, classificado como Propriedades para Investimento do TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário administrado pela BR Capital DTVM S.A.

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

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

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente sendo o último laudo o de nº 28.327.001/1123.

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

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

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

- Laudos anteriores, elaborados a partir de:
 - *cópia da matrícula nº 119.171 do 4º RI de São Paulo - SP;*
 - *cópia da certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU.*

Para fins de cálculos adotamos área de terreno conforme cópia da certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU e área construída conforme cópia da matrícula.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

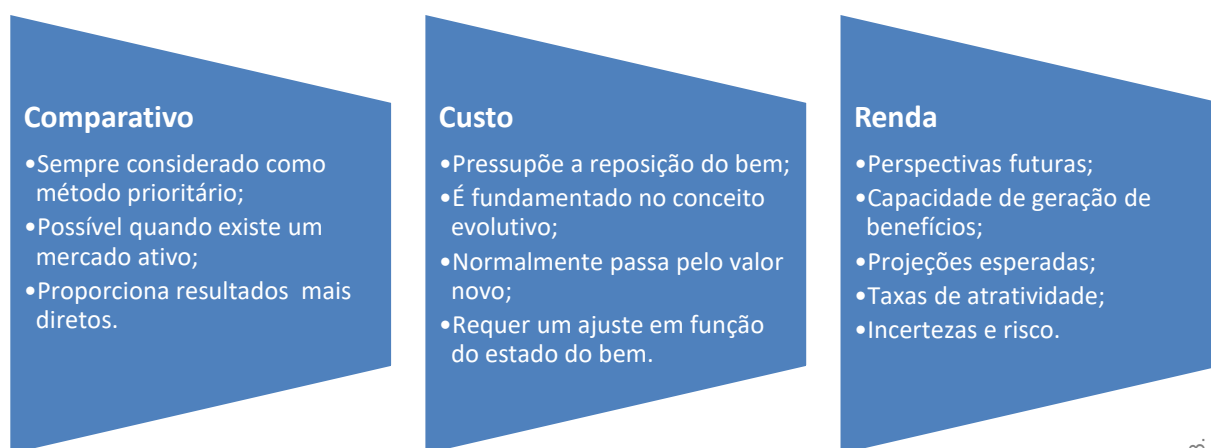
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

Também foi utilizado o Método Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	base em análise do processo estocástico para variáveis-chave, em um período mínimo de 36	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 <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

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	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

7.5.5.1.2	1	Estabelecemos como base um cenário que consideramos o mais provável dentro das informações disponíveis no momento da avaliação. Adicionalmente projetamos desvios nas variáveis chaves do modelo, proporcionando a análise de resultados mais otimistas ou pessimistas.
7.5.5.1.3	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.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;
- (b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e
- (c) os preços estão disponíveis para o público.”

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

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

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

III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Parque, shopping center, avenida comercial
Área Sujeita a Enchentes:	Não



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

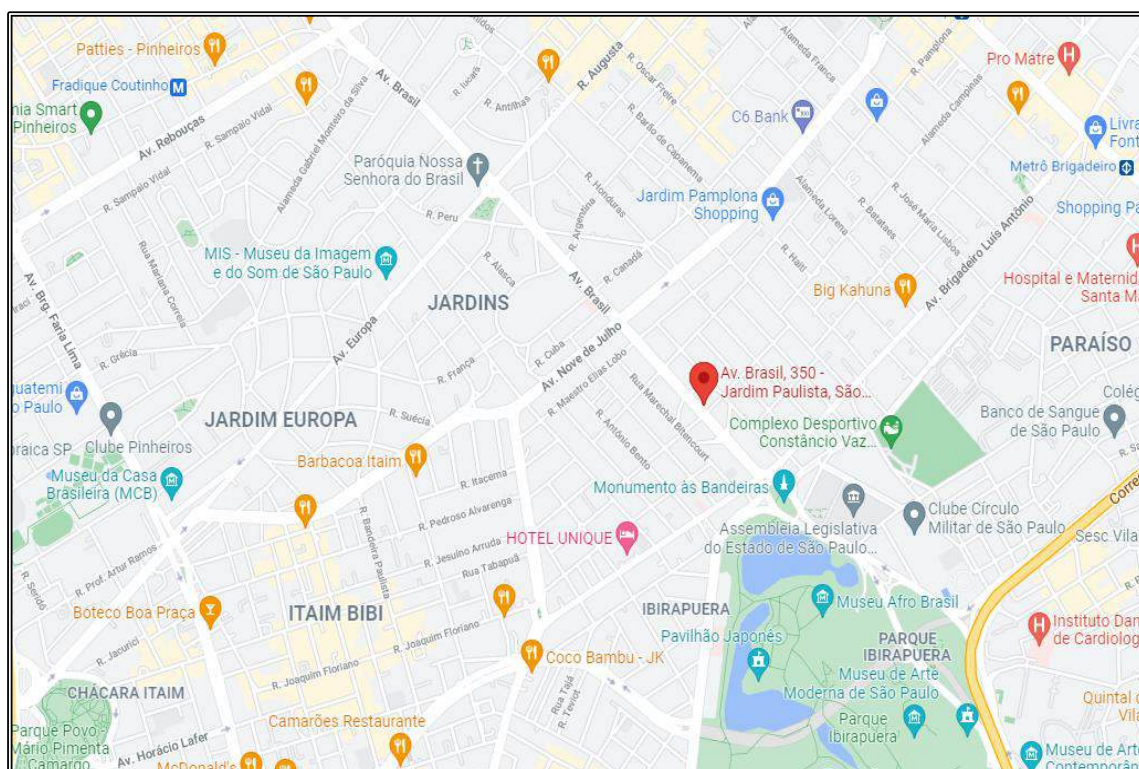
Principais Vias de Acesso:	Av. Brigadeiro Luís Antônio e Av. Rebouças
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, metrô e lotação
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Av. Brasil, 350, Jardim Paulista, São Paulo – SP.



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Av. Brasil
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Três
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Levemente inclinado
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias de Led
Nível Comercial:	Alto



2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO

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

Testada Principal:	18,00 m (para a Av. Brasil)
Lateral Direita:	37,60 m
Lateral Esquerda:	21,50 m

=====

ÁREA TOTAL: 495,00 m² (CONFORME CÓPIA DO IPTU)

=====

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

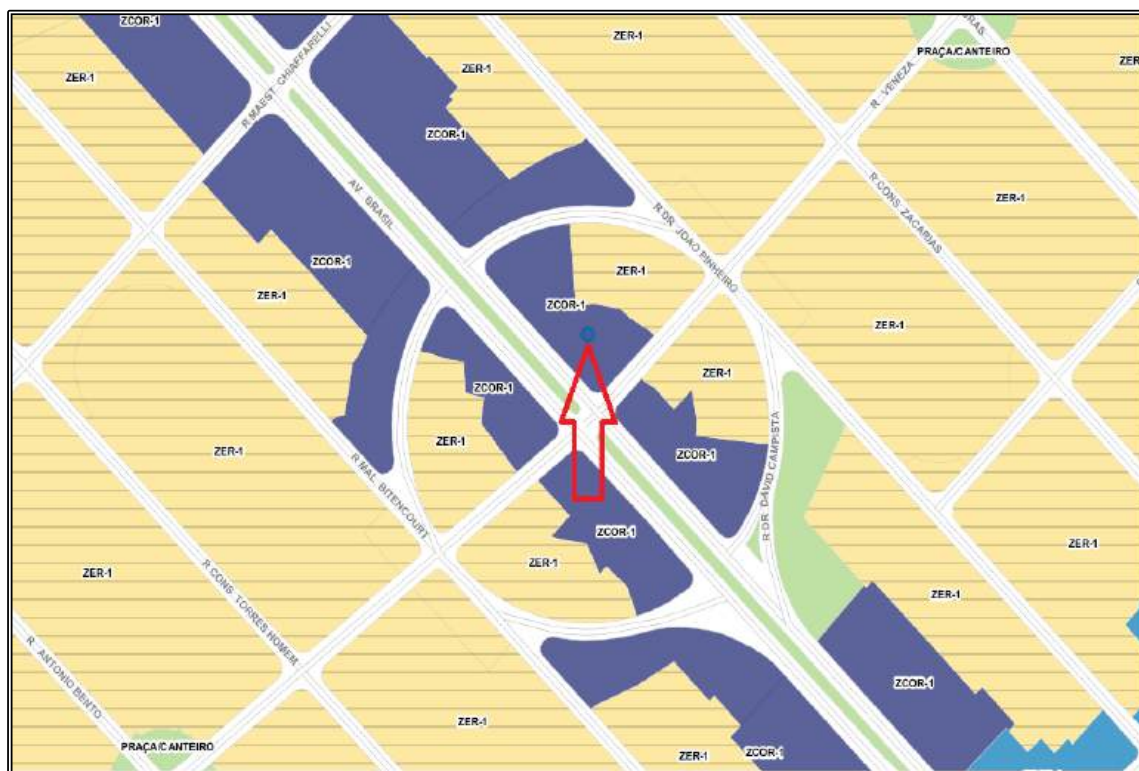
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento 18.177/24 da Prefeitura Municipal de São Paulo.

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

Tipo de Zona	Zona	Coeficientes de Aproveitamento			Taxa de Ocupação		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500m²		Frente	Fundos e laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m	
Qualificação	ZCOR-1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,50	10,00	5,00	NA	3,00	NA



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Concluído
Nº de Pavimentos:	04, sendo: Subsolo, Térreo, Mezanino e Superior
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Fachada:	Granito, Massa com pintura à base de látex e painel de ferro, painéis de vidro
Área Construída:	932,10 M ² (conforme matrícula) ¹

Dependências Internas:	<p>Subsolo: Salas e sanitários;</p> <p>Térreo: acesso de pedestres e veículos pela Av. Brasil, com recepção, sala de espera e hall de elevador salas, copa e sanitários;</p> <p>Mezanino: hall de elevador, circulação, recepção administrativo, salas e sanitários;</p> <p>Superior: hall de elevador, circulação, recepção, salas e sanitários.</p>
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	26 anos (conforme IPTU)

COMPLEMENTOS

Circulação Vertical:	01 elevadores ATLAS com capacidade para 980kg e 01 escada enclausurada com porta corta fogo.
Segurança e tecnologia:	Central de PABX, circuito fechado de TV, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho).
Segurança contra Incêndio:	Redes de hidrantes e sprinklers, extintores, detectores de fumaça, alarmes e luzes de emergência.
Ar Condicionado:	Central comum e individual
Estacionamento:	8 vagas descobertas no térreo

¹ Conforme informado informalmente pela solicitante, a área construída é de 1.200 m² e está em processo de retificação e registro. Como o registro não está concluído, foi considerada a área construída indicada na matrícula.

PAVIMENTO SUBSOLO

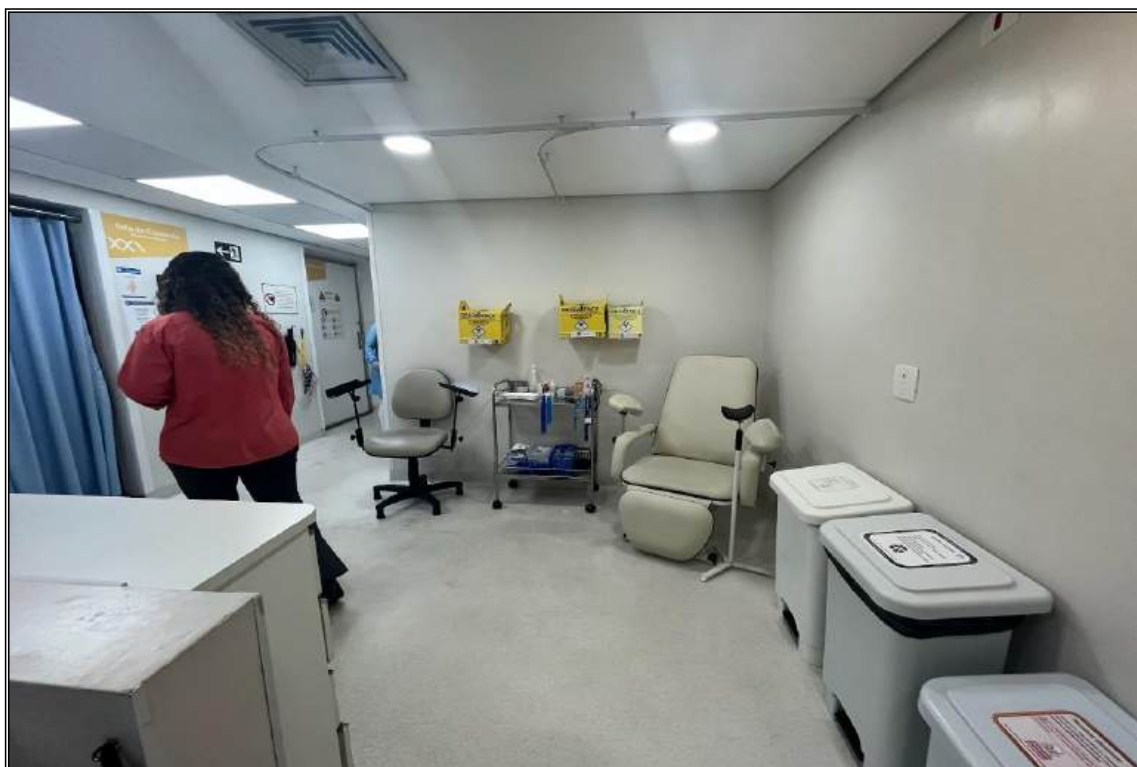


SUBSOLO – VESTIÁRIO



SUBSOLO - REFEITÓRIO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.



SUBSOLO - SALA DE COLETA



SUBSOLO – SALA DE EXAMES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.



