

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 29.404.004/1124

SOLICITANTE:	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA MARSELHESA, 500
		SÃO PAULO – SP
	TIPO:	CONJUNTOS COMERCIAIS
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO (fração ideal):	587,15 M²¹
	ÁREA CONSTRUÍDA:	4.509,00 M²
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\$ 40.226.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

¹ Fração ideal estimada de 28,47% de acordo com a área total construída do edifício de 15.835,00m² conforme a certidão de dados cadastrais – IPTU e de acordo com a área construída das unidades informada pelo solicitante de 4.509,00m².

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.....	37
1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	37
2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	38
3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	40
4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO E DO EMPREENDIMENTO.....	41
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	44
1. MODELO DE ANÁLISE	44
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	47
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	49
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	51
4. CUSTO DE CAPITAL	58
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	61
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	62
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	62
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	63
3. VALOR DE MERCADO	64
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	65
VII. CONCLUSÃO	66
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	67



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO 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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 dos conjuntos comerciais localizados à Rua Marselhesa, 500, 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 28.327.004/1123.

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 certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU;*
 - *projetos de layout.*

Para fins de cálculos adotamos área de terreno de acordo com a fração ideal estimada tomando por base a área construída informada pelo solicitante e área construída da cópia da certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU.

Admitimos a área construída de 4.509,00m² de acordo com o quadro fornecido pelo solicitante.

Estimamos a área privativa com o auxílio dos projetos de layout.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

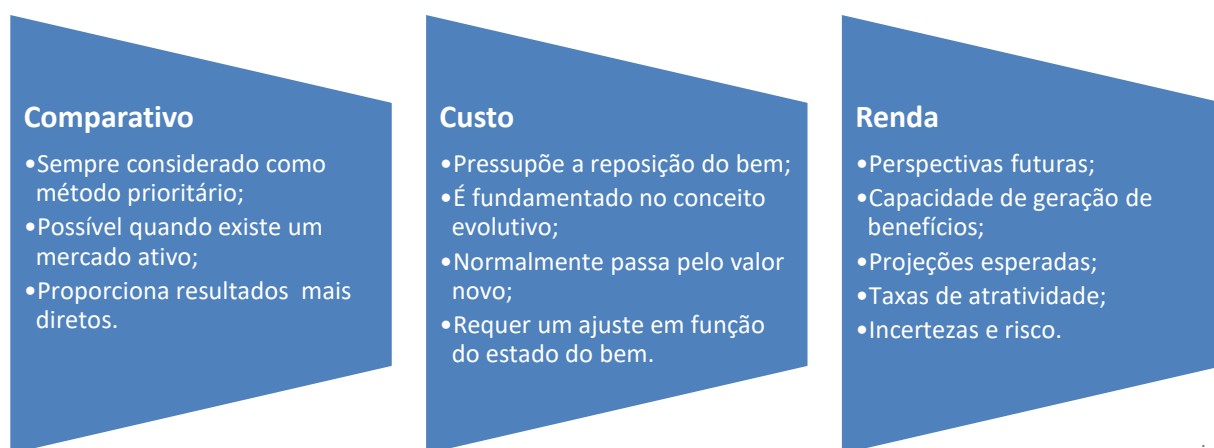
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no 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

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:	Residencial multifamiliar
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio/alto
Principais Pólos de Influência:	Restaurantes, estação de metrô, faculdade e hospitais
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 C1E7-735F-BF53-5887.

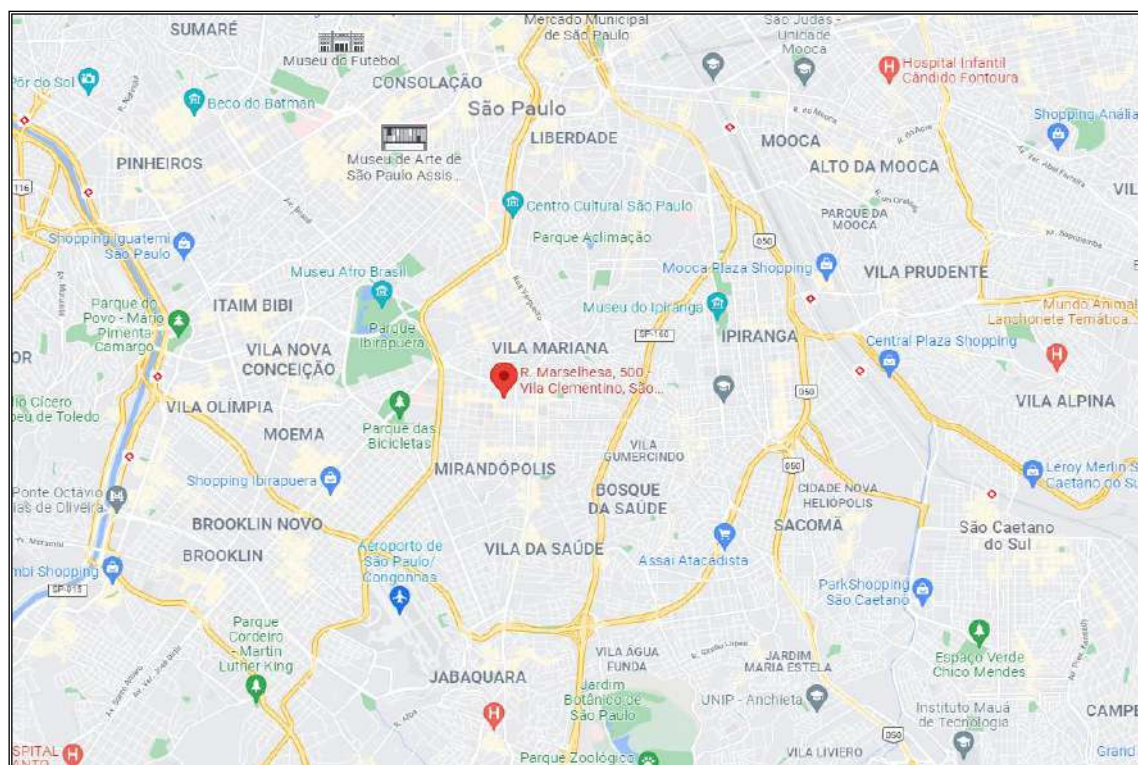
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rua Borges Lagoa e Rua Loefgren
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, lotação e metrô
Estação Metroviária Local:	Estação Hospital São Paulo
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

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Marselhesa, nº 500, entre as Ruas Botucatu e Cel. Lisboa, Bairro de Vila Mariana, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.



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 C1E7-735F-BF53-5887.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Marselhesa
Tipo:	Secundária
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Levemente inclinado
Calçadas:	Em pedras
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:	67,69 m (para a Rua Marselhesa)
---------------------------	---------------------------------

=====

ÁREA TOTAL (fração ideal): 587,15 m² (estimado 28,47% do terreno de 2.062,00m²)

=====

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 ZEU, 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	
Transformação	ZEU	0,50	1,00	4,00	0,85	0,70	NA	NA	NA	3,00	20,00



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 C1E7-735F-BF53-5887.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

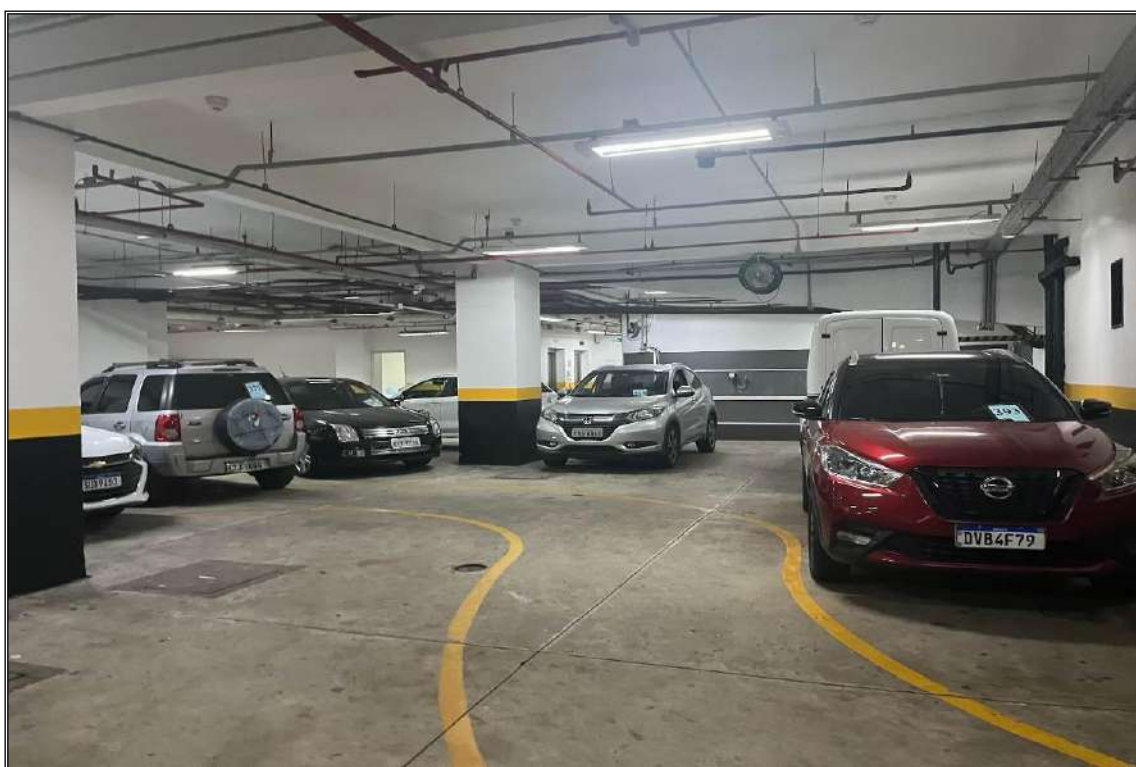
CARACTERÍSTICAS GERAIS

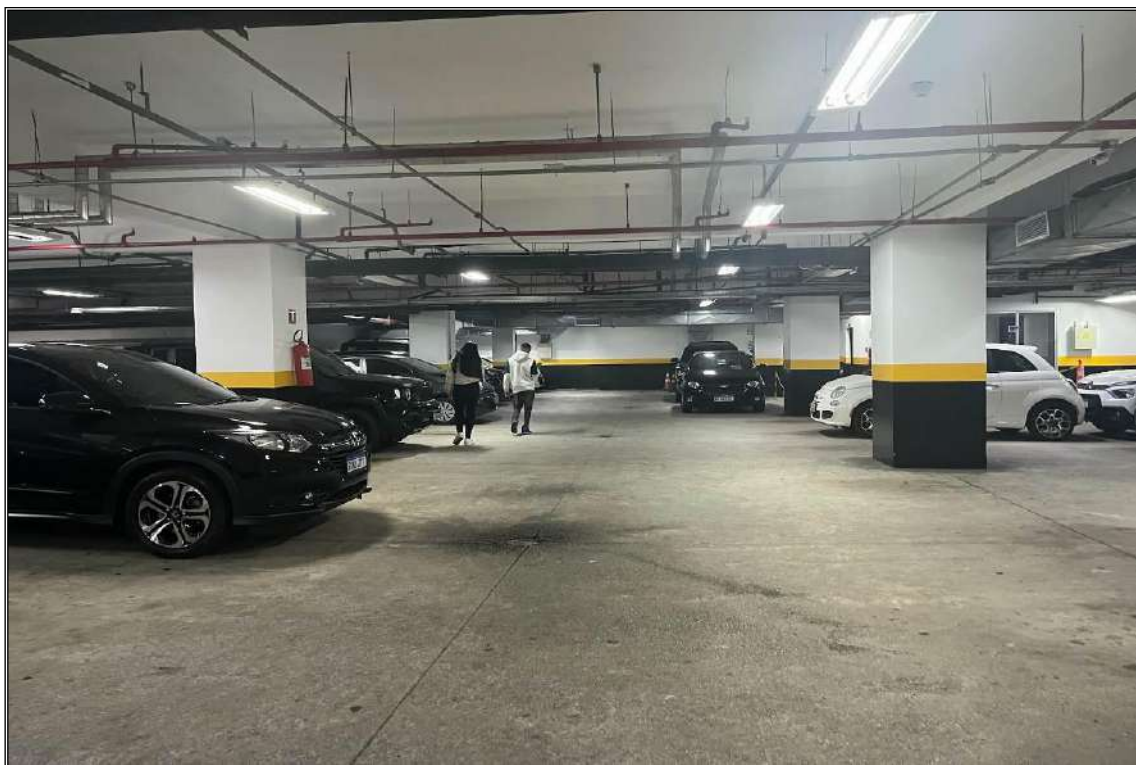
Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	18, sendo: 2 Subsolos, Térreo e 15 andares
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Fachada:	ACM e painéis de vidro

Dependências Internas:	<p>Subsolos: Estacionamento;</p> <p>Térreo: acesso de pedestres e veículos pela Rua Vilela, com recepção, sala de espera e hall de elevadores, entrega de resultados, análises clínicas, lanchonete e sanitários;</p> <p>1º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, tomografia, raios X, ressonância magnética e sanitários;</p> <p>2º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, colposcopia, densitometria óssea, mamografia, ultrassonografia e sanitários;</p> <p>3º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, endoscopia, colonoscopia, medicina nuclear, ultrassonografia e sanitários;</p> <p>4º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, análises clínicas, phmetria/ manometria, papanicolau e sanitários;</p> <p>8º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, cardiologia, prova de função pulmonar, audiometria, eletroneuromiografia, ultrassonografia, potencial evocado nasofibrolaringoscopia, eletroencefalograma e sanitários;</p>
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	21 anos (conforme IPTU)

COMPLEMENTOS

Circulação Vertical:	02 elevadores SCHINDLER com capacidade para 1.125kg e 02 com capacidade para 1.575kg e 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:	Vagas no subsolo

**2º SUBSOLO - ESTACIONAMENTO**



1º SUBSOLO - ESTACIONAMENTO

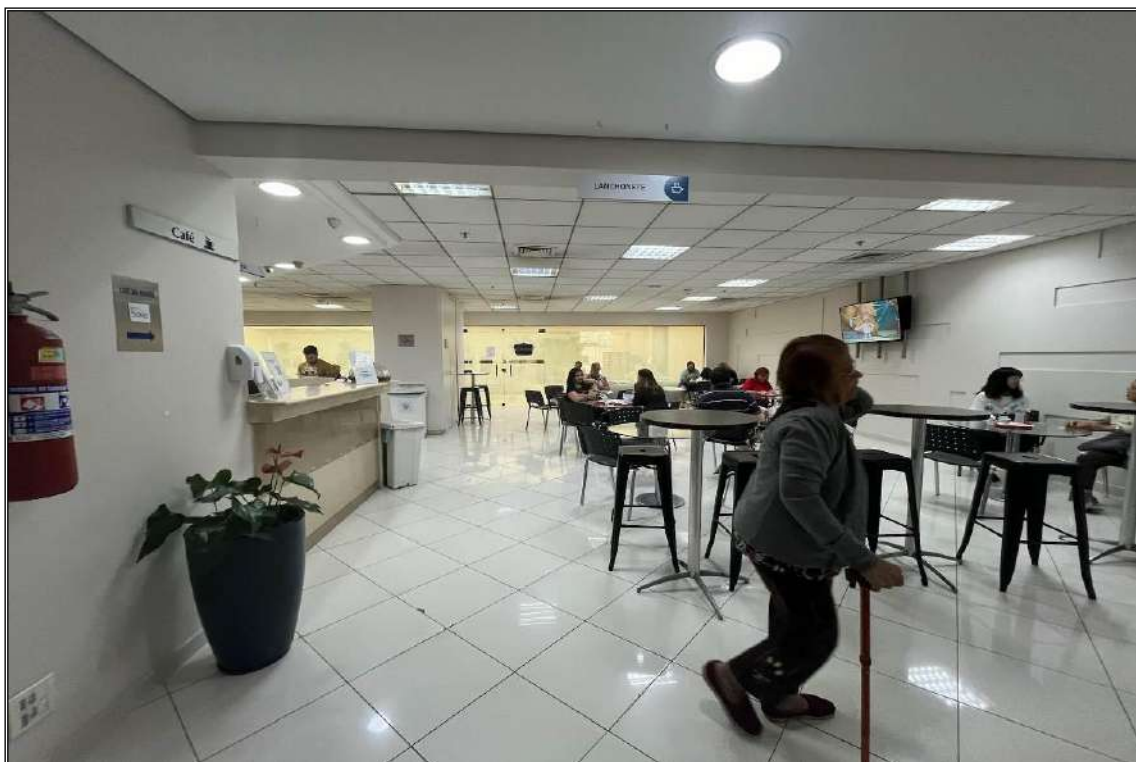


TÉRTÉRREO - RECEPÇÃO

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 C1E7-735F-BF53-5887.

