

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 29.524.001/1124

SOLICITANTE:	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA CAMBORIÚ, 4.800 – ESQ. RUA DES. NELSON NUNES GUIMARÃES GLÓRIA – JOINVILLE - SC
	TIPO:	PRÉDIO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	<u>EDIFÍCIO:</u> 7.232,47 M² (conforme matrícula N° 30.127) <u>TERRENO (estacionamento):</u> 3.878,90 M² (conforme matrícula N° 49.642)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	<u>EDIFÍCIO:</u> 10.200,72 M² (conforme matrícula N° 30.127)
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\$ 52.396.000,00 (EDIFÍCIO - matrícula N° 30.127) R\$ 9.981.000,00 (TERRENO - matrícula N° 49.642) R\$ 62.377.000,00 (TOTAL)	

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	20
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	22
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	23
3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO	23
3.2 DESCRIÇÃO DO TERRENO DO ESTACIONAMENTO	63
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	67
1. CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	67
2. CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	68
3. CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	70
4. SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO E DO EMPREENDIMENTO.....	71
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA) - EDIFÍCIO.....	73
1. MODELO DE ANÁLISE	73
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	76
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	78
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	80
4. CUSTO DE CAPITAL	87
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	90
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	91
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	91
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	92
3. VALOR DE MERCADO	93
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	94
VII. AVALIAÇÃO DO TERRENO (ESTACIONAMENTO).....	95
VIII. CONCLUSÃO.....	102
IX. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	103



FACHADA IMÓVEL



FACHADA IMÓVEL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0015-EB83-FFEA-52C3.

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rua Camboriú, 4.800 – Esq. Rua Des. Nelson Nunes Guimarães, Joinville, SC, 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 não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- cópia da matrícula nº 30.127 do 2º RGI de Joinville - SC;
- cópia da matrícula nº 49.642 do 2º RGI de Joinville - SC;
- cópia dos projetos;
- cópia da escritura pública de compromisso de compra e venda.

Para fins de cálculos para a avaliação do edifício adotamos área de terreno e construída conforme cópia da matrícula e para a avaliação do estacionamento adotamos área de terreno conforme cópia da matrícula.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

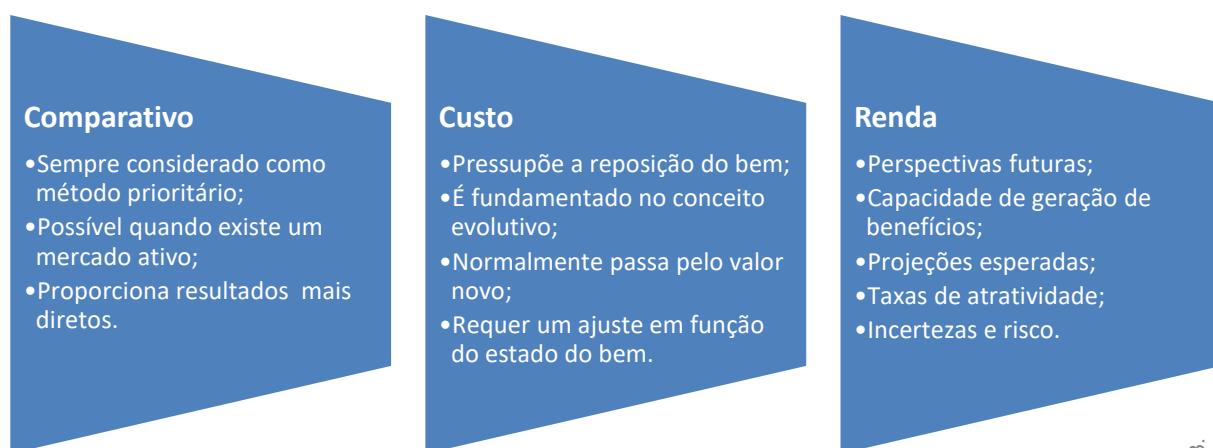
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

Para a avaliação do terreno (estacionamento) optamos pelo método comparativo de dados de mercado.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade				
Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	base em análise do processo estocástico para variáveis-chave, em um período mínimo de 36	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de desconto	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com identificação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0015-EB83-FFEA-52C3.

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.

A avaliação do terreno (estacionamento) é classificada como Grau II quanto a fundamentação e Grau III quanto a precisão.

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 a data da ocorrência daqueles preços; ou

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

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

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

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

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

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

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

III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal e Vertical
Densidade de Ocupação:	Médio/Alto
Padrão Econômico:	Médio/Alto
Principais Pólos de Influência:	Shoppings Mueller Joinville e Cidade das Flores, Havan, Sesi e Ruas Comerciais
Área Sujeita a Enchentes:	Não



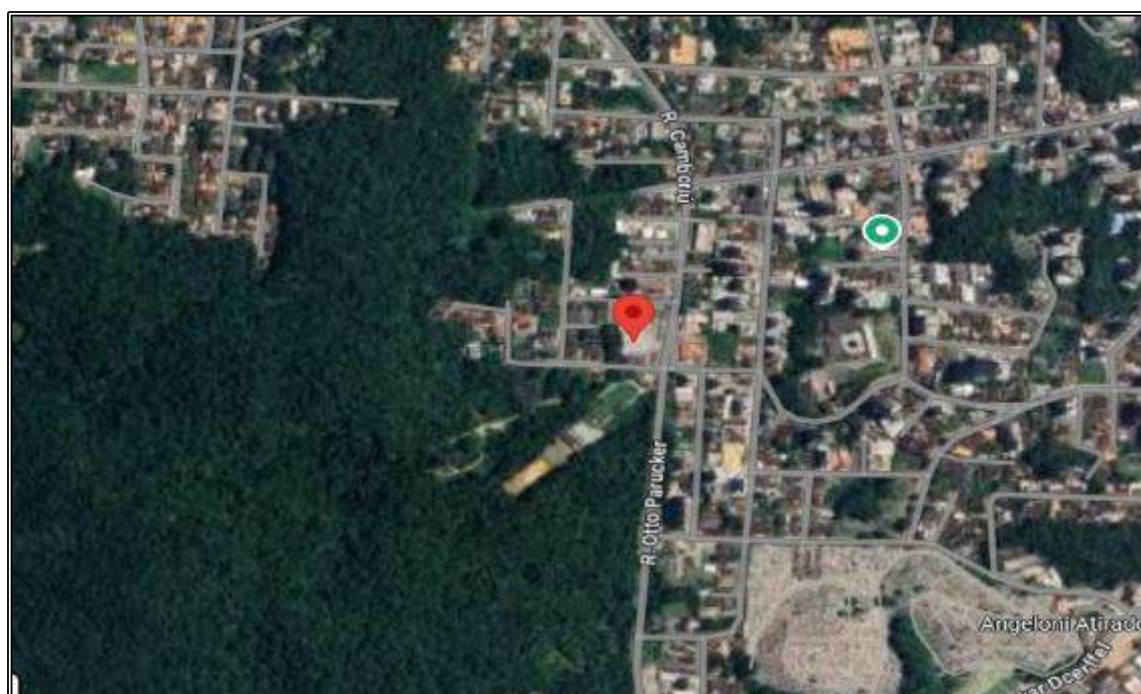
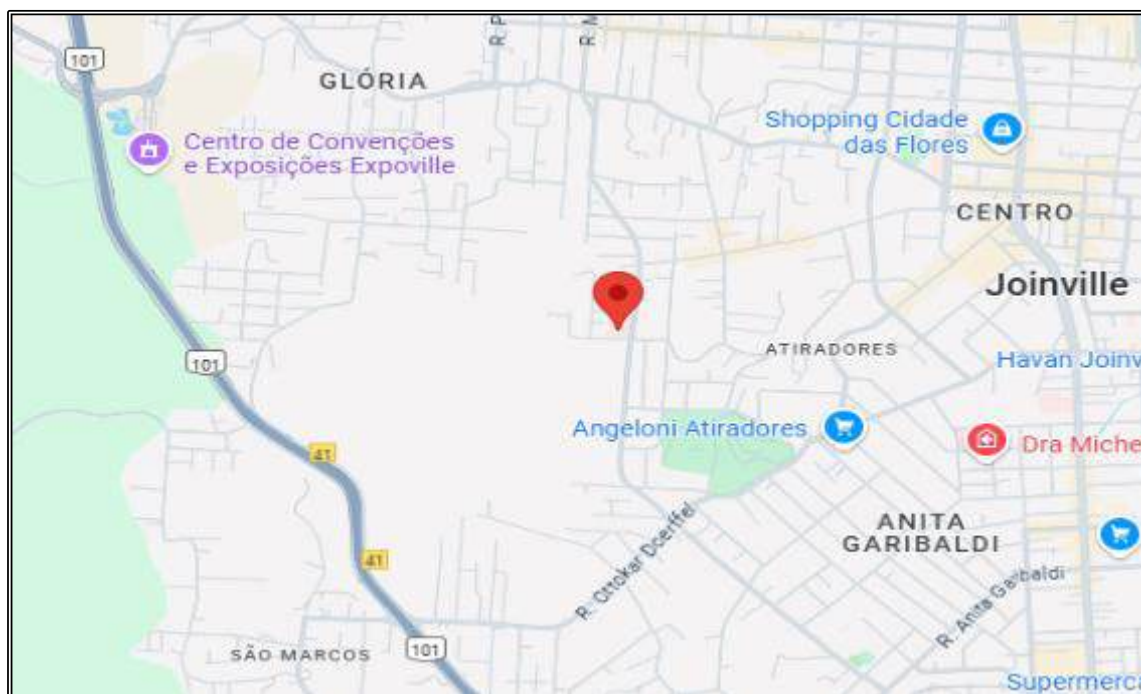
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Ruas Camboriú, Ottokar Doerffel, Otto Boehm e Avenida Juscelino Kubitschek
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, 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 Camboriú, 4.800, esquina com Rua Desembargador Nelson Nunes Guimarães, Bairro Glória, Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina.



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 0015-EB83-FFEA-52C3.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Camboriú
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Três
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias de Led
Nível Comercial:	Baixo



Denominação:	Desenbargador Nelson Nunes Guimarães
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Levemente inclinado
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Luminárias de Led
Nível Comercial:	Médio



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 0015-EB83-FFEA-52C3.

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

Testada Principal:	104,22 m (Para a Rua Camboriú)
Lateral Direita:	81,45 m (Terras de LD Participações Ltda.)
Lateral Esquerda:	95,15 m (Rua Desembargador Nelson Nunes Guimarães)
Fundos:	137,14 m (Terras de Ingo Sell)

=====

ÁREA TOTAL: 7.232,47 m² (conforme matrícula nº 30.127)

=====

Formato:	Bom
Topografia:	Terreno plano e 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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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

Testada Principal:	42,24 m (Para a Rua Camboriú)
Lateral Direita:	95,46 m (Terras de Jairo Mauricio Lenzi -87.)
Lateral Esquerda:	89,75 m (Terras de Hospital Sadalla Amin Ghanem Ltda)
Fundos:	41,66 m (Terras de Ingo Sell e Valdemiro Junkes)

=====

ÁREA TOTAL: 3.878,90 m² (conforme matrícula nº 49.642)

=====

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

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento 470/2017 e enquadra-se na Macrozona AUAC Setor: SA-04, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	Misto
Taxa de Ocupação Máxima:	60%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	1,5

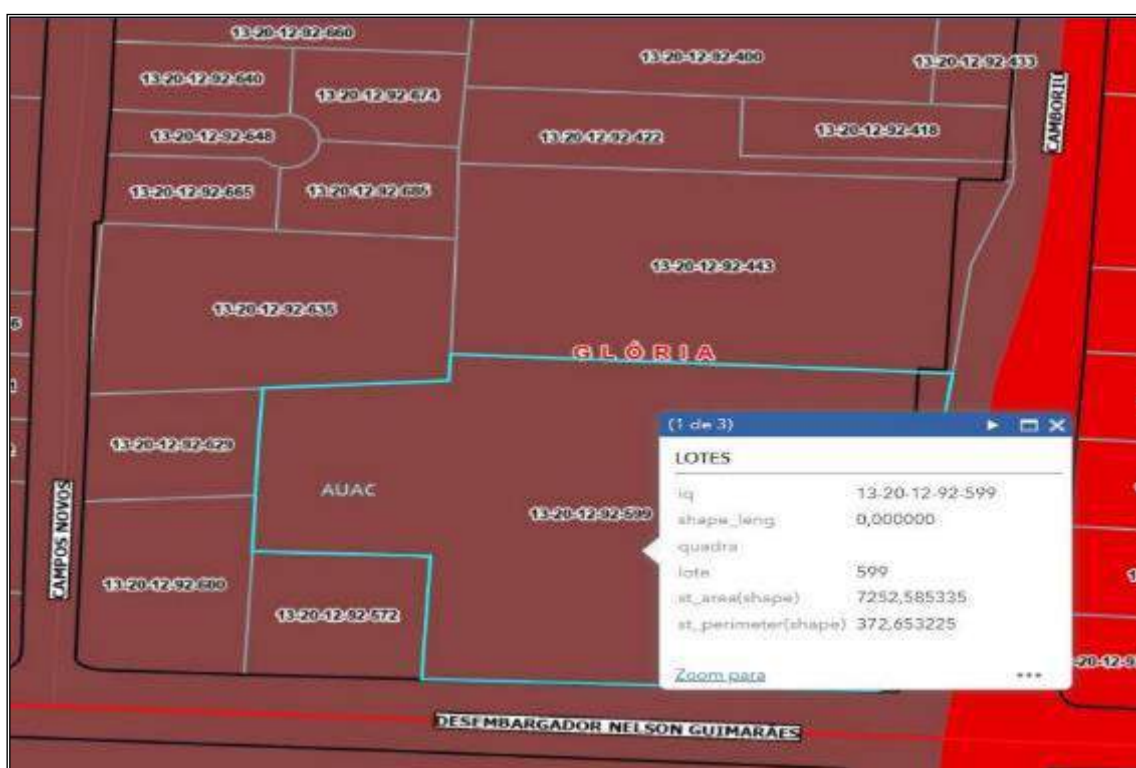


Figura 1 – Mapa de Zoneamento (Fonte SimGeo Joinville)

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	4
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Alvenaria, concreto armado, pré-moldado e outros
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	01 água, 02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica e outros
Tipo de Telha:	Telha tipo sanduiche: telha metálica com miolo em isopor
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex, vidros com esquadrias, vidros (tipo curtain wall) e outros
Vagas de Garagem:	44
Área Construída:	10.200,72 M ² (conforme matrícula)
Dependências Internas:	<p>Térreo: acesso de pedestres e veículos pela Rua Camborixá, com recepção, sala de espera, circulação vertical com hall de elevadores, escadaria e sanitários masculino e feminino; estacionamento coberto; restaurante; pronto atendimento; clínica terceirizada; salas de T.I, sala de equipamentos; sala de reservatórios; D.M.L; sanitário P.N.E e sanitários masculino e feminino;</p> <p>Andar 1: circulação vertical com hall de elevadores, escadaria e sanitários masculino e feminino; escadas e elevador exclusivo médicos e funcionários; D.M.L; sanitário P.N.E e sanitários masculino e feminino; almoxarifado; recepção agendamento cirúrgico; recepção sadalla laser, sala de espera, salas de administração, salas de cirurgia, salas de pré e pós operatório, vestiários pacientes e médicos; rouparia; lavagem, esterilização e guarda de material estéril; farmácia; gerência e supervisão;</p>

	<p>recepção de exames e diagnósticos; OCT; salas de exames; auditório e foyer</p> <p>Andar 2: circulação vertical com hall de elevadores, escadaria e sanitários masculino e feminino; escadas e elevador exclusivo médicos e funcionários; D.M.L; sanitário P.N.E e sanitários masculino e feminino; copa; vestiários; almoxarifado; arquivo; apoio logístico; recepção consultórios 1 a 10; recepção consultórios 11 a 13; sala de exame; consultórios; recepção lentes de contato; consultórios lente de contato.</p> <p>Andar 3: circulação vertical com hall de elevadores, escadaria e sanitários masculino e feminino; escadas e elevador exclusivo médicos e funcionários; D.M.L; sanitário P.N.E e sanitários masculino e feminino; copa; vestiários; almoxarifado; arquivo; recepção consultórios 14 a 22 – estética avançada; recepção consultórios 23 a 25; sala de exame; Espaço Care; Brinquedoteca; Fraldário; recepção consultórios 26 a 35; recepção consultórios 36 a 43 consultórios.</p> <p>Andar 4: Acesso somente pela área exclusiva de funcionários e médicos. Sala de reuniões; administração; sala de espera; central de atendimento; diretoria; comercial; manutenção; salas de apoio; sanitários masculino e feminino; copa; rouparia; gestão de pessoas; Shaft e laje técnica.</p> <p>Barrilete: Acesso somente pela área exclusiva de funcionários. Acesso manutenção; casa de máquinas e caixa d'água; telhado.</p> <p>Anexo/carga e descarga: Acesso somente pela área exclusiva de funcionários. Resíduos; Recebimento de materiais; Almoxarifado; Lavanderia, depósito de materiais; central de gás; sala de descanso; oficina; sanitários e vestiários; painéis elétricos.</p>
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade Aparente:	10 anos

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

COMPLEMENTOS

Nº Elevadores Sociais:	2
Nº Elevadores de Serviços:	1
Marca:	Atlas, Otis, Schindler
Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Central comum
Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Recepção, sanitários
Escada:	Tipo porta corta fogo
Tecnologia:	Antena parabólica, comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

CONSTITUIÇÃO DOS PAVIMENTOS

Térreo:	Estacionamentos, recepção e restaurante
Andar 1:	Recepção, centro cirúrgico
Andar 2 e 3:	Recepção, consultórios e salas de exames
Andar 4:	Administração e diretoria
Cobertura:	Reservatórios