TÉRREO - RECEPÇÃO



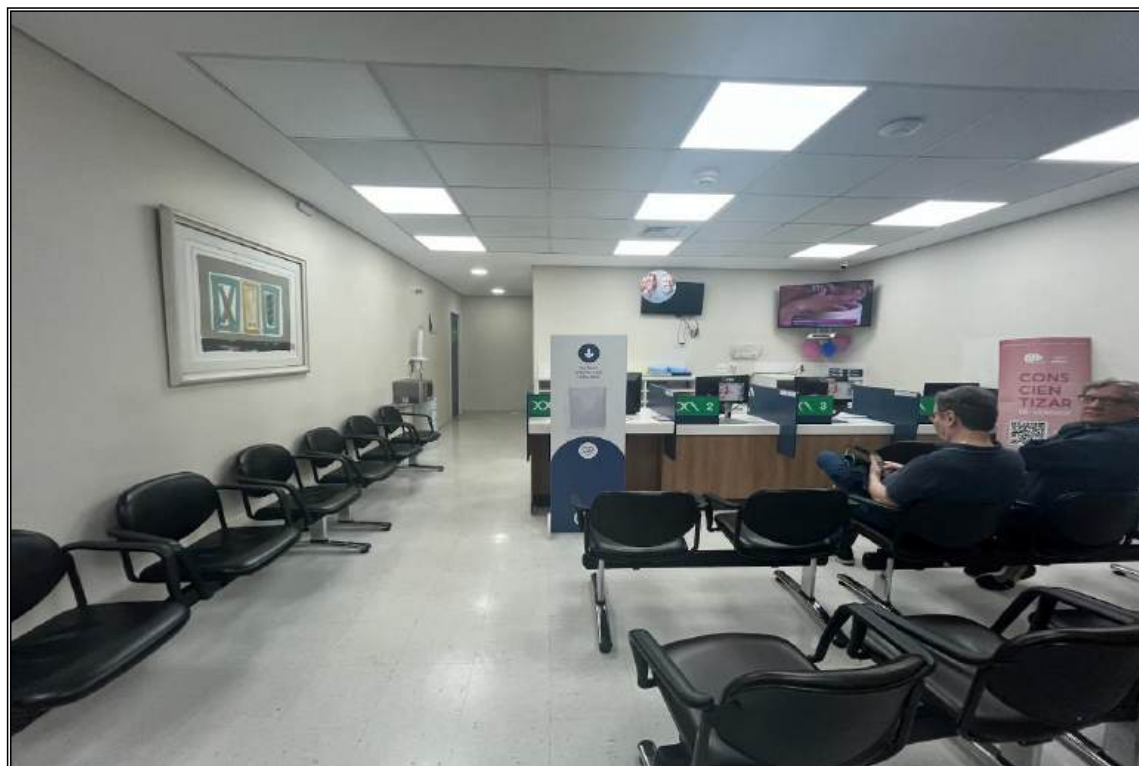
TÉRREO - LANCHONETE



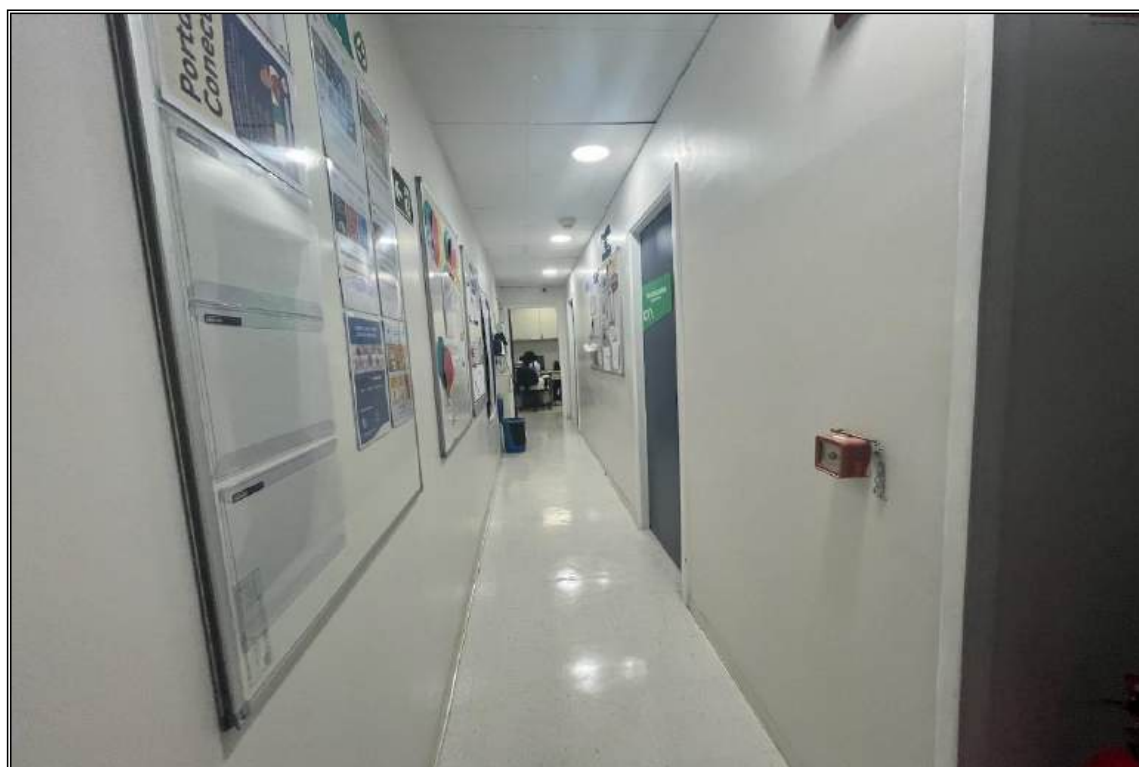
TÉRREO – ÁREA EXTERNA



TÉRREO – ÁREA EXTERNA



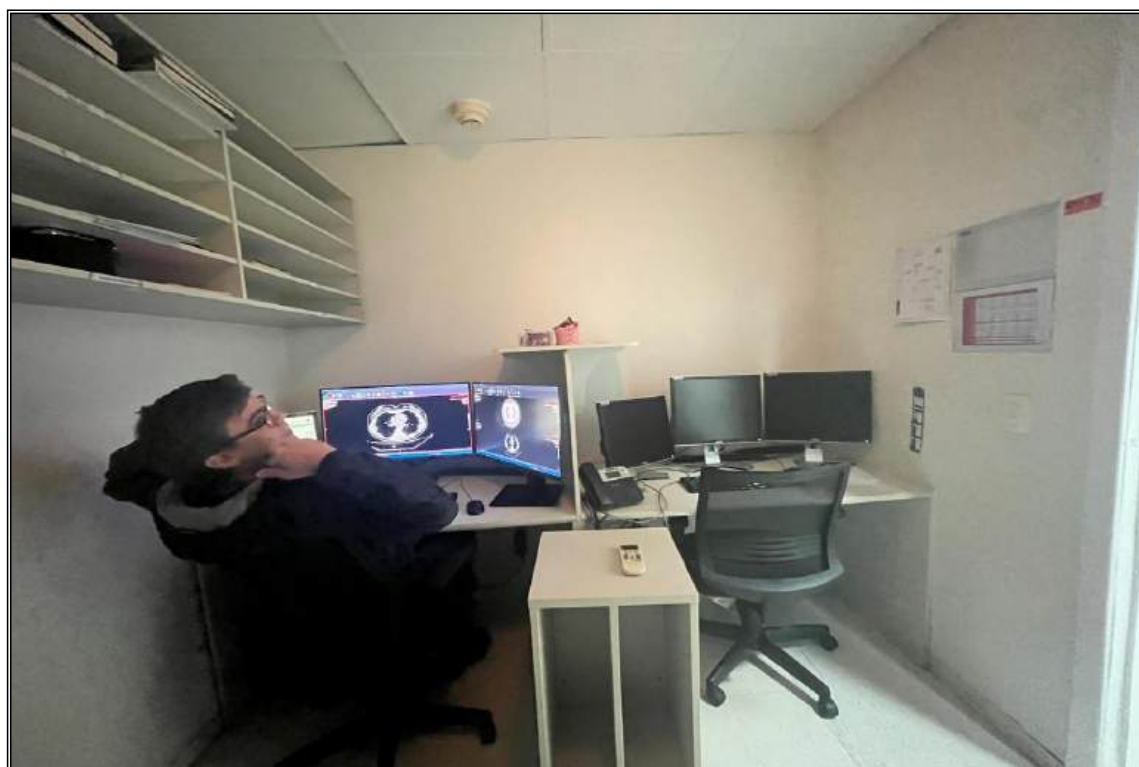
MEZANINO – RECEPÇÃO E ESPERA



MEZANINO – CIRCULAÇÃO INTERNA



MEZANINO – SALA DE EXAMES

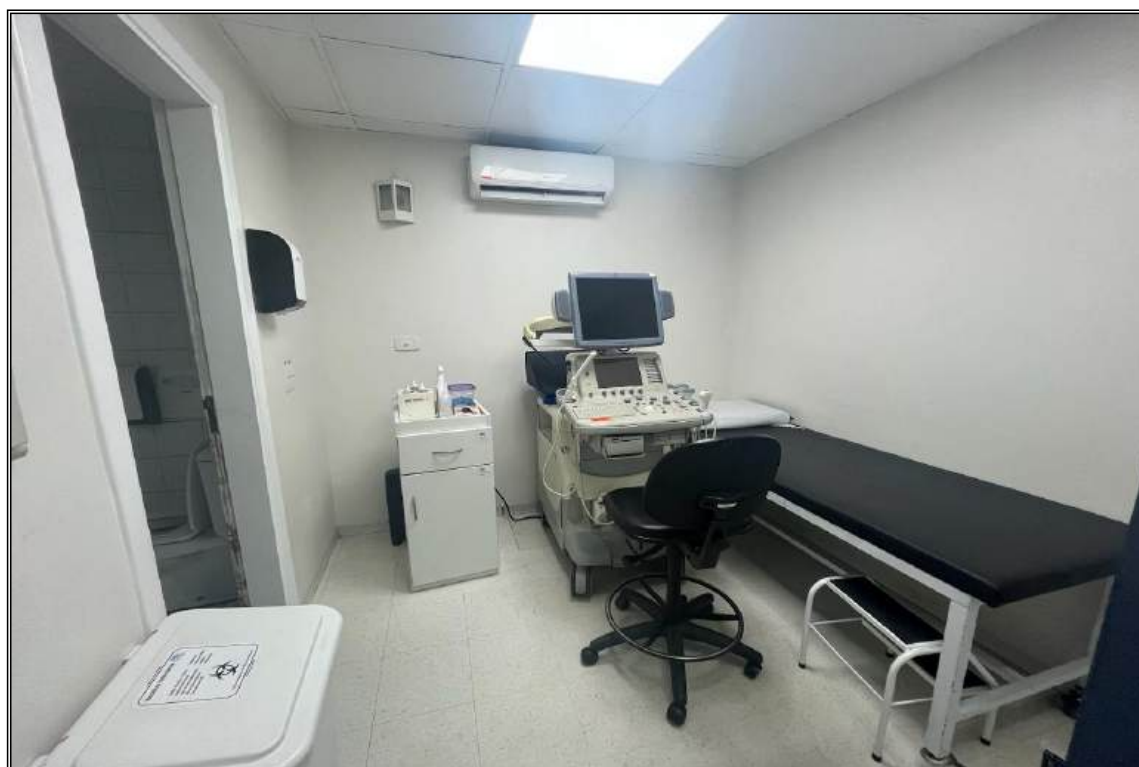


MEZANINO – SALA DE EXAMES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

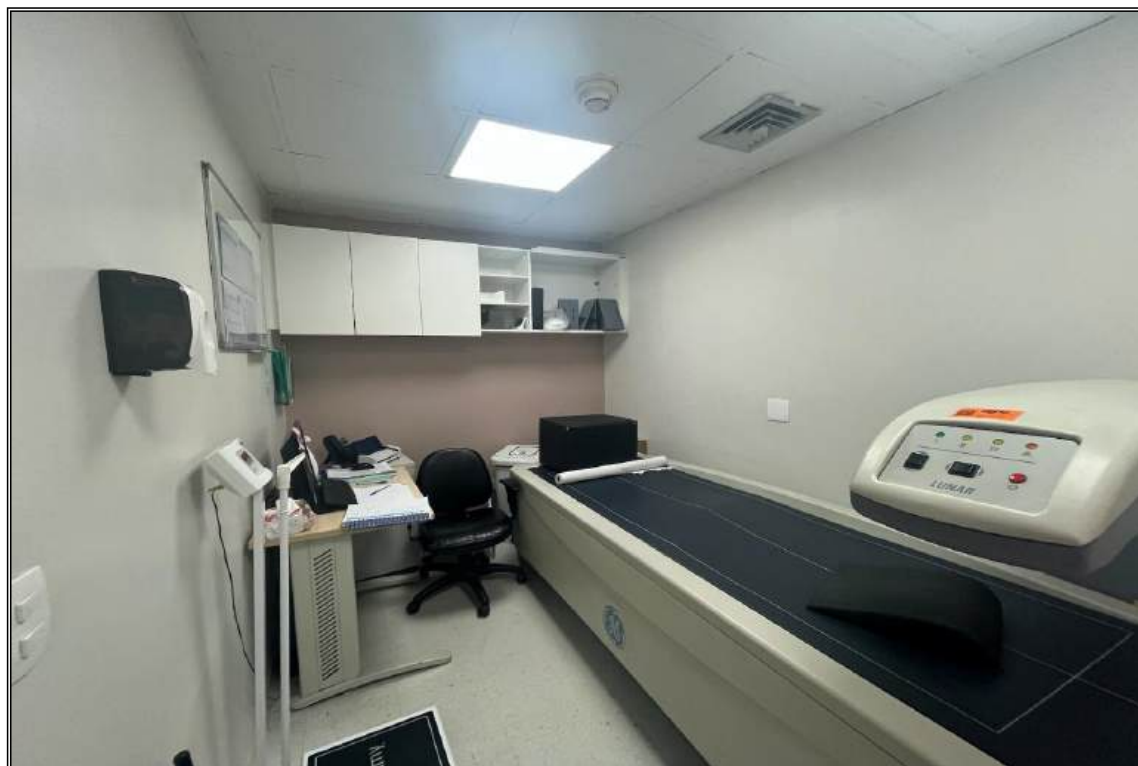


1º ANDAR – RECEPÇÃO E ESPERA

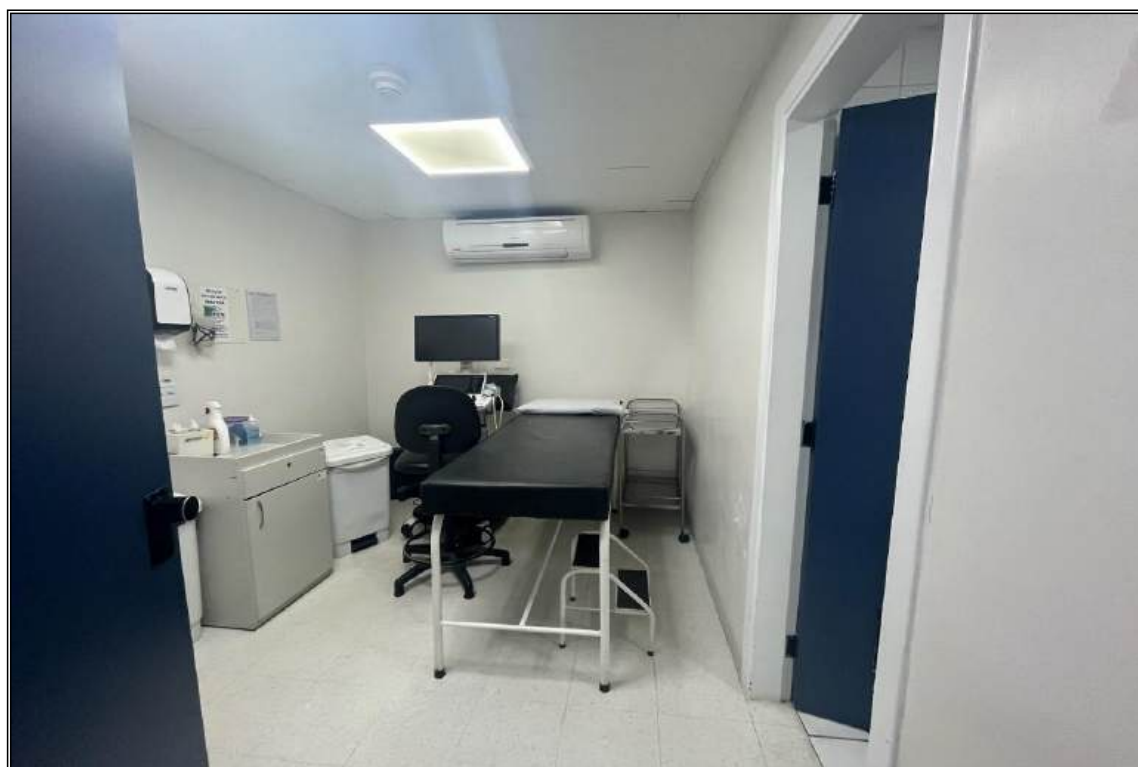


1º ANDAR – SALA DE EXAMES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

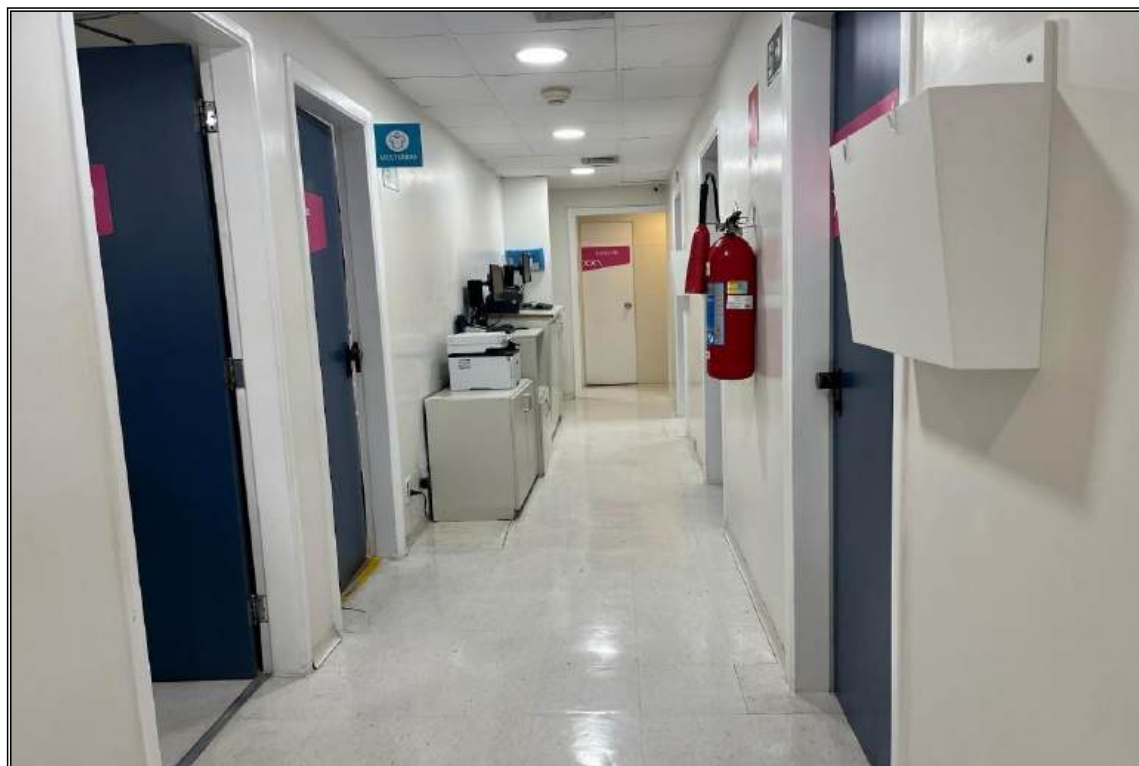


1º ANDAR – SALA DE EXAMES

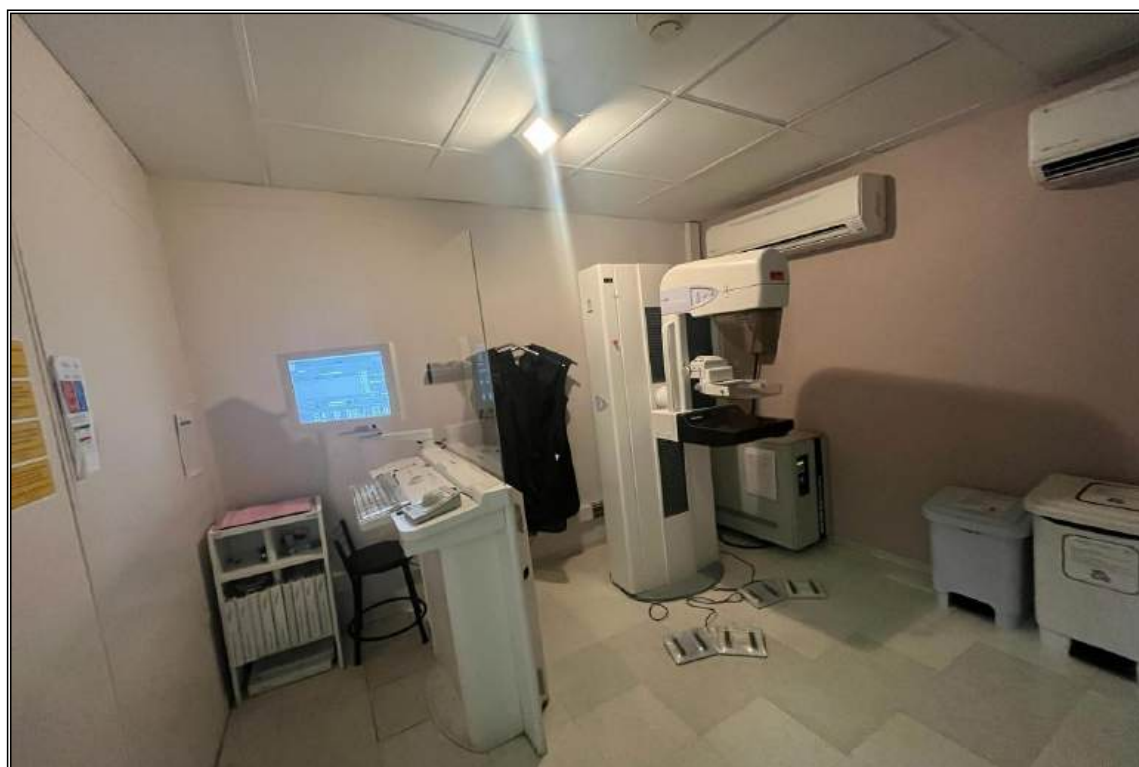


1º ANDAR – SALA DE EXAMES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.



1º ANDAR – CIRCULAÇÃO INTERNA



1º ANDAR – SALA DE EXAMES

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL

A economia mundial em 2024 está se ajustando após a recuperação da pandemia e a crise de 2020, com crescimento moderado. Economias avançadas, como EUA e União Europeia, enfrentam dificuldades devido ao aumento das taxas de juros e desaceleração no consumo. Já economias emergentes, como China e Índia, mantêm um crescimento robusto, apesar de desafios internos. A inflação, embora tenha diminuído desde 2022, continua a ser uma preocupação, especialmente nos países desenvolvidos. Tensões geopolíticas, como a guerra na Ucrânia e atritos entre EUA e China, impactam os mercados globais e as cadeias de suprimentos.

Para 2025, espera-se um crescimento mais equilibrado entre economias desenvolvidas e emergentes, mas com desafios em economias avançadas devido ao impacto das altas taxas de juros. As economias emergentes, como a Índia e a África, podem superar as ocidentais em termos de crescimento, mas enfrentam desafios como desigualdade e instabilidade política. A inflação pode ser mais moderada, e os bancos centrais poderão reduzir as taxas de juros, mas com cautela. A inteligência artificial poderá ser importante motor de crescimento, visto que se observa um movimento acelerado de grandes empresas explorando formas de uso da ferramenta atualmente.

O mercado financeiro deve continuar volátil, com incertezas geopolíticas e políticas monetárias afetando os investimentos. A guerra na Ucrânia e as tensões entre EUA, China e Rússia continuam a criar volatilidade nos mercados. O cenário de 2025 dependerá da adaptação tecnológica, sustentabilidade e resolução das incertezas políticas para garantir crescimento econômico.

2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira em 2024 enfrenta crescimento moderado e desafios estruturais, após a recuperação pós-pandemia. Fatores como taxa de juros elevada, desaceleração do consumo e instabilidade política global impactam o desempenho econômico. O agronegócio continua sendo um pilar importante, com exportações de commodities, enquanto a indústria e o setor de serviços enfrentam dificuldades devido a baixos investimentos e alta da inflação.