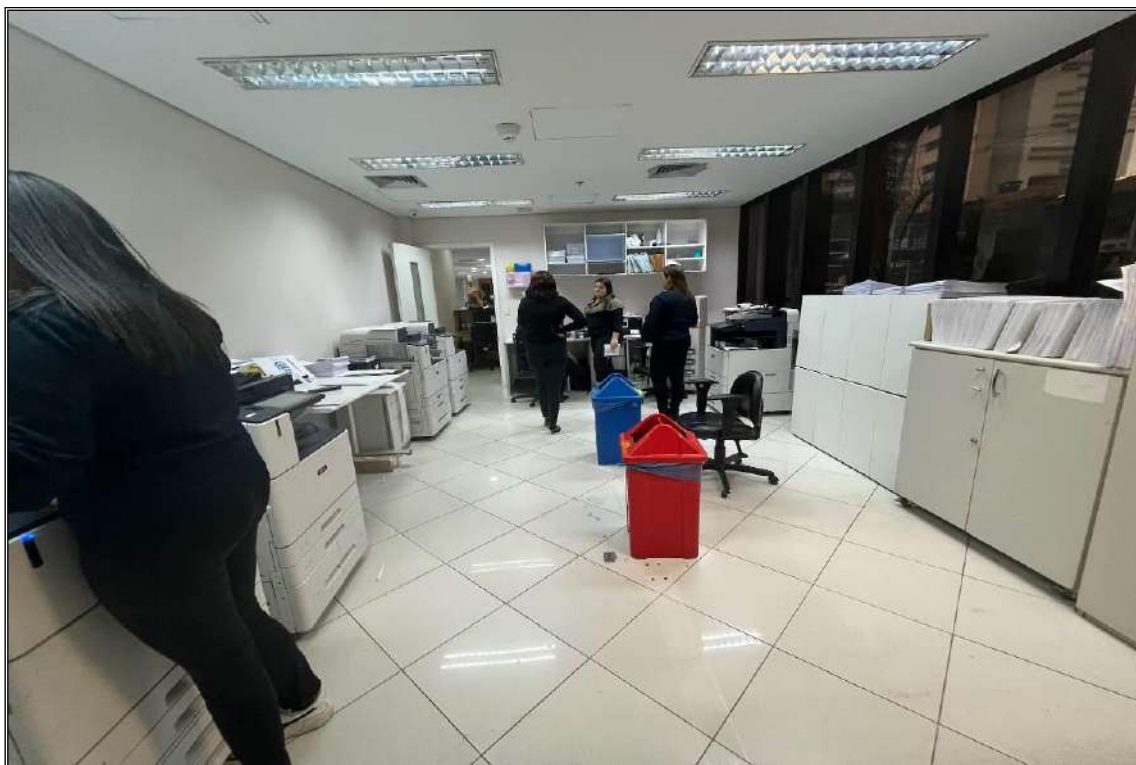


TÉRREO - RECEPÇÃO E ESPERA



TÉRREO - LANCHONETE

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 C1E7-735F-BF53-5887.



TÉRREO – CIRCULAÇÃO



TÉRREO – CIRCULAÇÃO INTERNA

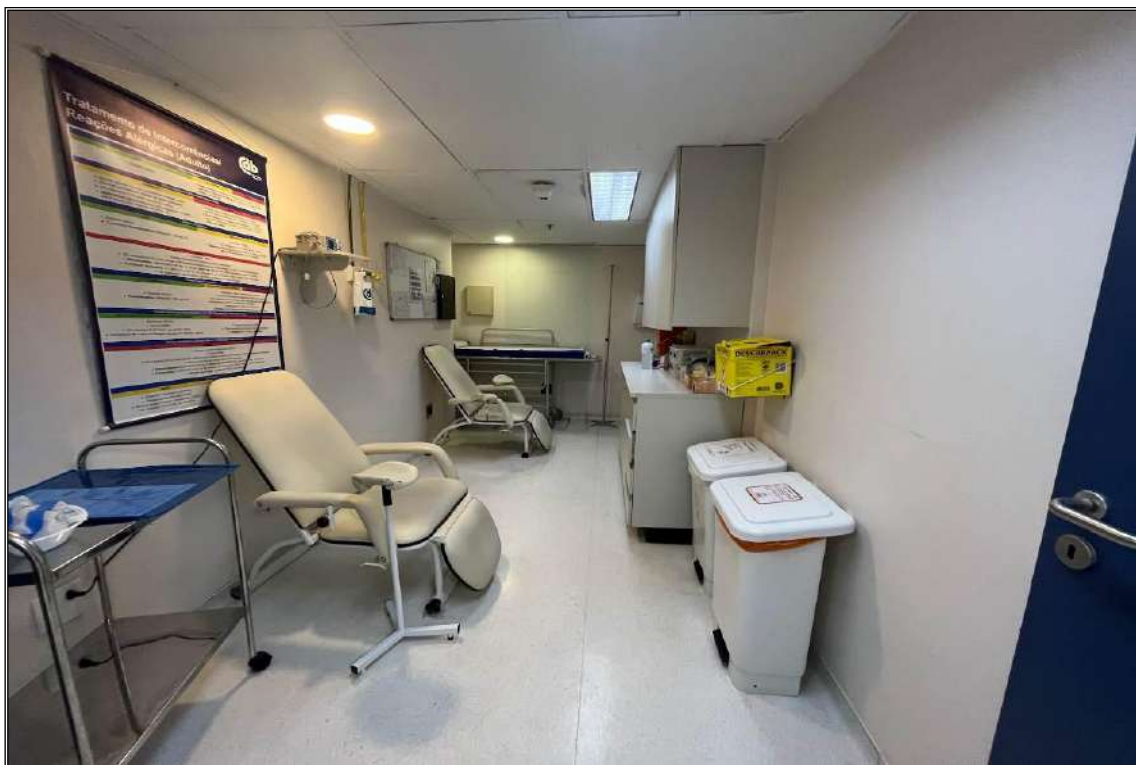
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código C1E7-735F-BF53-5887.



1º ANDAR - RECEPÇÃO E ESPERA



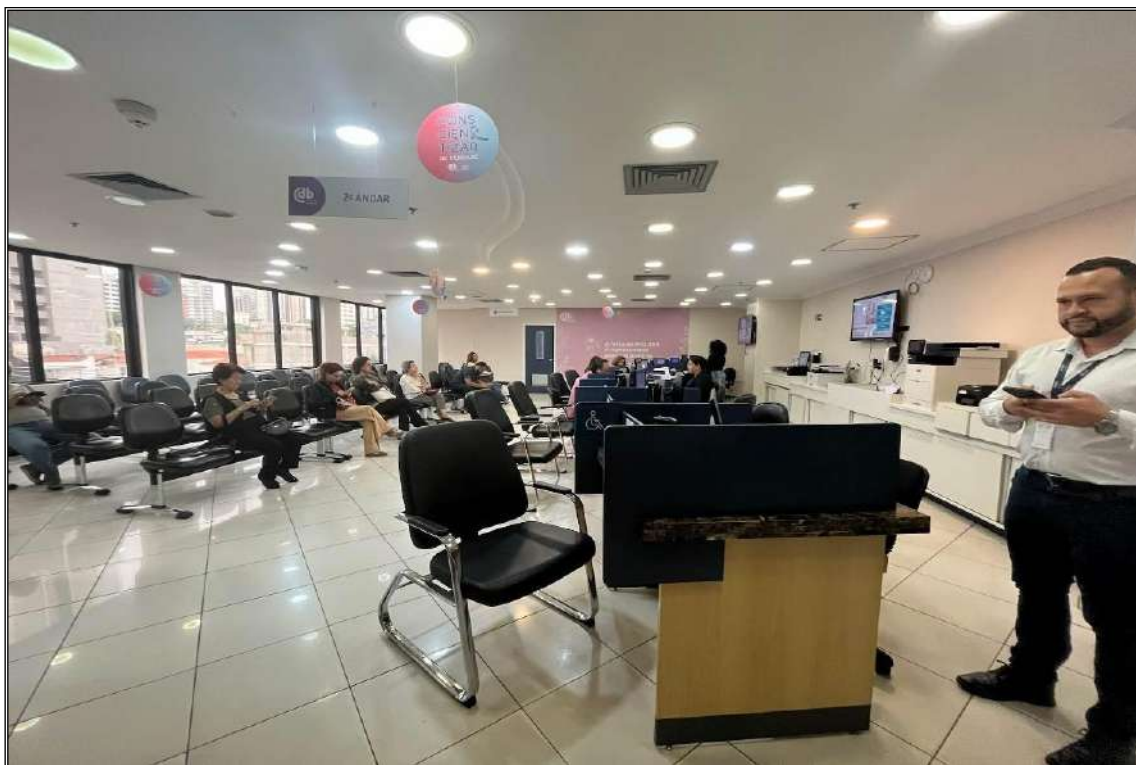
1º ANDAR – ESPERA



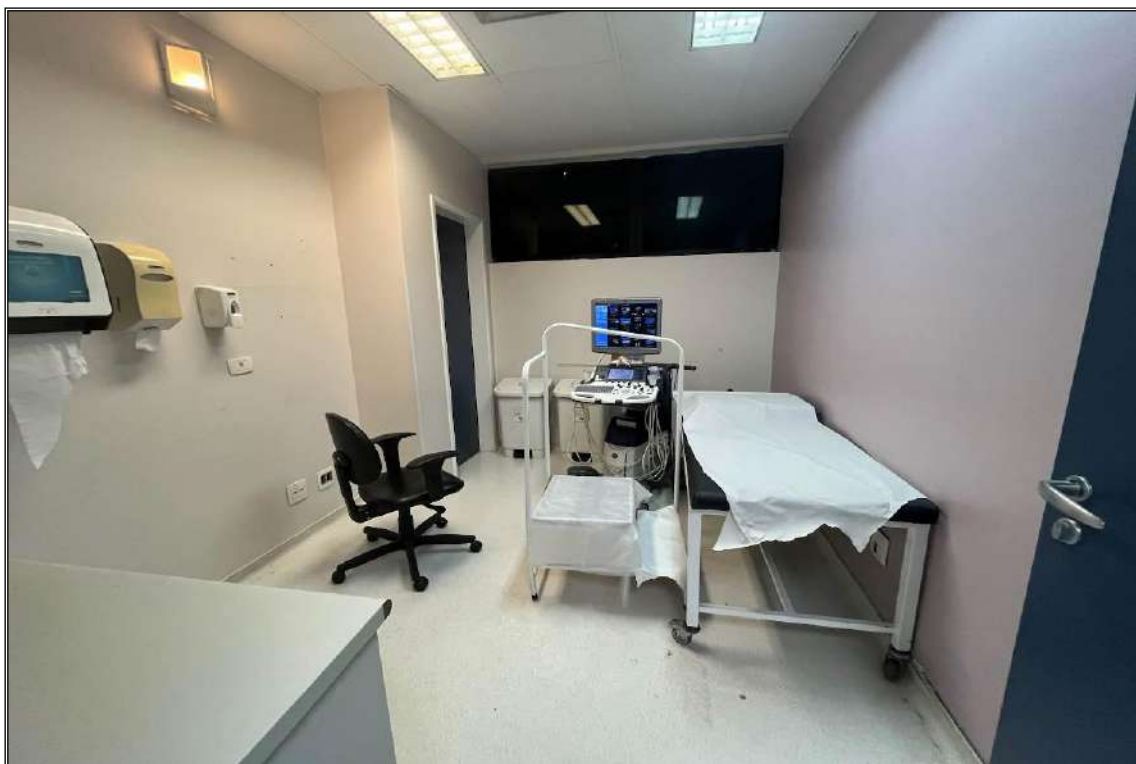
1º ANDAR – SALA DE COLETA



1º ANDAR – SANITÁRIO

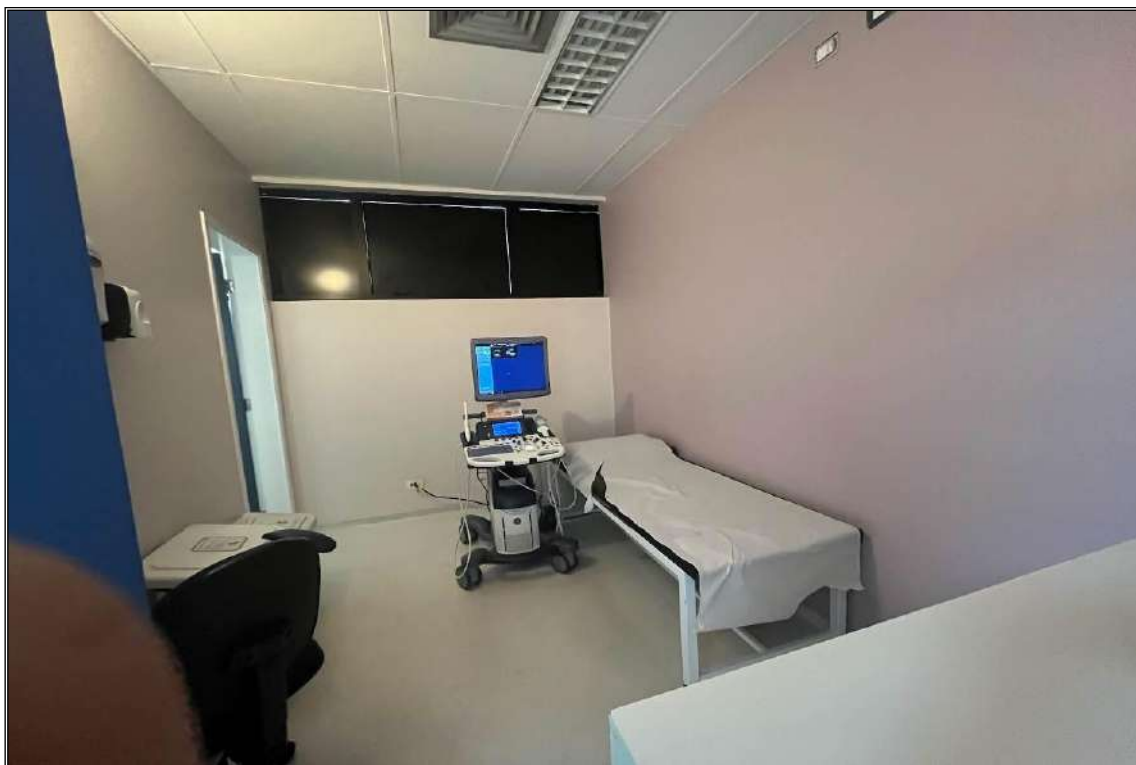


2º ANDAR - RECEPÇÃO E ESPERA

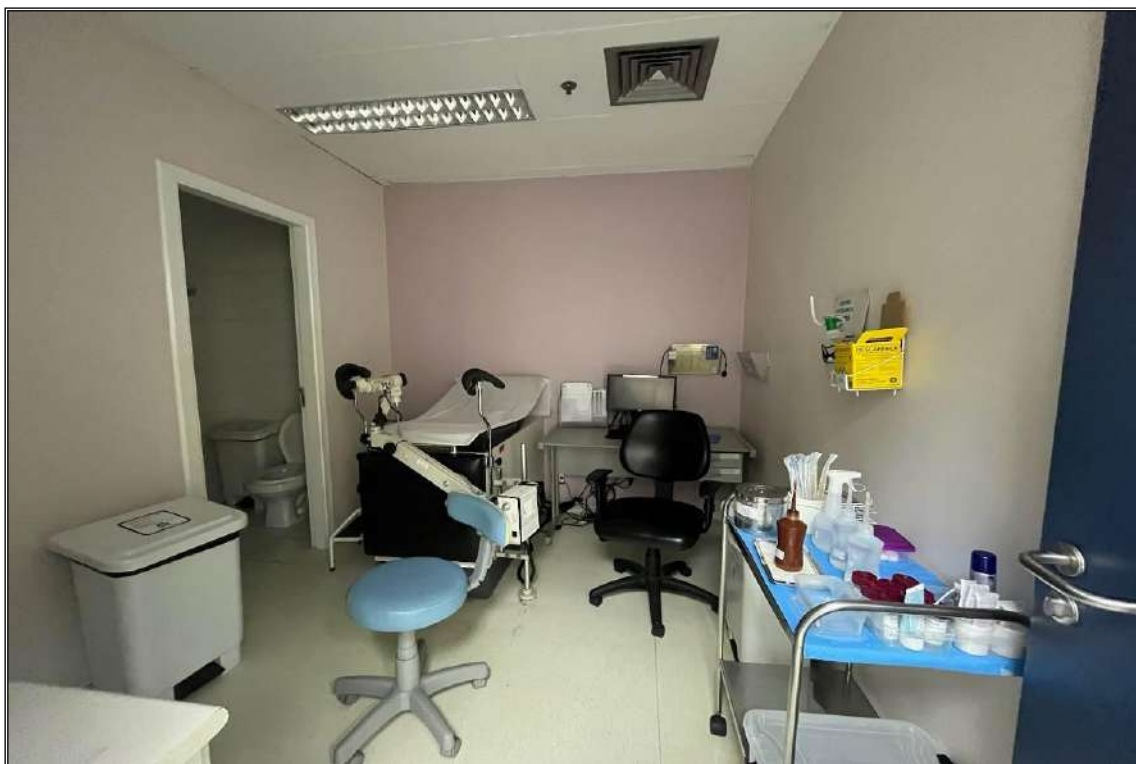


2º ANDAR – SALA DE EXAMES

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 C1E7-735F-BF53-5887.