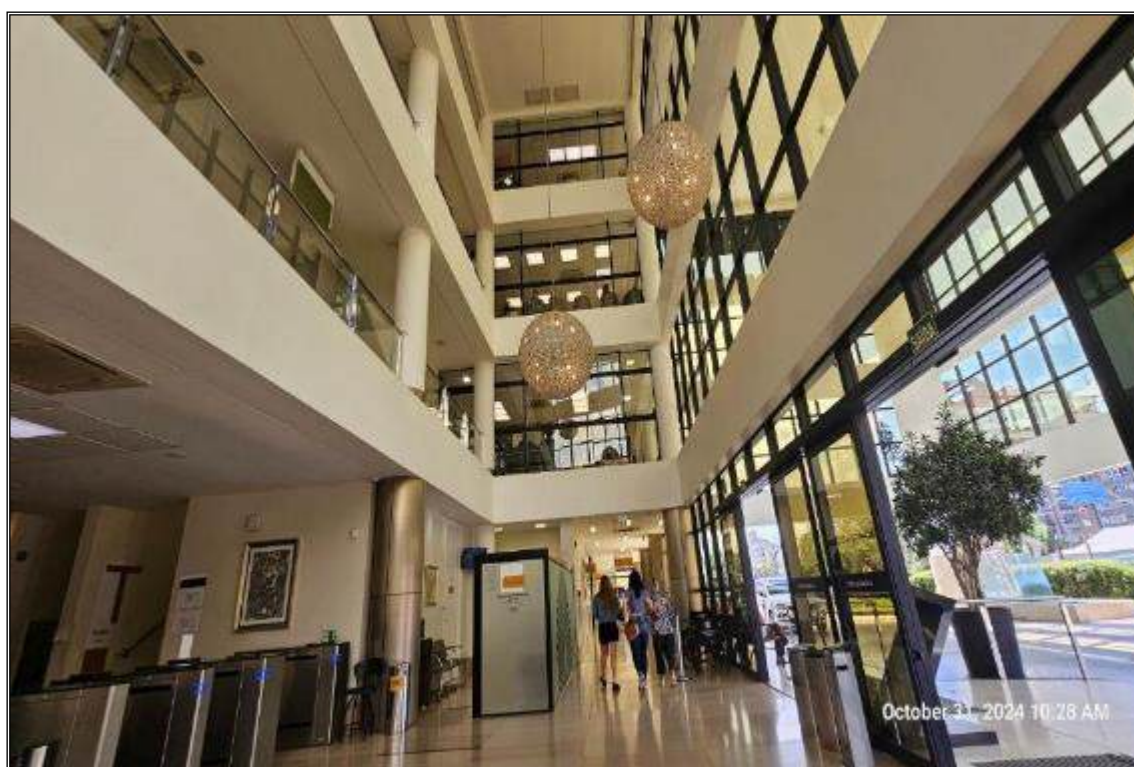
ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Carpete, mármore; porcelanato, cimentado e vinílico (paviflex)
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Eucatex, gesso, laje, termo acústico ou PVC
Esquadria:	Alumínio, e vidro