A inflação, acima da meta do Banco Central, tem impactado negativamente com mais intensidade o mercado de alimentos, combustíveis e energia, o que restringe o poder de compra e o crédito. O Banco Central mantém a taxa Selic elevada (acima de 12%) para controlar a inflação, o que afeta negativamente o consumo e os investimentos.

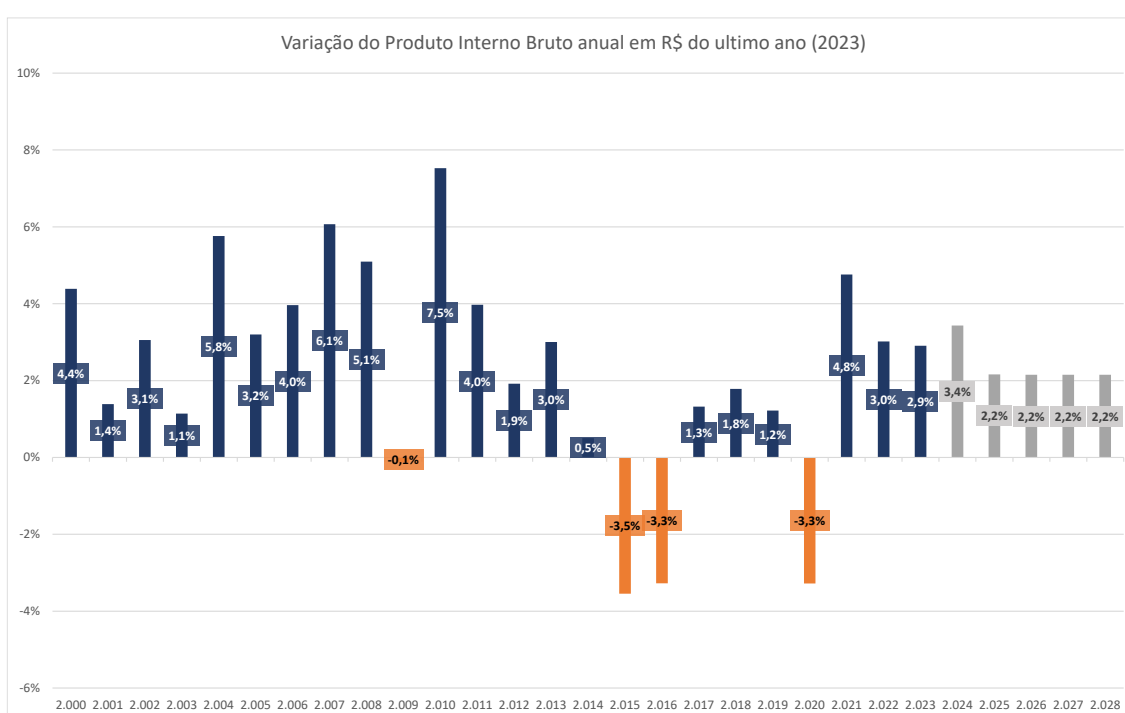
O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente na área social e em infraestrutura. No entanto, a resistência política dificulta avanços significativos em reformas fiscais.

Com relação ao comércio externo, o Brasil continua dependente das exportações de commodities, o que é positivo enquanto os preços globais se mantiverem favoráveis, mas vulnerável a mudanças nas políticas comerciais globais.

Em 2025, espera-se que a economia brasileira aproximadamente 2%, impulsionada pelo agronegócio, mas com necessidade de diversificação e inovação em outros setores, como energia renovável e tecnologia. Existe também a expectativa de que a inflação recue, mas de forma gradual, com redução lenta da taxa de juros. O governo precisará avançar nas reformas fiscais para controlar a dívida pública, e a reforma tributária será um tema relevante.

A geração de empregos formais e de qualidade será um desafio. A diversificação das exportações e novos acordos comerciais poderão fortalecer a economia, com foco em tecnologia e produtos industriais. O sucesso das reformas fiscais e a adaptação a novas tecnologias serão fundamentais para garantir um crescimento sustentável e enfrentar os desafios fiscais e políticos do Brasil.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2024 a 2028.



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

3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

O mercado imobiliário brasileiro em 2024 apresenta um cenário diversificado, refletindo características regionais e a dinâmica de cada segmento. Com fatores macroeconômicos como a alta taxa de juros e a recuperação da economia pós-pandemia, o comportamento dos investidores e consumidores varia significativamente conforme a tipologia de imóvel. Abaixo apresentamos um breve contexto para cada segmento:

Escritórios: O mercado de escritórios segue em um processo de transformação impulsionado pelo modelo híbrido de trabalho. Em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, os edifícios classe A e A+ continuam a ser a preferência, especialmente nas regiões mais valorizadas, como Faria Lima e Leblon. A demanda se concentra em espaços flexíveis, com infraestrutura tecnológica avançada e certificações de sustentabilidade.

Residencial: O setor residencial é impulsionado por diferentes demandas. O programa Minha Casa, Minha Vida tem revitalizado o segmento popular, enquanto o médio e alto padrão enfrenta desafios devido ao custo do crédito imobiliário. Nas grandes cidades, há maior procura por imóveis compactos e bem localizados, refletindo mudanças no estilo de vida e no perfil familiar.

Galpões Logísticos: O setor de galpões logísticos é um dos mais dinâmicos, impulsionado pela expansão do e-commerce e pela necessidade de cadeias de suprimentos mais eficientes. Regiões estratégicas, como os eixos das rodovias Anhanguera e Dutra, em São Paulo, lideram a demanda. Os empreendimentos com alta tecnologia e localização próxima a grandes centros urbanos são os mais valorizados.