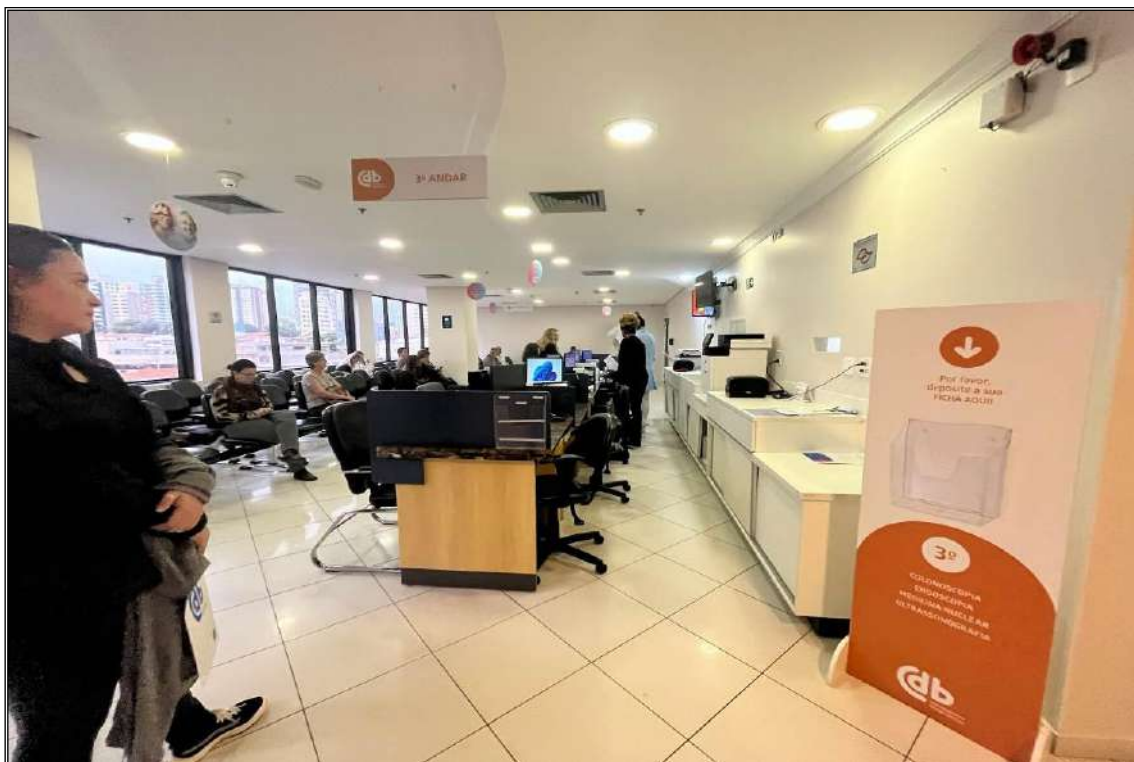


2º ANDAR - SALA DE EXAMES

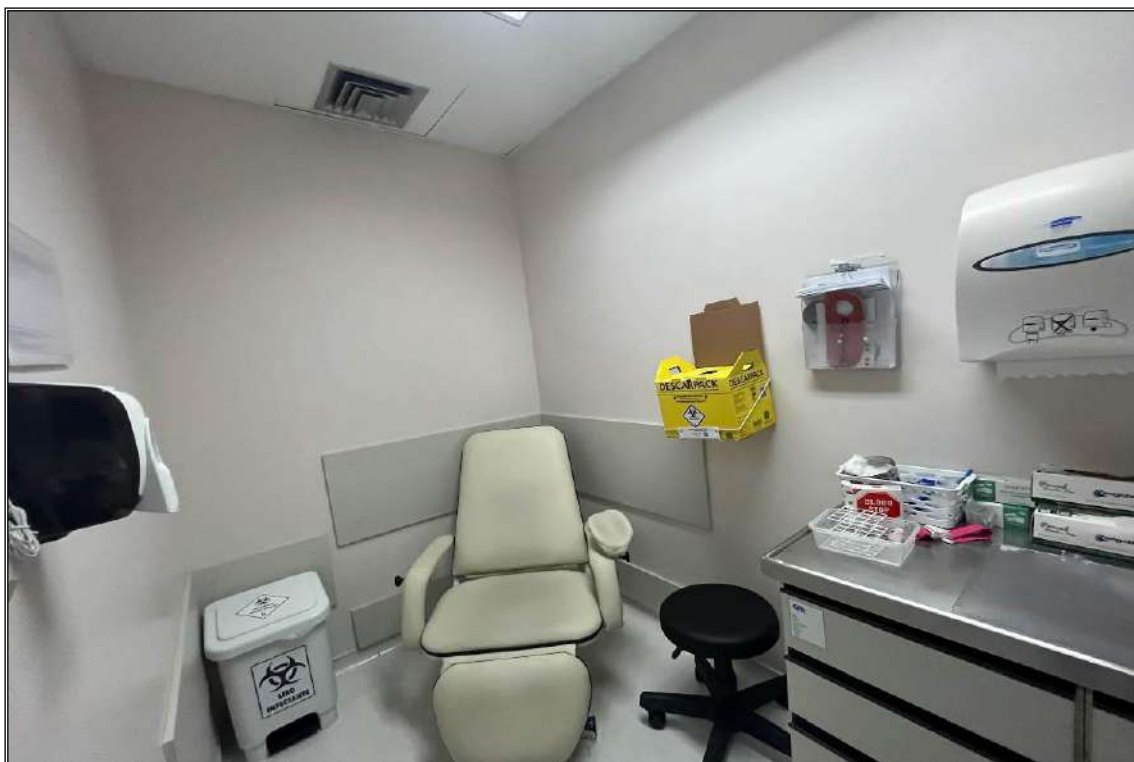


2º ANDAR – SALA DE EXAMES

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 C1E7-735F-BF53-5887.

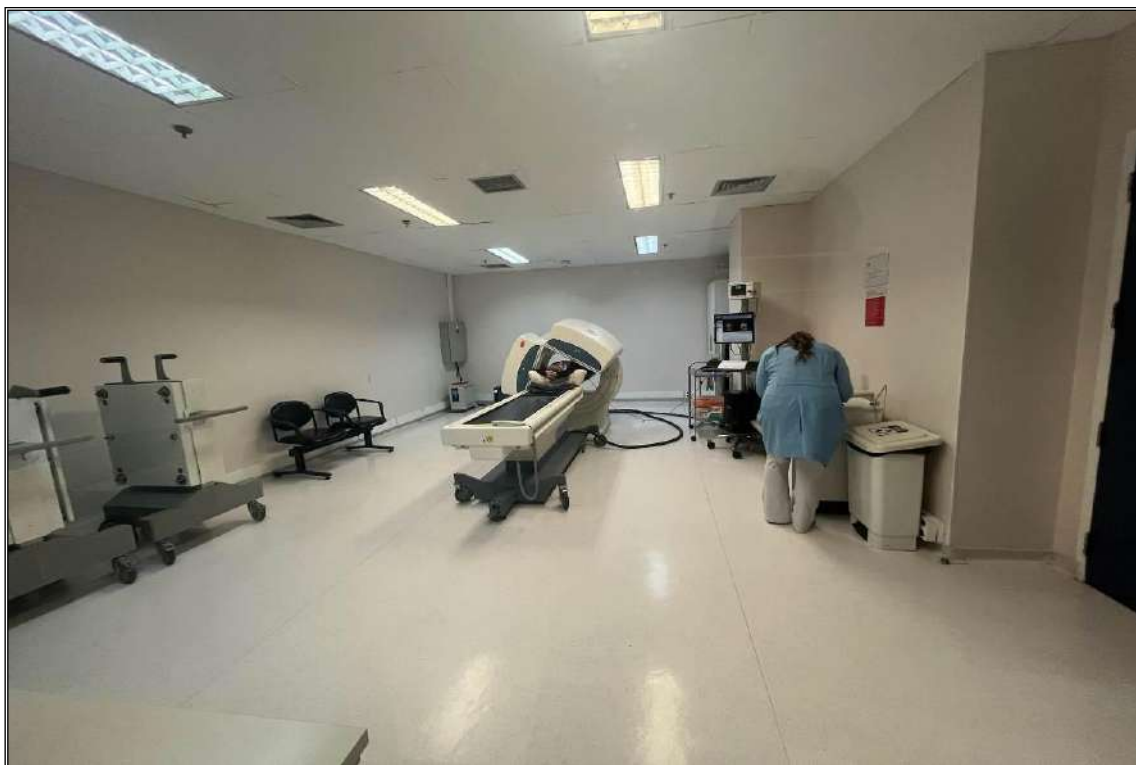


3º ANDAR – RECEPÇÃO E ESPERA



3º ANDAR – SALA DE COLETA

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 C1E7-735F-BF53-5887.

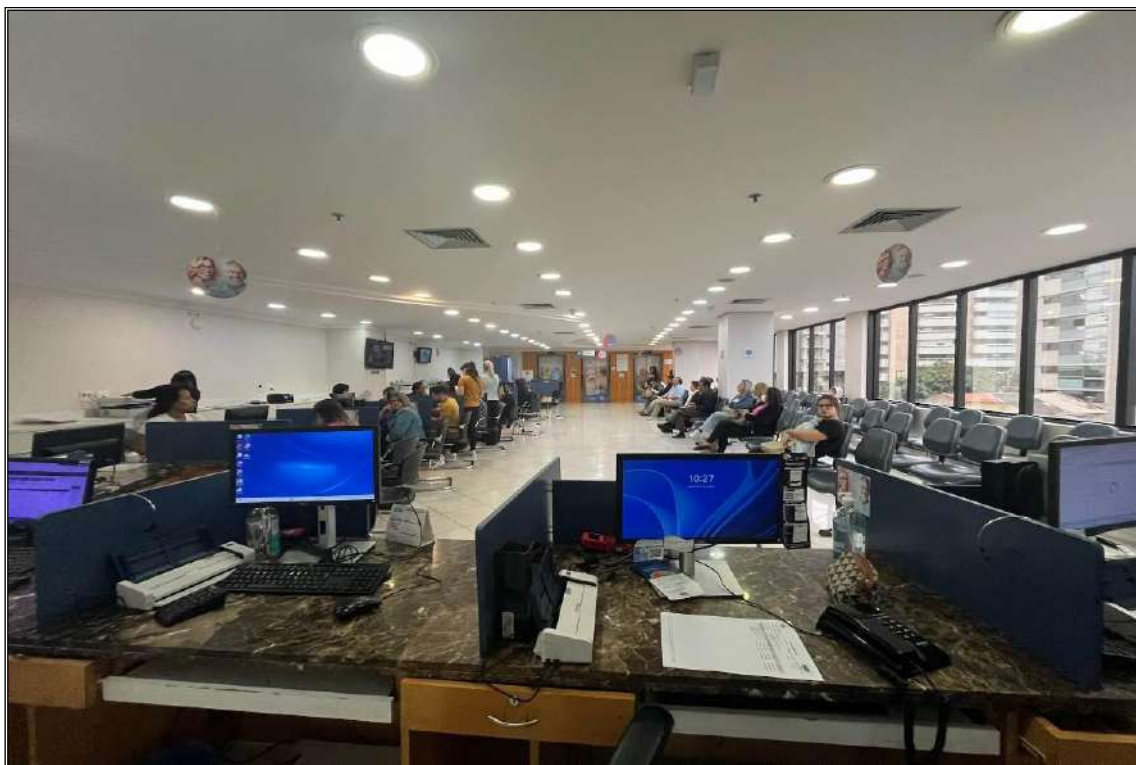


3º ANDAR – SALA DE EXAMES

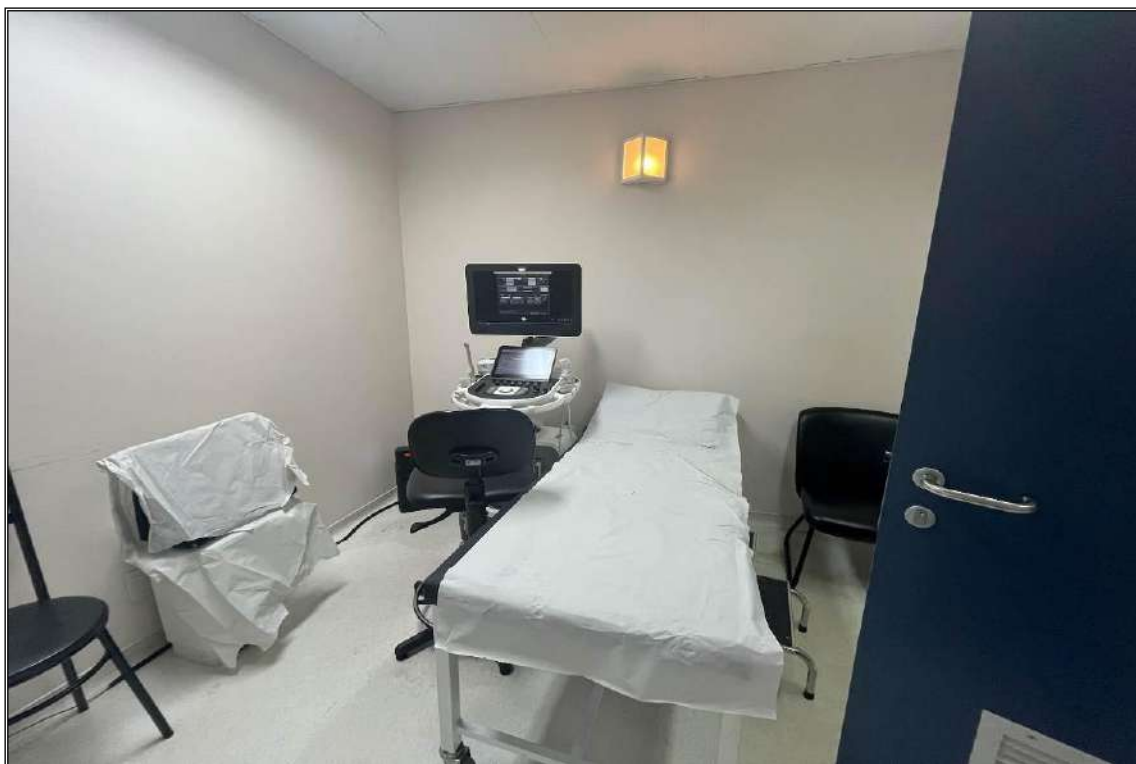


3º ANDAR – SALA DE EXAMES

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 C1E7-735F-BF53-5887.



4º ANDAR - RECEPÇÃO E ESPERA



4º 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 C1E7-735F-BF53-5887.