PAVIMENTO TÉRREO



ACESSO AO PRÉDIO



ENTRADA

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



RECEPÇÃO



CIRCULAÇÃO VERTICAL



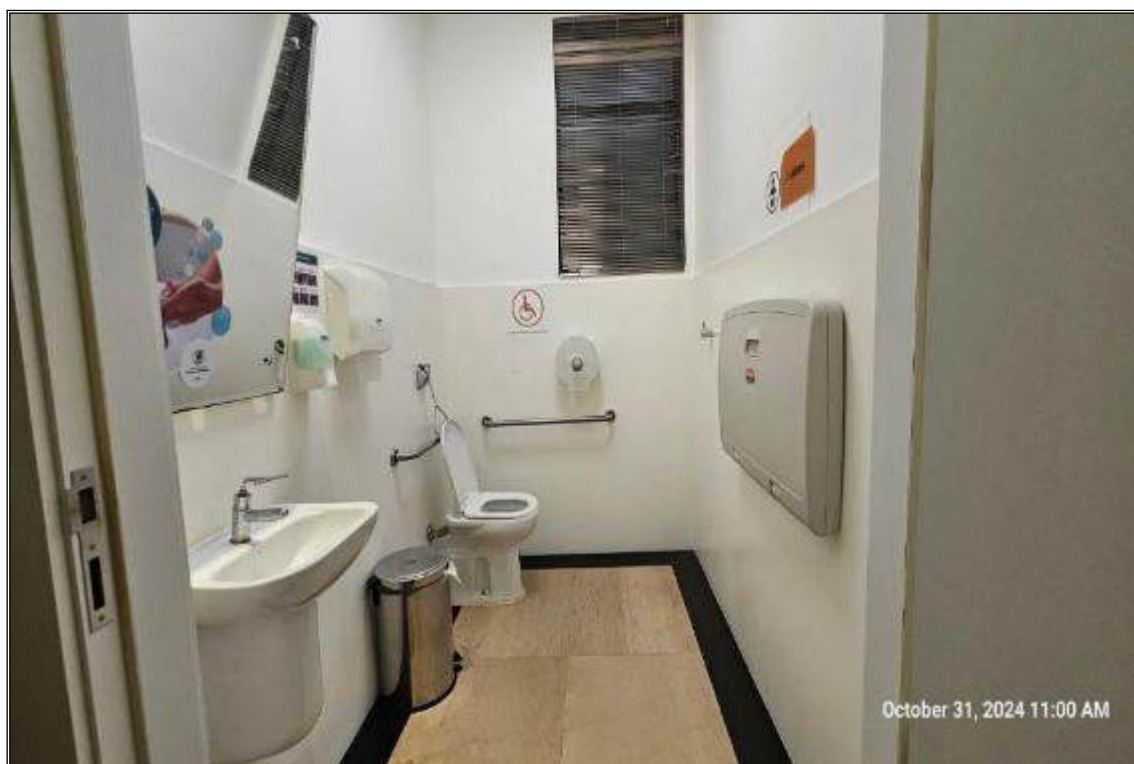
RESTAURANTE



SANTÁRIO FEMININO



SANITÁRIO MASCULINO

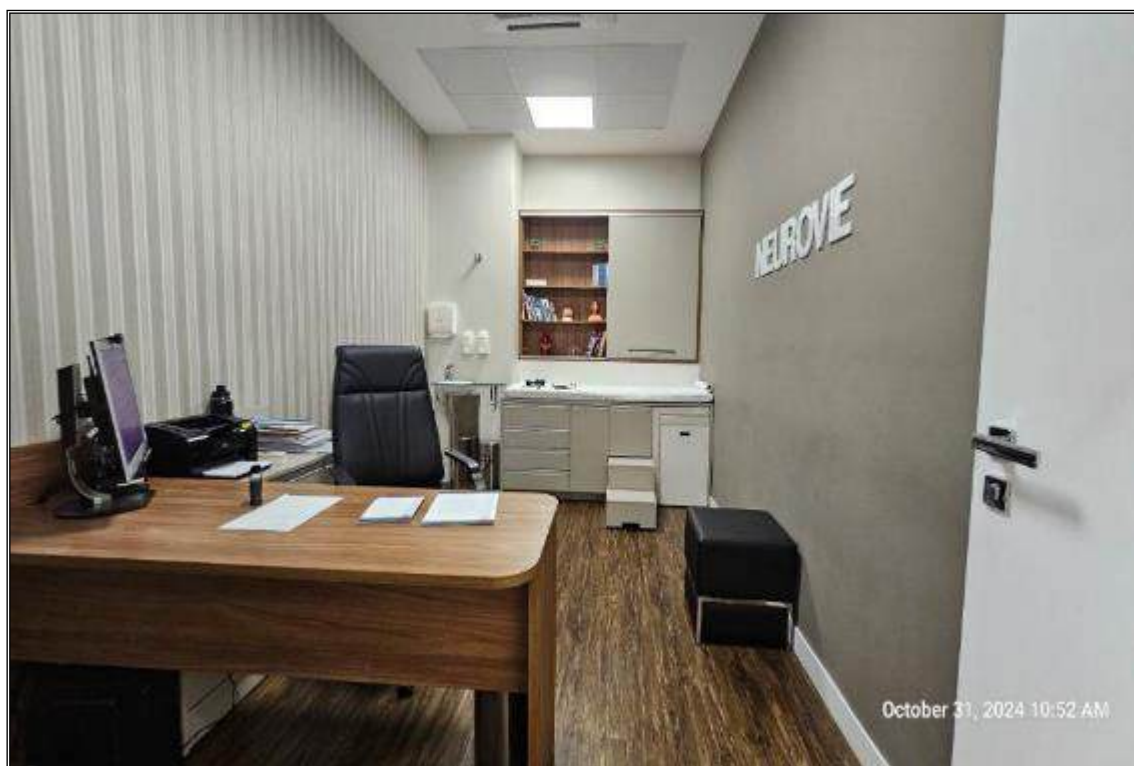


SANITÁRIO P.N.E

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

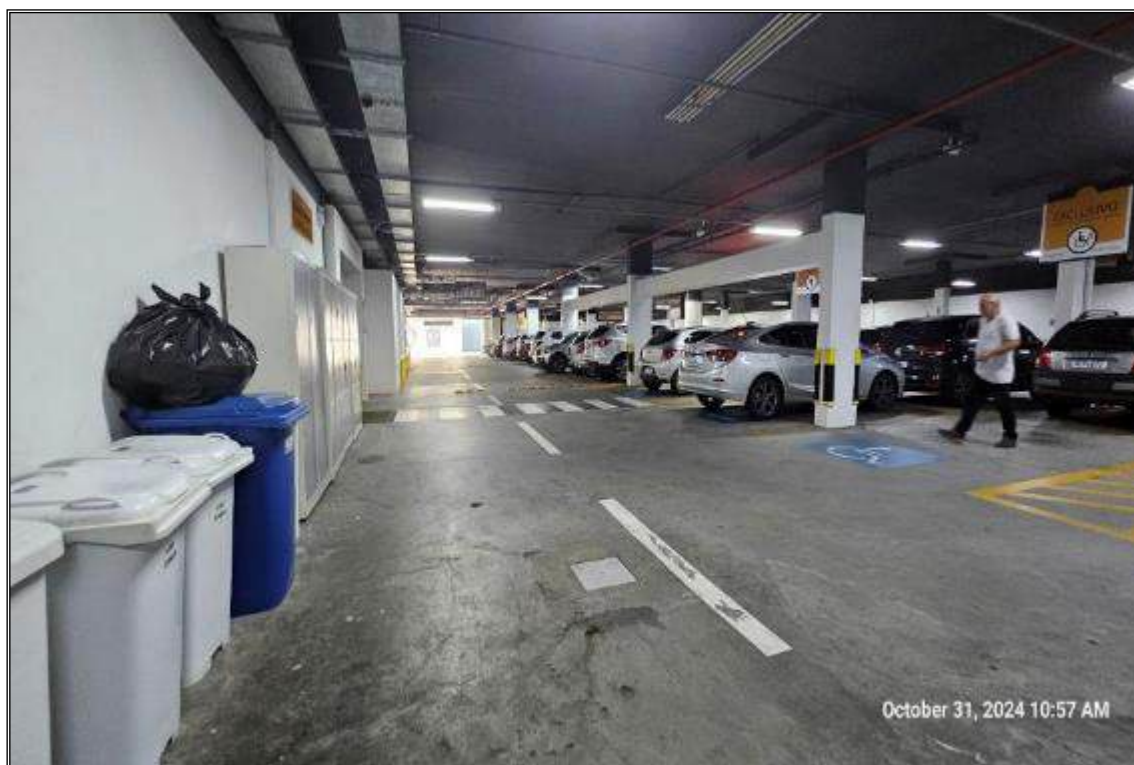


RECEPÇÃO NEUROVIE



CONSULTÓRIO NEUROVIE

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



ESTACIONAMENTO COBERTO

1º PAVIMENTO



RECEPÇÃO GERAL

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



RECEPÇÃO LASER SADALLA



ADMINISTRAÇÃO LASER

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

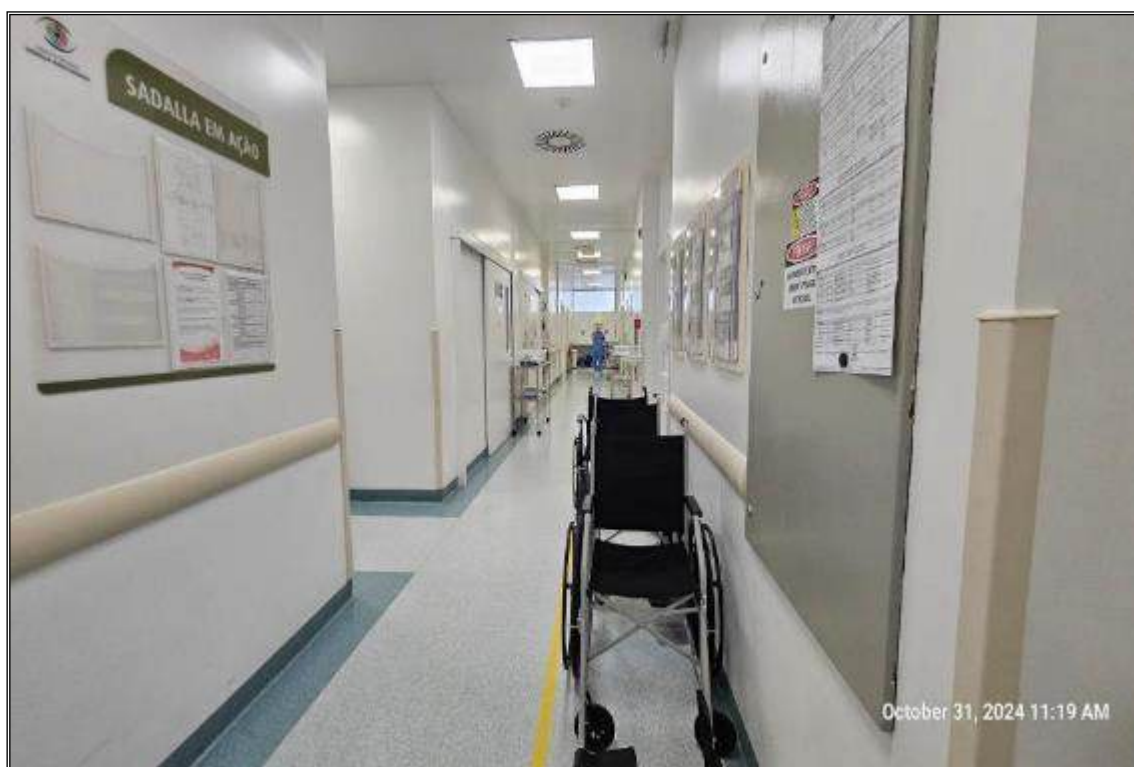


SALA PRÉ- OPERATÓRIO

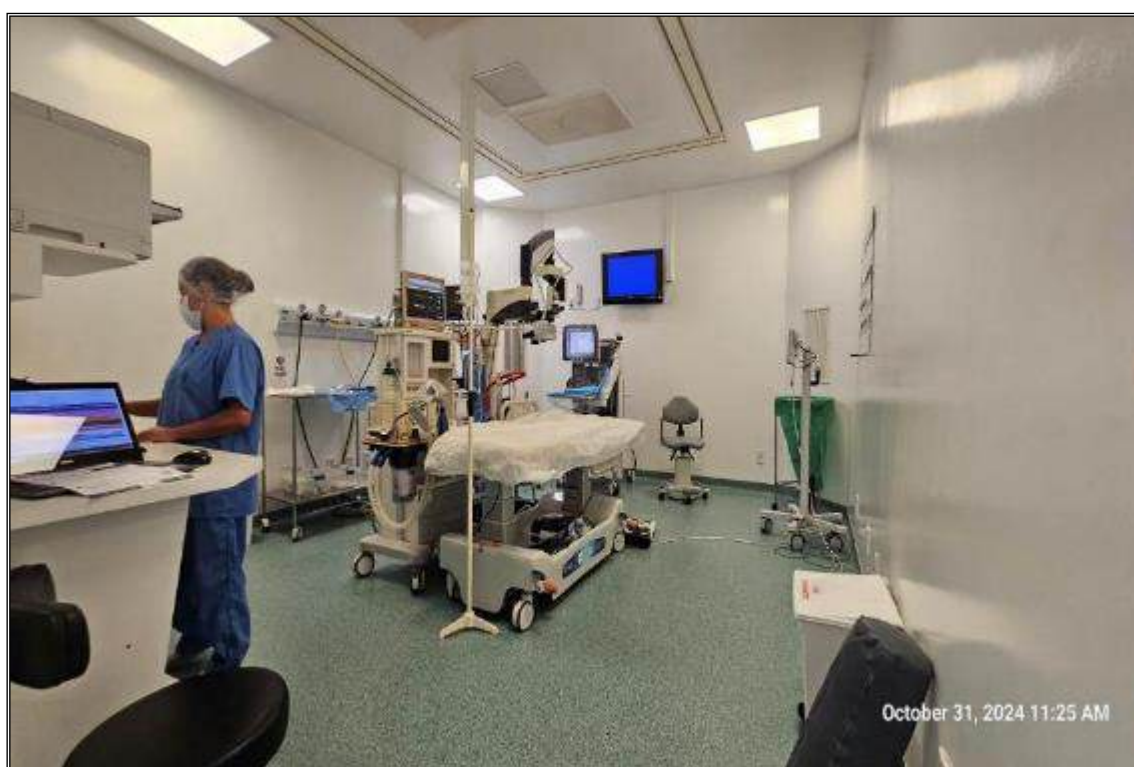


SALA DE EXAMES

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CENTRO CIRÚRGICO

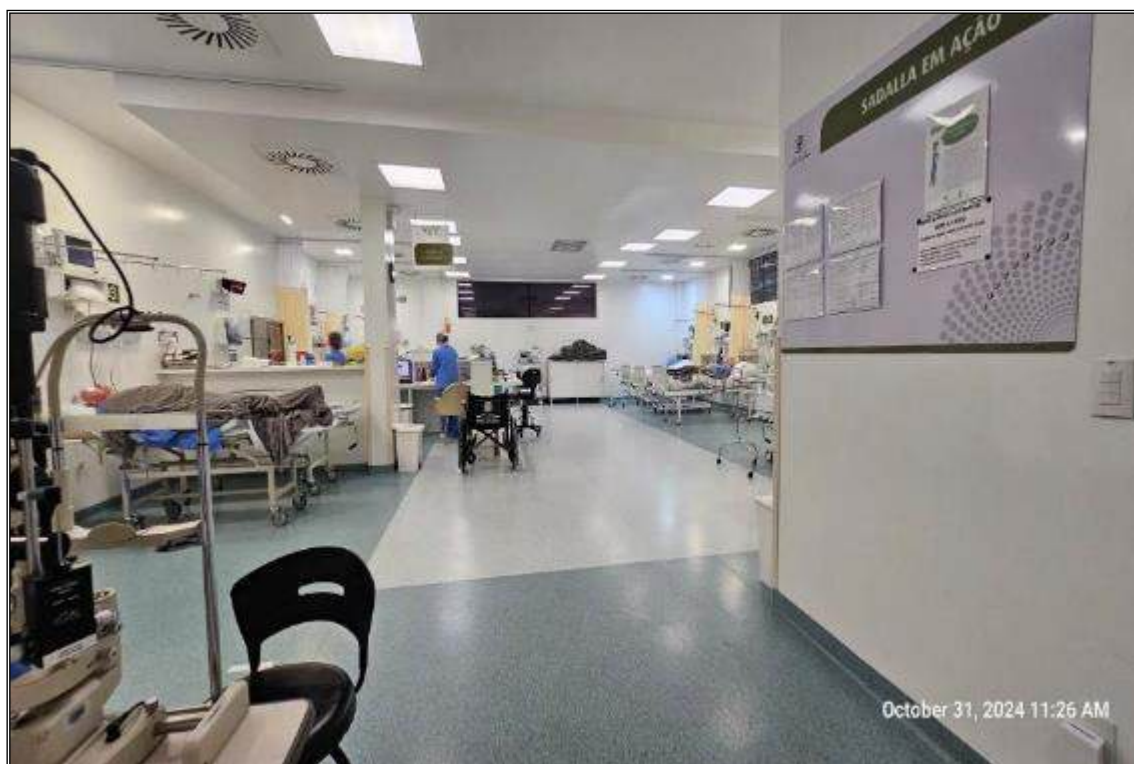


SALA DE CIRURGIA

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

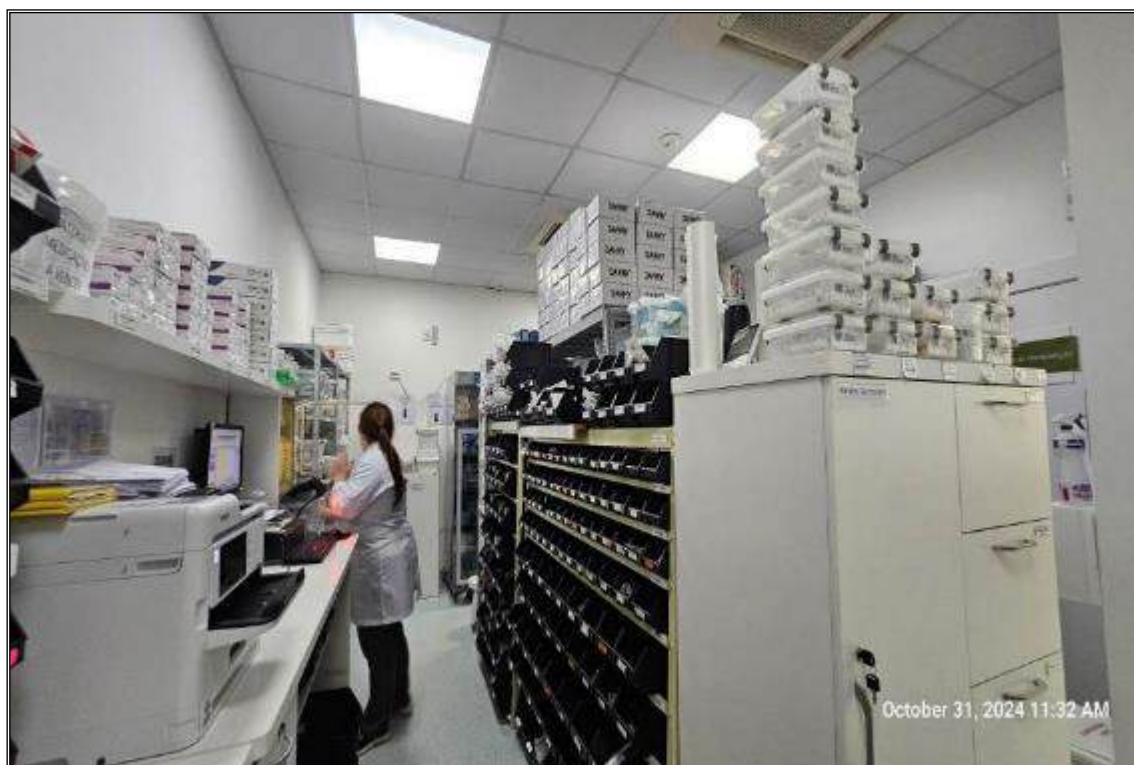


VESTIÁRIO



SALA PÓS CIRÚRGICO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

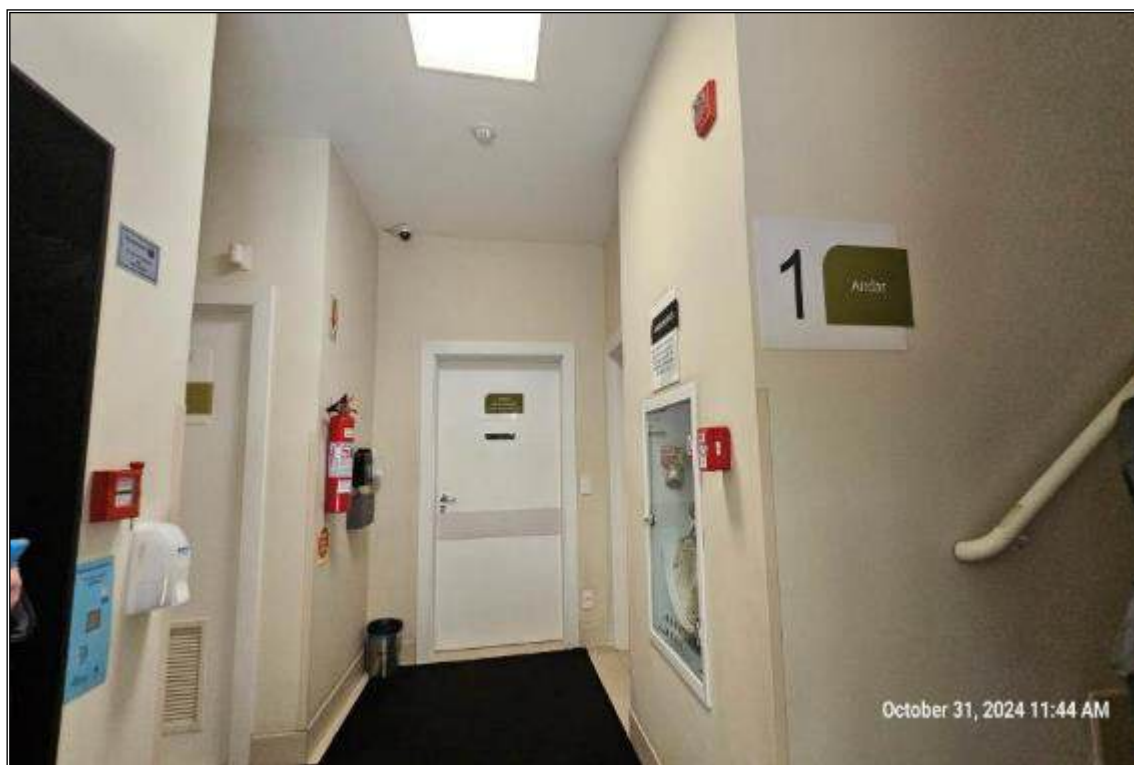


FARMÁCIA



ESTERILIZAÇÃO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CIRCULAÇÃO VERTICAL FUNCIONÁRIOS E MÉDICOS



AUDITÓRIO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



FOYER

2 º PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO VERTICAL

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



RECEPÇÃO

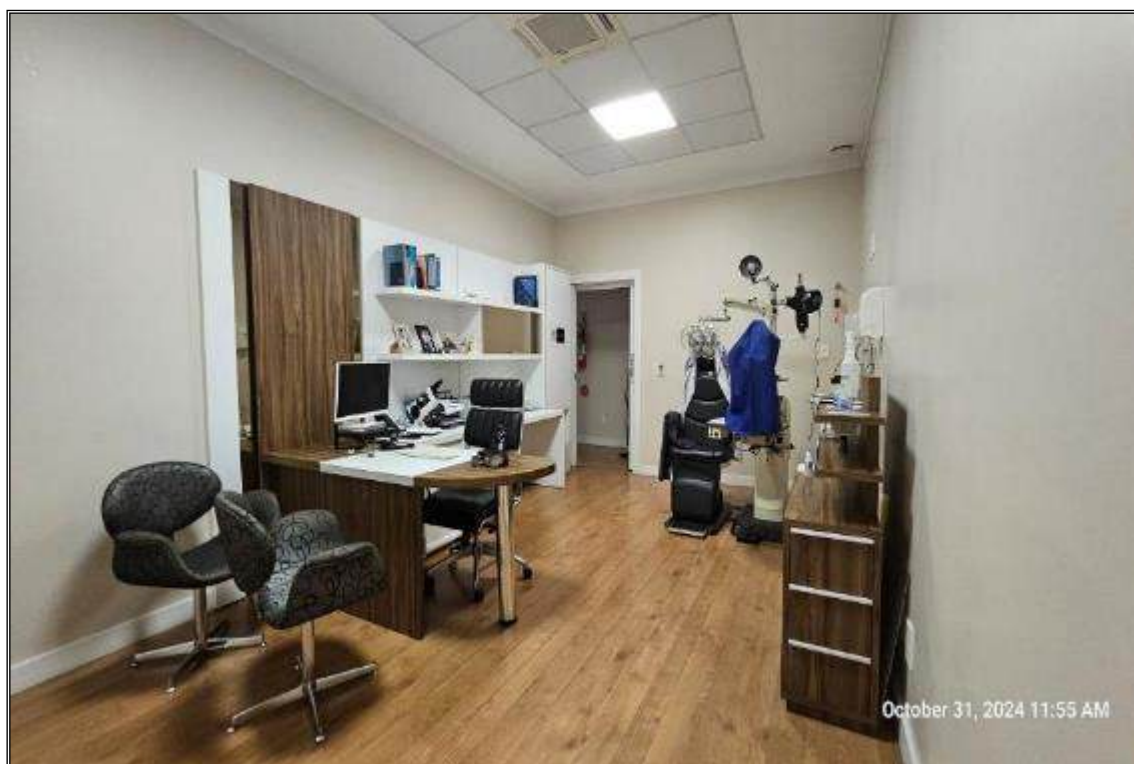


SALA DE ESPERA

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CONSULTÓRIO 1

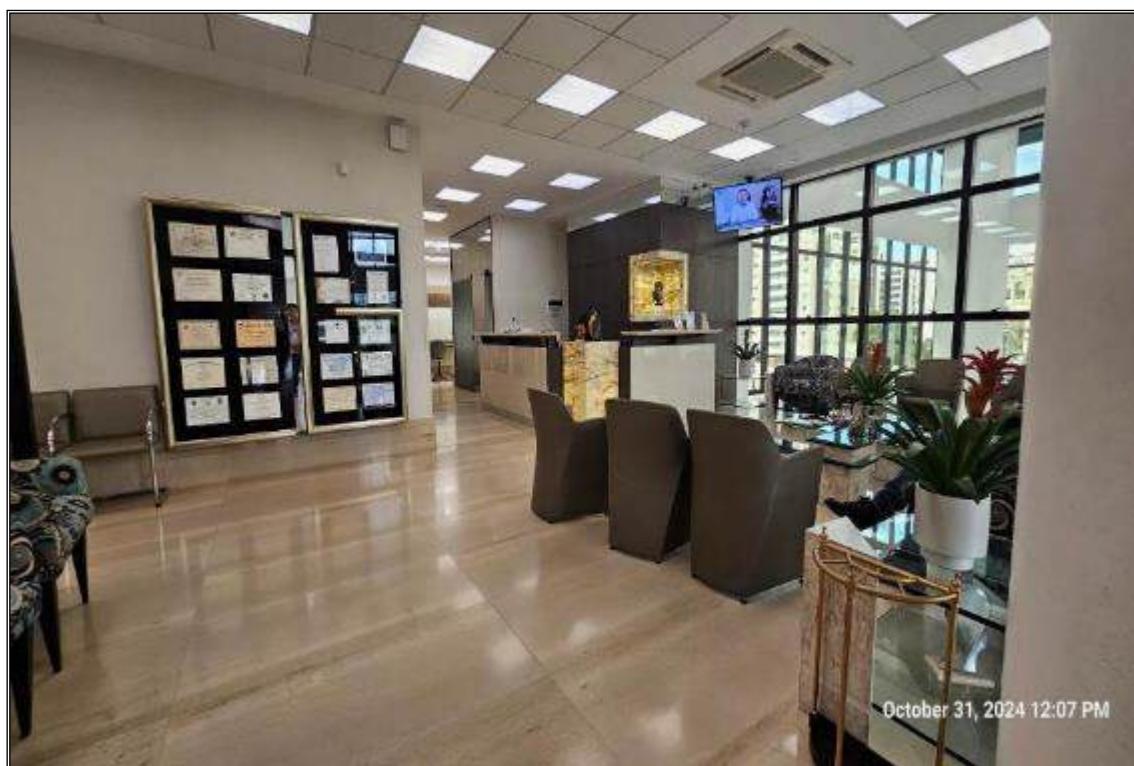


CONSULTÓRIO 5

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0015-EB83-FFEA-52C3.



CONSULTÓRIO 10



RECEPÇÃO LENTES DE CONTATO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CONSULTÓRIO 47