Lojas de Rua e Centros Comerciais: A retomada do varejo físico após a pandemia trouxe novo fôlego para lojas de rua e centros comerciais. Nas grandes cidades, ruas comerciais tradicionais, como Oscar Freire em São Paulo, continuam sendo polos de atração, enquanto shoppings buscam se reposicionar como espaços de experiência e conveniência.

Shoppings Centers: Os shoppings brasileiros têm se adaptado ao consumidor atual, focando em experiências, gastronomia e lazer, além de ampliar o mix de serviços e entretenimento. O setor premium, com empreendimentos voltados a classes de maior renda, apresenta melhor performance, enquanto os shoppings de médio porte enfrentam maior pressão competitiva.

Hotéis e Residências Multifuncionais: O setor hoteleiro apresenta recuperação consistente em destinos turísticos e empresariais. Paralelamente, as residências multifuncionais (como o conceito de coliving e apartamentos por assinatura) ganham força em grandes centros urbanos, atendendo a jovens profissionais e nômades digitais.

Em 2025, espera-se uma queda gradual das taxas de juros, porém com fechamento do ano ainda em patamares elevados, que continuarão a limitar o acesso ao crédito e afetar principalmente a demanda por imóveis residenciais. No entanto, alguns segmentos, como escritórios flexíveis e galpões logísticos, devem se beneficiar da reconfiguração das necessidades empresariais, com o aumento do home office e do comércio eletrônico, que demandam espaços mais eficientes e flexíveis. Além disso, a demanda por imóveis sustentáveis deve crescer, à medida que empresas e consumidores buscam reduzir custos operacionais a longo prazo, especialmente em um contexto de juros altos. Enquanto o setor residencial pode ser mais impactado, os setores de escritórios, logística e imóveis sustentáveis encontrarão oportunidades de crescimento ao atender às novas demandas do mercado.

4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO E DO EMPREENDIMENTO

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Av. Brasil, São Paulo, SP, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante²:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Os recuos frontais, laterais e de fundos estão adequados a legislação;
 - (iv) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação;
 - (v) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
 - a) Frente e entrada do Imóvel: Bom
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Regular
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Regular
 - h) Estado de conservação geral: Regular

² Não foram feitas as análises da documentação pertinente a legalização da propriedade, ou mesmo consultas ou levantamentos junto aos órgãos competentes para a confirmação das informações obtidas junto a solicitante e ao usuário do imóvel.

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

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

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

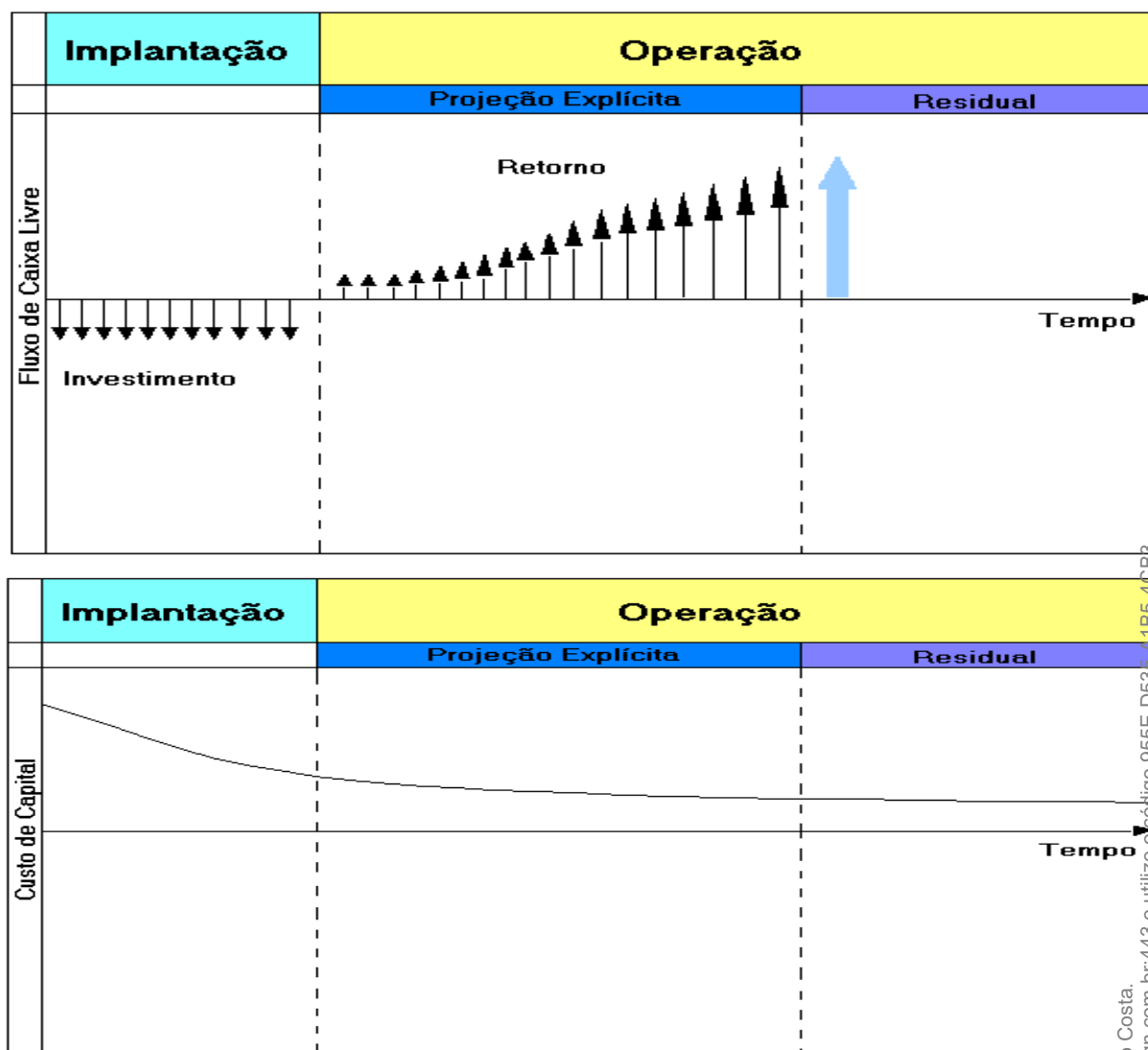
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

No presente caso como os empreendimentos já se encontram 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 a 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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D53E-A1B5-4CB3.

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

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

Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido.

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

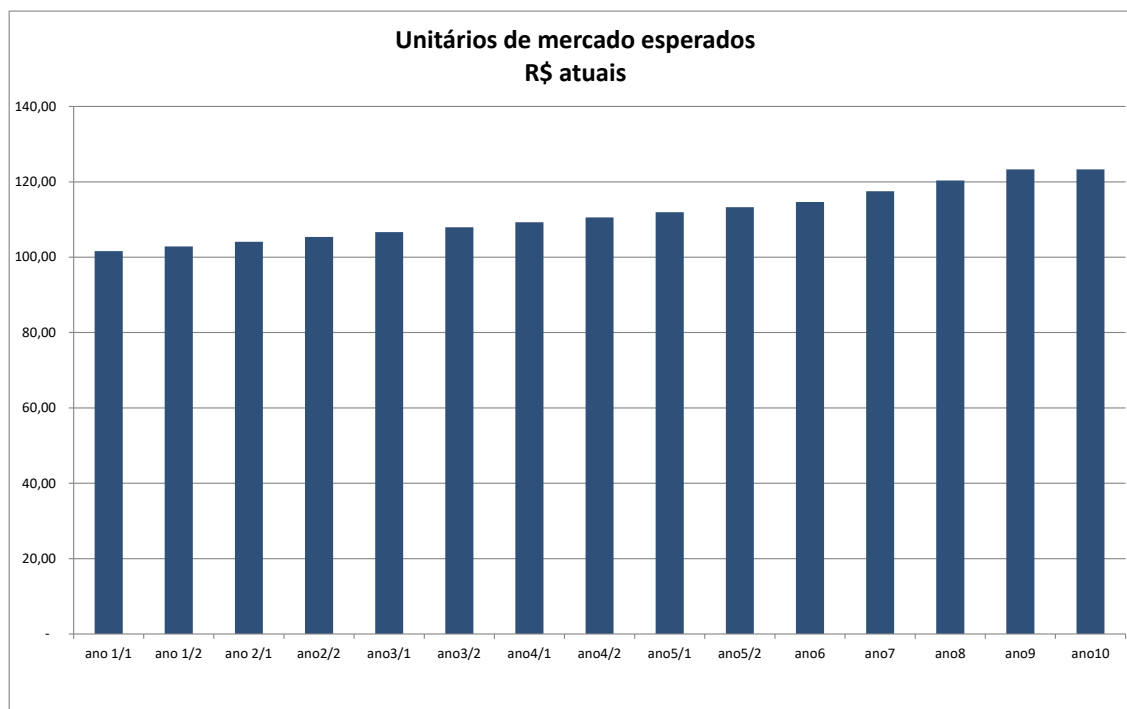
Bases dos contratos	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	29404001_AvBrasil
Área Locável (m2)	932,10
Aluguel contratado - R\$/m2	167,24
Aluguel contratado	155.888,92
Data base aluguel contratado	01/06/2024
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/06/2021
Data de início do pagamento	01/07/2021
Data de fim de contrato	31/12/2033
Locatários	29404001_AvBrasil
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	155.888,92
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	154.584,07
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	157.468,37

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

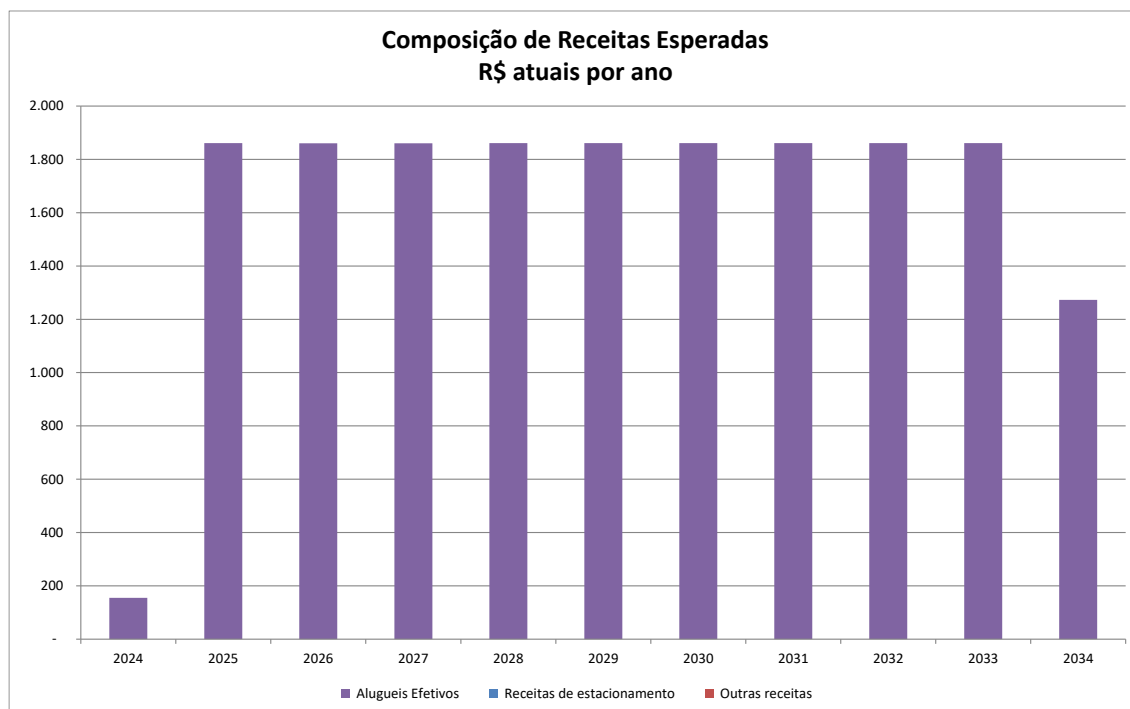
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente e para as unidades disponíveis, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>
Cenário : BuyToLease	29404001_AvBrasil
Aluguel de mercado inicial - R\$	94.700
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	101,60
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	123,31
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	108
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	110,98
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	109
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	54
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	28,95
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	28,95
Vida útil remanescente de projeção (anos)	37

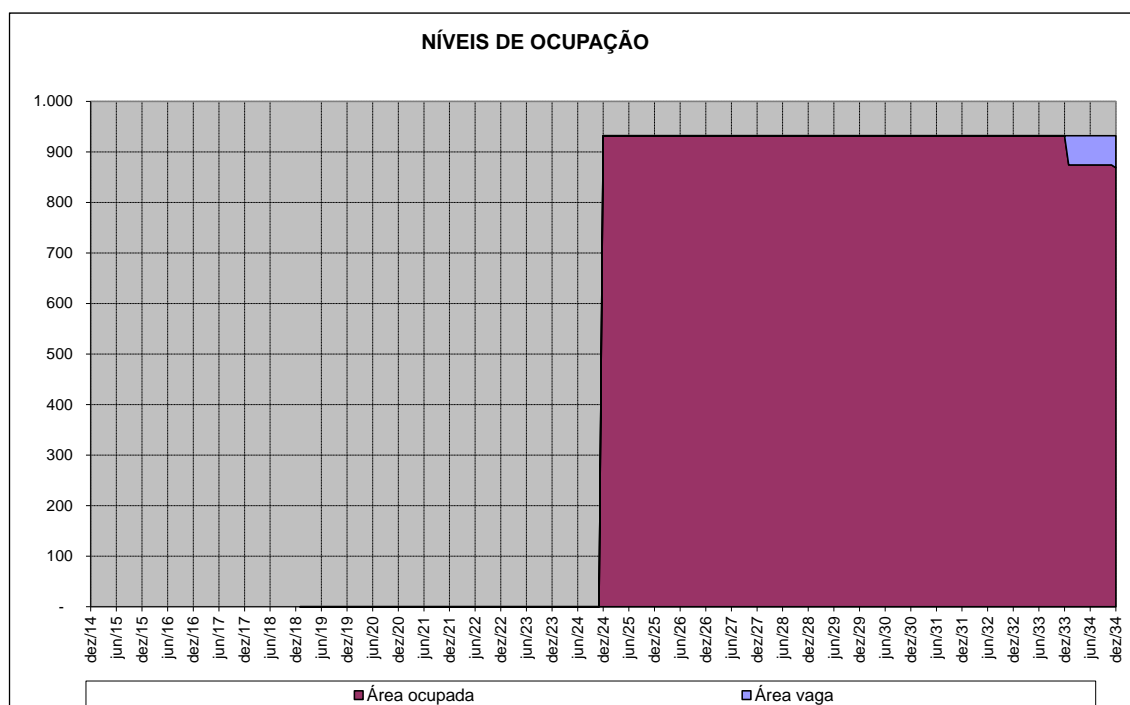
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 5,2% a.a. chegando a 3,4% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2020 a 2023:

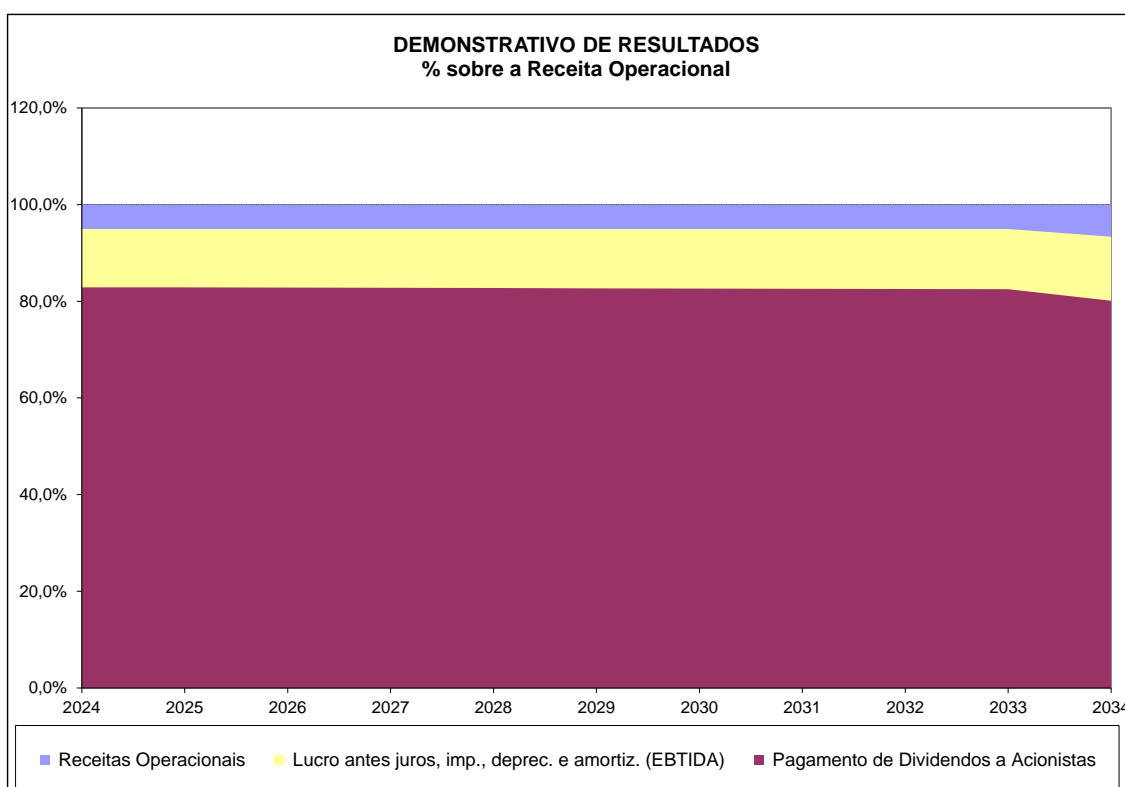
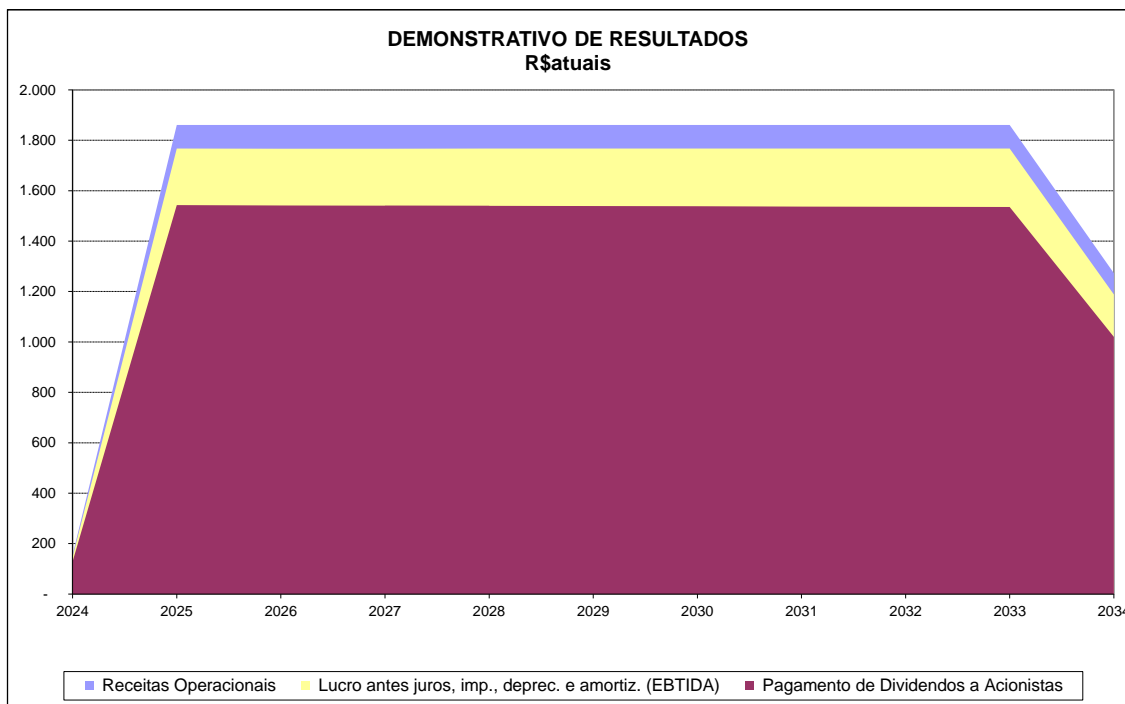
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário (áreas disponíveis) e pelo locatário:
Condomínio: Não informado;
IPTU: : Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 35% 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 e 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 8,8% ao ano. Na comparação ao conceito de capital potencial de mercado seria um equivalente a 11,8% 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 <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (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 e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

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

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

$$Ke = Rf + (Rp \times Beta) + Rliq$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2032- média móvel de 12 meses), fixando em 6,10% 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 foi considerado o prêmio médio (Rp) de 5,95% ao ano (média 50 anos / fonte Aswath Damodaran) 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 às empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa (“small cap”), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

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

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,48 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 6,10\% + (5,95\% \times 0,48) + 0,50\% = 9,46\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,50\% + (5,95\% \times 0,62) + 0,70\% = 8,89\% \text{ (valor residual)}$$

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 14.116.000,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, 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 empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	495,00	15.028,89				1,00	7.439.301	7.439.301
Edificações								
01. Prédio comercial	932,10	5.130,00	26	c	37	0,67	4.781.673	3.203.721
Edificações e Benfeitorias	932,10				37	0,67	4.781.673	3.203.721
Custos							12.220.974	10.643.022
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,33		14.116.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 33% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 7.439.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 6.677.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	37 anos

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de novembro/2024:

Valor do Empreendimento: R\$ 14.116.000,00

Consideramos que o valor justo para os imóveis avaliados 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 digitalmente³ por

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

³ Vide certificação digital da assinatura na última página do documento.

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 29.404.001/1124, que se compõe de 61 (sessenta e uma) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado – cenário buy to lease
- fluxo de caixa mensal projetado – cenário buy to lease
- pesquisa de valores de locação
- pesquisa de valores de terreno
- simulação de referenciais de valores no contexto do mercado aberto
- fluxo de caixa anual projetado – 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

Osasco, 28 de janeiro de 2025.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
Ano		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	155	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.273	18.177
-	Área locável (m2)	78	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	102	101	103	106	108	111	113	116	119	121	121	121
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	95	1.128	1.156	1.184	1.213	1.243	1.266	1.297	1.329	1.358	1.358	12.627
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	
-	Aluguéis Efetivos	155	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.273	18.177
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	68	68	68	68	68	68	68	68	68	46	663
-	PIS	1	12	12	12	12	12	12	12	12	12	8	118
-	COFINS	5	56	56	56	56	56	56	56	56	56	38	545
-	Despesas Operacionais	2	26	26	26	26	26	26	26	26	26	38	275
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
-	Inadimplência irre recuperável	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	18
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	24	24	24	24	24	24	24	24	24	17	236
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.189	17.238
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	147	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.189	17.238
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	147	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.767	1.189	17.238
-	Impostos (IR/CSSL)	17	202	202	202	202	202	202	202	202	202	139	1.978
=	Lucro líquido	130	1.565	1.564	1.564	1.565	1.565	1.565	1.565	1.565	1.565	1.050	15.261
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	1.565	1.564	1.564	1.565	1.565	1.565	1.565	1.565	1.565	1.050	15.261
-	Investimento em novos ativos	10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	22	23	24	25	26	27	28	28	29	30	263
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(10.855)	1.543	1.541	1.541	1.540	1.539	1.538	1.537	1.536	1.535	1.020	4.014
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.855)	(9.313)	(7.772)	(6.231)	(4.691)	(3.152)	(1.614)	(77)	1.459	2.995	4.014	
+	Integralização dos Acionistas	10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	1.543	1.541	1.541	1.540	1.539	1.538	1.537	1.536	1.535	1.020	14.998
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
+	Distribuição de Dividendos	128	1.543	1.541	1.541	1.540	1.539	1.538	1.537	1.536	1.535	1.020	14.998
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.534	11.534
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(10.855)	1.543	1.541	1.541	1.540	1.539	1.538	1.537	1.536	1.535	12.554	15.549

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	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)	61,3%	60,6%	62,1%	63,6%	65,2%	66,8%	68,0%	69,7%	71,4%	73,0%	106,7%	69,5%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	3,0%	1,5%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	0,1%
-	Inadimplência irrecoverável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
-	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)	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	93,4%	94,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	93,4%	94,8%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	94,9%	93,4%	94,8%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	82,5%	84,0%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	82,5%	84,0%
-	Investimento em novos ativos	7105,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	60,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	2,4%	1,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-7022,4%	82,9%	82,8%	82,8%	82,7%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	80,1%	22,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-7022,4%	-500,4%	-417,7%	-334,9%	-252,1%	-169,4%	-86,7%	-4,1%	78,4%	160,9%	315,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	7105,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	60,4%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	7105,3%	590,2%	590,3%	590,3%	590,2%	590,2%	590,2%	590,2%	590,2%	590,2%	862,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,9%	82,9%	82,8%	82,8%	82,7%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	80,1%	82,5%
=	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	7105,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	60,4%
+	Distribuição de Dividendos	82,9%	82,9%	82,8%	82,8%	82,7%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	80,1%	82,5%
-	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%	0,0%	906,0%	63,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-7022,4%	82,9%	82,8%	82,8%	82,7%	82,7%	82,6%	82,6%	82,5%	82,5%	986,1%	85,5%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,70
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.984)	128
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.984)	(10.855)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.984)	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	155	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	101,31	101,01	100,72	100,43	100,14	101,07	100,78	100,49	100,20	99,91	99,62	104,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	94,43	94,15	93,88	93,61	93,34	94,21	93,93	93,66	93,39	93,12	92,85	97,02
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	155	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	130	129	129	128	132	132	132	131	131	130	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	130	129	129	128	132	132	132	131	131	130	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	128	127	127	127	131	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(10.727)	(10.600)	(10.472)	(10.345)	(10.219)	(10.088)	(9.958)	(9.828)	(9.699)	(9.570)	(9.441)	(9.313)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	256	384	511	638	765	895	1.026	1.155	1.285	1.414	1.543	1.671
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	128	127	127	127	131	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	128	127	127	127	131	130	130	129	129	129	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	128	127	127	127	131	130	130	129	129	129	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	103,79	103,50	103,21	102,92	102,63	103,58	103,29	103,00	102,71	102,42	102,13	106,64
	Potencial de Mercado de Aluguéis	96,75	96,47	96,20	95,93	95,66	96,55	96,28	96,00	95,73	95,46	95,19	99,40
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	128	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.185)	(9.057)	(8.930)	(8.803)	(8.677)	(8.547)	(8.416)	(8.287)	(8.157)	(8.028)	(7.900)	(7.772)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	1.799	1.926	2.053	2.180	2.307	2.437	2.567	2.697	2.826	2.955	3.084	3.212
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	128	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	128	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	128	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	106,34	106,04	105,75	105,45	105,15	106,14	105,84	105,54	105,25	104,95	104,66	109,25
	Potencial de Mercado de Aluguéis	99,12	98,84	98,57	98,29	98,01	98,93	98,65	98,38	98,10	97,83	97,55	101,83
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.644)	(7.516)	(7.389)	(7.262)	(7.136)	(7.006)	(6.876)	(6.746)	(6.617)	(6.488)	(6.359)	(6.231)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.340	3.467	3.595	3.721	3.848	3.978	4.108	4.238	4.367	4.496	4.625	4.753
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	108,95	108,65	108,35	108,05	107,75	108,76	108,46	108,15	107,86	107,56	107,26	111,93
	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,55	101,27	100,99	100,71	100,43	101,37	101,09	100,81	100,53	100,25	99,98	104,33
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.103)	(5.976)	(5.849)	(5.722)	(5.596)	(5.465)	(5.335)	(5.206)	(5.076)	(4.948)	(4.819)	(4.691)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	4.880	5.008	5.135	5.262	5.388	5.518	5.648	5.778	5.907	6.036	6.165	6.293
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	129	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	111,62	111,31	111,00	110,69	110,39	111,42	111,11	110,80	110,50	110,19	109,89	114,67
	Potencial de Mercado de Aluguéis	104,04	103,75	103,46	103,18	102,89	103,86	103,57	103,28	103,00	102,71	102,43	106,89
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.563)	(4.436)	(4.309)	(4.182)	(4.056)	(3.926)	(3.796)	(3.666)	(3.537)	(3.408)	(3.280)	(3.152)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.420	6.548	6.675	6.801	6.928	7.058	7.188	7.317	7.446	7.575	7.704	7.832
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	128	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	130	129	129	128	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	114,35	114,04	113,72	113,41	113,09	112,78	112,47	112,15	111,84	111,53	111,22	117,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	106,59	106,29	106,00	105,71	105,41	105,12	104,83	104,54	104,25	103,96	103,67	109,50
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	127	127	127	126	130	130	129	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.024)	(2.897)	(2.770)	(2.644)	(2.517)	(2.387)	(2.258)	(2.128)	(1.999)	(1.870)	(1.742)	(1.614)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.959	8.086	8.213	8.340	8.466	8.596	8.726	8.856	8.985	9.113	9.242	9.370
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	129	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	127	127	127	126	130	130	129	129	129	128	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	127	127	127	126	130	130	129	129	129	128	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	117,16	116,83	116,51	116,19	115,86	115,54	115,22	114,90	114,58	114,27	113,95	120,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	109,20	108,90	108,60	108,30	108,00	107,70	107,40	107,10	106,80	106,51	106,21	112,19
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	128	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.486)	(1.359)	(1.232)	(1.106)	(980)	(850)	(720)	(591)	(462)	(333)	(205)	(77)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.497	9.624	9.751	9.878	10.004	10.134	10.264	10.393	10.522	10.651	10.779	10.907
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	128	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	128	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	128	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
	Meses	jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	120,03	119,69	119,36	119,03	118,70	118,37	118,05	117,72	117,39	117,07	116,74	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	111,88	111,57	111,26	110,95	110,64	110,34	110,03	109,73	109,42	109,12	108,82	114,94
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	127	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Acumulados	51	178	304	431	557	687	817	946	1.075	1.203	1.332	1.459
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	11.034	11.161	11.288	11.414	11.540	11.670	11.800	11.929	12.058	12.187	12.315	12.443
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	127	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	127	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	127	127	127	126	126	130	130	129	129	129	128	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
Meses		jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	122,97	122,63	122,29	121,95	121,61	121,27	120,94	120,60	120,27	119,94	119,60	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	114,62	114,30	113,98	113,67	113,35	113,04	112,73	112,41	112,10	111,79	111,48	114,94
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	147	146	146	145	145	150	149	149	148	148	147	147
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	130	129	129	129	128	132	132	132	131	131	131	130
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	127	127	127	126	126	130	130	129	129	128	128	128
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1.587	1.714	1.840	1.967	2.093	2.223	2.352	2.481	2.610	2.739	2.867	2.995
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.570	12.697	12.824	12.950	13.076	13.206	13.336	13.465	13.594	13.722	13.850	13.978
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	127	127	127	126	126	130	130	129	129	128	128	128
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	127	127	127	126	126	130	130	129	129	128	128	128
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	127	127	127	126	126	130	130	129	129	128	128	128