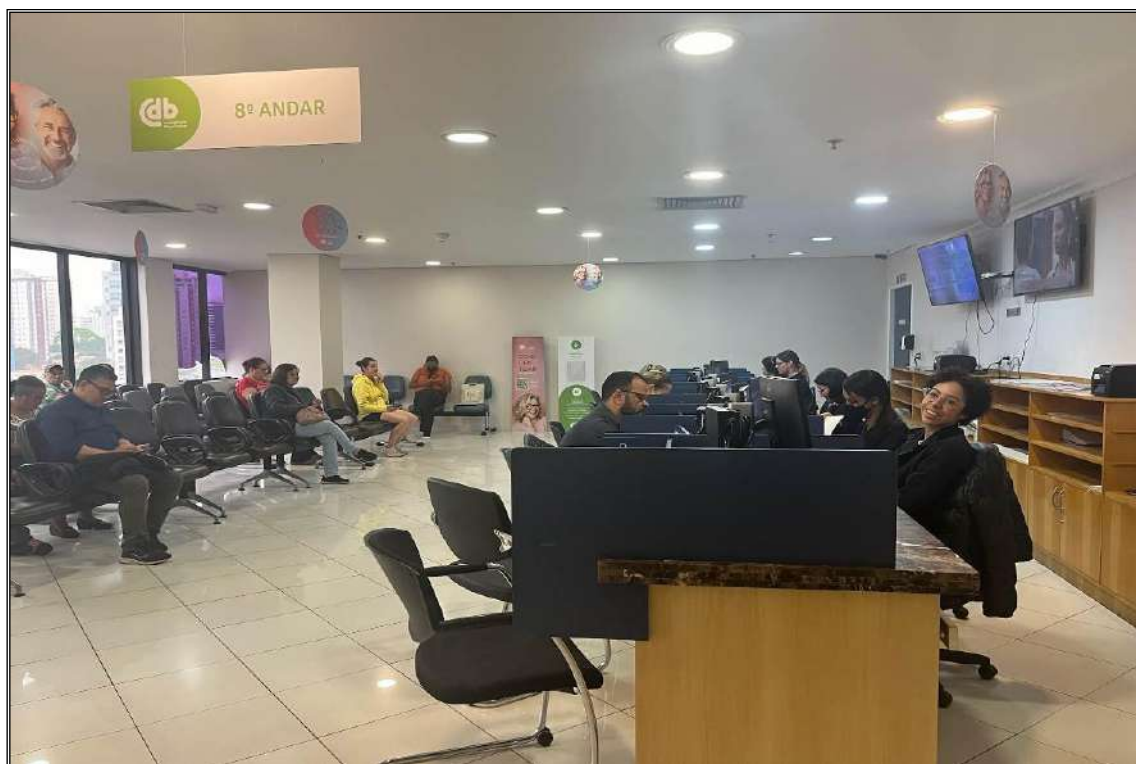


4º ANDAR – SALA

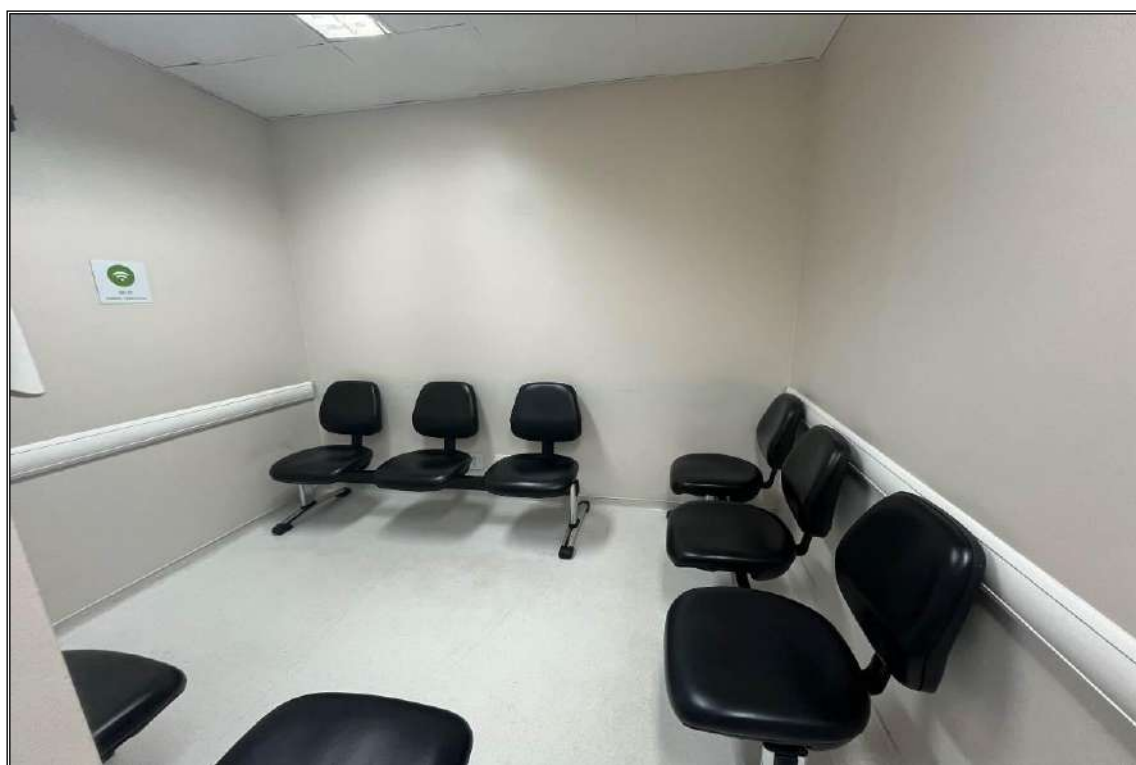


4º ANDAR - SALA

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 C1E7-735F-BF53-5887.

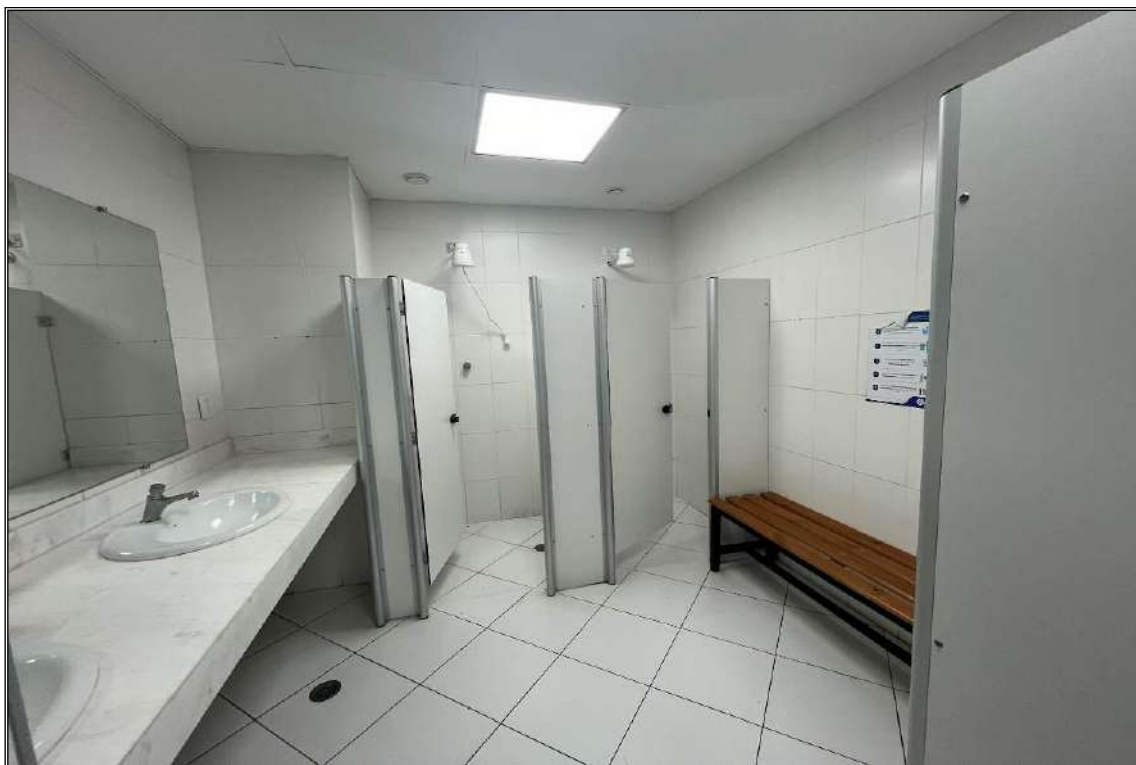


8º ANDAR – RECEPÇÃO E ESPERA



8º ANDAR - ESPERA

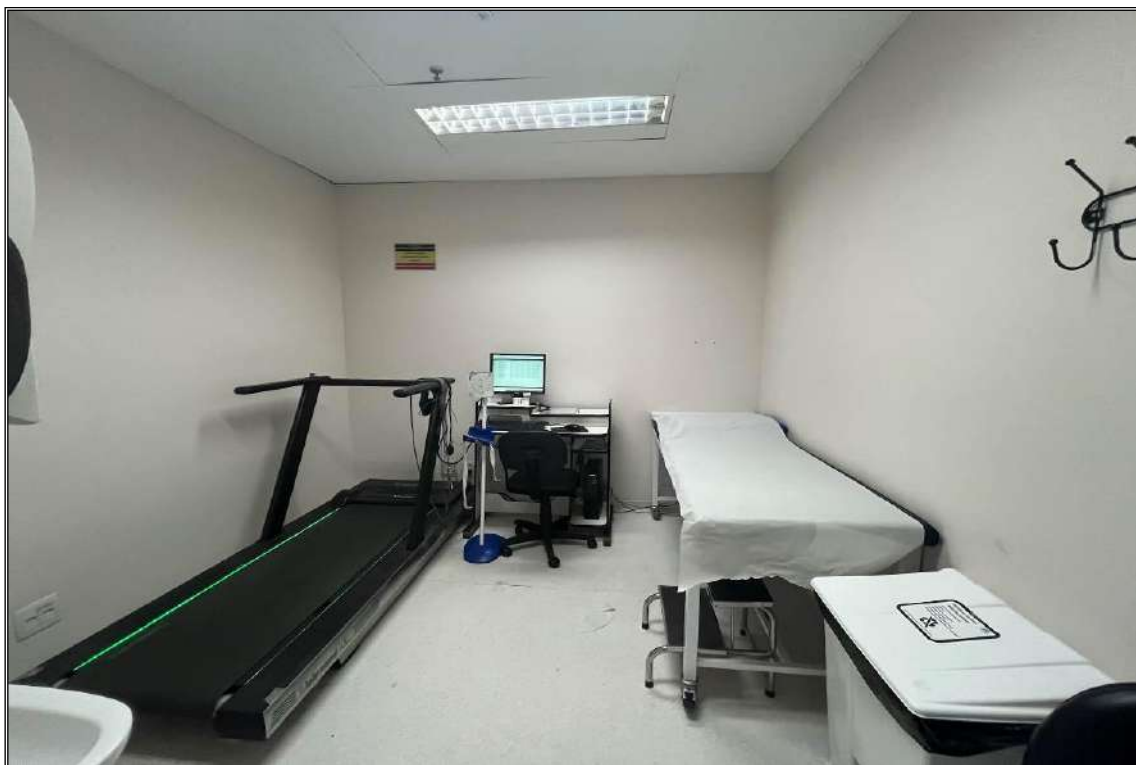
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código C1E7-735F-BF53-5887.



8º ANDAR – SANITÁRIOS



8º ANDAR – SALA EXAMES



8º ANDAR – SALA EXAMES



8º ANDAR – SALA DE COLETAS

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 o 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.

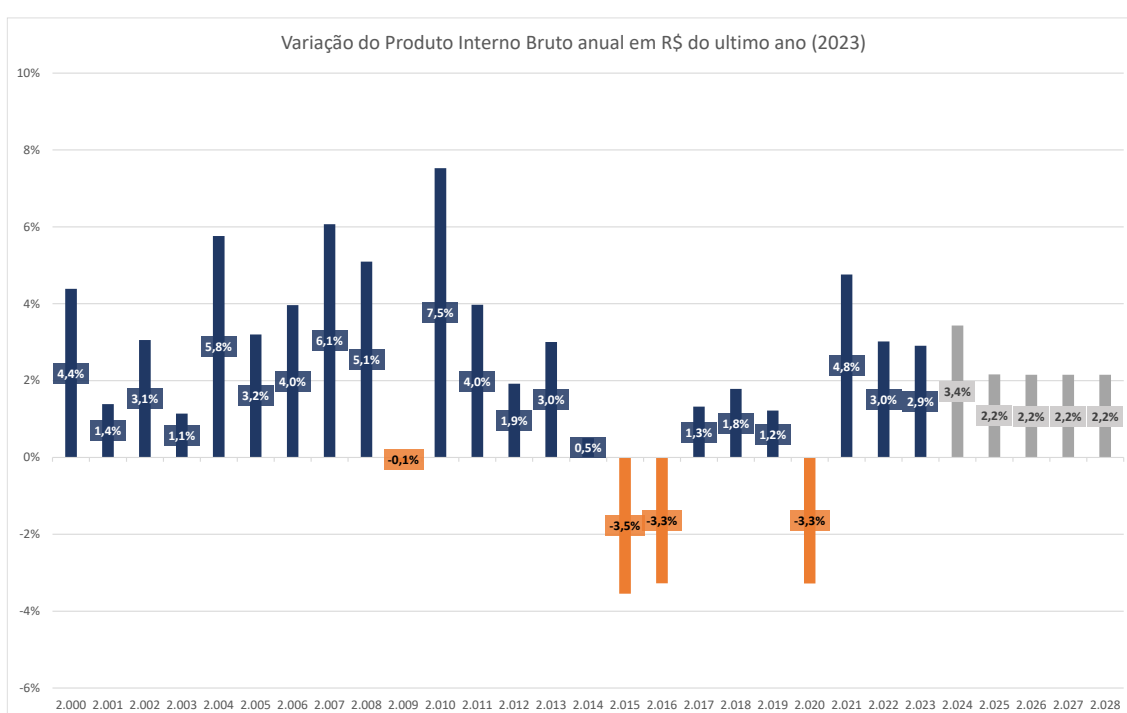
O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente 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 Rua Marselhesa, São Paulo, SP, em local em evolução vertical gradual;
 - 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) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
 - (vii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (viii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (ix) 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/baixo;
 - b) Nível de demanda: Médio/baixo;
 - 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 favoráveis para o comprador.

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

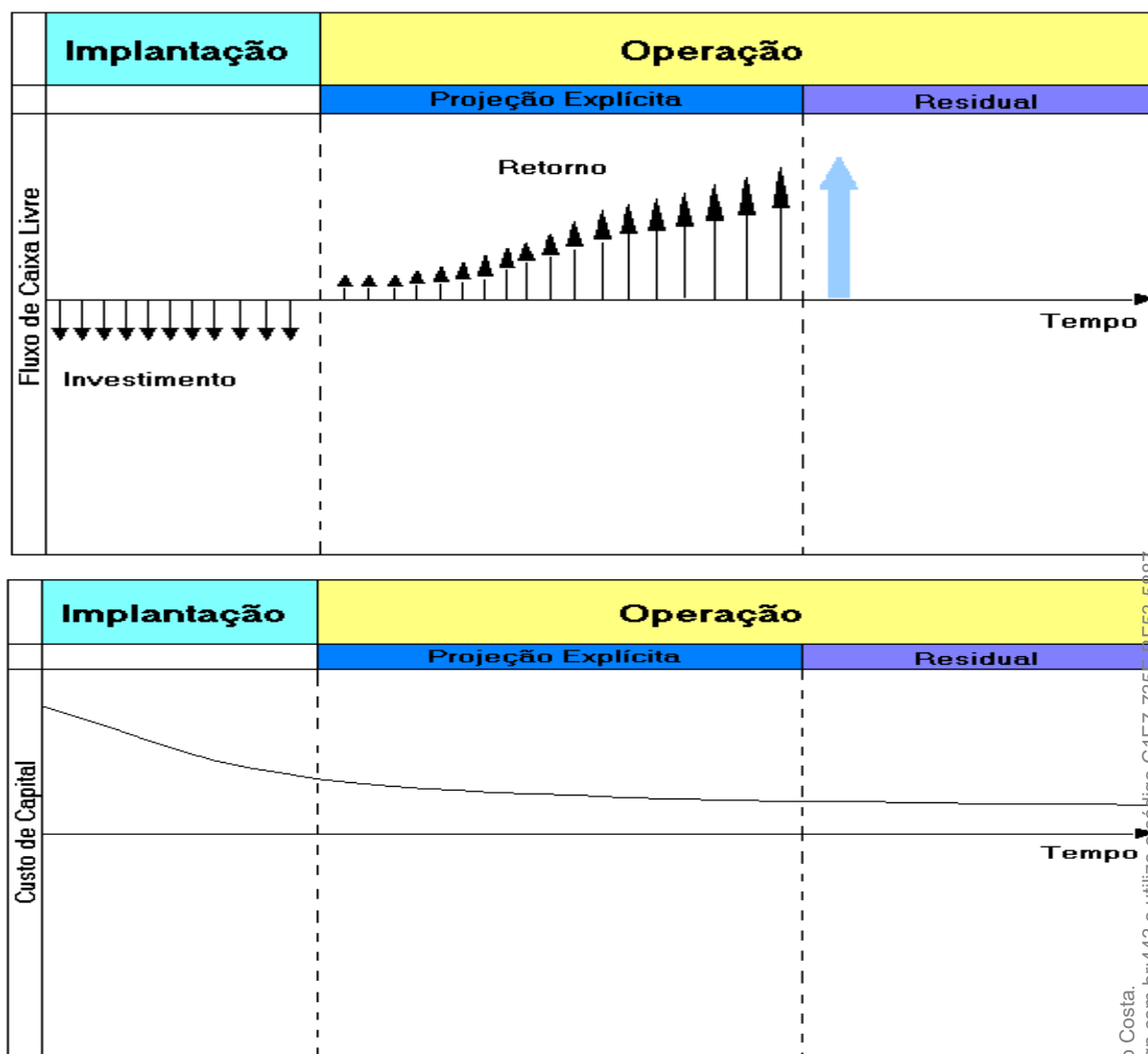
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

No presente caso como 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 C1E7-735F-BF53-5887.