SALA DE EXAMES – BIOMETRIA VERION

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



SALA DE EXAMES – TOPOGRAFIA, GALILEI, OPD, MICROSCOPIA



COPA FUNCIONÁRIOS

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



VESTIÁRIO MASCULINO



VESTIÁRIO FEMININO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CIRCULAÇÃO EXCLUSIVA DE FUNCIONÁRIOS

3 °PAVIMENTO

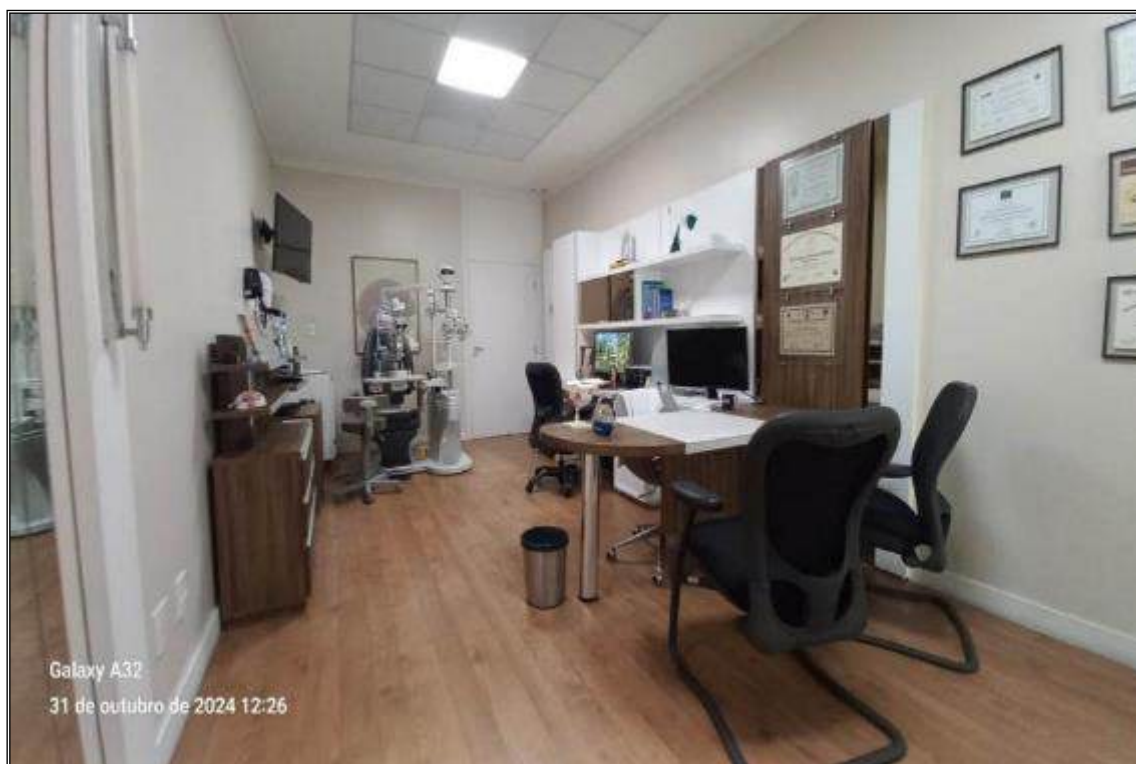


CIRCULAÇÃO VERTICAL

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



RECEPÇÃO – CONSULTÓRIOS 23 A 25

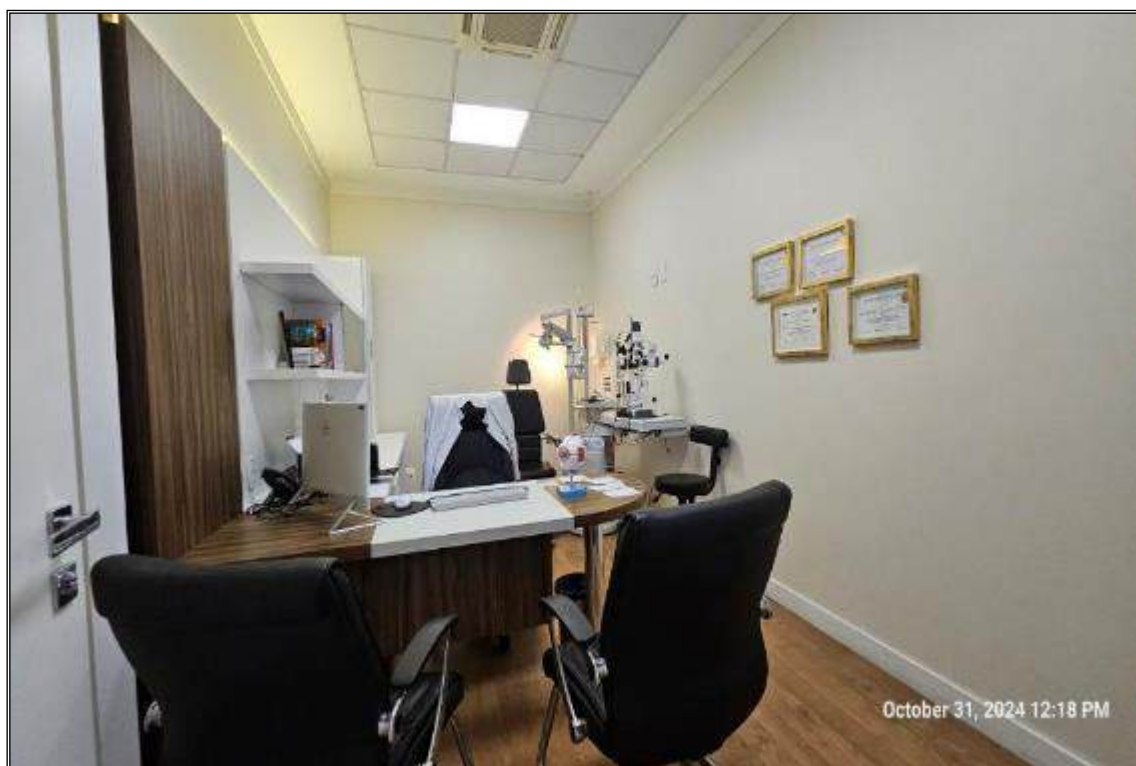


CONSULTÓRIO 23

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



RECEPÇÃO – CONSULTÓRIOS 14 A 22



CONSULTÓRIO 22



Galaxy A32
31 de outubro de 2024 12:44

RECEPÇÃO- CONSULTÓRIOS 36 A 43



Galaxy A32
31 de outubro de 2024 12:41

CONSULTÓRIO 41

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

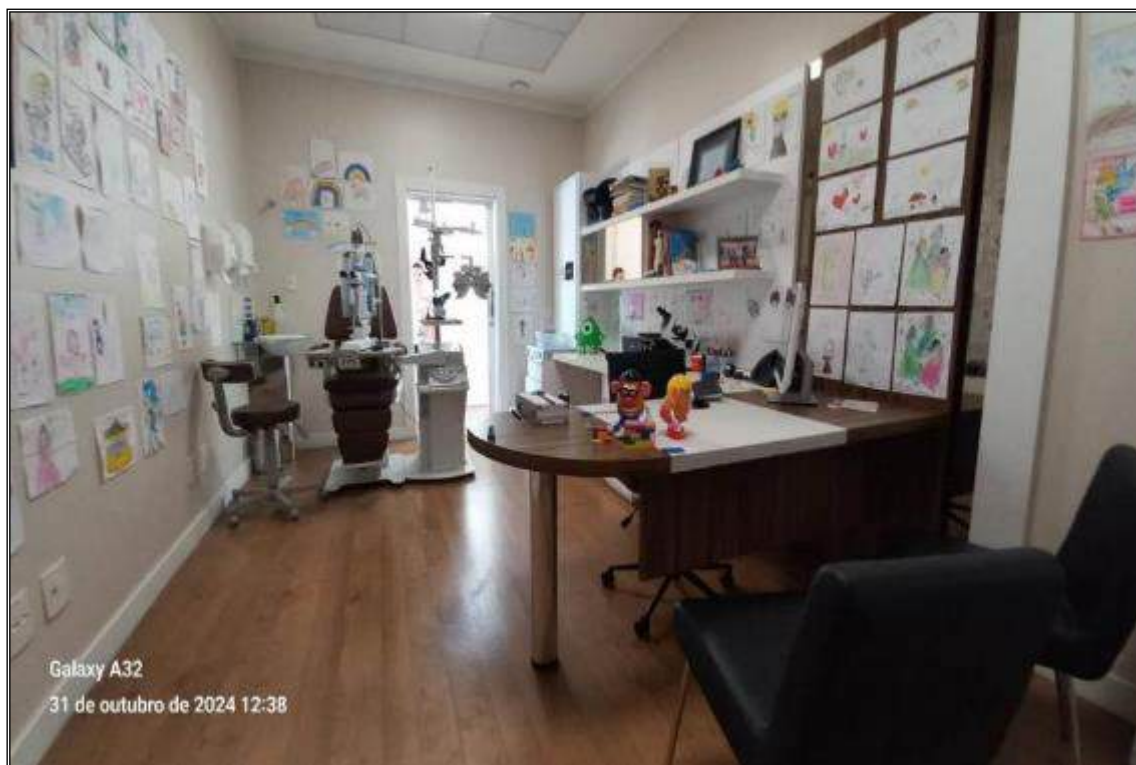


ÁREA DE EXAMES



BRINQUEDOTECA

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CONSULTÓRIO 40

4 °PAVIMENTO



ACESSO ADMINISTRAÇÃO/DIRETORIA



RECEPÇÃO ADM E DIRETORIA



SALA COMERCIAL

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



SALA DIRETORIA



SALA DE REUNIÕES

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



SHAFT E LAJE TÉCNICA



SHAFT E LAJE TÉCNICA

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



TOALETE FEMININO



TOALETE MASCULINO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



ROUPARIA/UNIFORMES

BARRILETE/COBERTURA



RESERVATÓRIOS

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



CASA DE MÁQUINAS



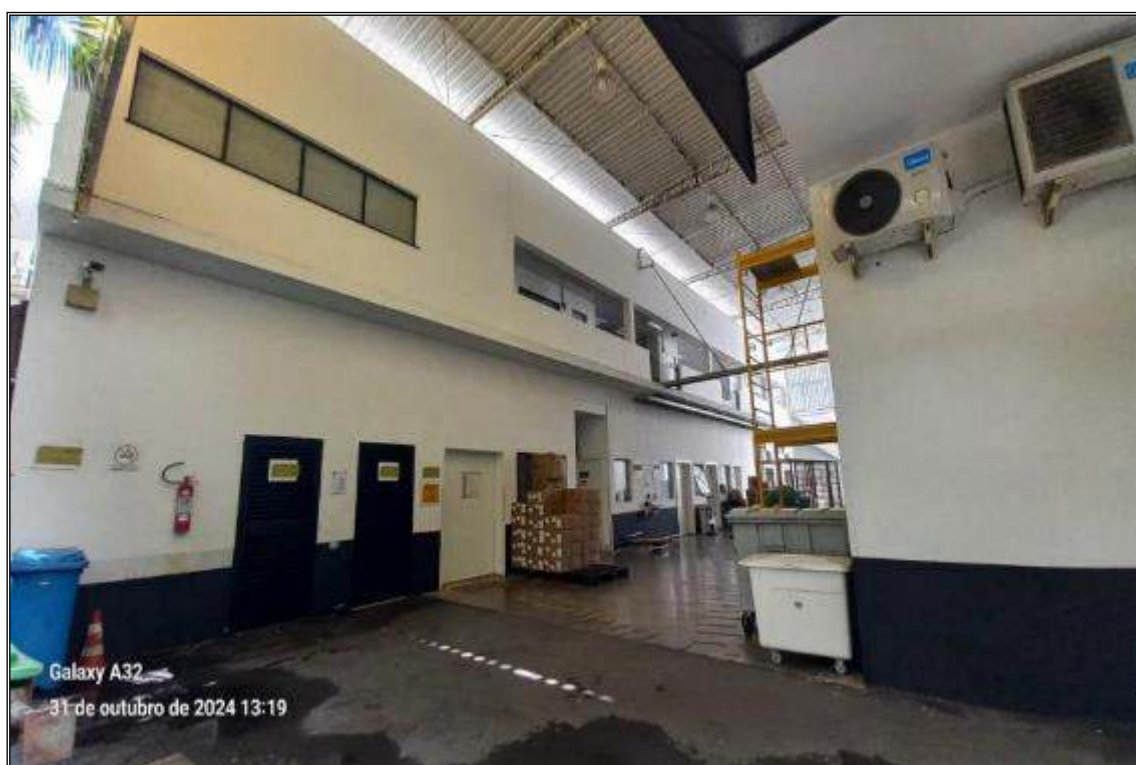
TELHADO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



TELHADO

ANEXO



ACESSO DE CARGA E DESCARGA



RECEBIMENTOS



CENTRAL DE GÁS

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



Galaxy A32
31 de outubro de 2024 13:28

OFICINA



Galaxy A32
31 de outubro de 2024 13:25

PAINÉIS ELÉTRICOS

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



SALA DE DESCANSO FUNCIONÁRIOS



VESTIÁRIO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



ESTACIONAMENTO EXCLUSIVO MÉDICOS



ESTACIONAMENTO EXCLUSIVO MÉDICOS

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

3.2 DESCRIÇÃO DO TERRENO DO ESTACIONAMENTO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Sem construção
Piso:	Asfalto e brita



FACHADA/ VISTA TERRENO



FACHADA ESTACIONAMENTO



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 0015-EB83-FFEA-52C3.



VISTA ESTACIONAMENTO



VISTA ESTACIONAMENTO

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 0015-EB83-FFEA-52C3.



ESTACIONAMENTO FUNCIONÁRIOS



DIVISÃO DO TERRENO MATRICULA 49.642

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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.

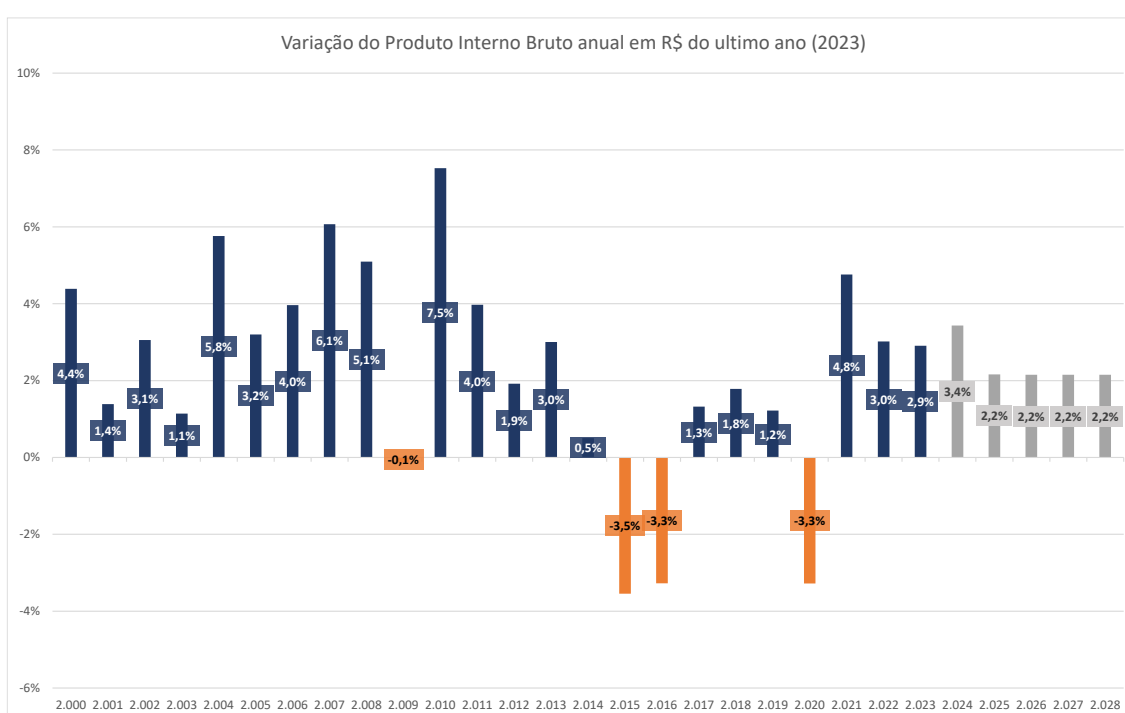
O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente 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 Camboriú, 4.800 – Esq. Rua Des. Nelson Nunes Guimarães, Joinville, SC, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Os recuos frontais, laterais e de fundos estão adequados a legislação;
 - (iv) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação;
 - (v) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Bom
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Regular
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Regular
 - h) Estado de conservação geral: Regular
- 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: baixo;
 - b) Nível de demanda: baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: 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.

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

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

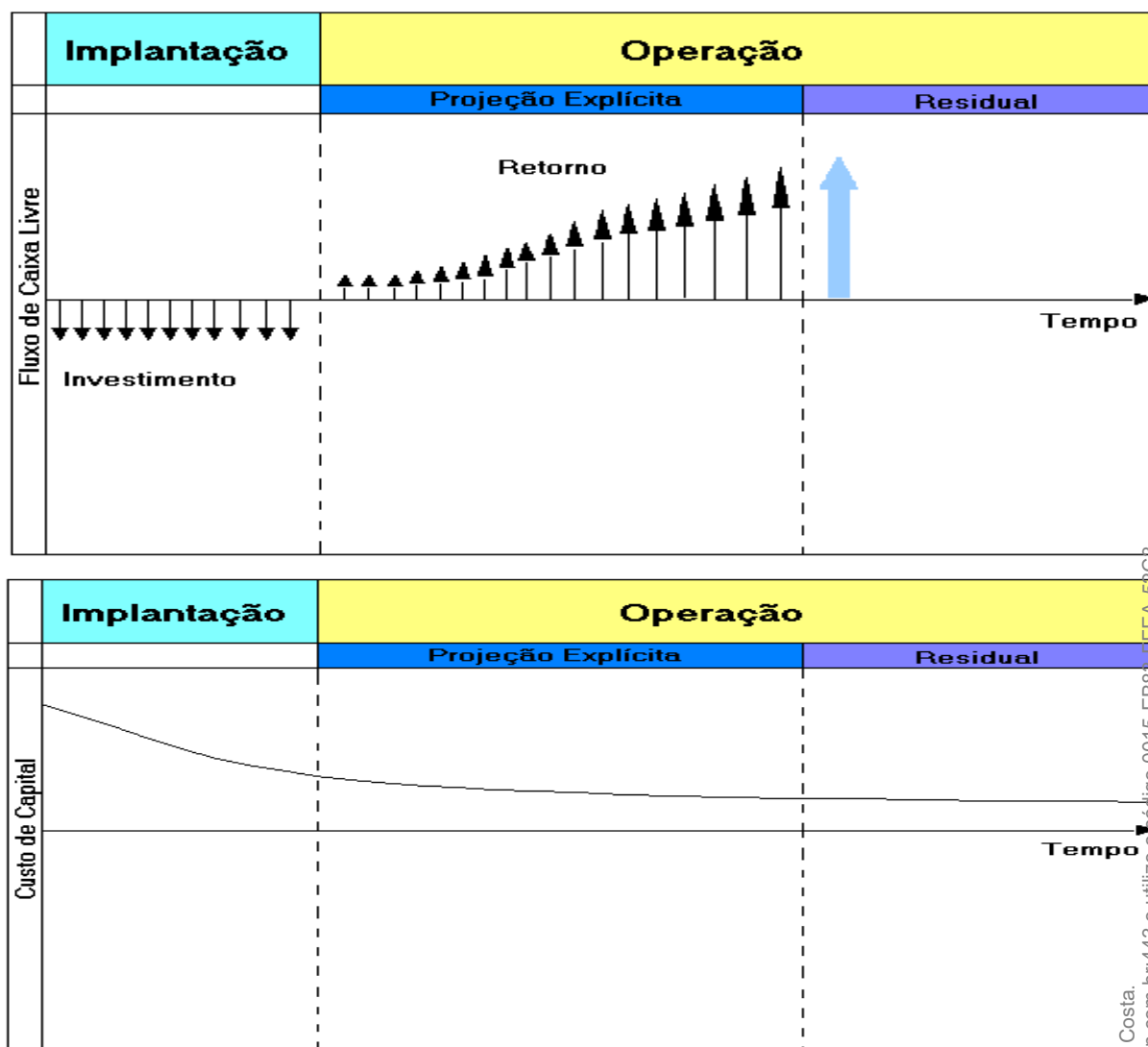
1. MODELO DE ANÁLISE

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 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 0015-EB83-FFEA-52C3

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0015-EB83-FFEA-52C3.