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034
	Meses	jan/34	fev/34	mar/34	abr/34	mai/34	jun/34	jul/34	ago/34	set/34	out/34	nov/34	dez/34
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	107	107	107	107	106	106	106	105	105	105	105	107
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	122,97	122,63	122,29	121,95	121,61	121,27	120,94	120,60	120,27	119,94	119,60	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	114,62	114,30	113,98	113,67	113,35	113,04	112,73	112,41	112,10	111,79	111,48	114,94
	Vacância do empreendimento	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,8%
	Área vaga (m2)	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	63
	Aluguéis Efetivos	107	107	107	107	106	106	106	105	105	105	105	107
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	100
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	100
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	100
-	Impostos (IR/CSSL)	12	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	12
=	Lucro líquido	89	88	88	88	88	87	87	87	87	86	86	88
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	89	88	88	88	88	87	87	87	87	86	86	88
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	86	86	86	85	85	85	85	84	84	84	84	86
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.081	3.167	3.252	3.338	3.423	3.508	3.592	3.677	3.761	3.845	3.929	4.014
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.064	14.150	14.236	14.321	14.406	14.491	14.576	14.660	14.745	14.829	14.912	14.998
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	86	86	86	85	85	85	85	84	84	84	84	86
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	86	86	86	85	85	85	85	84	84	84	84	86
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.534
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	86	86	86	85	85	85	85	84	84	84	84	11.620

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

PESQUISA DE VALORES - LOCAÇÃO

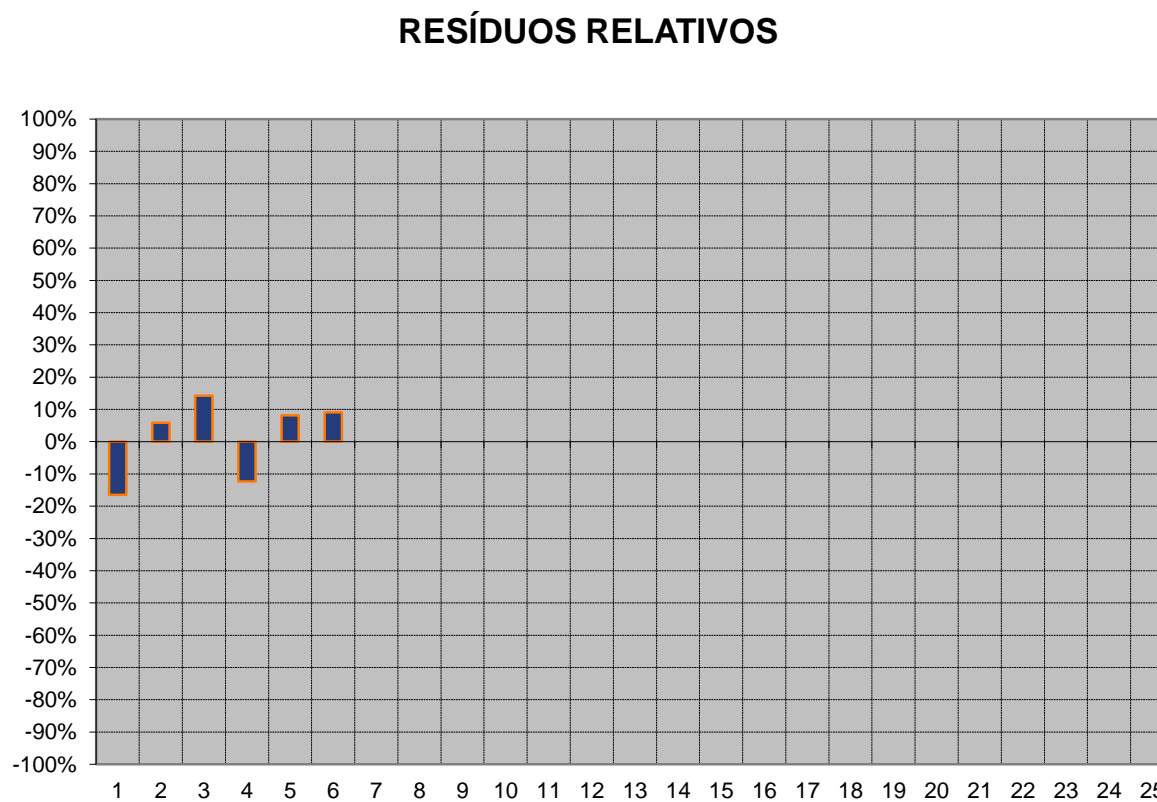
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Avenida Brasil, 350	Avenida Brasil, 332	Avenida Brasil, 755	Avenida Brasil, 779	Avenida Brasil, 1964	Avenida Brasil, 721
Bairro:	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. Paulista
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/24	out/24	out/24	out/24	out/24	out/24
Aluguel (R\$):		50.000,00	50.000,00	70.000,00	120.000,00	49.000,00
Situação Aluguel:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Construída (m²):	932,10	500,00	478,00	599,00	758,00	676,00
Área Terreno (m²):	495,00	700,00	528,00	630,00	1.000,00	680,00
Área Descoberta (m²):	181,00	250,00	278,00	480,00	242,00	295,00
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):	1.022,60	625,00	617,00	839,00	879,00	823,50
Nota Padrão:	9,0	7,0	7,0	7,5	8,5	7,0
Idade (anos):	26	36	25	20	15	36
Estado de Conservação:	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	B - entre novo e regular	C - regular
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		Araújo Imóveis	Century 21	Display Imóveis	Escondelar	Lef Properties
Contato:		Daniel	Amir	Luis Henrique	Jennifer	Márcia
Telefone:		(11) 99387-2373	(11) 5189-0021	(11) 94011-4268	(11) 3086-0011	(11) 4550-4000
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Avenida Brasil, 350	Avenida Brasil, 762				
Bairro:	Jd. Paulista	Jd. Paulista				
Município:	São Paulo	São Paulo				
UF:	SP	SP				
Data Base:	out/24	out/24				
Aluguel (R\$):		56.476,00				
Situação Aluguel:		oferta				
Área Construída (m²):	932,10	474,00				
Área Terreno (m²):	495,00	962,00				
Área Descoberta (m²):	181,00	488,00				
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):	1.022,60	718,00				
Nota Padrão:	9,0	7,0				
Idade (anos):	26	25				
Estado de Conservação:	C - regular	C - regular				
Nota Local:	8,0	8,0				
Imobiliária:		Sinal				
Contato:		Zezinho				
Telefone:		(11) 3358-9000				

Amostra ID	Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Subsolo	Fator Subsolo	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	1	80,00	1,00	0,90	72,00	1,29	1,31	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,54	110,88	dentro
2	2	81,04	1,00	0,90	72,94	1,29	0,97	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	87,53	dentro
3	3	83,43	1,00	0,90	75,09	1,20	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	81,10	dentro
4	4	136,52	1,00	0,90	122,87	1,06	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	105,67	dentro
5	5	59,50	1,00	0,90	53,55	1,29	1,31	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,60	85,68	dentro
6	6	78,66	1,00	0,90	70,79	1,29	0,97	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	84,95	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	80,00	66,84	(13,16)	-16%
2	81,04	85,78	4,74	6%
3	83,43	95,31	11,88	14%
4	136,52	119,69	(16,83)	-12%
5	59,50	64,33	4,83	8%
6	78,66	85,78	7,12	9%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%



PESQUISA DE VALORES - TERRENO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Av. Brasil, 350	Avenida Brasil, 1612	Avenida Brasil, 577	Avenida Nove de Julho, 3994	Rua Madre Teodora, 250	Praça Califórnia, 37
Complemento:						
Bairro:	Jardim América	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. Paulista	Jd. América
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/24	out/24	out/24	out/24	out/24	out/24
Preço (R\$):		27.000.000,00	7.500.000,00	25.000.100,00	9.500.000,00	15.000.000,00
% à vista:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% a prazo:						
Meses Prazo:						
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Terreno (m²):	495,00	1.899,00	400,00	1.658,00	786,00	1.052,00
Frente Principal (m):	17,00	30,00	8,00	25,00	15,00	25,00
Frentes Múltiplas:	não	Não	Não	Não	Não	sim
Formato:	bom	bom	bom	bom	bom	bom
Superfície:	seca	seca	seca	seca	seca	seca
Topografia:	plano	plano	plano	plano	plano	plano
Nivelamento:	ao nível	ao nível	ao nível	ao nível	ao nível	ao nível
Aproveitamento:	médio	médio	médio	médio	médio	médio
Edificação c/ Valor:		sim	sim	sim	não	não
Área Construída (m²):		1.239,00	270,00			
Padrão:		Escritório/Médio/SemElev.	Casa/Superior			
Custo Unitário Novo (R\$/m²):		3.850,00	4.170,00			
Idade (anos):		30	35			
Conservação:		E - reparos simples	D - entre regular e rep. simples			
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	6,5	6,5
Imobiliária:		Araújo Imóveis	Century 21	D' Aurea Carvalho	Taylor Imóveis	Auxiliadora Predial
Contato:		Daniel	Amir	Ana	Regiane	Rubéns
Telefone:		(11) 99387-2373	(11) 5189-0021	(11) 96369-7777/ 99998-6894	(11) 3079-8888/ 98868-2099	(11) 4438-3454/ 96849-1009

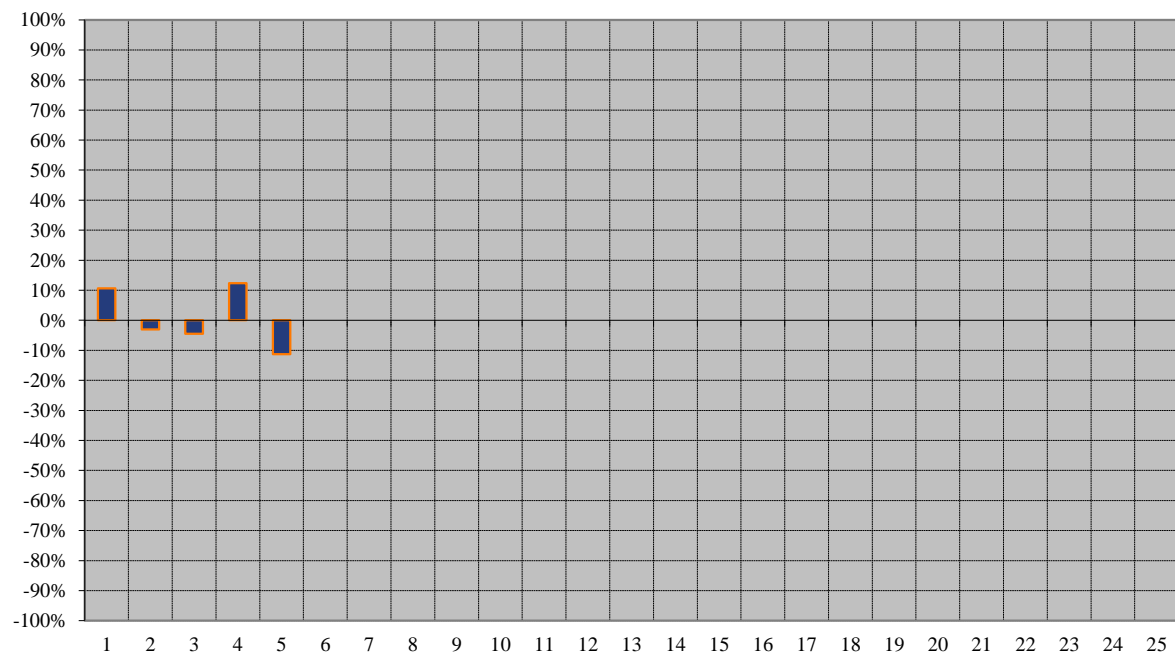
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frente Mult.	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator ZONA	Fator NãoUsado:	Fator NãoUsado:	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	12.794,58	1,00	0,90	11.515,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	13.587,84	dentro
2	17.217,53	1,00	0,90	15.495,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15.495,78	dentro
3	15.078,47	1,00	0,90	13.570,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	15.741,92	dentro
4	12.086,51	1,00	0,90	10.877,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	1,00	1,00	1,00	1,23	13.379,77	dentro
5	14.258,56	1,00	0,90	12.832,70	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,23	1,00	1,00	1,00	1,32	16.939,16	dentro

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	12.794,58	14.151,50	1.356,92	11%
2	17.217,53	16.698,77	(518,76)	-3%
3	15.078,47	14.395,49	(682,98)	-5%
4	12.086,51	13.576,23	1.489,72	12%
5	14.258,56	12.650,58	(1.607,98)	-11%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				8%

RESÍDUOS RELATIVOS



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Para a simulação de valores referenciais no contexto de mercado aberto projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, considerando os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes descritos anteriormente no laudo e desconsiderando o contrato de locação existente.