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

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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:

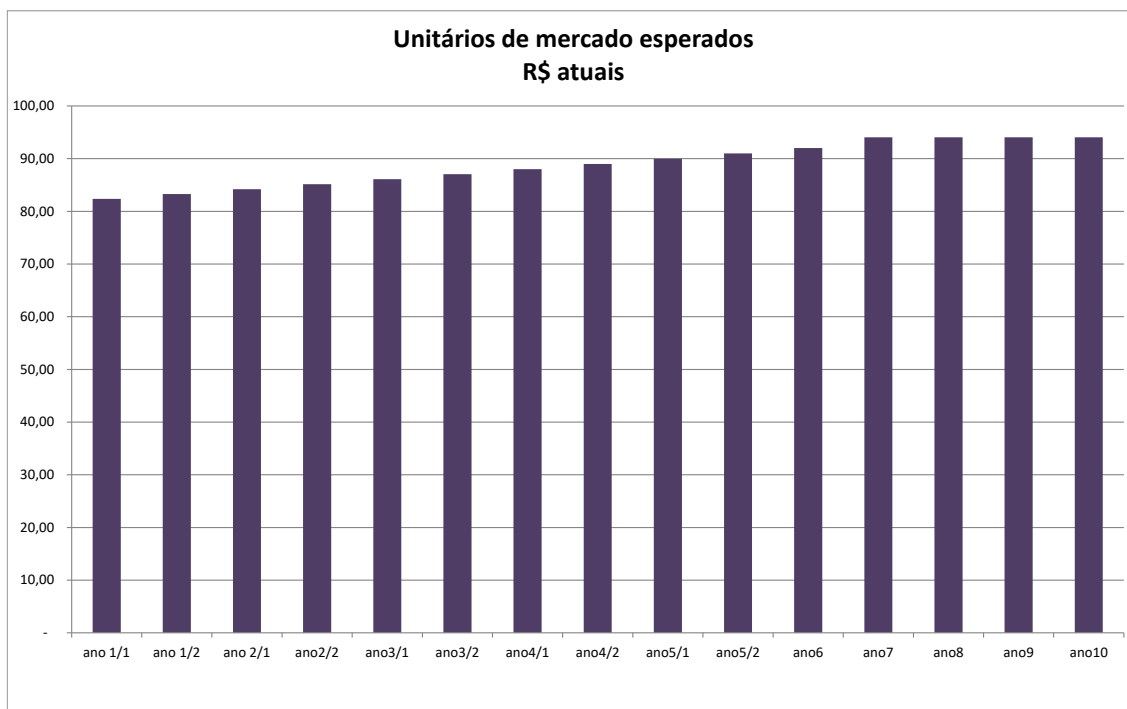
Bases dos contratos	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	29404004_Marselhesa
Área Locável (m2)	3.607,20
Aluguel contratado - R\$/m2	129,65
Aluguel contratado	467.666,78
Data base aluguel contratado	01/06/2024
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
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	29404004_Marselhesa
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	467.666,78
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	463.752,24
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	472.405,14

- (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.

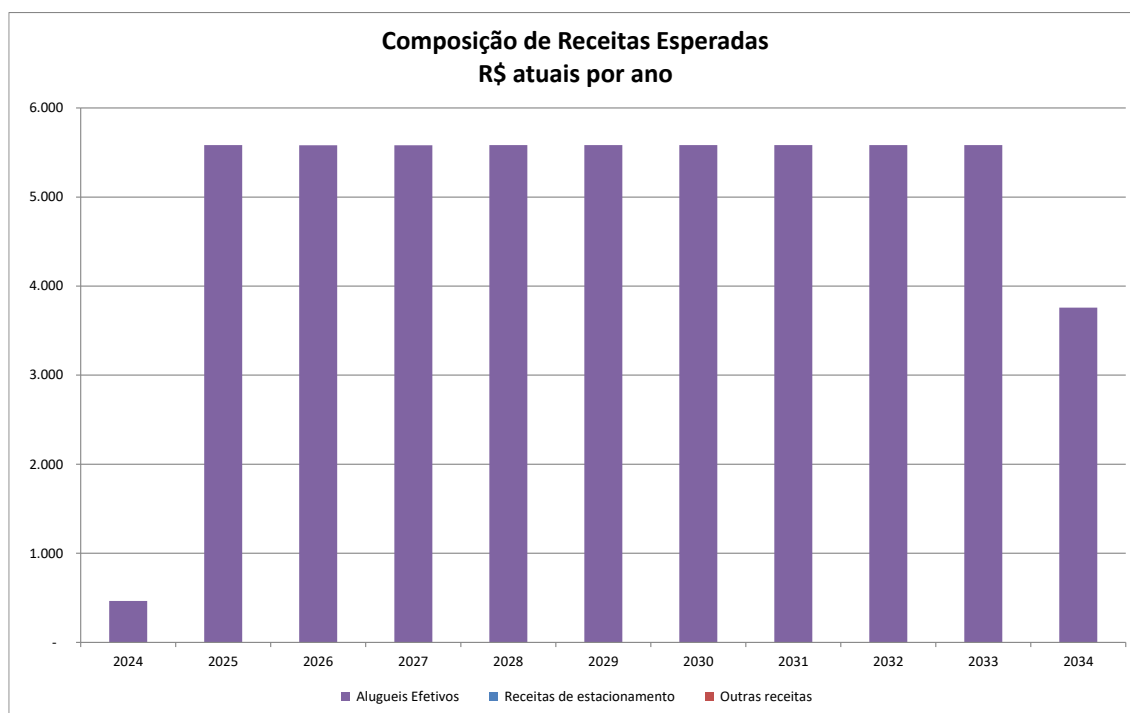
Para as projeções de receitas de aluguéis após o término dos contratos relacionados anteriormente e para as unidades disponíveis, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 4</u>
Cenário : BuyToLease	29404004_Marselhesa
Aluguel de mercado inicial - R\$	297.100
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	82,36
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	94,07
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	72
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	156
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	84,66
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	109
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	78
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)	39

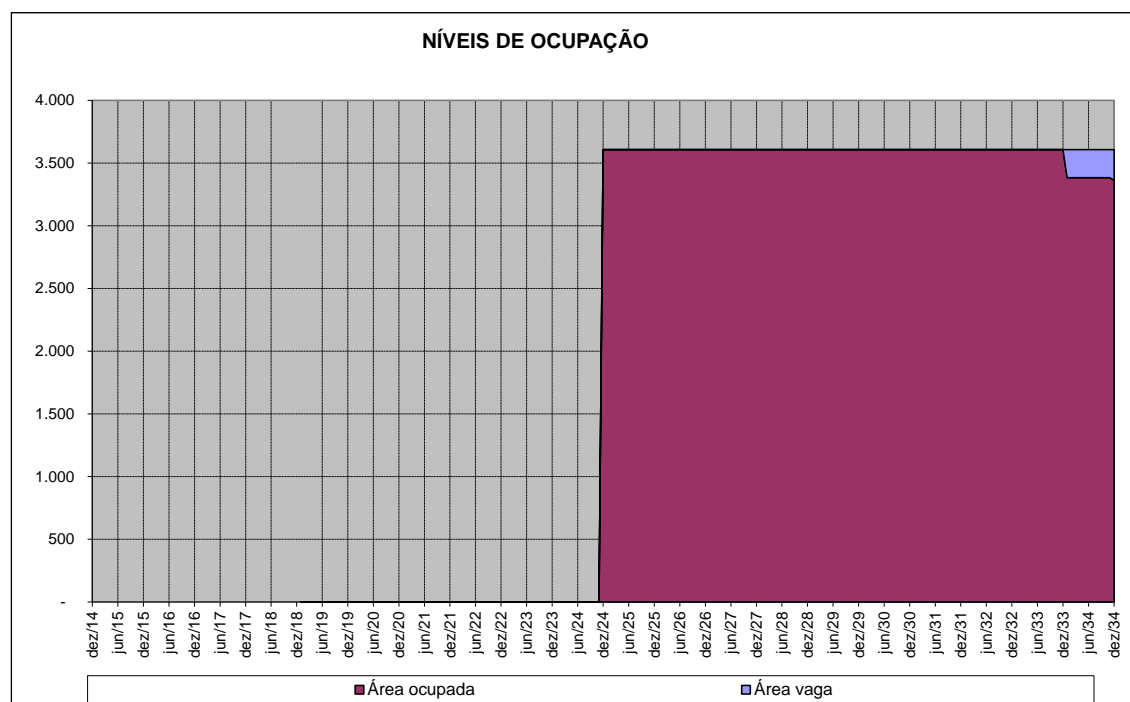
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 2024:

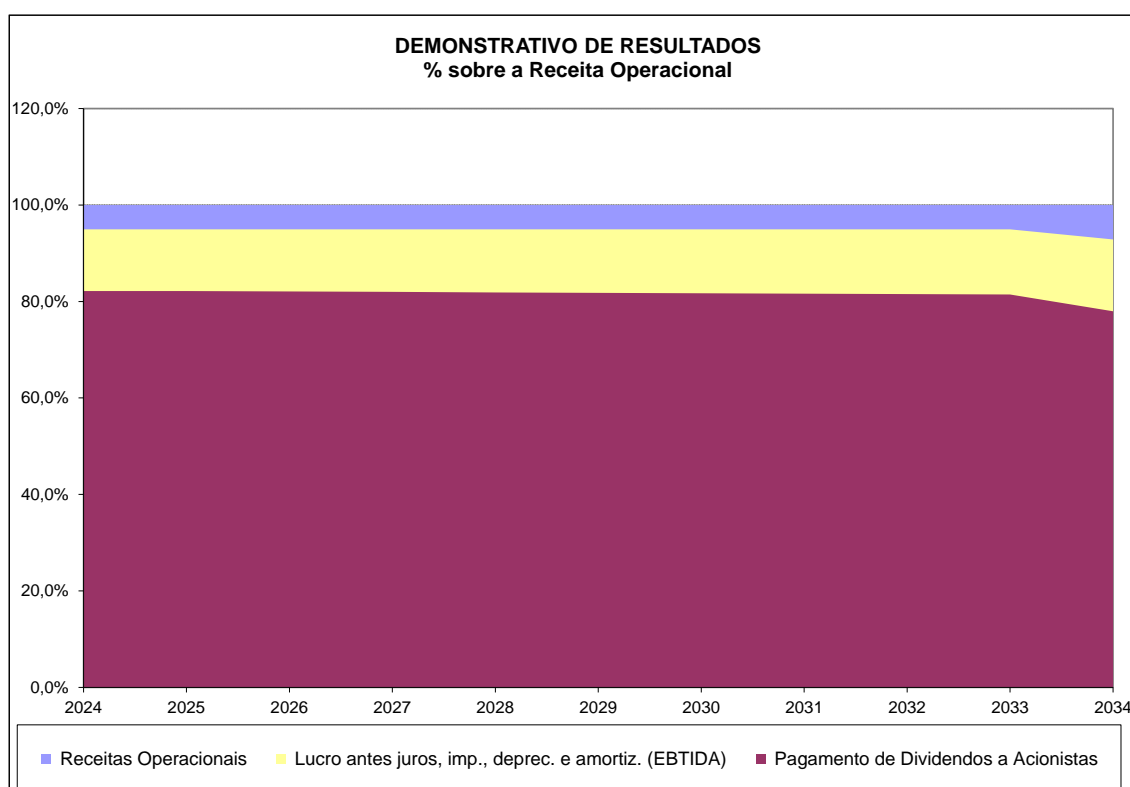
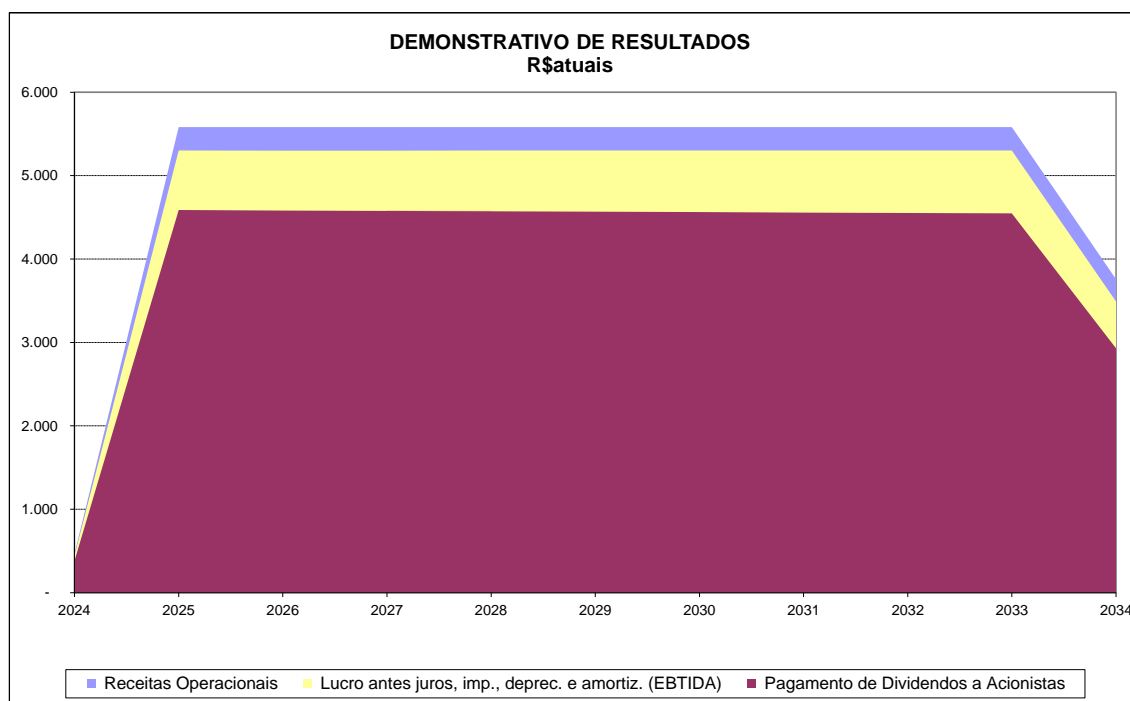
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário (áreas disponíveis) e pelo locatário:
Condomínio: Não informado;
IPTU: : Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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, 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 9,8% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 13,4% 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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,95% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.