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:

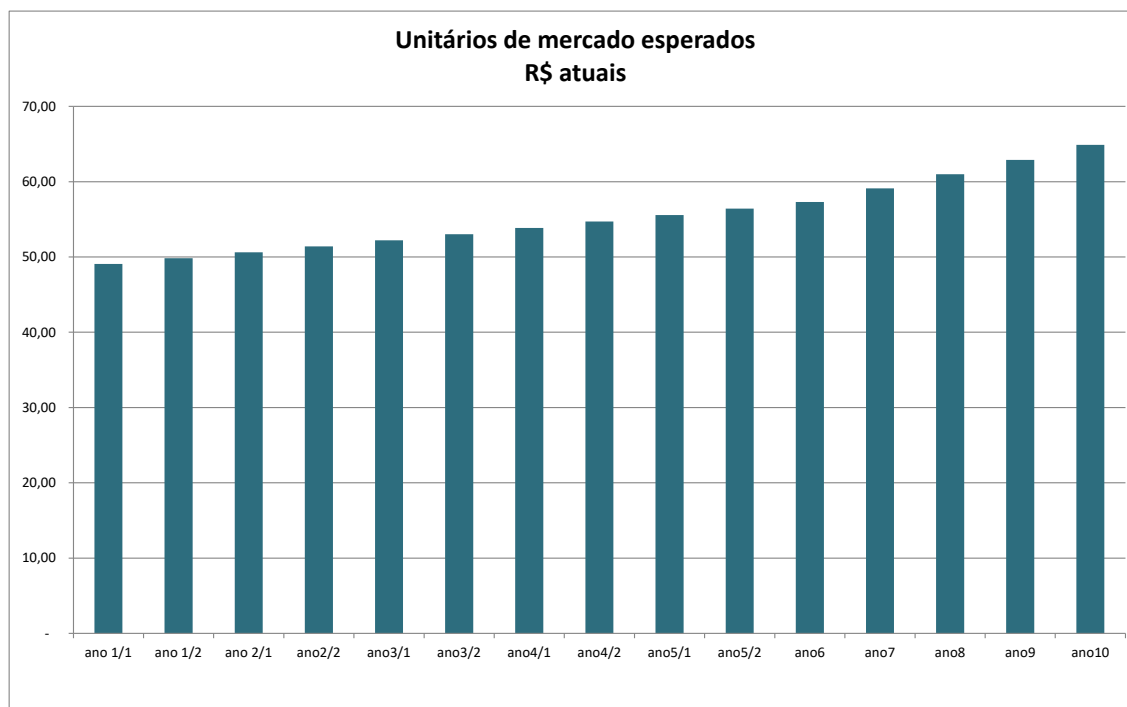
Bases dos contratos	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	29524001_Joinville
Área Locável (m2)	10.200,72
Aluguel contratado - R\$/m2	49,07
Aluguel contratado	500.519,75
Data base aluguel contratado	24/10/2024
Mês de reajuste	10
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	24/10/2017
Data de início do pagamento	24/11/2017
Data de fim de contrato	24/10/2037
Locatários	29524001_Joinville
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	500.519,75
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	496.330,22
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	500.519,75

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

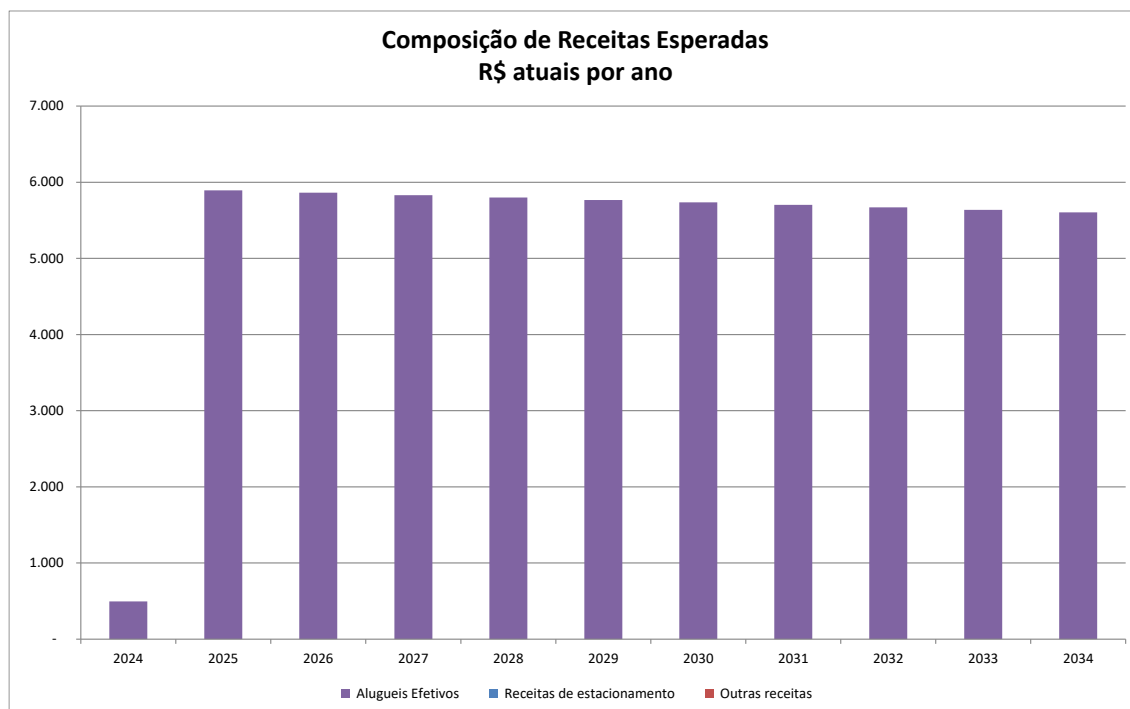
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente e para as unidades disponíveis, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 5</u>
Cenário : BuyToLease	29524001_Joinville
Aluguel de mercado inicial - R\$	500.600
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	49,07
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	64,88
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	252
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	58,39
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	154
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	126
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	8,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	8,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	50

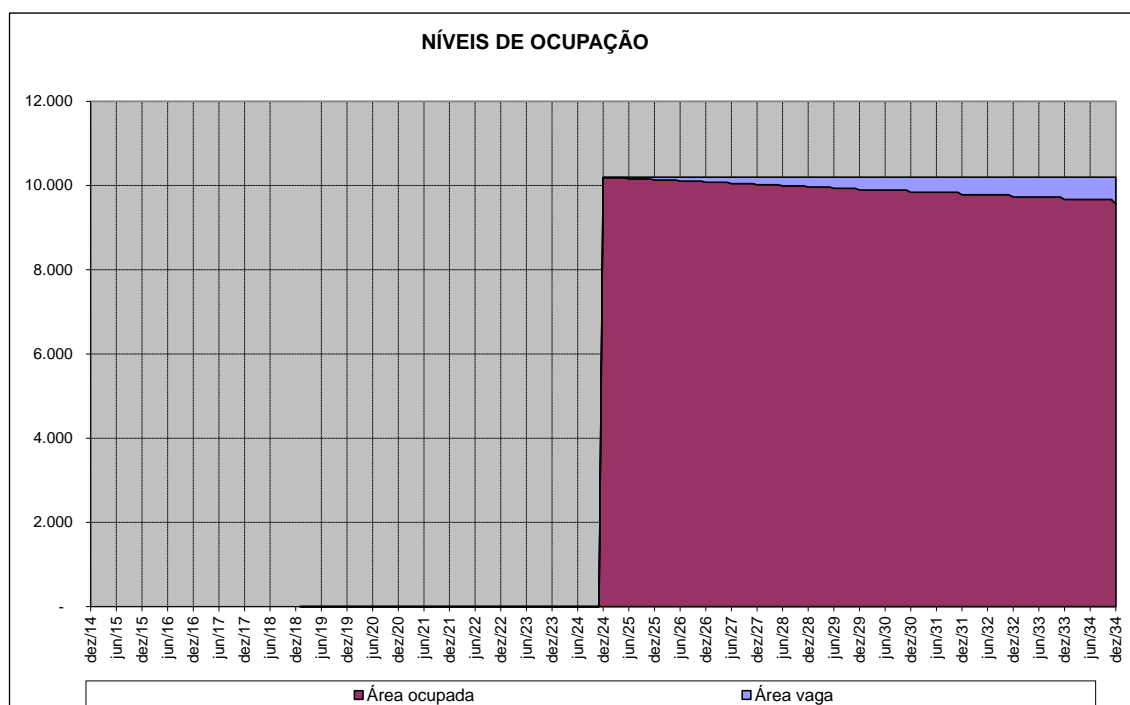
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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

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

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

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

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

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

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

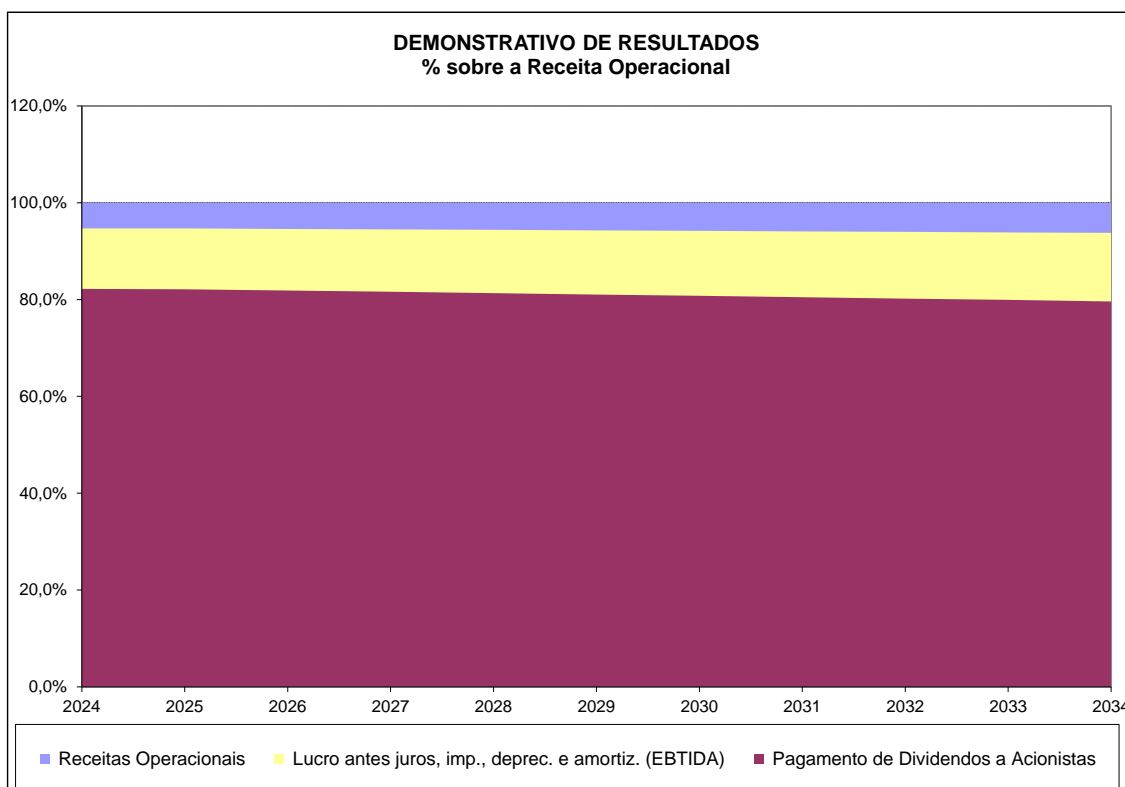
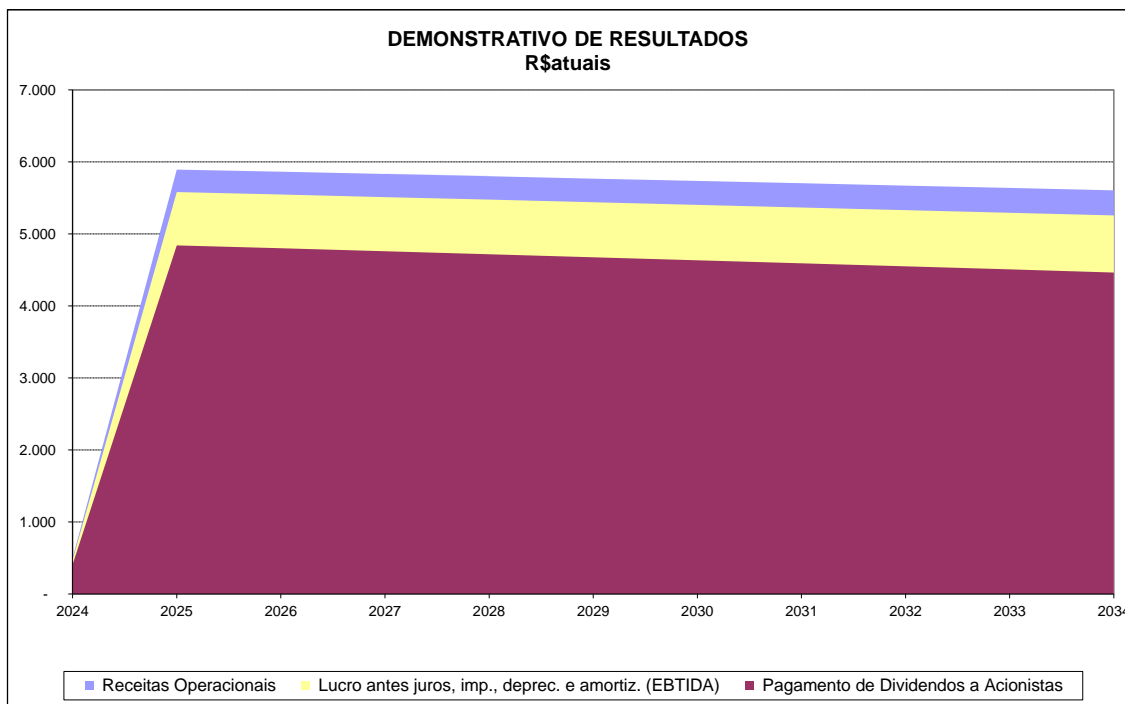
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário (áreas disponíveis) e pelo locatário:
Condomínio: Não informado;
IPTU: : Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;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

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 30% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,2% ao ano. Na comparação ao conceito de capital potencial de mercado seria um equivalente a 12,6% 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 0015-EB83-FFEA-52C3.

4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2032- média móvel de 12 meses), fixando em 6,10% ao ano no momento atual e em 4,50% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral foi considerado o prêmio médio (Rp) de 5,95% ao ano (média 50 anos / fonte Aswath Damodaran) acima da taxa livre de risco, conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.

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

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

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

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,58 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,60%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 6,10\% + (5,95\% \times 0,58) + 0,60\% = 10,15\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,50\% + (5,95\% \times 0,58) + 0,60\% = 8,55\% \text{ (valor residual)}$$

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\$ 52.396.000,00

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 Reserva Florestal	1.326,00	2.327,72				0,20	617.311	617.311
Terreno	5.906,47	2.327,72				1,00	13.748.608	13.748.608
Edificações								
01. Prédio	10.200,72	5.490,00	10	b	49	0,90	56.001.953	50.401.758
Edificações e Benfeitorias	10.200,72				49	0,90	56.001.953	50.401.758
Custos							69.750.561	64.150.366
Valor de Mercado					F. Comercialização	0,82		52.396.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 18% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 14.366.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 38.030.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	49 anos

VII. AVALIAÇÃO DO TERRENO (ESTACIONAMENTO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

FATOR LOCAL: os elementos comparativos foram transpostos com base na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	2.573,15	
Desvio Padrão	468,09	
Coefficiente de Variação	18%	
Limite Inferior	1.801,21	
Limite Superior	3.345,10	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	2.573,15	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	2.291,09	-11%
Superior	2.855,21	11%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

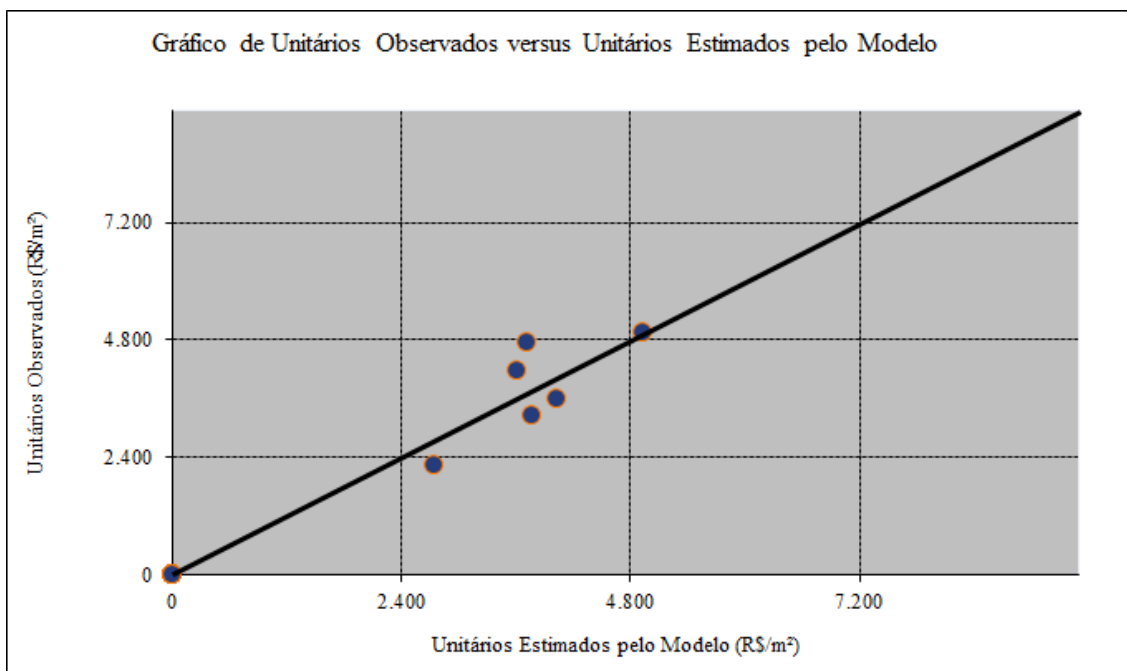
AVALIAÇÃO

Área	3.878,90
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	2.573,15
Valor do Terreno	9.980.992
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	8.886.922
Superior	11.075.062

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



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 0015-EB83-FFEA-52C3.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	27%	Unitário Homog.	✓ 18%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	20%	V. Aproveitamento	27%
V. Testada	27%	V. Superfície	27%
V. Profundidade	27%	V. Frentes Mult.	26%
V. Prop. Área	25%	V. ZONA	27%
V. Topografia	27%	V. NãoUsado:	27%
V. Nivelamento	27%	V. NãoUsado:	27%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	✓ 20%	V. Aproveitamento	✓ 27%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	✓ 27%	V. Superfície	✓ 27%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	✓ 27%	V. Frentes Mult.	✓ 26%
Fator	-	Utilizado	Sim
V. Prop. Área	✓ 25%	V. ZONA	✓ 27%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	✓ 27%	V. NãoUsado:	✓ 27%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	✓ 27%	V. NãoUsado:	✓ 27%
Peso	100%	Peso	0%

VIII. CONCLUSÃO

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

Valor do Empreendimento:

R\$ 52.396.000,00 (EDIFÍCIO)

R\$ 9.981.000,00 (TERRENO)

R\$ 62.377.000,00 (TOTAL)