O custo de capital adotado como taxa de desconto do fluxo de caixa para o investidor foi o seguinte:

$$k_e = 6,10\% + (5,95\% \times 0,65) + 0,70\% = 10,67\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,50\% + (5,95\% \times 0,65) + 0,70\% = 9,07\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

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

Valor do Econômico: R\$ 9.622.000,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto												
		Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		94	1.119	1.119	1.124	1.183	1.174	1.180	1.243	1.233	1.233	1.270	11.971
-	Área locável (m2)		78	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		102	101	103	106	108	111	113	116	119	121	121	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		95	1.128	1.156	1.184	1.213	1.243	1.266	1.297	1.329	1.358	1.358	12.627
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	1,7%	2,5%	3,2%	4,0%	4,8%	5,5%	6,3%	
-	Área vaga (m2)		-	-	0	8	16	23	30	37	44	51	59	
-	Aluguéis Efetivos		94	1.119	1.119	1.124	1.183	1.174	1.180	1.243	1.233	1.233	1.270	11.971
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		3	41	41	41	43	43	43	45	45	45	46	437
-	PIS		1	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8	78
-	COFINS		3	34	34	34	36	35	35	37	37	37	38	359
-	Despesas Operacionais		3	31	31	34	39	41	43	48	50	52	55	428
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	0	3	5	8	10	13	15	18	20	93
-	Inadimplência irre recuperável		1	8	8	8	8	8	8	9	9	9	8	83
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		2	23	23	24	25	25	25	26	26	26	27	251
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		88	1.046	1.046	1.049	1.102	1.090	1.093	1.150	1.138	1.136	1.168	11.106
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		88	1.046	1.046	1.049	1.102	1.090	1.093	1.150	1.138	1.136	1.168	11.106
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos		88	1.046	1.046	1.049	1.102	1.090	1.093	1.150	1.138	1.136	1.168	11.106
-	Impostos (IR/CSSL)		10	122	122	122	129	128	128	135	134	134	138	1.302
=	Lucro líquido		78	925	925	927	973	963	965	1.014	1.004	1.001	1.030	9.804
+/-	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		78	925	927	973	963	965	1.014	1.004	1.001	1.030	1.030	9.804
-	Investimento em novos ativos		10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2	22	23	24	25	26	27	28	28	29	30	263
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(10.907)	903	902	903	948	937	938	987	975	972	1.000	(1.442)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(10.907)	(10.005)	(9.103)	(8.200)	(7.252)	(6.315)	(5.377)	(4.390)	(3.414)	(2.442)	(1.442)	
+	Integralização dos Acionistas		10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	10.984	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		76	903	902	903	948	937	938	987	975	972	1.000	9.541
=	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		10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
+	Distribuição de Dividendos		76	903	902	903	948	937	938	987	975	972	1.000	9.541
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.218	11.218
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(10.907)	903	902	903	948	937	938	987	975	972	12.218	9.776

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	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	100,4%	100,8%	103,3%	105,3%	102,5%	105,9%	107,3%	104,4%	107,8%	110,2%	106,9%	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	2,8%	2,8%	2,8%	3,0%	3,3%	3,5%	3,7%	3,8%	4,0%	4,3%	4,4%	3,6%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,5%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,5%	1,6%	0,8%
-	Inadimplência irrecoverável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,6%	93,6%	93,5%	93,3%	93,1%	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	92,0%	92,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,5%	93,5%	93,5%	93,3%	93,1%	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	92,0%	92,8%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,5%	93,5%	93,5%	93,3%	93,1%	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	92,0%	92,8%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,7%	82,7%	82,7%	82,4%	82,2%	82,0%	81,8%	81,6%	81,4%	81,2%	81,1%	81,9%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,7%	82,7%	82,7%	82,4%	82,2%	82,0%	81,8%	81,6%	81,4%	81,2%	81,1%	81,9%
-	Investimento em novos ativos	11647,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	91,8%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,9%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-11566,4%	80,7%	80,6%	80,3%	80,1%	79,8%	79,5%	79,4%	79,1%	78,8%	78,7%	-12,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-11566,4%	-894,4%	-813,8%	-729,5%	-612,8%	-537,9%	-455,8%	-353,2%	-277,0%	-198,1%	-113,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	11647,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	91,8%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	11647,2%	982,0%	982,0%	977,1%	928,1%	935,6%	931,1%	883,8%	891,0%	890,8%	864,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,7%	80,7%	80,6%	80,3%	80,1%	79,8%	79,5%	79,4%	79,1%	78,8%	78,7%	79,7%
=	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	11647,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	91,8%
+	Distribuição de Dividendos	80,7%	80,7%	80,6%	80,3%	80,1%	79,8%	79,5%	79,4%	79,1%	78,8%	78,7%	79,7%
-	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%	883,2%	93,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-11566,4%	80,7%	80,6%	80,3%	80,1%	79,8%	79,5%	79,4%	79,1%	78,8%	962,0%	81,7%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,70
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.984)	76
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.984)	(10.907)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.984)	76

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
	Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Ano	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Meses	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	94	94	94	93	93	93	93	92	92	92	95	94
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	101,31	101,01	100,72	100,43	100,14	101,07	100,78	100,49	100,20	99,91	99,62	104,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	94,43	94,15	93,88	93,61	93,34	94,21	93,93	93,66	93,39	93,12	92,85	97,02
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	94	94	94	93	93	93	93	92	92	92	95	94
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	89	88
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	89	88
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	89	88
-	Impostos (IR/CSSL)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Lucro líquido	78	78	77	77	77	77	76	76	76	76	78	78
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	78	78	77	77	77	77	76	76	76	76	78	78
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(10.831)	(10.756)	(10.680)	(10.605)	(10.530)	(10.455)	(10.380)	(10.306)	(10.231)	(10.157)	(10.081)	(10.005)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	152	228	304	379	454	529	604	678	752	826	903	979
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	-	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	94	94	94	93	93	93	93	92	92	92	95	94
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	103,79	103,50	103,21	102,92	102,63	103,58	103,29	103,00	102,71	102,42	102,13	106,64
	Potencial de Mercado de Aluguéis	96,75	96,47	96,20	95,93	95,66	96,55	96,28	96,00	95,73	95,46	95,19	99,40
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	Aluguéis Efetivos	94	94	94	93	93	93	93	92	92	92	95	94
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	89	88
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	89	88
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	89	88
-	Impostos (IR/CSSL)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Lucro líquido	78	78	77	77	77	77	77	76	76	76	78	78
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	78	78	77	77	77	77	77	76	76	76	78	78
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.929)	(9.853)	(9.778)	(9.702)	(9.627)	(9.552)	(9.478)	(9.403)	(9.329)	(9.255)	(9.179)	(9.103)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	1.055	1.131	1.206	1.281	1.356	1.431	1.506	1.580	1.655	1.729	1.805	1.881
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	76	76

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	94	94	93	93	93	92	92	91	91	91	101	100
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	106,34	106,04	105,75	105,45	105,15	106,14	105,84	105,54	105,25	104,95	104,66	109,25
	Potencial de Mercado de Aluguéis	99,12	98,84	98,57	98,29	98,01	98,93	98,65	98,38	98,10	97,83	97,55	101,83
	Vacância do empreendimento	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,4%
	Área vaga (m2)	4	4	4	4	4	10	10	10	10	10	10	13
	Aluguéis Efetivos	94	94	93	93	93	92	92	91	91	91	101	100
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	88	87	87	87	87	86	85	85	85	85	94	93
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	88	87	87	87	87	86	85	85	85	85	94	93
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	88	87	87	87	87	86	85	85	85	85	94	93
-	Impostos (IR/CSSL)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11
=	Lucro líquido	77	77	77	77	77	76	75	75	75	75	83	82
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	77	77	77	77	77	76	75	75	75	75	83	82
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	75	75	75	75	75	74	74	73	73	73	81	80
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.028)	(8.952)	(8.877)	(8.803)	(8.728)	(8.654)	(8.581)	(8.507)	(8.434)	(8.361)	(8.280)	(8.200)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.956	2.031	2.106	2.181	2.256	2.329	2.403	2.476	2.549	2.622	2.703	2.784
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	75	75	75	75	75	74	74	73	73	73	81	80
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	75	75	75	75	75	74	74	73	73	73	81	80
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	75	75	75	75	75	74	74	73	73	73	81	80

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	100	99
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	108,95	108,65	108,35	108,05	107,75	108,76	108,46	108,15	107,86	107,56	107,26	111,93
	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,55	101,27	100,99	100,71	100,43	101,37	101,09	100,81	100,53	100,25	99,98	104,33
	Vacância do empreendimento	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,2%
	Área vaga (m2)	13	13	13	13	13	17	17	17	17	17	17	20
	Aluguéis Efetivos	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	100	99
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93	93	93	92	92	91	91	91	91	90	93	92
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93	93	92	92	92	91	91	91	91	90	93	92
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	93	93	92	92	92	91	91	91	91	90	93	92
-	Impostos (IR/CSSL)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	82	82	82	81	81	81	80	80	80	80	82	82
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82	82	82	81	81	81	80	80	80	80	82	82
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	80	80	80	79	79	79	78	78	78	78	80	79
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.120)	(8.040)	(7.960)	(7.881)	(7.802)	(7.723)	(7.645)	(7.567)	(7.489)	(7.411)	(7.331)	(7.252)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.864	2.944	3.023	3.103	3.182	3.260	3.339	3.417	3.495	3.572	3.652	3.732
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80	80	80	79	79	79	78	78	78	78	80	79
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	80	80	80	79	79	79	78	78	78	78	80	79
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	80	80	80	79	79	79	78	78	78	78	80	79

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	99	99	99	98	98	97	97	97	97	96	99	98
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	111,62	111,31	111,00	110,69	110,39	111,42	111,11	110,80	110,50	110,19	109,89	114,67
	Potencial de Mercado de Aluguéis	104,04	103,75	103,46	103,18	102,89	103,86	103,57	103,28	103,00	102,71	102,43	106,89
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,1%
	Área vaga (m2)	20	20	20	20	20	24	24	24	24	24	24	29
	Aluguéis Efetivos	99	99	99	98	98	97	97	97	97	96	99	98
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92	92	92	91	91	90	90	90	90	89	92	91
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92	92	92	91	91	90	90	90	90	89	92	91
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	92	92	92	91	91	90	90	90	90	89	92	91
-	Impostos (IR/CSSL)	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	11	11
=	Lucro líquido	81	81	81	81	80	80	80	79	79	79	81	80
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81	81	81	81	80	80	80	79	79	79	81	80
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	79	79	79	78	78	78	77	77	77	77	79	78
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(7.173)	(7.094)	(7.015)	(6.937)	(6.858)	(6.781)	(6.703)	(6.626)	(6.549)	(6.472)	(6.393)	(6.315)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	3.811	3.890	3.969	4.047	4.125	4.203	4.280	4.358	4.435	4.511	4.590	4.669
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79	79	79	78	78	78	77	77	77	77	79	78
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	79	79	79	78	78	78	77	77	77	77	79	78
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	79	79	79	78	78	78	77	77	77	77	79	78

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	98	98	98	97	97	97	96	96	96	96	106	105
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	114,35	114,04	113,72	113,41	113,09	112,78	112,47	112,15	111,84	111,53	111,22	117,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	106,59	106,29	106,00	105,71	105,41	105,12	104,83	104,54	104,25	103,96	103,67	109,50
	Vacância do empreendimento	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,9%
	Área vaga (m2)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	37
	Aluguéis Efetivos	98	98	98	97	97	97	96	96	96	96	106	105
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	91	91	90	90	90	90	89	89	89	89	98	97
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91	91	90	90	90	90	89	89	89	89	98	97
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	91	91	90	90	90	90	89	89	89	89	98	97
-	Impostos (IR/CSSL)	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	12	11
=	Lucro líquido	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78	87	86
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78	87	86
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	78	78	78	77	77	77	77	76	76	76	85	83
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.237)	(6.159)	(6.081)	(6.004)	(5.927)	(5.850)	(5.773)	(5.697)	(5.621)	(5.545)	(5.460)	(5.377)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	4.747	4.825	4.902	4.979	5.057	5.133	5.210	5.287	5.363	5.439	5.524	5.607
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78	78	78	77	77	77	77	76	76	76	85	83
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	78	78	78	77	77	77	77	76	76	76	85	83
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	78	78	78	77	77	77	77	76	76	76	85	83

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
	Meses	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
	R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	105	104	104	104	103	103	103	103	102	102	105	104
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	117,16	116,83	116,51	116,19	115,86	115,54	115,22	114,90	114,58	114,27	113,95	120,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	109,20	108,90	108,60	108,30	108,00	107,70	107,40	107,10	106,80	106,51	106,21	112,19
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,7%
	Área vaga (m2)	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	44
	Aluguéis Efetivos	105	104	104	104	103	103	103	103	102	102	105	104
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94	97	96
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94	97	96
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94	97	96
-	Impostos (IR/CSSL)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	85	85	85	85	84	84	84	84	84	83	86	85
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	85	85	85	84	84	84	84	84	83	86	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	83	83	83	82	82	82	82	81	81	81	84	82
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(5.293)	(5.211)	(5.128)	(5.045)	(4.963)	(4.881)	(4.800)	(4.718)	(4.637)	(4.556)	(4.472)	(4.390)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	5.690	5.773	5.856	5.938	6.020	6.102	6.184	6.266	6.347	6.428	6.511	6.594
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	83	83	83	82	82	82	82	81	81	81	84	82
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	83	83	83	82	82	82	82	81	81	81	84	82
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	83	83	83	82	82	82	82	81	81	81	84	82

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
	Meses	jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	104	104	103	103	103	102	102	102	101	101	104	103
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	120,03	119,69	119,36	119,03	118,70	118,37	118,05	117,72	117,39	117,07	116,74	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	111,88	111,57	111,26	110,95	110,64	110,34	110,03	109,73	109,42	109,12	108,82	114,94
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	5,5%
	Área vaga (m2)	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	51
	Aluguéis Efetivos	104	104	103	103	103	102	102	102	102	101	104	103
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	96	96	95	95	95	94	94	94	94	93	96	95
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	96	96	95	95	95	94	94	94	94	93	96	95
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	96	96	95	95	95	94	94	94	94	93	96	95
-	Impostos (IR/CSSL)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	85	84	84	84	84	83	83	83	83	82	85	84
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	84	84	84	84	83	83	83	83	82	85	84
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	82	82	82	81	81	81	81	81	80	80	83	81
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.308)	(4.226)	(4.144)	(4.062)	(3.981)	(3.900)	(3.819)	(3.739)	(3.659)	(3.578)	(3.496)	(3.414)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.676	6.758	6.840	6.921	7.002	7.083	7.164	7.245	7.325	7.405	7.488	7.569
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82	82	82	81	81	81	81	81	80	80	83	81
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	82	82	82	81	81	81	81	81	80	80	83	81
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	82	82	82	81	81	81	81	81	80	80	83	81