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

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação 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 às 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\$ 40.226.000,00

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	587,15	9.837,22				1,00	5.775.947	5.775.947
Edificações								
01. Prédio comercial	4.509,00	5.630,00	21	c	38	0,74	25.385.670	18.785.396
Edificações e Benfeitorias	4.509,00				38	0,74	25.385.670	18.785.396
Custos							31.161.617	24.561.343
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,64		40.226.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 64% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 5.776.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 34.450.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	38 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\$ 40.226.000,00

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 29.404.004/1124, que se compõe de 67 (sessenta e sete) 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, 22 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 C1E7-735F-BF53-5887.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	464	5.583	5.582	5.582	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	3.759	54.469
-	Área locável (m2)	301	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82	82	84	85	87	89	91	93	93	93	93	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	297	3.535	3.616	3.697	3.780	3.865	3.930	4.010	4.010	4.010	4.010	38.762
-	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226
-	Aluguéis Efetivos	464	5.583	5.582	5.582	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	3.759	54.469
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	204	204	204	204	204	204	204	204	204	137	1.988
-	PIS	3	36	36	36	36	36	36	36	36	36	24	354
-	COFINS	14	167	167	167	167	167	167	167	167	167	113	1.634
-	Despesas Operacionais	6	78	78	78	78	78	78	78	78	78	131	841
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79
-	Inadimplência irre recuperável	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	54
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	73	73	73	73	73	73	73	73	73	49	708
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	5.301	5.300	5.300	5.301	5.301	5.301	5.301	5.301	5.301	3.490	51.640
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	440	5.301	5.300	5.300	5.301	5.301	5.301	5.301	5.301	5.301	3.490	51.640
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	5.301	5.300	5.300	5.301	5.301	5.301	5.301	5.301	5.301	3.490	51.640
-	Impostos (IR/CSSL)	50	607	607	607	607	607	607	607	607	607	409	5.926
=	Lucro líquido	390	4.694	4.692	4.693	4.694	4.694	4.694	4.694	4.694	4.694	3.081	45.713
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	4.694	4.692	4.693	4.694	4.694	4.694	4.694	4.694	4.694	3.081	45.714
-	Investimento em novos ativos	25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	107	111	116	121	126	131	136	141	146	151	1.296
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(24.954)	4.587	4.581	4.577	4.573	4.568	4.563	4.558	4.553	4.548	2.930	19.082
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(24.954)	(20.367)	(15.786)	(11.209)	(6.637)	(2.069)	2.494	7.051	11.604	16.152	19.082	
+	Integralização dos Acionistas	25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	381	4.587	4.581	4.577	4.573	4.568	4.563	4.558	4.553	4.548	2.930	44.417
=	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	25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
+	Distribuição de Dividendos	381	4.587	4.581	4.577	4.573	4.568	4.563	4.558	4.553	4.548	2.930	44.417
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.979	29.979
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(24.954)	4.587	4.581	4.577	4.573	4.568	4.563	4.558	4.553	4.548	32.909	49.061

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)	64,1%	63,3%	64,8%	66,2%	67,7%	69,2%	70,4%	71,8%	71,8%	71,8%	106,7%	71,2%
-	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%	3,5%	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%	2,1%	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%	92,9%	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%	92,9%	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%	92,9%	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%	82,0%	83,9%
+	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	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	84,1%	82,0%	83,9%
-	Investimento em novos ativos	5463,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,9%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	4,0%	2,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-5380,9%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,5%	78,0%	35,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-5380,9%	-364,8%	-282,8%	-200,8%	-118,9%	-37,1%	44,7%	126,3%	207,8%	289,3%	507,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	5463,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,5%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	5463,0%	453,8%	453,9%	453,8%	453,8%	453,8%	453,8%	453,8%	453,8%	453,8%	674,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,5%	78,0%	81,5%
=	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	5463,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,5%
+	Distribuição de Dividendos	82,2%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,5%	78,0%	81,5%
-	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%	797,6%	55,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-5380,9%	82,2%	82,1%	82,0%	81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	81,5%	81,5%	875,6%	90,1%

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	464
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,36
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,10
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	464
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	440
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	390
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	390
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.335)	381
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.335)	(24.954)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	381
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	381
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	381
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.335)	381

 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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	464	462	461	460	458	472	471	470	468	467	466	464
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82,13	81,89	81,65	81,42	81,18	81,85	81,61	81,38	81,14	80,91	80,67	84,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	296,24	295,39	294,54	293,69	292,84	295,25	294,39	293,54	292,70	291,85	291,01	303,75
	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	464	462	461	460	458	472	471	470	468	467	466	464
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	438	436	435	449	447	446	445	443	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	438	436	435	449	447	446	445	443	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	438	436	435	449	447	446	445	443	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	389	388	386	385	397	396	395	394	393	391	390
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	389	388	386	385	397	396	395	394	393	391	390
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	381	380	379	378	376	388	387	386	385	384	383	381
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.573)	(24.193)	(23.815)	(23.437)	(23.061)	(22.672)	(22.285)	(21.899)	(21.514)	(21.130)	(20.748)	(20.367)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	762	1.142	1.520	1.898	2.274	2.663	3.050	3.436	3.821	4.205	4.587	4.968
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	381	380	379	378	376	388	387	386	385	384	383	381
=	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	381	380	379	378	376	388	387	386	385	384	383	381
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	381	380	379	378	376	388	387	386	385	384	383	381

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	464
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	83,97	83,73	83,50	83,26	83,02	83,71	83,48	83,24	83,00	82,77	82,54	86,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	302,90	302,04	301,19	300,34	299,49	301,97	301,11	300,26	299,41	298,57	297,72	310,56
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	464
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	443	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	443	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	389	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	390
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	389	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	390
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	380	379	378	377	376	388	387	386	385	383	382	381
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.987)	(19.608)	(19.230)	(18.853)	(18.477)	(18.089)	(17.703)	(17.317)	(16.932)	(16.549)	(16.167)	(15.786)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.348	5.727	6.105	6.482	6.858	7.246	7.632	8.018	8.403	8.786	9.168	9.549
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	380	379	378	377	376	388	387	386	385	383	382	381
=	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	380	379	378	377	376	388	387	386	385	383	382	381
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	380	379	378	377	376	388	387	386	385	383	382	381

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 C1E7-735F-BF53-5887.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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	85,85	85,61	85,37	85,13	84,90	85,60	85,36	85,12	84,88	84,65	84,41	88,02
	Potencial de Mercado de Aluguéis	309,69	308,82	307,96	307,09	306,24	308,78	307,91	307,05	306,19	305,34	304,48	317,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	389	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	389	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	380	379	378	377	375	387	386	385	384	383	382	380
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.406)	(15.027)	(14.650)	(14.273)	(13.898)	(13.510)	(13.124)	(12.739)	(12.355)	(11.971)	(11.590)	(11.209)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.929	10.308	10.685	11.062	11.437	11.825	12.211	12.596	12.980	13.364	13.745	14.126
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	380	379	378	377	375	387	386	385	384	383	382	380
=	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	380	379	378	377	375	387	386	385	384	383	382	380
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	380	379	378	377	375	387	386	385	384	383	382	380

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	87,78	87,53	87,29	87,05	86,81	87,53	87,29	87,05	86,81	86,57	86,33	89,99
	Potencial de Mercado de Aluguéis	316,63	315,76	314,88	314,01	313,14	315,75	314,87	314,00	313,13	312,26	311,40	324,62
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	382	380
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.830)	(10.451)	(10.074)	(9.698)	(9.323)	(8.936)	(8.550)	(8.165)	(7.781)	(7.398)	(7.017)	(6.637)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.505	14.884	15.261	15.637	16.012	16.399	16.785	17.170	17.554	17.937	18.318	18.698
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	382	380
=	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	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	382	380
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	382	380

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 C1E7-735F-BF53-5887.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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	89,74	89,50	89,25	89,00	88,75	89,49	89,25	89,00	88,75	88,51	88,26	92,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	323,73	322,83	321,93	321,04	320,15	322,82	321,93	321,03	320,14	319,26	318,37	331,90
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	379	378	377	376	375	387	386	384	383	382	381	380
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.258)	(5.880)	(5.503)	(5.127)	(4.752)	(4.366)	(3.980)	(3.596)	(3.212)	(2.830)	(2.449)	(2.069)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	19.077	19.455	19.832	20.208	20.583	20.969	21.355	21.739	22.123	22.505	22.886	23.266
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	379	378	377	376	375	387	386	384	383	382	381	380
=	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	379	378	377	376	375	387	386	384	383	382	381	380
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	379	378	377	376	375	387	386	384	383	382	381	380

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	91,75	91,50	91,25	90,99	90,74	90,49	90,24	89,99	89,74	89,49	89,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	330,98	330,06	329,14	328,23	327,32	326,42	325,51	324,61	323,71	322,81	321,92	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	379	378	376	375	374	386	385	384	383	382	381	379
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.690)	(1.313)	(936)	(561)	(187)	200	585	969	1.352	1.734	2.114	2.494
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	23.645	24.022	24.399	24.774	25.148	25.535	25.920	26.304	26.687	27.069	27.449	27.829
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	379	378	376	375	374	386	385	384	383	382	381	379
=	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	379	378	376	375	374	386	385	384	383	382	381	379
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	379	378	376	375	374	386	385	384	383	382	381	379

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	378	377	376	375	374	386	385	384	383	381	380	379
=	Fluxos de Caixa Acumulado	2.872	3.249	3.625	4.000	4.374	4.760	5.144	5.528	5.911	6.292	6.672	7.051
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	28.207	28.584	28.960	29.335	29.709	30.095	30.479	30.863	31.246	31.627	32.007	32.386
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	378	377	376	375	374	386	385	384	383	381	380	379
=	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	378	377	376	375	374	386	385	384	383	381	380	379
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	378	377	376	375	374	386	385	384	383	381	380	379

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	378	377	376	375	373	385	384	383	382	381	380	378
=	Fluxos de Caixa Acumulados	7.429	7.806	8.181	8.556	8.930	9.315	9.699	10.082	10.465	10.846	11.226	11.604
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	32.764	33.141	33.516	33.891	34.265	34.650	35.034	35.417	35.800	36.181	36.561	36.939
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	378	377	376	375	373	385	384	383	382	381	380	378
=	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	378	377	376	375	373	385	384	383	382	381	380	378
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	378	377	376	375	373	385	384	383	382	381	380	378

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	440	439	437	436	435	449	447	446	445	444	442	441
-	Impostos (IR/CSSL)	50	50	50	50	50	51	51	51	51	51	51	51
=	Lucro líquido	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	388	387	386	385	397	396	395	394	393	392	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	377	376	375	374	373	385	384	383	382	381	380	378
=	Fluxos de Caixa Acumulados	11.981	12.358	12.733	13.107	13.480	13.865	14.249	14.632	15.014	15.394	15.774	16.152
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	37.316	37.693	38.068	38.442	38.815	39.200	39.584	39.967	40.349	40.729	41.109	41.487
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	377	376	375	374	373	385	384	383	382	381	380	378
=	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	377	376	375	374	373	385	384	383	382	381	380	378
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	377	376	375	374	373	385	384	383	382	381	380	378

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	317	316	316	315	314	313	312	311	310	309	309	316
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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)	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	246
	Aluguéis Efetivos	317	316	316	315	314	313	312	311	310	309	309	316
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	295	294	293	292	291	291	290	289	288	287	287	293
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	295	294	293	292	291	291	290	289	288	287	287	293
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	295	294	293	292	291	291	290	289	288	287	287	293
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
=	Lucro líquido	260	260	259	258	257	257	256	255	254	254	253	259
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	260	260	259	258	257	257	256	255	254	254	253	259
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	248	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	246
=	Fluxos de Caixa Acumulados	16.400	16.647	16.893	17.138	17.383	17.627	17.870	18.113	18.355	18.596	18.836	19.082
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	41.735	41.982	42.228	42.473	42.718	42.962	43.205	43.448	43.690	43.931	44.171	44.417
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	248	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	246
=	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	248	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	246
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.979
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	248	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	30.225

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

PESQUISA DE VALORES - LOCAÇÃO

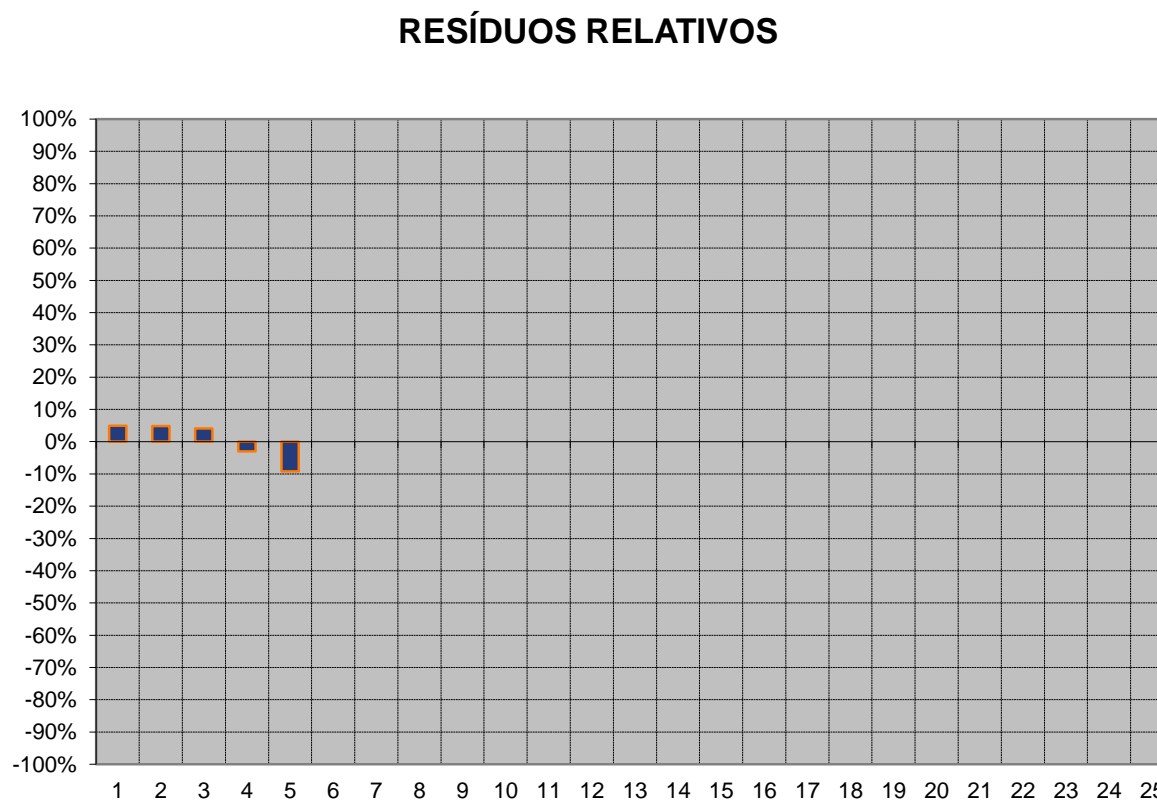
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código C1E7-735F-BF53-5887.

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Marselhesa, 500	Rua Verqueiro, 2016	Rua Maria Figueiredo, 595	Rua Domingos de Moraes, 2187	Rua Verqueiro, 1061	Rua Loefgren, 1057
Complemento:		Ed. Edma	Ed. In Offices Paraiso	Ed. Ez Mark	Ed. Santa Luiza	Ed. New Empire Of Business
Bairro:	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana
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\$):		22.560,00	36.800,00	160.000,00	36.950,00	42.700,00
Situação Aluguel:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	3.607,20	300,00	468,00	1.565,00	568,00	449,28
Nota Padrão:	9,0	7,5	7,5	8,5	7,5	7,5
Idade (anos):	21	19	10	8	31	14
Estado de Conservação:	C - regular	C - regular	C - regular	B - entre novo e regular	C - regular	B - entre novo e regular
Nota Local:	8,0	8,0	7,5	8,0	8,0	8,0
Imobiliária:		ASx Soluções Patrimoniais Ltda	SJR Imóveis	J Ferreira	ARK Imóveis	SJR Imóveis
Contato:		Davi Miguel	Elizabeth	Antônio	Aline	Elizabeth
Telefone:		(11) 3502-3294 / (11) 96602-7000	(11) 2539-8895/ 99859-6088	(11) 98970-9609	(11) 4285-0112	(11) 2539-8895/ 99859-6088

Amostra ID	Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	1	75,20	1,00	0,90	67,68	1,00	1,20	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	78,51	dentro
2	2	78,63	1,00	0,90	70,77	1,00	1,20	0,84	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,11	78,55	dentro
3	3	102,24	1,00	0,90	92,02	1,00	1,06	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	79,14	dentro
4	4	65,05	1,00	0,90	58,55	1,00	1,20	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,45	84,90	dentro
5	5	95,04	1,00	0,90	85,54	1,00	1,20	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	90,67	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	75,20	78,88	3,68	5%
2	78,63	82,43	3,80	5%
3	102,24	106,40	4,16	4%
4	65,05	63,10	(1,95)	-3%
5	95,04	86,32	(8,72)	-9%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%



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 C1E7-735F-BF53-5887.