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 digitalmente² por

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

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

IX. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 29.524.001/1124, que se compõe de 103 (cento e três) 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 terrenos
- 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 0015-EB83-FFEA-52C3.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		496	5.893	5.863	5.831	5.800	5.767	5.735	5.703	5.671	5.639	5.604	58.001
-	Área locável (m2)		850	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		49	49	50	52	54	55	57	58	60	62	64	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		501	5.974	6.165	6.360	6.561	6.768	6.928	7.146	7.371	7.603	7.822	69.198
-	Vacância do empreendimento		0,1%	0,3%	0,9%	1,4%	2,0%	2,5%	3,0%	3,6%	4,1%	4,7%	5,3%	
-	Área vaga (m2)		1	32	88	144	199	256	311	366	422	478	537	
-	Aluguéis Efetivos		496	5.893	5.863	5.831	5.800	5.767	5.735	5.703	5.671	5.639	5.604	58.001
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		18	215	214	213	212	210	209	208	207	206	205	2.117
-	PIS		3	38	38	38	38	37	37	37	37	37	36	377
-	COFINS		15	177	176	175	174	173	172	171	170	169	168	1.740
-	Despesas Operacionais		8	98	103	108	113	118	123	129	134	139	144	1.217
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0	3	9	15	20	26	32	37	43	49	55	289
-	Inadimplência irreversível		1	18	18	17	17	17	17	17	17	17	17	174
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		6	77	76	76	75	75	75	74	74	73	73	754
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		470	5.580	5.546	5.510	5.475	5.438	5.403	5.366	5.330	5.294	5.255	54.667
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		470	5.580	5.546	5.510	5.475	5.438	5.403	5.366	5.330	5.294	5.255	54.666
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		470	5.580	5.546	5.510	5.475	5.438	5.403	5.366	5.330	5.294	5.255	54.666
-	Impostos (IR/CSSL)		54	641	638	634	631	627	624	620	617	613	610	6.311
=	Lucro líquido		416	4.939	4.908	4.876	4.844	4.811	4.778	4.746	4.713	4.680	4.645	48.356
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		416	4.939	4.908	4.876	4.844	4.811	4.779	4.746	4.713	4.680	4.645	48.356
-	Investimento em novos ativos		66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		8	99	108	117	127	136	145	155	164	173	183	1.416
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(65.746)	4.840	4.800	4.759	4.717	4.675	4.633	4.591	4.549	4.507	4.462	(19.213)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(65.746)	(60.906)	(56.106)	(51.347)	(46.630)	(41.956)	(37.322)	(32.731)	(28.182)	(23.676)	(19.213)	
+	Integralização dos Acionistas		66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		407	4.840	4.800	4.759	4.717	4.675	4.633	4.591	4.549	4.507	4.462	46.940
=	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		66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
+	Distribuição de Dividendos		407	4.840	4.800	4.759	4.717	4.675	4.633	4.591	4.549	4.507	4.462	46.940
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.126	62.126
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(65.746)	4.840	4.800	4.759	4.717	4.675	4.633	4.591	4.549	4.507	66.588	42.912

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
Ano		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	101,0%	101,4%	105,2%	109,1%	113,1%	117,4%	120,8%	125,3%	130,0%	134,8%	139,6%	119,3%
-	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	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,1%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	1,0%	0,5%
-	Inadimplência irrecoverável	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
-	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)	94,7%	94,7%	94,6%	94,5%	94,4%	94,3%	94,2%	94,1%	94,0%	93,9%	93,8%	94,3%
-	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)	94,7%	94,7%	94,6%	94,5%	94,4%	94,3%	94,2%	94,1%	94,0%	93,9%	93,8%	94,3%
-/+	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	94,7%	94,7%	94,6%	94,5%	94,4%	94,3%	94,2%	94,1%	94,0%	93,9%	93,8%	94,3%
-	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	83,8%	83,8%	83,7%	83,6%	83,5%	83,4%	83,3%	83,2%	83,1%	83,0%	82,9%	83,4%
+	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	83,8%	83,8%	83,7%	83,6%	83,5%	83,4%	83,3%	83,2%	83,1%	83,0%	82,9%	83,4%
-	Investimento em novos ativos	13346,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,6%	1,7%	1,8%	2,0%	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,9%	3,1%	3,3%	2,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13264,6%	82,1%	81,9%	81,6%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	79,6%	-33,1%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-13264,6%	-1033,5%	-957,0%	-880,6%	-804,0%	-727,5%	-650,7%	-573,9%	-497,0%	-419,9%	-342,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	13346,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,1%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	13346,8%	1122,6%	1128,4%	1134,5%	1140,6%	1147,1%	1153,4%	1160,0%	1166,6%	1173,2%	1180,5%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,2%	82,1%	81,9%	81,6%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	79,6%	80,9%
=	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	13346,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,1%
+	Distribuição de Dividendos	82,2%	82,1%	81,9%	81,6%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	79,6%	80,9%
-	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%	1108,6%	107,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13264,6%	82,1%	81,9%	81,6%	81,3%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	1188,3%	74,0%

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,07
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	470
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	416
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	416
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.154)	407
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.154)	(65.746)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	407
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	407
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	407
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.154)	407

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	496	494	493	491	490	487	486	484	483	498	497	494
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,93	48,79	48,65	48,51	48,37	48,99	48,84	48,70	48,56	48,42	48,28	50,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	499,16	497,72	496,28	494,85	493,42	499,69	498,24	496,81	495,37	493,94	492,52	516,37
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%
	Área vaga (m2)	14	14	14	14	14	42	42	42	42	42	42	70
	Aluguéis Efetivos	496	494	493	491	490	487	486	484	483	498	497	494
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	15	15	15	15	14	15	15	15
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	469	468	467	465	464	461	460	458	457	472	471	468
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	469	468	467	465	464	461	460	458	457	472	471	468
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	469	468	467	465	464	461	460	458	457	472	471	468
-	Impostos (IR/CSSL)	54	54	54	53	53	53	53	53	53	54	54	54
=	Lucro líquido	415	414	413	412	411	408	407	406	405	418	417	414
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	415	414	413	412	411	408	407	406	405	418	417	414
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	407	406	405	404	403	400	399	398	396	410	408	405
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.339)	(64.933)	(64.528)	(64.124)	(63.722)	(63.322)	(62.923)	(62.525)	(62.129)	(61.719)	(61.311)	(60.906)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	815	1.221	1.626	2.029	2.432	2.832	3.231	3.628	4.025	4.434	4.843	5.248
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	407	406	405	404	403	400	399	398	396	410	408	405
=	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	407	406	405	404	403	400	399	398	396	410	408	405
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	407	406	405	404	403	400	399	398	396	410	408	405

 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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	493	492	490	489	487	485	483	482	481	496	494	492
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,48	50,34	50,19	50,05	49,91	50,55	50,40	50,26	50,12	49,98	49,84	52,22
	Potencial de Mercado de Aluguéis	514,91	513,46	512,01	510,56	509,12	515,62	514,16	512,71	511,26	509,81	508,37	532,64
	Vacância do empreendimento	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%
	Área vaga (m2)	70	70	70	70	70	97	97	97	97	97	97	125
	Aluguéis Efetivos	493	492	490	489	487	485	483	482	481	496	494	492
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	15	15	14	14	14	15	15	15
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	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)	466	465	464	462	461	458	457	456	454	469	468	465
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	466	465	464	462	461	458	457	456	454	469	468	465
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	466	465	464	462	461	458	457	456	454	469	468	465
-	Impostos (IR/CSSL)	54	53	53	53	53	53	53	52	52	54	54	53
=	Lucro líquido	413	412	410	409	408	406	404	403	402	415	414	411
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	413	412	410	409	408	406	404	403	402	415	414	411
-	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	404	403	402	400	399	397	396	394	393	406	405	402
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(60.502)	(60.099)	(59.698)	(59.297)	(58.898)	(58.502)	(58.106)	(57.712)	(57.318)	(56.912)	(56.507)	(56.106)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	5.652	6.054	6.456	6.856	7.255	7.652	8.048	8.442	8.835	9.241	9.646	10.048
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	404	403	402	400	399	397	396	394	393	406	405	402
=	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	404	403	402	400	399	397	396	394	393	406	405	402
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	404	403	402	400	399	397	396	394	393	406	405	402

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	490	489	487	486	485	482	481	479	478	493	492	489
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	52,07	51,92	51,78	51,63	51,49	52,15	52,00	51,86	51,71	51,57	51,42	53,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	531,15	529,66	528,18	526,70	525,23	531,95	530,46	528,97	527,49	526,01	524,54	549,42
	Vacância do empreendimento	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%
	Área vaga (m2)	125	125	125	125	125	153	153	153	153	153	153	181
	Aluguéis Efetivos	490	489	487	486	485	482	481	479	478	493	492	489
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	17	17	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	15	14	14	14	14	15	15	15
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	463	462	461	460	458	455	454	453	452	466	465	462
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	463	462	461	460	458	455	454	453	452	466	465	462
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	463	462	461	460	458	455	454	453	452	466	465	462
-	Impostos (IR/CSSL)	53	53	53	53	53	52	52	52	52	54	53	53
=	Lucro líquido	410	409	408	407	406	403	402	401	400	412	411	408
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	410	409	408	407	406	403	402	401	400	412	411	409
-	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	400	399	398	397	396	393	392	391	390	402	401	398
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(55.706)	(55.306)	(54.908)	(54.511)	(54.116)	(53.722)	(53.330)	(52.939)	(52.549)	(52.147)	(51.745)	(51.347)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	10.448	10.847	11.245	11.642	12.038	12.431	12.824	13.215	13.605	14.007	14.408	14.806
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	400	399	398	397	396	393	392	391	390	402	401	398
=	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	400	399	398	397	396	393	392	391	390	402	401	398
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	400	399	398	397	396	393	392	391	390	402	401	398

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	488	486	485	484	482	480	478	477	476	490	489	486
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	53,71	53,56	53,41	53,27	53,12	53,80	53,65	53,50	53,35	53,21	53,06	55,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	547,90	546,38	544,87	543,36	541,85	548,80	547,28	545,76	544,25	542,74	541,24	566,74
	Vacância do empreendimento	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,3%
	Área vaga (m2)	181	181	181	181	181	209	209	209	209	209	209	236
	Aluguéis Efetivos	488	486	485	484	482	480	478	477	476	490	489	486
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	17	17	17	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	14	14	14	14	14	15	15	15
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	460	459	458	457	455	453	451	450	449	463	461	459
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	460	459	458	457	455	453	451	450	449	463	461	459
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	460	459	458	457	455	453	451	450	449	463	461	459
-	Impostos (IR/CSSL)	53	53	53	53	52	52	52	52	52	53	53	53
=	Lucro líquido	407	406	405	404	403	400	399	398	397	409	408	406
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	407	406	405	404	403	400	399	398	397	409	408	406
-	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	397	396	395	393	392	390	389	388	387	399	398	394
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(50.950)	(50.555)	(50.160)	(49.767)	(49.374)	(48.984)	(48.596)	(48.208)	(47.821)	(47.422)	(47.025)	(46.630)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.203	15.599	15.994	16.387	16.779	17.169	17.558	17.946	18.332	18.731	19.129	19.524
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	397	396	395	393	392	390	389	388	387	399	398	394
=	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	397	396	395	393	392	390	389	388	387	399	398	394
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	397	396	395	393	392	390	389	388	387	399	398	394

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Meses	R\$ em moeda constante	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
		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
		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	485	484	482	481	480	477	476	474	473	488	486	483
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55,40	55,25	55,10	54,95	54,79	55,50	55,34	55,19	55,04	54,88	54,73	57,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	565,16	563,60	562,04	560,48	558,93	566,09	564,52	562,96	561,40	559,84	558,29	584,59
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%
	Área vaga (m2)	236	236	236	236	236	264	264	264	264	264	264	306
	Aluguéis Efetivos	485	484	482	481	480	477	476	474	473	488	486	483
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	17	17	17	17	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	14	14	14	14	14	14	14	15	15	14
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	457	456	455	454	452	450	448	447	446	460	458	455
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	457	456	455	454	452	450	448	447	446	460	458	455
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	457	456	455	454	452	450	448	447	446	460	458	455
-	Impostos (IR/CSSL)	53	53	52	52	52	52	52	52	51	53	53	53
=	Lucro líquido	405	404	402	401	400	398	397	395	394	407	406	402
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	405	404	402	401	400	398	397	395	394	407	406	402
-	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	393	392	391	390	389	386	385	384	383	395	394	390
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(46.237)	(45.845)	(45.453)	(45.063)	(44.675)	(44.288)	(43.903)	(43.519)	(43.136)	(42.740)	(42.346)	(41.956)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	19.917	20.309	20.700	21.090	21.479	21.866	22.251	22.635	23.018	23.414	23.808	24.198
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	393	392	391	390	389	386	385	384	383	395	394	390
=	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	393	392	391	390	389	386	385	384	383	395	394	390
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	393	392	391	390	389	386	385	384	383	395	394	390

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	481	480	479	477	476	475	474	472	471	486	484	480
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	57,15	56,99	56,83	56,68	56,52	56,36	56,21	56,05	55,90	55,74	55,59	59,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	582,97	581,36	579,75	578,14	576,54	574,94	573,35	571,76	570,17	568,59	567,02	603,01
	Vacância do empreendimento	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%
	Área vaga (m2)	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306	362
	Aluguéis Efetivos	481	480	479	477	476	475	474	472	471	486	484	480
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	17	17	17	17	17	17	17	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15	14
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	454	452	451	450	449	447	446	445	444	457	456	452
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	454	452	451	450	449	447	446	445	444	457	456	452
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	454	452	451	450	449	447	446	445	444	457	456	452
-	Impostos (IR/CSSL)	52	52	52	52	52	52	52	51	51	53	53	52
=	Lucro líquido	401	400	399	398	397	396	395	393	392	405	403	400
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	401	400	399	398	397	396	395	393	392	405	403	400
-	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	389	388	387	386	385	384	382	381	380	393	391	387
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(41.566)	(41.178)	(40.791)	(40.406)	(40.021)	(39.637)	(39.255)	(38.873)	(38.493)	(38.101)	(37.709)	(37.322)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	24.587	24.975	25.362	25.748	26.133	26.516	26.899	27.280	27.661	28.053	28.444	28.831
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	389	388	387	386	385	384	382	381	380	393	391	387
=	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	389	388	387	386	385	384	382	381	380	393	391	387
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	389	388	387	386	385	384	382	381	380	393	391	387

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	479	477	476	475	473	472	471	470	468	483	481	477
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	58,95	58,79	58,62	58,46	58,30	58,14	57,98	57,82	57,66	57,50	57,34	60,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	601,34	599,67	598,01	596,35	594,70	593,05	591,41	589,77	588,14	586,51	584,88	622,01
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	4,1%
	Área vaga (m2)	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	417
	Aluguéis Efetivos	479	477	476	475	473	472	471	470	468	483	481	477
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18	18	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	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	451	449	448	447	446	444	443	442	441	454	453	449
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	451	449	448	447	446	444	443	442	441	454	453	449
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	451	449	448	447	446	444	443	442	441	454	453	449
-	Impostos (IR/CSSL)	52	52	52	52	52	51	51	51	51	53	52	52
=	Lucro líquido	398	397	396	395	394	393	392	391	390	402	401	397
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	398	397	396	395	394	393	392	391	390	402	401	397
-	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	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	386	385	383	382	381	380	379	378	377	389	388	383
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(36.937)	(36.552)	(36.169)	(35.787)	(35.405)	(35.025)	(34.646)	(34.268)	(33.892)	(33.503)	(33.115)	(32.731)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	29.217	29.601	29.985	30.367	30.748	31.128	31.507	31.885	32.262	32.651	33.039	33.422
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	386	385	383	382	381	380	379	378	377	389	388	383
=	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	386	385	383	382	381	380	379	378	377	389	388	383
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	386	385	383	382	381	380	379	378	377	389	388	383

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	476	475	473	472	471	470	468	467	466	480	479	475
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,81	60,64	60,47	60,30	60,14	59,97	59,80	59,64	59,47	59,31	59,14	62,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	620,29	618,57	616,85	615,14	613,44	611,74	610,04	608,35	606,67	604,99	603,31	641,61
	Vacância do empreendimento	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,6%
	Área vaga (m2)	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	473
	Aluguéis Efetivos	476	475	473	472	471	470	468	467	466	480	479	475
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18	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	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	448	446	445	444	443	441	440	439	438	451	450	446
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	448	446	445	444	443	441	440	439	438	451	450	446
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	448	446	445	444	443	441	440	439	438	451	450	446
-	Impostos (IR/CSSL)	52	52	52	51	51	51	51	51	51	52	52	52
=	Lucro líquido	396	395	394	392	391	390	389	388	387	399	398	394
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	396	395	394	392	391	390	389	388	387	399	398	394
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	382	381	380	379	378	377	376	374	373	385	384	380
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.349)	(31.968)	(31.588)	(31.210)	(30.832)	(30.455)	(30.080)	(29.705)	(29.332)	(28.947)	(28.562)	(28.182)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	33.804	34.185	34.565	34.944	35.322	35.698	36.074	36.448	36.822	37.207	37.592	37.971
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	382	381	380	379	378	377	376	374	373	385	384	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	382	381	380	379	378	377	376	374	373	385	384	380
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	382	381	380	379	378	377	376	374	373	385	384	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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	473	472	471	469	468	467	466	464	463	477	476	472
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,72	62,55	62,38	62,20	62,03	61,86	61,69	61,52	61,35	61,18	61,01	64,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	639,83	638,06	636,29	634,53	632,77	631,01	629,27	627,52	625,78	624,05	622,32	661,82
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	5,2%
	Área vaga (m2)	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	529
	Aluguéis Efetivos	473	472	471	469	468	467	466	464	463	477	476	472
	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	12	12	12	12	12	11	11	11	11	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	444	443	442	441	440	438	437	436	435	448	447	443
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	444	443	442	441	440	438	437	436	435	448	447	443
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	444	443	442	441	440	438	437	436	435	448	447	443
-	Impostos (IR/CSSL)	52	51	51	51	51	51	51	51	50	52	52	51
=	Lucro líquido	393	392	391	390	389	388	386	385	384	396	395	391
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	393	392	391	390	389	388	386	385	384	396	395	391
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	379	377	376	375	374	373	372	371	370	382	381	376
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.804)	(27.426)	(27.050)	(26.675)	(26.300)	(25.927)	(25.555)	(25.184)	(24.814)	(24.433)	(24.052)	(23.676)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	38.350	38.727	39.104	39.479	39.853	40.226	40.598	40.969	41.339	41.721	42.102	42.478
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	379	377	376	375	374	373	372	371	370	382	381	376
=	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	377	376	375	374	373	372	371	370	382	381	376
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	379	377	376	375	374	373	372	371	370	382	381	376