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
	Meses	jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	103	103	102	102	102	102	101	101	101	100	109	107
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	122,97	122,63	122,29	121,95	121,61	121,27	120,94	120,60	120,27	119,94	119,60	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	114,62	114,30	113,98	113,67	113,35	113,04	112,73	112,41	112,10	111,79	111,48	114,94
	Vacância do empreendimento	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	6,2%
	Área vaga (m2)	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	58
	Aluguéis Efetivos	103	103	102	102	102	102	101	101	101	100	109	107
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	95	95	94	94	94	94	93	93	93	92	100	99
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	95	95	94	94	94	94	93	93	93	92	100	99
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	95	95	94	94	94	94	93	93	93	92	100	99
-	Impostos (IR/CSSL)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
=	Lucro líquido	84	83	83	83	83	82	82	82	82	82	88	87
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	84	83	83	83	83	82	82	82	82	82	88	87
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	81	81	81	80	80	80	80	80	79	79	86	85
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.333)	(3.252)	(3.171)	(3.091)	(3.011)	(2.931)	(2.851)	(2.771)	(2.692)	(2.613)	(2.527)	(2.442)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	7.650	7.731	7.812	7.893	7.973	8.053	8.133	8.212	8.292	8.371	8.457	8.541
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81	81	81	80	80	80	80	80	79	79	86	85
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	81	81	81	80	80	80	80	80	79	79	86	85
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	81	81	81	80	80	80	80	80	79	79	86	85

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034
	Meses	jan/34	fev/34	mar/34	abr/34	mai/34	jun/34	jul/34	ago/34	set/34	out/34	nov/34	dez/34
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	107	107	107	106	106	106	105	105	105	105	105	107
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	122,97	122,63	122,29	121,95	121,61	121,27	120,94	120,60	120,27	119,94	119,60	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	114,62	114,30	113,98	113,67	113,35	113,04	112,73	112,41	112,10	111,79	111,48	114,94
	Vacância do empreendimento	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,8%
	Área vaga (m2)	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	63
	Aluguéis Efetivos	107	107	107	106	106	106	105	105	105	105	105	107
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	99	98	98	98	97	97	97	97	96	96	96	99
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	99	98	98	98	97	97	97	97	96	96	96	99
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	99	98	98	98	97	97	97	97	96	96	96	99
-	Impostos (IR/CSSL)	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11	12
=	Lucro líquido	87	87	86	86	86	86	85	85	85	85	85	87
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	87	87	86	86	86	86	85	85	85	85	85	87
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	84	84	84	84	83	83	83	83	82	82	82	84
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(2.358)	(2.274)	(2.190)	(2.106)	(2.023)	(1.940)	(1.857)	(1.774)	(1.691)	(1.609)	(1.527)	(1.442)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	8.626	8.710	8.794	8.877	8.961	9.044	9.127	9.210	9.292	9.374	9.457	9.541
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	84	84	84	83	83	83	83	82	82	82	84
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	-	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	84	84	84	84	83	83	83	83	82	82	82	84
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.218
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	84	84	84	83	83	83	83	82	82	82	11.303

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

Para a simulação de valores referenciais no contexto da estrutura de um FII devemos analisar o impacto dos benefícios fiscais do FII contra os seus custos de estruturação, distribuição e de carregamento recorrentes na sua operação.

Desta forma os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados admitindo-se que o fundo terá os benefícios de isenção destes tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de resultados, contudo considerando os custos e despesas de estruturação e carregamento do FII.

Para a simulação dos valores no cenário de um FII, as despesas de estruturação inicial e as recorrentes do fundo foram consideradas conforme parâmetros abaixo:

Despesas recorrentes do Fundo		Fixa R\$
Despesas recorrentes FII		0,80% ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo		Montante R\$
Custos iniciais		423.477

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

$$k_e = 6,10\% + (5,95\% \times 0,48) + 0,50\% = 9,46\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,50\% + (5,95\% \times 0,62) + 0,35\% = 8,54\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Econômico: R\$ 15.239.000,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		155	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.273	18.177
-	Área locável (m2)		78	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		102	101	103	106	108	111	113	116	119	121	121	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		95	1.128	1.156	1.184	1.213	1.243	1.266	1.297	1.329	1.358	1.358	12.627
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,3%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	59	
-	Aluguéis Efetivos		155	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.861	1.273	18.177
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		435	134	133	133	133	133	133	133	133	133	150	1.785
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
-	Inadimplência irre recuperável		0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	18
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		1	11	11	11	11	11	11	11	11	11	8	109
-	Despesas recorrentes FII		10	121	120	120	120	120	120	120	120	120	120	1.214
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		423	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		(280)	1.727	1.727	1.727	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.124	16.392
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		(280)	1.727	1.727	1.727	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.124	16.391
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos		(280)	1.727	1.727	1.727	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.124	16.391
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		(280)	1.727	1.727	1.727	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.124	16.391
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		(280)	1.727	1.727	1.727	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.728	1.124	16.392
-	Investimento em novos ativos		10.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2	22	23	24	25	26	27	28	28	29	30	263
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(11.265)	1.705	1.704	1.704	1.703	1.702	1.701	1.700	1.699	1.698	1.093	5.145
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(11.265)	(9.560)	(7.856)	(6.152)	(4.449)	(2.747)	(1.046)	654	2.353	4.052	5.145	
+	Integralização dos Cotistas		11.407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.407
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	11.407	
-	Remuneração de Cotistas		142	1.705	1.704	1.704	1.703	1.702	1.701	1.700	1.699	1.698	1.093	16.552
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		11.407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.407
+	Remuneração das Cotas		142	1.705	1.704	1.704	1.703	1.702	1.701	1.700	1.699	1.698	1.093	16.552
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.892	12.892
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(11.265)	1.705	1.704	1.704	1.703	1.702	1.701	1.700	1.699	1.698	13.986	18.037

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			Cenário: BuyToLease/FII											
			Ano										Total	
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	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)	61,3%	60,6%	62,1%	63,6%	65,2%	66,8%	68,0%	69,7%	71,4%	73,0%	106,7%	69,5%
-		Potencial de Mercado de Aluguéis												
-		Vacância do empreendimento												
-		Área vaga (m2)												
-		Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-		Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-		Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-		PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-		COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais		281,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	11,7%	9,8%
-		Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%	0,1%
-		Inadimplência irrecoverável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-		Gestão e comercialização de contratos de locação	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-		Despesas recorrentes FII	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	9,5%	6,7%
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	273,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-181,2%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	88,3%	90,2%
-		Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-181,2%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	88,2%	90,2%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		-181,2%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	88,2%	90,2%
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		-181,2%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	88,2%	90,2%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-181,2%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	92,8%	88,3%	90,2%
-		Investimento em novos ativos	7105,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	60,4%
-		Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	2,4%	1,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-7287,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,3%	91,3%	85,9%	28,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-7287,6%	-513,7%	-422,2%	-330,6%	-239,1%	-147,6%	-56,2%	35,1%	126,5%	217,7%	404,1%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		7379,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,8%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		7379,2%	612,9%	613,1%	613,0%	612,9%	612,9%	612,9%	612,9%	612,9%	612,9%	896,0%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,3%	91,3%	85,9%	91,1%
=	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%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		7379,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,8%
+	Remuneração das Cotas		91,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,3%	91,3%	85,9%	91,1%
-	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%	1012,6%	70,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-7287,6%	91,6%	91,6%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,4%	91,3%	91,3%	1098,5%	99,2%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155	
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	101,60	
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,70	
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423	11	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(423)	143	
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(423)	143	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(423)	143	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(423)	143	
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(423)	143	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.984	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.407)	142	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.407)	(11.265)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.407	-	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	142	
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.407	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.407)	142	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	155	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	101,31	101,01	100,72	100,43	100,14	101,07	100,78	100,49	100,20	99,91	99,62	104,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	94,43	94,15	93,88	93,61	93,34	94,21	93,93	93,66	93,39	93,12	92,85	97,02
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	155	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	-	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	142	141	141	140	140	144	144	144	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(11.124)	(10.983)	(10.842)	(10.702)	(10.562)	(10.418)	(10.274)	(10.130)	(9.987)	(9.844)	(9.702)	(9.560)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	283	424	565	705	845	990	1.133	1.277	1.420	1.563	1.705	1.847
-	Remuneração de Cotistas	142	141	141	140	140	144	144	144	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	-	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	-	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	142	141	141	140	140	144	144	144	143	143	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	142	141	141	140	140	144	144	144	143	143	142	142

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	103,79	103,50	103,21	102,92	102,63	103,58	103,29	103,00	102,71	102,42	102,13	106,64
	Potencial de Mercado de Aluguéis	96,75	96,47	96,20	95,93	95,66	96,55	96,28	96,00	95,73	95,46	95,19	99,40
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.419)	(9.278)	(9.137)	(8.997)	(8.857)	(8.713)	(8.569)	(8.426)	(8.283)	(8.140)	(7.998)	(7.856)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.988	2.129	2.270	2.410	2.550	2.694	2.838	2.981	3.125	3.267	3.409	3.551
-	Remuneração de Cotistas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	106,34	106,04	105,75	105,45	105,15	106,14	105,84	105,54	105,25	104,95	104,66	109,25
	Potencial de Mercado de Aluguéis	99,12	98,84	98,57	98,29	98,01	98,93	98,65	98,38	98,10	97,83	97,55	101,83
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.715)	(7.574)	(7.433)	(7.293)	(7.153)	(7.009)	(6.865)	(6.722)	(6.579)	(6.436)	(6.294)	(6.152)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.693	3.833	3.974	4.114	4.254	4.398	4.542	4.685	4.828	4.971	5.113	5.255
-	Remuneração de Cotistas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	108,95	108,65	108,35	108,05	107,75	108,76	108,46	108,15	107,86	107,56	107,26	111,93
	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,55	101,27	100,99	100,71	100,43	101,37	101,09	100,81	100,53	100,25	99,98	104,33
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.011)	(5.870)	(5.730)	(5.589)	(5.450)	(5.306)	(5.162)	(5.018)	(4.876)	(4.733)	(4.591)	(4.449)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.396	5.537	5.678	5.818	5.957	6.102	6.245	6.389	6.532	6.674	6.816	6.958
-	Remuneração de Cotistas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	141	140	140	144	144	143	143	143	142	142

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	111,62	111,31	111,00	110,69	110,39	111,42	111,11	110,80	110,50	110,19	109,89	114,67
	Potencial de Mercado de Aluguéis	104,04	103,75	103,46	103,18	102,89	103,86	103,57	103,28	103,00	102,71	102,43	106,89
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	142
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(4.308)	(4.167)	(4.027)	(3.887)	(3.747)	(3.603)	(3.459)	(3.316)	(3.173)	(3.031)	(2.889)	(2.747)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.099	7.240	7.380	7.520	7.660	7.804	7.948	8.091	8.234	8.376	8.518	8.660
-	Remuneração de Cotistas	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	142
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	142
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	142

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	114,35	114,04	113,72	113,41	113,09	112,78	112,47	112,15	111,84	111,53	111,22	117,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	106,59	106,29	106,00	105,71	105,41	105,12	104,83	104,54	104,25	103,96	103,67	109,50
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.606)	(2.465)	(2.325)	(2.185)	(2.045)	(1.901)	(1.758)	(1.615)	(1.472)	(1.330)	(1.188)	(1.046)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	8.801	8.942	9.082	9.222	9.362	9.506	9.649	9.792	9.935	10.078	10.220	10.361
-	Remuneração de Cotistas	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	141
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	140	140	140	144	144	143	143	142	142	141

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	117,16	116,83	116,51	116,19	115,86	115,54	115,22	114,90	114,58	114,27	113,95	120,36
	Potencial de Mercado de Aluguéis	109,20	108,90	108,60	108,30	108,00	107,70	107,40	107,10	106,80	106,51	106,21	112,19
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	140	140	140	144	143	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(905)	(764)	(624)	(484)	(345)	(201)	(57)	86	229	371	513	654
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	10.502	10.643	10.783	10.923	11.062	11.206	11.350	11.493	11.636	11.778	11.920	12.061
-	Remuneração de Cotistas	141	141	140	140	140	144	143	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	140	140	140	144	143	143	143	142	142	141
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	140	140	140	144	143	143	143	142	142	141

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
Meses		jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	120,03	119,69	119,36	119,03	118,70	118,37	118,05	117,72	117,39	117,07	116,74	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	111,88	111,57	111,26	110,95	110,64	110,34	110,03	109,73	109,42	109,12	108,82	114,94
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Acumulados	795	936	1.076	1.216	1.355	1.499	1.642	1.785	1.928	2.070	2.212	2.353
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.202	12.343	12.483	12.623	12.762	12.906	13.050	13.193	13.335	13.477	13.619	13.760
-	Remuneração de Cotistas	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
Meses		jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	122,97	122,63	122,29	121,95	121,61	121,27	120,94	120,60	120,27	119,94	119,60	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	114,62	114,30	113,98	113,67	113,35	113,04	112,73	112,41	112,10	111,79	111,48	114,94
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	154	154	154	153	153	157	157	157	156	156	155	155
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	143	143	143	142	142	146	146	145	145	145	144	144
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Acumulados	2.494	2.635	2.775	2.915	3.054	3.198	3.341	3.484	3.627	3.769	3.910	4.052
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	13.901	14.042	14.182	14.322	14.461	14.605	14.748	14.891	15.034	15.176	15.318	15.459
-	Remuneração de Cotistas	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	-	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	141	141	140	140	139	144	143	143	143	142	142	141

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034
Meses		jan/34	fev/34	mar/34	abr/34	mai/34	jun/34	jul/34	ago/34	set/34	out/34	nov/34	dez/34
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	107	107	107	107	106	106	106	105	105	105	105	107
	Área locável (m2)	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932	932
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	122,97	122,63	122,29	121,95	121,61	121,27	120,94	120,60	120,27	119,94	119,60	123,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	114,62	114,30	113,98	113,67	113,35	113,04	112,73	112,41	112,10	111,79	111,48	114,94
	Vacância do empreendimento	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,8%
	Área vaga (m2)	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	63
	Aluguéis Efetivos	107	107	107	107	106	106	106	105	105	105	105	107
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	13	13	13	13	12	12	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	95	95	95	94	94	93	93	93	93	92	92	95
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	95	95	95	94	94	93	93	93	93	92	92	95
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	95	95	95	94	94	93	93	93	93	92	92	95
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	95	95	95	94	94	93	93	93	93	92	92	95
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	95	95	95	94	94	93	93	93	93	92	92	95
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	90	92
=	Fluxos de Caixa Acumulado	4.144	4.237	4.329	4.420	4.512	4.603	4.693	4.784	4.874	4.963	5.053	5.145
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.551	15.644	15.736	15.827	15.919	16.010	16.100	16.191	16.281	16.371	16.460	16.552
-	Remuneração de Cotistas	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	90	92
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	90	92
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.892
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	90	12.984

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 955E-D535-A1B5-4CB3.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/955E-D535-A1B5-4CB3> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 955E-D535-A1B5-4CB3



Hash do Documento

2A9181A50AF780A770EA215B67C0E11CE464392C41C36796B927F185B3F7F420

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/01/2025 é(são) :

Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 28/01/2025 16:21 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Tue Jan 28 2025 16:21:46 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 191.180.69.161

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

04524D2C151FE35EF25884A656AEABB9D7747B8637B1F51ECEB59D742D0E5036