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Marselhesa, 500	Rua Loeffgren, 430	Rua Capitão Cavalcanti, 280	Rua Joel Jorge de Melo, 525	Rua Leite Ferraz, 47	Rua Guapiçu, 326
Complemento:				esquina com a Rua Padre Machado		
Bairro:	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana	Vila Mariana
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\$):		10.500.000,00	13.000.000,00	19.160.000,00	2.600.000,00	2.500.000,00
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Terreno (m²):	2.062,00	1.000,00	1.090,00	2.000,00	327,00	327,00
Frente Principal (m):	67,69	33,00	30,00	40,00	10,00	7,00
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:		não	sim	não	Não	Não
Área Construída (m²):			1.500,00			
Padrão:			Apartamento Médio ComElev.			
Custo Unitário Novo (R\$/m²):			3.630,00			
Idade (anos):			26			
Conservação:			C - regular			
Nota Local:	8,0	7,0	6,0	6,5	5,0	5,0
Imobiliária:		Cheidith imóveis LTDA	Câmara	Ferreira Araújo	Guaira Imóveis	Nova São Paulo
Contato:		Alberto Silva	Edson	Luciana	Pedro	Eison
Telefone:		(11) 3232-1250 / (11) 99244-6691	(55) 21971-1605/ 21 97116-0584	(11) 97984-8579	(11) 5555-8191	(11) 2198-4970

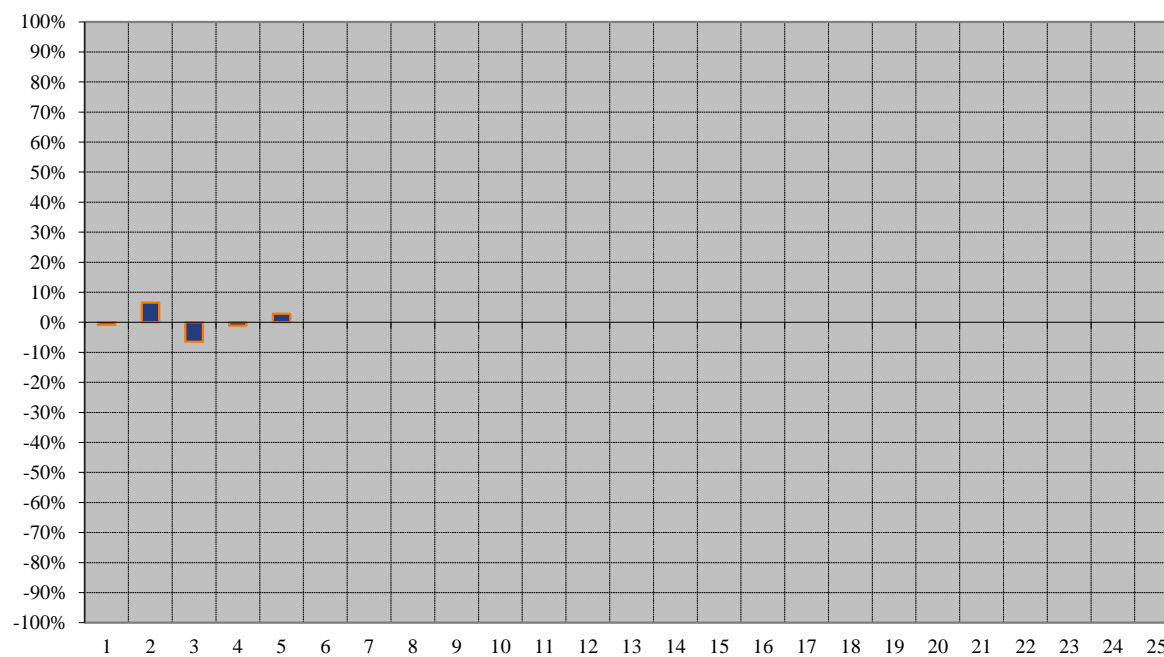
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frente Mult.	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator ZONA	Fator CA máx	Fator NãoUsado:	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	10.500,00	1,00	0,90	9.450,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	1,14	1,00	1,00	1,00	1,05	9.922,50	dentro
2	8.207,80	1,00	0,90	7.387,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1,33	1,00	1,00	1,00	1,25	9.233,78	dentro
3	9.580,00	1,00	0,90	8.622,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,23	1,00	1,00	1,00	1,22	10.518,84	dentro
4	7.951,07	1,00	0,90	7.155,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	1,60	1,00	1,00	1,00	1,39	9.946,78	dentro
5	7.645,26	1,00	0,90	6.880,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	1,60	1,00	1,00	1,00	1,39	9.564,21	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 C1E7-735F-BF53-5887.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	10.500,00	10.409,76	(90,24)	-1%
2	8.207,80	8.744,20	536,40	7%
3	9.580,00	8.959,22	(620,78)	-6%
4	7.951,07	7.863,49	(87,58)	-1%
5	7.645,26	7.863,49	218,23	3%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				4%

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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\$ 27.731.000,00

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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		296	3.509	3.509	3.523	3.690	3.660	3.674	3.851	3.820	3.789	3.750	37.071
-	Área locável (m2)		301	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		82	82	84	85	87	89	91	93	93	93	93	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		297	3.535	3.616	3.697	3.780	3.865	3.930	4.010	4.010	4.010	4.010	38.762
-	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)		-	-	1	29	60	89	116	144	171	199	226	
-	Aluguéis Efetivos		296	3.509	3.509	3.523	3.690	3.660	3.674	3.851	3.820	3.789	3.750	37.071
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		11	128	128	129	135	134	134	141	139	138	137	1.353
-	PIS		2	23	23	23	24	24	24	25	25	25	24	241
-	COFINS		9	105	105	106	111	110	110	116	115	114	113	1.112
-	Despesas Operacionais		7	88	88	98	113	122	132	146	155	164	171	1.285
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	0	10	21	31	40	50	60	69	79	360
-	Inadimplência irrecoverável		2	25	25	25	26	26	27	27	27	27	24	258
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		5	63	63	63	66	66	66	69	69	68	68	667
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		278	3.293	3.293	3.296	3.442	3.405	3.408	3.564	3.525	3.487	3.443	34.434
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		278	3.293	3.293	3.296	3.442	3.405	3.408	3.564	3.525	3.487	3.443	34.433
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		278	3.293	3.293	3.296	3.442	3.405	3.408	3.564	3.525	3.487	3.443	34.433
-	Impostos (IR/CSSL)		32	382	382	383	401	398	400	419	416	412	408	4.033
=	Lucro líquido		245	2.912	2.911	2.913	3.041	3.006	3.008	3.145	3.110	3.074	3.035	30.400
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		245	2.912	2.911	2.913	3.041	3.006	3.008	3.145	3.110	3.075	3.035	30.400
-	Investimento em novos ativos		25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		9	107	111	116	121	126	131	136	141	146	151	1.296
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(25.098)	2.805	2.800	2.796	2.919	2.880	2.877	3.009	2.969	2.928	2.884	3.769
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(25.098)	(22.293)	(19.494)	(16.697)	(13.778)	(10.898)	(8.021)	(5.012)	(2.043)	885	3.769	
+	Integralização dos Acionistas		25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	25.335	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		237	2.805	2.800	2.796	2.919	2.880	2.877	3.009	2.969	2.928	2.884	29.104
=	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		25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
+	Distribuição de Dividendos		237	2.805	2.800	2.796	2.919	2.880	2.877	3.009	2.969	2.928	2.884	29.104
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.300	29.300
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(25.098)	2.805	2.800	2.796	2.919	2.880	2.877	3.009	2.969	2.928	32.184	33.069

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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)	100,4%	100,7%	103,0%	104,9%	102,5%	105,6%	107,0%	104,1%	105,0%	105,8%	106,9%	104,6%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,5%	2,5%	2,5%	2,8%	3,1%	3,3%	3,6%	3,8%	4,1%	4,3%	4,5%	3,5%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,8%	1,1%	1,3%	1,6%	1,8%	2,1%	1,0%
-	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	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,9%	93,9%	93,8%	93,6%	93,3%	93,0%	92,8%	92,6%	92,3%	92,0%	91,8%	92,9%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,8%	93,8%	93,8%	93,6%	93,3%	93,0%	92,8%	92,6%	92,3%	92,0%	91,8%	92,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,8%	93,8%	93,8%	93,6%	93,3%	93,0%	92,8%	92,6%	92,3%	92,0%	91,8%	92,9%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	83,0%	83,0%	83,0%	82,7%	82,4%	82,1%	81,9%	81,7%	81,4%	81,1%	80,9%	82,0%
+	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	83,0%	83,0%	83,0%	82,7%	82,4%	82,1%	81,9%	81,7%	81,4%	81,1%	80,9%	82,0%
-	Investimento em novos ativos	8563,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	68,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,0%	3,0%	3,2%	3,3%	3,3%	3,4%	3,6%	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	3,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-8483,4%	79,9%	79,8%	79,4%	79,1%	78,7%	78,3%	78,1%	77,7%	77,3%	76,9%	10,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-8483,4%	-635,3%	-555,5%	-474,0%	-373,4%	-297,7%	-218,3%	-130,2%	-53,5%	23,4%	100,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	8563,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	68,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	8563,3%	722,0%	722,0%	719,2%	686,6%	692,1%	689,5%	657,9%	663,2%	668,6%	675,6%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,0%	79,9%	79,8%	79,4%	79,1%	78,7%	78,3%	78,1%	77,7%	77,3%	76,9%	78,5%
=	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	8563,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	68,3%
+	Distribuição de Dividendos	80,0%	79,9%	79,8%	79,4%	79,1%	78,7%	78,3%	78,1%	77,7%	77,3%	76,9%	78,5%
-	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%	781,3%	79,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-8483,4%	79,9%	79,8%	79,4%	79,1%	78,7%	78,3%	78,1%	77,7%	77,3%	858,2%	89,2%

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,36
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,10
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	296
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.335)	237
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.335)	(25.098)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.335)	237

 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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	295	295	294	293	292	291	290	289	289	288	297	296
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82,13	81,89	81,65	81,42	81,18	81,85	81,61	81,38	81,14	80,91	80,67	84,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	296,24	295,39	294,54	293,69	292,84	295,25	294,39	293,54	292,70	291,85	291,01	303,75
	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	295	295	294	293	292	291	290	289	289	288	297	296
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	277	276	276	275	274	273	272	272	271	270	279	278
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	277	276	276	275	274	273	272	272	271	270	279	278
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	277	276	276	275	274	273	272	272	271	270	279	278
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	32	32	31	31	31	32	32
=	Lucro líquido	245	244	244	243	242	242	241	240	239	239	247	246
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	245	244	244	243	242	242	241	240	239	239	247	246
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	236	236	235	234	233	233	232	231	231	230	238	237
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.862)	(24.627)	(24.392)	(24.158)	(23.924)	(23.692)	(23.459)	(23.228)	(22.998)	(22.768)	(22.530)	(22.293)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	473	708	943	1.177	1.411	1.643	1.876	2.107	2.337	2.567	2.805	3.042
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	236	236	235	234	233	233	232	231	231	230	238	237
=	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	236	236	235	234	233	233	232	231	231	230	238	237
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	236	236	235	234	233	233	232	231	231	230	238	237

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 C1E7-735F-BF53-5887.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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	295	295	294	293	292	291	290	289	288	287	286	285
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	83,97	83,73	83,50	83,26	83,02	83,71	83,48	83,24	83,00	82,77	82,54	86,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	302,90	302,04	301,19	300,34	299,49	301,97	301,11	300,26	299,41	298,57	297,72	310,56
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
	Aluguéis Efetivos	295	295	294	293	292	291	290	290	289	288	297	295
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	277	276	276	275	274	273	273	272	271	270	279	276
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	277	276	276	275	274	273	273	272	271	270	279	276
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	277	276	276	275	274	273	273	272	271	270	279	276
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	32	32	32	31	31	32	32
=	Lucro líquido	245	244	244	243	242	242	241	240	240	239	247	244
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	245	244	244	243	242	242	241	240	240	239	247	244
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	236	235	234	234	233	232	232	231	230	230	237	235
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.058)	(21.822)	(21.588)	(21.354)	(21.121)	(20.889)	(20.657)	(20.426)	(20.195)	(19.966)	(19.728)	(19.494)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.277	3.513	3.747	3.981	4.214	4.446	4.678	4.909	5.140	5.369	5.607	5.841
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	236	235	234	234	233	232	232	231	230	230	237	235
=	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	236	235	234	234	233	232	232	231	230	230	237	235
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	236	235	234	234	233	232	232	231	230	230	237	235

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	294	293	293	292	291	288	288	287	286	285	314	312
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	85,85	85,61	85,37	85,13	84,90	85,60	85,36	85,12	84,88	84,65	84,41	88,02
	Potencial de Mercado de Aluguéis	309,69	308,82	307,96	307,09	306,24	308,78	307,91	307,05	306,19	305,34	304,48	317,51
	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)	15	15	15	15	15	37	37	37	37	37	37	51
	Aluguéis Efetivos	294	293	293	292	291	288	288	287	286	285	314	312
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	276	275	274	273	273	270	269	268	267	267	294	291
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	276	275	274	273	273	270	269	268	267	267	294	291
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	276	275	274	273	273	270	269	268	267	267	294	291
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	32	32	31	31	31	31	31	34	34
=	Lucro líquido	244	243	242	242	241	238	237	237	236	235	260	258
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	244	243	242	242	241	238	237	237	236	235	260	258
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	234	233	233	232	231	228	228	227	226	226	250	247
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.260)	(19.026)	(18.794)	(18.562)	(18.331)	(18.102)	(17.874)	(17.647)	(17.421)	(17.195)	(16.945)	(16.697)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	6.075	6.309	6.541	6.773	7.004	7.233	7.461	7.688	7.914	8.140	8.390	8.638
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	234	233	233	232	231	228	228	227	226	226	250	247
=	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	234	233	233	232	231	228	228	227	226	226	250	247
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	234	233	233	232	231	228	228	227	226	226	250	247

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 C1E7-735F-BF53-5887.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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	311	310	310	309	308	306	305	304	303	302	312	310
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	87,78	87,53	87,29	87,05	86,81	87,53	87,29	87,05	86,81	86,57	86,33	89,99
	Potencial de Mercado de Aluguéis	316,63	315,76	314,88	314,01	313,14	315,75	314,87	314,00	313,13	312,26	311,40	324,62
	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)	51	51	51	51	51	65	65	65	65	65	65	79
	Aluguéis Efetivos	311	310	310	309	308	306	305	304	303	302	312	310
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	10	10	9	9	9	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	291	290	289	288	287	285	284	284	283	282	291	288
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	291	290	289	288	287	285	284	284	283	282	291	288
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	291	290	289	288	287	285	284	284	283	282	291	288
-	Impostos (IR/CSSL)	34	34	34	34	33	33	33	33	33	33	34	34
=	Lucro líquido	257	256	255	255	254	252	251	250	250	249	257	255
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	257	256	255	255	254	252	251	250	250	249	257	255
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	247	246	245	245	244	242	241	240	240	239	247	244
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.451)	(16.205)	(15.959)	(15.715)	(15.471)	(15.229)	(14.988)	(14.748)	(14.508)	(14.269)	(14.022)	(13.778)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	8.884	9.130	9.376	9.620	9.864	10.106	10.347	10.587	10.827	11.066	11.313	11.557
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	247	246	245	245	244	242	241	240	240	239	247	244
=	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	247	246	245	245	244	242	241	240	240	239	247	244
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	247	246	245	245	244	242	241	240	240	239	247	244

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	309	308	307	306	305	303	303	302	301	300	309	307
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	89,74	89,50	89,25	89,00	88,75	89,49	89,25	89,00	88,75	88,51	88,26	92,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	323,73	322,83	321,93	321,04	320,15	322,82	321,93	321,03	320,14	319,26	318,37	331,90
	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)	79	79	79	79	79	93	93	93	93	93	93	114
	Aluguéis Efetivos	309	308	307	306	305	303	303	302	301	300	309	307
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	5	5	5	5	5	5	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	288	287	286	285	284	282	281	280	280	279	288	285
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	288	287	286	285	284	282	281	280	280	279	288	285
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	288	287	286	285	284	282	281	280	280	279	288	285
-	Impostos (IR/CSSL)	34	34	33	33	33	33	33	33	33	33	34	33
=	Lucro líquido	254	253	253	252	251	249	248	248	247	246	254	251
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	254	253	253	252	251	249	248	248	247	246	254	251
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	243	243	242	241	241	239	238	237	236	236	244	240
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(13.535)	(13.292)	(13.050)	(12.808)	(12.568)	(12.329)	(12.091)	(11.854)	(11.618)	(11.382)	(11.138)	(10.898)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	11.800	12.043	12.285	12.527	12.767	13.006	13.244	13.481	13.717	13.953	14.197	14.437
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	243	243	242	241	241	239	238	237	236	236	244	240
=	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	243	243	242	241	241	239	238	237	236	236	244	240
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	243	243	242	241	241	239	238	237	236	236	244	240

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 C1E7-735F-BF53-5887.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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	306	305	304	303	302	302	301	300	299	298	329	325
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	91,75	91,50	91,25	90,99	90,74	90,49	90,24	89,99	89,74	89,49	89,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	330,98	330,06	329,14	328,23	327,32	326,42	325,51	324,61	323,71	322,81	321,92	339,33
	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)	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	141
	Aluguéis Efetivos	306	305	304	303	302	302	301	300	299	298	329	325
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	284	283	282	281	281	280	279	278	277	277	305	301
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	284	283	282	281	281	280	279	278	277	277	305	301
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	284	283	282	281	281	280	279	278	277	277	305	301
-	Impostos (IR/CSSL)	33	33	33	33	33	33	33	33	33	32	36	35
=	Lucro líquido	250	250	249	248	248	247	246	246	245	244	269	266
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	250	250	249	248	248	247	246	246	245	244	269	266
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	240	239	238	237	237	236	235	235	234	233	258	254
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(10.658)	(10.420)	(10.181)	(9.944)	(9.707)	(9.471)	(9.236)	(9.001)	(8.767)	(8.534)	(8.275)	(8.021)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	14.677	14.915	15.154	15.391	15.628	15.864	16.099	16.334	16.568	16.801	17.060	17.314
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	240	239	238	237	237	236	235	235	234	233	258	254
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(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	240	239	238	237	237	236	235	235	234	233	258	254
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	240	239	238	237	237	236	235	235	234	233	258	254