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	471	469	468	467	465	464	463	462	460	475	473	467
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64,70	64,52	64,34	64,16	63,99	63,81	63,63	63,46	63,28	63,10	62,93	64,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	659,99	658,16	656,34	654,52	652,70	650,90	649,09	647,29	645,50	643,71	641,93	661,82
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	6,2%
	Área vaga (m2)	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	635
	Aluguéis Efetivos	471	469	468	467	465	464	463	462	460	475	473	467
	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	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	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	441	440	439	438	437	435	434	433	432	445	444	437
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	441	440	439	438	437	435	434	433	432	445	444	437
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	441	440	439	438	437	435	434	433	432	445	444	437
-	Impostos (IR/CSSL)	51	51	51	51	51	51	50	50	50	52	51	51
=	Lucro líquido	390	389	388	387	386	385	384	383	382	394	392	386
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	390	389	388	387	386	385	384	383	382	394	392	386
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	375	374	373	372	371	370	369	367	366	378	377	370
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.301)	(22.927)	(22.554)	(22.182)	(21.811)	(21.441)	(21.073)	(20.705)	(20.339)	(19.961)	(19.583)	(19.213)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	42.853	43.227	43.600	43.972	44.343	44.712	45.081	45.448	45.815	46.193	46.570	46.940
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	375	374	373	372	371	370	369	367	366	378	377	370
=	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	375	374	373	372	371	370	369	367	366	378	377	370
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.126
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	375	374	373	372	371	370	369	367	366	378	377	62.496

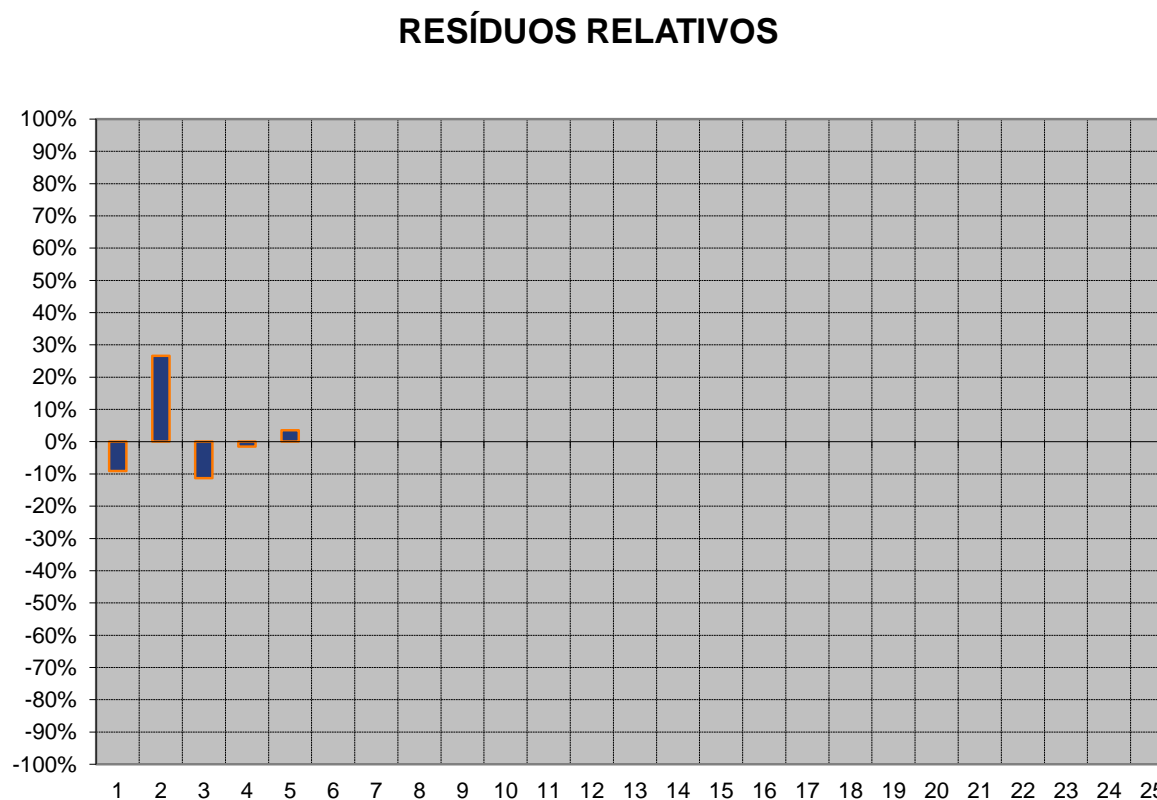
PESQUISA DE VALORES - LOCAÇÃO

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Camboriú, 4800	Rua do Príncipe, s/n	Rua Professora Laura Andrade, 1055	Rua Gothard Kaesemodel	Avenida Getúlio Vargas, 1473	Rua Araranguá, 397
Complemento:	Esq. Rua Des. Nelson Nunes	Frenta para Rua São Joaquim		Esq. Rua da liberdade		
Bairro:	Glória	Centro	Centro	Anita Garibaldi	Bucarein	América
Município:	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville
UF:	SC	SC	SC	SC	SC	SC
Data Base:	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24
Aluguel (R\$):		33.150,00	26.000,00	31.447,00	35.000,00	50.000,00
Situação Aluguel:		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Construída (m²):	10.200,72	663,00	651,89	501,00	695,00	2.126,00
Nota Padrão:	8,0	5,0	5,5	5,5	5,5	5,5
Idade (anos):	10	20	10	2	10	35
Estado de Conservação:	B - entre novo e regular	C - regular	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular	C - regular	E - reparos simples
Nota Local:	6,0	8,5	6,5	6,5	6,5	6,5
Imobiliária:		Anagê Imóveis	Anagê Imóveis	Imobiliária Borba LTDA - ME	Prime Adm	Sobrado
Contato:		Núbia	Núbia	Fernando	Gláucia	Atendimento
Telefone:		(47) 3025-3000	(47) 3025-3000	(47) 3043-1414	(47) 3026-7500/ 99993-5580	(47) 3433-1895

Amostra	Unitário	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Situação
ID	Puro	à vista	Oferta	Venda	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	Subsolo	Subsolo	as descot	Homog.	Homogeneizado	Saneamento
1	50,00	1,00	0,90	45,00	1,60	1,18	0,71	0,71	1,00	1,00	1,00	1,20	54,00	dentro
2	39,88	1,00	0,90	35,89	1,45	1,00	0,71	0,92	1,00	1,00	1,00	1,08	38,76	dentro
3	62,77	1,00	0,90	56,49	1,45	0,92	0,69	0,92	1,00	1,00	1,00	0,98	55,36	dentro
4	50,36	1,00	0,90	45,32	1,45	1,02	0,71	0,92	1,00	1,00	1,00	1,10	49,85	dentro
5	23,52	1,00	0,90	21,17	1,45	2,05	0,82	0,92	1,00	1,00	1,00	2,24	47,42	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	50,00	45,44	(4,56)	-9%
2	39,88	50,49	10,61	27%
3	62,77	55,64	(7,13)	-11%
4	50,36	49,57	(0,79)	-2%
5	23,52	24,34	0,82	4%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				10%



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 0015-EB83-FFEA-52C3.

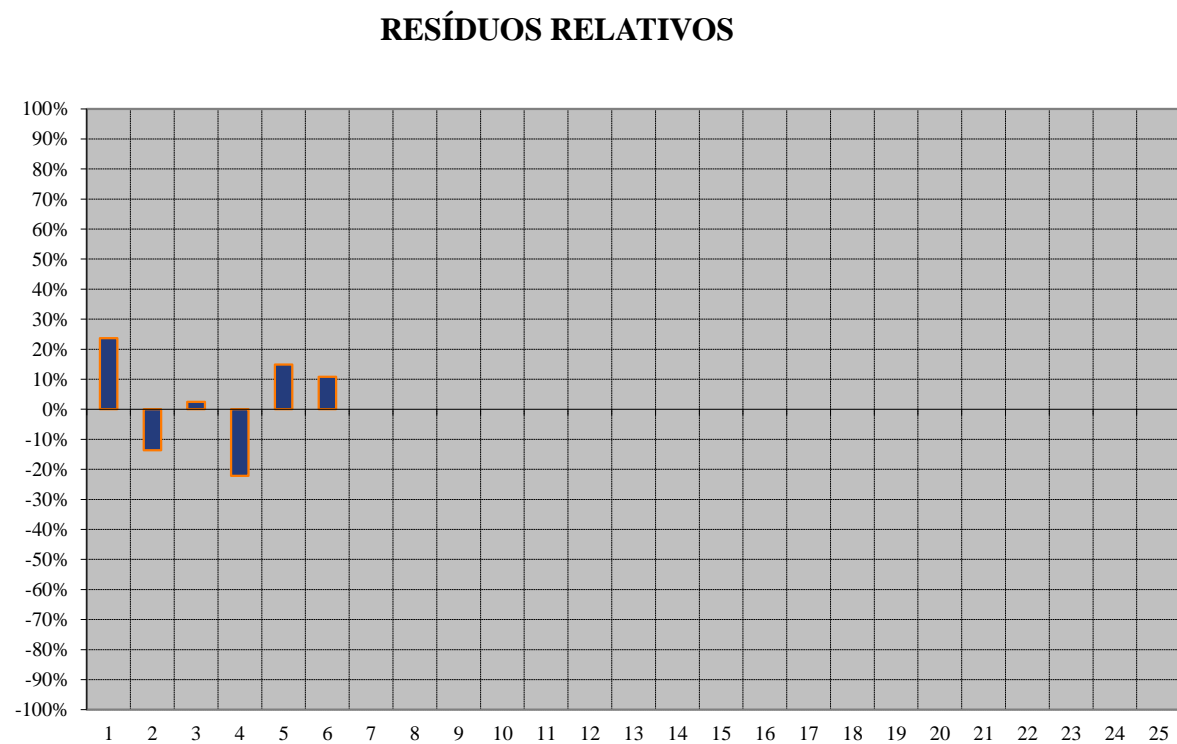
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Camboriú, 4800	Rua Orleans, 972	Rua Doutor João Colin	Rua São Joaquim 46	Rua Blumenau, 454	Rua Abdon Batista, 110
Complemento:	Esq. Rua Des. Nelson Nunes		Esq. Rua gen. Andrade Neves			
Bairro:	Glória	América	América	Centro	América	Centro
Município:	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville
UF:	SC	SC	SC	SC	SC	SC
Latitude/Longitude:						
Data Base:	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24
Preço (R\$):		10.000.000,00	9.999.999,00	9.900.000,00	9.670.000,00	5.500.000,00
% à vista:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% a prazo:						
Meses Prazo:						
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Terreno (m²):	7.232,47	4.495,00	2.405,00	2.000,00	2.037,00	1.686,00
Frente Principal (m):	80,00	60,00	40,00	40,00	50,00	20,00
Frentes Múltiplas:	sim	não	sim	sim	sim	não
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:						
Nota Local:	6,0	6,0	7,0	9,0	7,0	7,0
Imobiliária:		Azimute Imóveis	Hansen Imóveis	Anagê Imóveis	Anagê Imóveis	Borba
Contato:		Renise	Ângela	Valéria	Valéria	Aderbal
Telefone:		(47) 9991-8828	(47) 3433-6761/ 99125-7111	(47) 3025-3000	(47) 3025-3000	(47) 3043-1414/ 9772-4478
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Camboriú, 4800	Rua Visc. de Taunay				
Complemento:	Esq. Rua Des. Nelson Nunes	Ao lado do N° 368				
Bairro:	Glória	Centro				
Município:	Joinville	Joinville				
UF:	SC	SC				
Latitude/Longitude:						
Data Base:	nov/24	nov/24				
Preço (R\$):		3.950.000,00				
% à vista:	100%	100%				
% a prazo:						
Meses Prazo:						
Situação Venda:	Transação	Oferta				
Área Terreno (m²):	7.232,47	1.099,68				
Frente Principal (m):	80,00	20,00				
Frentes Múltiplas:	sim	não				
Formato:	bom	Bom				
Superfície:	seca	Seca				
Topografia:	plano	Plano				
Nivelamento:	ao nível	Ao nível				
Aproveitamento:	médio	Médio				
Edificação c/ Valor:						
Nota Local:	6,0	7,0				
Imobiliária:		Santa Catarina Works Ltda				
Contato:		Jean				
Telefone:		(47) 3027-5040				

Amostra	Unitário	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Situação
ID	Puro	à vista	Oferta	Venda	Testada	Profund.	Frente Mult.	Topog.	Nivel.	Aproveit.	Superfície	Prop.Área	Local	ZONA	NãoUsado:	NãoUsado:	Homog.	Homogeneizado	Saneamento	
1	2.224,69	1,00	0,90	2.002,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1.882,09	dentro	
2	4.158,00	1,00	0,90	3.742,20	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,86	1,00	1,00	1,00	0,72	2.694,38	dentro	
3	4.950,00	1,00	0,90	4.455,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,67	1,00	1,00	1,00	0,51	2.272,05	dentro	
4	4.747,18	1,00	0,90	4.272,46	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,86	1,00	1,00	1,00	0,70	2.990,72	dentro	
5	3.262,16	1,00	0,90	2.935,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	0,86	1,00	1,00	1,00	0,69	2.025,80	dentro	
6	3.591,95	1,00	0,90	3.232,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	0,86	1,00	1,00	1,00	0,65	2.101,29	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 0015-EB83-FFEA-52C3.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	2.224,69	2.751,44	526,75	24%
2	4.158,00	3.592,16	(565,84)	-14%
3	4.950,00	5.071,29	121,29	2%
4	4.747,18	3.694,79	(1.052,39)	-22%
5	3.262,16	3.748,34	486,18	15%
6	3.591,95	3.979,01	387,06	11%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				15%



PESQUISA DE VALORES – TERRENO (ESTACIONAMENTO)

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Camboriú, s/n	Rua Orleans, 972	Rua Doutor João Colin	Rua São Joaquim 46	Rua Blumenau, 454	Rua Abdon Batista, 110
Complemento:			Esq. Rua gen. Andrade Neves			
Bairro:	Glória	América	América	Centro	América	Centro
Município:	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville	Joinville
UF:	SC	SC	SC	SC	SC	SC
Latitude/Longitude:						
Data Base:	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24	nov/24
Preço (R\$):		10.000.000,00	9.999.999,00	9.900.000,00	9.670.000,00	5.500.000,00
% à vista:	100%	100%	100%	100%	100%	100%
% a prazo:						
Meses Prazo:						
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Terreno (m²):	3.878,90	4.495,00	2.405,00	2.000,00	2.037,00	1.686,00
Frente Principal (m):	42,00	60,00	40,00	40,00	50,00	20,00
Frentes Múltiplas:	não	não	sim	sim	sim	não
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:						
Nota Local:	6,0	6,0	7,0	9,0	7,0	7,0
Imobiliária:		Azimute Imóveis	Hansen Imóveis	Anagê Imóveis	Anagê Imóveis	Borba
Contato:		Renise	Ângela	Valéria	Valéria	Aderbal
Telefone:		(47) 99911-8828	(47) 3433-6761/ 99125-7111	(47) 3025-3000	(47) 3025-3000	(47) 3043-1414/ 9772-4478
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Camboriú, s/n	Rua Visc. de Taunay				
Complemento:		Ao lado do N° 368				
Bairro:	Glória	Centro				
Município:	Joinville	Joinville				
UF:	SC	SC				
Latitude/Longitude:						
Data Base:	nov/24	nov/24				
Preço (R\$):		3.950.000,00				
% à vista:	100%	100%				
% a prazo:						
Meses Prazo:						
Situação Venda:	Transação	Oferta				
Área Terreno (m²):	3.878,90	1.099,68				
Frente Principal (m):	42,00	20,00				
Frentes Múltiplas:	não	não				
Formato:	bom	Bom				
Superfície:	seca	Seca				
Topografia:	plano	Plano				
Nivelamento:	ao nível	Ao nível				
Aproveitamento:	médio	Médio				
Edificação c/ Valor:						
Nota Local:	6,0	7,0				
Imobiliária:		Santa Catarina Works Ltda				
Contato:		Jean				
Telefone:		(47) 3027-5040				