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	324	323	322	322	321	320	319	318	317	316	326	323
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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)	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	141	169
	Aluguéis Efetivos	324	323	322	322	321	320	319	318	317	316	326	323
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	9	10	10
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	300	299	299	298	297	296	295	294	294	293	302	298
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	300	299	299	298	297	296	295	294	294	293	302	298
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	300	299	299	298	297	296	295	294	294	293	302	298
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	35	35	35	35	35	35	35	34	35	35
=	Lucro líquido	265	264	263	263	262	261	260	260	259	258	266	263
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	265	264	263	263	262	261	260	260	259	258	266	263
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	254	253	252	251	251	250	249	248	248	247	255	251
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(7.767)	(7.515)	(7.262)	(7.011)	(6.760)	(6.510)	(6.261)	(6.013)	(5.765)	(5.518)	(5.263)	(5.012)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	17.568	17.820	18.073	18.324	18.575	18.825	19.074	19.322	19.570	19.817	20.072	20.323
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	254	253	252	251	251	250	249	248	248	247	255	251
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(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	254	253	252	251	251	250	249	248	248	247	255	251
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	254	253	252	251	251	250	249	248	248	247	255	251

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	322	321	320	319	318	317	316	315	315	314	323	320
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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)	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	197
	Aluguéis Efetivos	322	321	320	319	318	317	316	315	315	314	323	320
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	10	10
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	297	296	295	294	294	293	292	291	290	290	299	295
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	297	296	295	294	294	293	292	291	290	290	299	295
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	297	296	295	294	294	293	292	291	290	290	299	295
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	35	35	35	35	34	34	34	34	35	35
=	Lucro líquido	262	261	260	260	259	258	258	257	256	255	263	260
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	262	261	260	260	259	258	258	257	256	255	263	260
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	250	250	249	248	247	247	246	245	244	244	252	248
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(4.762)	(4.512)	(4.264)	(4.016)	(3.768)	(3.522)	(3.276)	(3.031)	(2.786)	(2.543)	(2.291)	(2.043)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.573	20.823	21.071	21.319	21.567	21.813	22.059	22.304	22.549	22.792	23.044	23.292
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	250	250	249	248	247	247	246	245	244	244	252	248
=	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	250	250	249	248	247	247	246	245	244	244	252	248
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	250	250	249	248	247	247	246	245	244	244	252	248

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	319	318	317	316	316	315	314	313	312	311	321	317
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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)	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	225
	Aluguéis Efetivos	319	318	317	316	316	315	314	313	312	311	321	317
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	9	9	9	9	9	9	9	10	10
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	13	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	294	293	292	291	290	290	289	288	287	286	295	291
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	294	293	292	291	290	290	289	288	287	286	295	291
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	294	293	292	291	290	290	289	288	287	286	295	291
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	35	34	34	34	34	34	34	34	35	35
=	Lucro líquido	259	258	258	257	256	255	255	254	253	252	260	257
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	259	258	258	257	256	255	255	254	253	252	260	257
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	248	244
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.796)	(1.550)	(1.305)	(1.060)	(816)	(573)	(331)	(89)	152	393	641	885
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	23.539	23.785	24.030	24.275	24.519	24.762	25.004	25.246	25.487	25.728	25.976	26.220
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	248	244
=	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	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	248	244
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	248	244

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	316	316	315	314	313	312	311	310	309	309	309	316
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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)	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	246
	Aluguéis Efetivos	316	316	315	314	313	312	311	310	309	309	309	316
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	290	290	289	288	287	286	286	285	284	284	284	290
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	290	290	289	288	287	286	286	285	284	284	284	290
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	290	290	289	288	287	286	286	285	284	284	284	290
-	Impostos (IR/CSSL)	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
=	Lucro líquido	256	255	255	254	253	252	252	251	250	250	250	256
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	256	255	255	254	253	252	252	251	250	250	250	256
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	243	243	242	241	241	240	239	238	238	238	238	243
=	Fluxos de Caixa Acumulados	1.129	1.371	1.613	1.855	2.095	2.335	2.574	2.813	3.051	3.288	3.526	3.769
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	26.464	26.706	26.948	27.190	27.430	27.670	27.909	28.148	28.386	28.623	28.861	29.104
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	243	243	242	241	241	240	239	238	238	238	238	243
=	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	243	243	242	241	241	240	239	238	238	238	238	243
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.300
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	243	243	242	241	241	240	239	238	238	238	238	29.543

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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		1.206.791

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\$ 43.765.000,00

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	464	5.583	5.582	5.582	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	3.759	54.469
-	Área locável (m2)	301	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82	82	84	85	87	89	91	93	93	93	93	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	297	3.535	3.616	3.697	3.780	3.865	3.930	4.010	4.010	4.010	4.010	38.762
-	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226
-	Aluguéis Efetivos	464	5.583	5.582	5.582	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	5.583	3.759	54.469
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.239	386	385	385	385	385	385	385	385	385	451	5.154
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79	79
-	Inadimplência irreversível	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	54
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	33	33	33	33	33	33	33	33	33	23	327
-	Despesas recorrentes FII	29	347	346	346	346	346	346	346	346	346	346	3.487
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.207
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(775)	5.197	5.197	5.198	5.199	5.199	5.199	5.199	5.199	5.199	3.308	49.316
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(775)	5.197	5.197	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	3.308	49.315
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	(775)	5.197	5.197	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	3.308	49.315
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(775)	5.197	5.197	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	5.198	3.308	49.315
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(775)	5.197	5.197	5.198	5.199	5.199	5.199	5.199	5.199	5.199	3.308	49.316
-	Investimento em novos ativos	25.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	107	111	116	121	126	131	136	141	146	151	1.296
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(26.119)	5.090	5.085	5.081	5.077	5.072	5.067	5.062	5.057	5.052	3.157	22.684
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.119)	(21.029)	(15.943)	(10.862)	(5.785)	(712)	4.355	9.417	14.475	19.527	22.684	
+	Integralização dos Cotistas	26.542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.542
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	26.542	
-	Remuneração de Cotistas	423	5.090	5.085	5.081	5.077	5.072	5.067	5.062	5.057	5.052	3.157	49.226
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	-	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	26.542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.542
+	Remuneração das Cotas	423	5.090	5.085	5.081	5.077	5.072	5.067	5.062	5.057	5.052	3.157	49.226
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.078	34.078
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(26.119)	5.090	5.085	5.081	5.077	5.072	5.067	5.062	5.057	5.052	37.235	56.762

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			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)		64,1%	63,3%	64,8%	66,2%	67,7%	69,2%	70,4%	71,8%	71,8%	71,8%	106,7%	71,2%
-		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			267,2%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	12,1%	9,5%
-		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%	2,1%	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		6,3%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	9,2%	6,4%
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição		260,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)			-167,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	88,0%	90,5%
-		Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)			-167,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	88,0%	90,5%
-/+	Receitas/Despesas financeiras			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos			-167,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	88,0%	90,5%
-	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			-167,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	88,0%	90,5%
+	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			-167,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	88,0%	90,5%
-		Investimento em novos ativos		5463,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	46,5%
-		Reinvestimentos para reposição de ativos		1,9%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,6%	4,0%	2,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos			-5632,1%	91,2%	91,1%	91,0%	90,9%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,5%	84,0%	41,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulados			-5632,1%	-376,6%	-285,6%	-194,6%	-103,6%	-12,8%	78,0%	168,7%	259,2%	349,7%	603,5%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas			5723,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	48,7%
+	Reservas e provisões			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados			5723,3%	475,4%	475,5%	475,5%	475,4%	475,4%	475,4%	475,4%	475,4%	475,4%	706,1%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas			91,1%	91,2%	91,1%	91,0%	90,9%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,5%	84,0%	90,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas															
-	Investimento na aquisição das Cotas			5723,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	48,7%
+	Remuneração das Cotas			91,1%	91,2%	91,1%	91,0%	90,9%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,5%	84,0%	90,4%
-	Impostos			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	906,7%	62,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas			-5632,1%	91,2%	91,1%	91,0%	90,9%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,5%	990,6%	104,2%

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	464
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,36
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,10
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	464
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.207	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.207	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.207)	432
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.207)	432
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.207)	432
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.207)	432
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.207)	432
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.335	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.542)	423
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.542)	(26.119)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.542	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	423
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.542	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(26.542)	423

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 C1E7-735F-BF53-5887.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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	464	462	461	460	458	472	471	470	468	467	466	464
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82,13	81,89	81,65	81,42	81,18	81,85	81,61	81,38	81,14	80,91	80,67	84,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	296,24	295,39	294,54	293,69	292,84	295,25	294,39	293,54	292,70	291,85	291,01	303,75
	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	464	462	461	460	458	472	471	470	468	467	466	464
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	423	421	420	419	418	431	430	428	427	426	425	423
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.697)	(25.275)	(24.855)	(24.436)	(24.019)	(23.588)	(23.158)	(22.730)	(22.302)	(21.876)	(21.452)	(21.029)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	845	1.267	1.687	2.105	2.523	2.954	3.384	3.812	4.239	4.665	5.090	5.513
-	Remuneração de Cotistas	423	421	420	419	418	431	430	428	427	426	425	423
=	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	423	421	420	419	418	431	430	428	427	426	425	423
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	423	421	420	419	418	431	430	428	427	426	425	423

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	464
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	83,97	83,73	83,50	83,26	83,02	83,71	83,48	83,24	83,00	82,77	82,54	86,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	302,90	302,04	301,19	300,34	299,49	301,97	301,11	300,26	299,41	298,57	297,72	310,56
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	464
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	432
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	422	421	420	418	417	431	429	428	427	426	424	423
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.607)	(20.186)	(19.766)	(19.348)	(18.931)	(18.500)	(18.071)	(17.643)	(17.216)	(16.790)	(16.366)	(15.943)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.935	6.356	6.775	7.194	7.611	8.041	8.471	8.899	9.326	9.751	10.176	10.599
-	Remuneração de Cotistas	422	421	420	418	417	431	429	428	427	426	424	423
=	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	422	421	420	418	417	431	429	428	427	426	424	423
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	422	421	420	418	417	431	429	428	427	426	424	423

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	85,85	85,61	85,37	85,13	84,90	85,60	85,36	85,12	84,88	84,65	84,41	88,02
	Potencial de Mercado de Aluguéis	309,69	308,82	307,96	307,09	306,24	308,78	307,91	307,05	306,19	305,34	304,48	317,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	426	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	422	420	419	418	417	430	429	428	427	425	424	422
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.522)	(15.101)	(14.682)	(14.264)	(13.847)	(13.417)	(12.988)	(12.560)	(12.134)	(11.708)	(11.284)	(10.862)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.020	11.441	11.860	12.278	12.695	13.125	13.554	13.982	14.408	14.833	15.257	15.680
-	Remuneração de Cotistas	422	420	419	418	417	430	429	428	427	425	424	422
=	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	422	420	419	418	417	430	429	428	427	425	424	422
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	422	420	419	418	417	430	429	428	427	425	424	422

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	87,78	87,53	87,29	87,05	86,81	87,53	87,29	87,05	86,81	86,57	86,33	89,99
	Potencial de Mercado de Aluguéis	316,63	315,76	314,88	314,01	313,14	315,75	314,87	314,00	313,13	312,26	311,40	324,62
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	421	420	419	418	417	430	429	427	426	425	424	422
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.441)	(10.020)	(9.602)	(9.184)	(8.767)	(8.337)	(7.909)	(7.482)	(7.055)	(6.631)	(6.207)	(5.785)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	16.101	16.521	16.940	17.358	17.775	18.204	18.633	19.060	19.486	19.911	20.335	20.757
-	Remuneração de Cotistas	421	420	419	418	417	430	429	427	426	425	424	422
=	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	421	420	419	418	417	430	429	427	426	425	424	422
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	421	420	419	418	417	430	429	427	426	425	424	422

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	89,74	89,50	89,25	89,00	88,75	89,49	89,25	89,00	88,75	88,51	88,26	92,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	323,73	322,83	321,93	321,04	320,15	322,82	321,93	321,03	320,14	319,26	318,37	331,90
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	421	420	419	417	416	429	428	427	426	425	423	422
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(5.364)	(4.944)	(4.526)	(4.108)	(3.692)	(3.263)	(2.835)	(2.408)	(1.982)	(1.557)	(1.134)	(712)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	21.178	21.598	22.016	22.434	22.850	23.279	23.707	24.134	24.560	24.984	25.408	25.829
-	Remuneração de Cotistas	421	420	419	417	416	429	428	427	426	425	423	422
=	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	421	420	419	417	416	429	428	427	426	425	423	422
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	421	420	419	417	416	429	428	427	426	425	423	422

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	91,75	91,50	91,25	90,99	90,74	90,49	90,24	89,99	89,74	89,49	89,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	330,98	330,06	329,14	328,23	327,32	326,42	325,51	324,61	323,71	322,81	321,92	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	420	419	418	417	416	429	428	427	425	424	423	421
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(292)	127	545	962	1.378	1.807	2.235	2.661	3.087	3.511	3.934	4.355
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	26.250	26.669	27.087	27.504	27.920	28.349	28.777	29.203	29.628	30.052	30.475	30.897
-	Remuneração de Cotistas	420	419	418	417	416	429	428	427	425	424	423	421
=	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	420	419	418	417	416	429	428	427	425	424	423	421
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	420	419	418	417	416	429	428	427	425	424	423	421

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	420	419	418	417	415	429	427	426	425	424	422	421
=	Fluxos de Caixa Acumulado	4.775	5.194	5.611	6.028	6.443	6.872	7.299	7.725	8.150	8.574	8.996	9.417
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	31.317	31.736	32.153	32.570	32.985	33.414	33.841	34.267	34.692	35.116	35.538	35.959
-	Remuneração de Cotistas	420	419	418	417	415	429	427	426	425	424	422	421
=	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	420	419	418	417	415	429	427	426	425	424	422	421
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	420	419	418	417	415	429	427	426	425	424	422	421

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	420	418	417	416	415	428	427	426	424	423	422	420
=	Fluxos de Caixa Acumulados	9.837	10.255	10.673	11.089	11.504	11.932	12.359	12.784	13.209	13.632	14.054	14.475
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	36.379	36.797	37.214	37.630	38.045	38.474	38.900	39.326	39.751	40.174	40.596	41.016
-	Remuneração de Cotistas	420	418	417	416	415	428	427	426	424	423	422	420
=	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	420	418	417	416	415	428	427	426	424	423	422	420
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	420	418	417	416	415	428	427	426	424	423	422	420

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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	463	462	461	459	458	472	471	470	468	467	466	465
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	431	430	429	428	427	440	439	437	436	435	434	433
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	419	418	417	416	414	428	426	425	424	423	422	420
=	Fluxos de Caixa Acumulado	14.894	15.312	15.729	16.144	16.559	16.987	17.413	17.838	18.263	18.685	19.107	19.527
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	41.436	41.854	42.271	42.686	43.101	43.528	43.955	44.380	44.804	45.227	45.649	46.069
-	Remuneração de Cotistas	419	418	417	416	414	428	426	425	424	423	422	420
=	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	419	418	417	416	414	428	426	425	424	423	422	420
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	419	418	417	416	414	428	426	425	424	423	422	420

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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	317	316	316	315	314	313	312	311	310	309	309	316
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	93,81	93,55	93,29	93,03	92,77	92,52	92,26	92,00	91,75	91,50	91,24	94,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	338,39	337,45	336,52	335,58	334,65	333,73	332,80	331,88	330,96	330,04	329,13	339,33
	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)	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	246
	Aluguéis Efetivos	317	316	316	315	314	313	312	311	310	309	309	316
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	37	37	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Inadimplência irrecoverável	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	29	29	29	28	28	29	29	29	29	29	29	29
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	280	279	278	278	277	275	274	273	273	272	271	278
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	280	279	278	278	277	275	274	273	273	272	271	278
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	280	279	278	278	277	275	274	273	273	272	271	278
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	280	279	278	278	277	275	274	273	273	272	271	278
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	280	279	278	278	277	275	274	273	273	272	271	278
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	267	267	266	265	264	262	262	261	260	259	259	265
=	Fluxos de Caixa Acumulados	19.794	20.061	20.327	20.592	20.856	21.118	21.380	21.641	21.901	22.160	22.419	22.684
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	46.336	46.603	46.869	47.134	47.398	47.660	47.922	48.183	48.443	48.702	48.961	49.226
-	Remuneração de Cotistas	267	267	266	265	264	262	262	261	260	259	259	265
=	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	267	267	266	265	264	262	262	261	260	259	259	265
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.078
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	267	267	266	265	264	262	262	261	260	259	259	34.343

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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 C1E7-735F-BF53-5887.

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/C1E7-735F-BF53-5887> 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: C1E7-735F-BF53-5887



Hash do Documento

9E99DF0B04A909FE6C7AFDCA37C6A700C8AF92D892382B48DE089996804780E7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/01/2025 é(são) :

Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 22/01/2025 17:29 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Jan 22 2025 17:29:17 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 189.78.81.128

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:

Hash Evidências:

A5846C6E1A8EFA1CAE2E43740F04CD519552025193A3D761A7578A744B8F5541