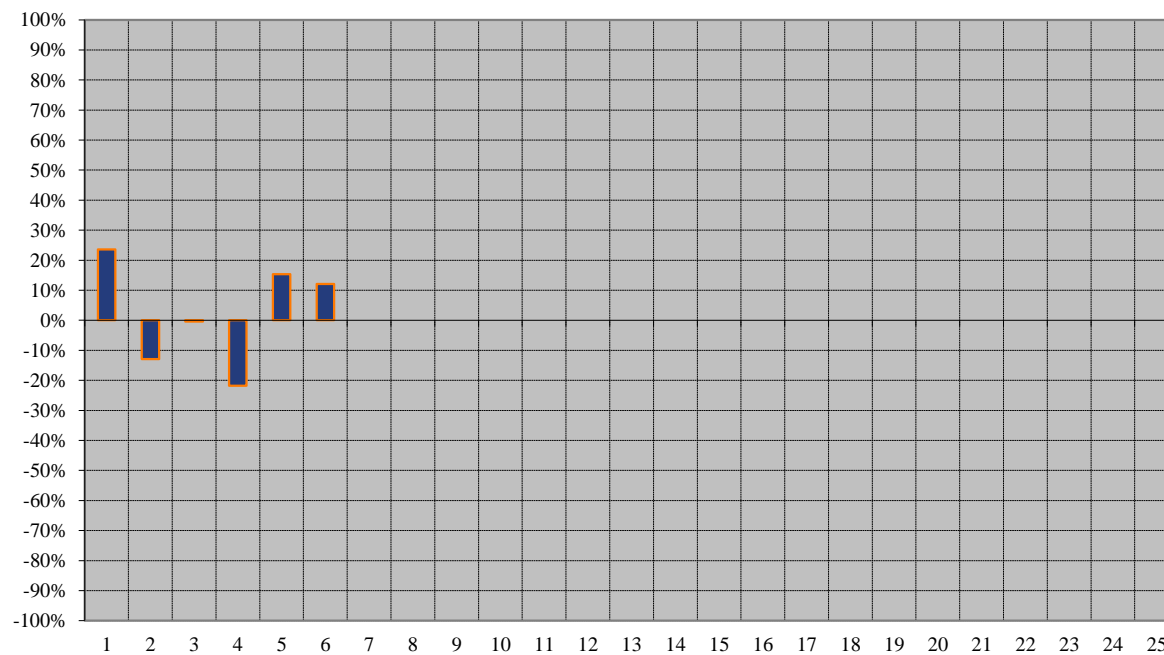
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frente Mult.	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator ZONA	Fator NãoUsado:	Fator NãoUsado:	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	2.224,69	1,00	0,90	2.002,22	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	2.082,31	dentro
2	4.158,00	1,00	0,90	3.742,20	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,86	1,00	1,00	1,00	0,79	2.956,34	dentro
3	4.950,00	1,00	0,90	4.455,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,67	1,00	1,00	1,00	0,58	2.583,90	dentro
4	4.747,18	1,00	0,90	4.272,46	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,86	1,00	1,00	1,00	0,77	3.289,79	dentro
5	3.262,16	1,00	0,90	2.935,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,86	1,00	1,00	1,00	0,76	2.231,31	dentro
6	3.591,95	1,00	0,90	3.232,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,86	1,00	1,00	1,00	0,71	2.295,26	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 0015-EB83-FFEA-52C3.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	2.224,69	2.749,09	524,40	24%
2	4.158,00	3.619,06	(538,94)	-13%
3	4.950,00	4.929,41	(20,59)	0%
4	4.747,18	3.713,06	(1.034,12)	-22%
5	3.262,16	3.761,92	499,76	15%
6	3.591,95	4.026,84	434,89	12%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				14%

RESÍDUOS RELATIVOS



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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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\$ 53.473.000,00

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	498	5.894	5.864	5.928	6.366	6.330	6.399	6.871	6.832	6.905	7.392	65.280
-	Área locável (m2)	850	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	49	49	50	52	54	55	57	58	60	62	64	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	501	5.974	6.165	6.360	6.561	6.768	6.928	7.146	7.371	7.603	7.822	69.198
-	Vacância do empreendimento	0,1%	0,3%	0,9%	1,4%	2,0%	2,5%	3,0%	3,6%	4,1%	4,7%	5,3%	
-	Área vaga (m2)	1	32	88	144	199	256	311	366	422	478	537	
-	Aluguéis Efetivos	498	5.894	5.864	5.928	6.366	6.330	6.399	6.871	6.832	6.905	7.392	65.280
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	215	214	216	232	231	234	251	249	252	270	2.383
-	PIS	3	38	38	39	41	41	42	45	44	45	48	424
-	COFINS	15	177	176	178	191	190	192	206	205	207	222	1.958
-	Despesas Operacionais	12	145	150	157	173	178	185	202	207	214	229	1.852
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	3	9	15	20	26	32	37	43	49	55	289
-	Inadimplência irre recuperável	3	41	41	41	45	44	45	48	48	48	48	453
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	100	100	101	108	108	109	117	116	117	126	1.110
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	468	5.534	5.500	5.555	5.961	5.921	5.980	6.418	6.376	6.439	6.894	61.045
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	468	5.534	5.500	5.555	5.961	5.921	5.980	6.418	6.376	6.438	6.894	61.045
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	468	5.534	5.500	5.555	5.961	5.921	5.980	6.418	6.376	6.438	6.894	61.045
-	Impostos (IR/CSSL)	54	641	638	645	693	689	696	748	743	751	804	7.102
=	Lucro líquido	413	4.893	4.862	4.910	5.268	5.232	5.284	5.670	5.632	5.687	6.089	53.942
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	413	4.893	4.862	4.910	5.268	5.232	5.284	5.671	5.633	5.687	6.090	53.943
-	Investimento em novos ativos	66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	99	108	117	127	136	145	155	164	173	183	1.416
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(65.748)	4.794	4.754	4.792	5.142	5.096	5.139	5.516	5.468	5.514	5.907	(13.627)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(65.748)	(60.954)	(56.201)	(51.408)	(46.267)	(41.170)	(36.032)	(30.516)	(25.047)	(19.534)	(13.627)	
+	Integralização dos Acionistas	66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	66.154	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	405	4.794	4.754	4.792	5.142	5.096	5.139	5.516	5.468	5.514	5.907	52.527
=	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	66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
+	Distribuição de Dividendos	405	4.794	4.754	4.792	5.142	5.096	5.139	5.516	5.468	5.514	5.907	52.527
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.456	62.456
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(65.748)	4.794	4.754	4.792	5.142	5.096	5.139	5.516	5.468	5.514	68.363	48.830

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)		100,6%	101,4%	105,1%	107,3%	103,1%	106,9%	108,3%	104,0%	107,9%	110,1%	105,8%	106,0%
-		Potencial de Mercado de Aluguéis													
-		Vacância do empreendimento													
-		Área vaga (m2)													
-		Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-		Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-		Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas			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			2,4%	2,5%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	2,9%	2,9%	3,0%	3,1%	3,1%	2,8%
-		Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,1%	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,7%	0,4%
-		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		1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%
-		Despesas recorrentes FII		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)			93,9%	93,9%	93,8%	93,7%	93,6%	93,5%	93,5%	93,4%	93,3%	93,2%	93,3%	93,5%
-		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)			93,9%	93,9%	93,8%	93,7%	93,6%	93,5%	93,5%	93,4%	93,3%	93,2%	93,3%	93,5%
-/+	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			93,9%	93,9%	93,8%	93,7%	93,6%	93,5%	93,5%	93,4%	93,3%	93,2%	93,3%	93,5%
-	Impostos (IR/CSSL)			10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido			83,0%	83,0%	82,9%	82,8%	82,7%	82,7%	82,6%	82,5%	82,4%	82,4%	82,4%	82,6%
+	Depreciação e Amortização			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações			83,0%	83,0%	82,9%	82,8%	82,8%	82,7%	82,6%	82,5%	82,4%	82,4%	82,4%	82,6%
-		Investimento em novos ativos		13288,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,3%
-		Reinvestimentos para reposição de ativos		1,6%	1,7%	1,8%	2,0%	2,0%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	2,5%	2,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos			-13207,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,8%	80,5%	80,3%	80,3%	80,0%	79,9%	79,9%	-20,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado			-13207,3%	-1034,2%	-958,5%	-867,2%	-726,7%	-650,4%	-563,1%	-444,1%	-366,6%	-282,9%	-184,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas			13288,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,3%
+	Reservas e provisões			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado			13288,7%	1122,4%	1128,2%	1115,9%	1039,1%	1045,0%	1033,8%	962,8%	968,2%	958,1%	894,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas			81,4%	81,3%	81,1%	80,8%	80,8%	80,5%	80,3%	80,3%	80,0%	79,9%	79,9%	80,5%
=	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			13288,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	101,3%
+	Distribuição de Dividendos			81,4%	81,3%	81,1%	80,8%	80,8%	80,5%	80,3%	80,3%	80,0%	79,9%	79,9%	80,5%
-	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%	844,9%	95,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas			-13207,3%	81,3%	81,1%	80,8%	80,8%	80,5%	80,3%	80,3%	80,0%	79,9%	924,8%	74,8%

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	498
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,07
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	498
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	468
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	468
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	468
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.154)	405
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.154)	(65.748)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.154)	405

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	497	496	494	493	491	489	487	486	484	483	499	496
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,93	48,79	48,65	48,51	48,37	48,99	48,84	48,70	48,56	48,42	48,28	50,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	499,16	497,72	496,28	494,85	493,42	499,69	498,24	496,81	495,37	493,94	492,52	516,37
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%
	Área vaga (m2)	14	14	14	14	14	42	42	42	42	42	42	70
	Aluguéis Efetivos	497	496	494	493	491	489	487	486	484	483	499	496
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	15	15	15	15	15	14	15	15
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	467	466	464	463	461	459	457	456	455	453	468	465
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	467	465	464	463	461	459	457	456	455	453	468	465
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	467	465	464	463	461	459	457	456	455	453	468	465
-	Impostos (IR/CSSL)	54	54	54	54	53	53	53	53	53	53	54	54
=	Lucro líquido	413	412	410	409	408	405	404	403	402	401	414	411
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	413	412	410	409	408	405	404	403	402	401	414	411
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	405	403	402	401	400	397	396	395	394	393	406	402
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.344)	(64.940)	(64.538)	(64.137)	(63.737)	(63.340)	(62.944)	(62.549)	(62.155)	(61.762)	(61.357)	(60.954)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	810	1.213	1.615	2.017	2.416	2.814	3.210	3.605	3.999	4.391	4.797	5.199
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	405	403	402	401	400	397	396	395	394	393	406	402
=	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	405	403	402	401	400	397	396	395	394	393	406	402
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	405	403	402	401	400	397	396	395	394	393	406	402

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	494	493	492	490	489	486	485	483	482	481	496	493
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,48	50,34	50,19	50,05	49,91	50,55	50,40	50,26	50,12	49,98	49,84	52,22
	Potencial de Mercado de Aluguéis	514,91	513,46	512,01	510,56	509,12	515,62	514,16	512,71	511,26	509,81	508,37	532,64
	Vacância do empreendimento	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%
	Área vaga (m2)	70	70	70	70	70	97	97	97	97	97	97	125
	Aluguéis Efetivos	494	493	492	490	489	486	485	483	482	481	496	493
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	15	15	15	15	14	14	15	15
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	464	463	461	460	459	456	455	453	452	451	465	462
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	464	463	461	460	459	456	455	453	452	451	465	462
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	464	463	461	460	459	456	455	453	452	451	465	462
-	Impostos (IR/CSSL)	54	54	53	53	53	53	53	53	52	52	54	54
=	Lucro líquido	410	409	408	407	405	403	402	401	400	398	411	409
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	410	409	408	407	405	403	402	401	400	398	411	409
-	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	401	400	399	398	397	394	393	392	391	389	402	399
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(60.553)	(60.153)	(59.754)	(59.357)	(58.960)	(58.566)	(58.173)	(57.782)	(57.391)	(57.001)	(56.599)	(56.201)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	5.600	6.000	6.399	6.797	7.193	7.587	7.980	8.372	8.763	9.152	9.554	9.953
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	401	400	399	398	397	394	393	392	391	389	402	399
=	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	401	400	399	398	397	394	393	392	391	389	402	399
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	401	400	399	398	397	394	393	392	391	389	402	399

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	492	490	489	488	486	484	482	481	479	478	541	538
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	52,07	51,92	51,78	51,63	51,49	52,15	52,00	51,86	51,71	51,57	51,42	53,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	531,15	529,66	528,18	526,70	525,23	531,95	530,46	528,97	527,49	526,01	524,54	549,42
	Vacância do empreendimento	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%
	Área vaga (m2)	125	125	125	125	125	153	153	153	153	153	153	181
	Aluguéis Efetivos	492	490	489	488	486	484	482	481	479	478	541	538
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	18	18	18	17	20	20
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3
	COFINS	15	15	15	15	15	15	14	14	14	14	16	16
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	461	460	458	457	456	453	452	450	449	448	507	504
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	461	460	458	457	456	453	452	450	449	448	507	504
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	461	460	458	457	456	453	452	450	449	448	507	504
-	Impostos (IR/CSSL)	53	53	53	53	53	53	52	52	52	52	59	59
=	Lucro líquido	407	406	405	404	403	400	399	398	397	396	448	446
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	407	406	405	404	403	400	399	398	397	396	448	446
-	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	398	397	395	394	393	391	390	388	387	386	439	435
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(55.803)	(55.406)	(55.011)	(54.617)	(54.224)	(53.833)	(53.444)	(53.055)	(52.668)	(52.282)	(51.843)	(51.408)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.351	10.747	11.143	11.537	11.930	12.321	12.710	13.099	13.486	13.872	14.310	14.746
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	398	397	395	394	393	391	390	388	387	386	439	435
=	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	398	397	395	394	393	391	390	388	387	386	439	435
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	398	397	395	394	393	391	390	388	387	386	439	435

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	537	535	534	532	531	528	526	525	523	522	538	535
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	53,71	53,56	53,41	53,27	53,12	53,80	53,65	53,50	53,35	53,21	53,06	55,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	547,90	546,38	544,87	543,36	541,85	548,80	547,28	545,76	544,25	542,74	541,24	566,74
	Vacância do empreendimento	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,3%
	Área vaga (m2)	181	181	181	181	181	209	209	209	209	209	209	236
	Aluguéis Efetivos	537	535	534	532	531	528	526	525	523	522	538	535
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	20	20
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irre recuperável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	503	501	500	498	497	494	493	491	490	489	504	501
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	503	501	500	498	497	494	493	491	490	489	504	501
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	503	501	500	498	497	494	493	491	490	489	504	501
-	Impostos (IR/CSSL)	58	58	58	58	58	57	57	57	57	57	59	58
=	Lucro líquido	444	443	442	441	439	437	435	434	433	432	445	443
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	444	443	442	441	439	437	435	434	433	432	445	443
-	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	434	433	431	430	429	426	425	424	423	421	435	431
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(50.974)	(50.542)	(50.111)	(49.680)	(49.252)	(48.825)	(48.400)	(47.977)	(47.554)	(47.133)	(46.698)	(46.267)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.179	15.612	16.043	16.473	16.902	17.328	17.753	18.177	18.600	19.021	19.456	19.887
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	434	433	431	430	429	426	425	424	423	421	435	431
=	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	434	433	431	430	429	426	425	424	423	421	435	431
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	434	433	431	430	429	426	425	424	423	421	435	431

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	534	532	531	529	528	525	523	522	521	519	535	531
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55,40	55,25	55,10	54,95	54,79	55,50	55,34	55,19	55,04	54,88	54,73	57,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	565,16	563,60	562,04	560,48	558,93	566,09	564,52	562,96	561,40	559,84	558,29	584,59
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%
	Área vaga (m2)	236	236	236	236	236	264	264	264	264	264	264	306
	Aluguéis Efetivos	534	532	531	529	528	525	523	522	521	519	535	531
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20	19
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	499	498	497	495	494	491	490	488	487	485	501	497
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	499	498	497	495	494	491	490	488	487	485	501	497
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	499	498	497	495	494	491	490	488	487	485	501	497
-	Impostos (IR/CSSL)	58	58	58	58	57	57	57	57	57	56	58	58
=	Lucro líquido	441	440	439	438	436	434	433	431	430	429	442	439
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	441	440	439	438	436	434	433	431	430	429	442	439
-	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	430	429	428	426	425	422	421	420	419	418	431	427
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(45.837)	(45.408)	(44.980)	(44.554)	(44.129)	(43.706)	(43.285)	(42.865)	(42.446)	(42.028)	(41.597)	(41.170)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.317	20.746	21.174	21.600	22.025	22.448	22.869	23.289	23.708	24.126	24.557	24.983
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	430	429	428	426	425	422	421	420	419	418	431	427
=	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	430	429	428	426	425	422	421	420	419	418	431	427
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	430	429	428	426	425	422	421	420	419	418	431	427

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	530	529	527	526	524	523	521	520	518	517	585	580
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	57,15	56,99	56,83	56,68	56,52	56,36	56,21	56,05	55,90	55,74	55,59	59,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	582,97	581,36	579,75	578,14	576,54	574,94	573,35	571,76	570,17	568,59	567,02	603,01
	Vacância do empreendimento	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%
	Área vaga (m2)	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306	362
	Aluguéis Efetivos	530	529	527	526	524	523	521	520	518	517	585	580
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	21	21
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4
	COFINS	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	18	17
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	495	494	493	491	490	488	487	486	484	483	547	542
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	495	494	493	491	490	488	487	486	484	483	547	542
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	495	494	493	491	490	488	487	486	484	483	547	542
-	Impostos (IR/CSSL)	58	58	57	57	57	57	57	57	56	56	64	63
=	Lucro líquido	438	436	435	434	433	432	430	429	428	427	483	479
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	438	436	435	434	433	432	430	429	428	427	483	479
-	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	426	424	423	422	421	420	418	417	416	415	471	466
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(40.745)	(40.320)	(39.897)	(39.475)	(39.054)	(38.635)	(38.217)	(37.800)	(37.384)	(36.969)	(36.498)	(36.032)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	25.409	25.833	26.257	26.678	27.099	27.519	27.937	28.354	28.770	29.185	29.656	30.122
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	426	424	423	422	421	420	418	417	416	415	471	466
=	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	426	424	423	422	421	420	418	417	416	415	471	466
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	426	424	423	422	421	420	418	417	416	415	471	466

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	578	577	575	574	572	570	569	567	566	564	582	577
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	58,95	58,79	58,62	58,46	58,30	58,14	57,98	57,82	57,66	57,50	57,34	60,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	601,34	599,67	598,01	596,35	594,70	593,05	591,41	589,77	588,14	586,51	584,88	622,01
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	4,1%
	Área vaga (m2)	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	417
	Aluguéis Efetivos	578	577	575	574	572	570	569	567	566	564	582	577
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	540	539	537	536	534	533	531	530	528	527	543	538
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	540	539	537	536	534	533	531	530	528	527	543	538
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	540	539	537	536	534	533	531	530	528	527	543	538
-	Impostos (IR/CSSL)	63	63	63	62	62	62	62	62	62	61	63	63
=	Lucro líquido	477	476	475	473	472	471	469	468	467	466	480	476
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	477	476	475	473	472	471	469	468	467	466	480	476
-	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	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	465	463	462	461	459	458	457	455	454	453	467	462
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(35.567)	(35.104)	(34.642)	(34.181)	(33.722)	(33.264)	(32.807)	(32.352)	(31.898)	(31.445)	(30.978)	(30.516)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	30.587	31.050	31.512	31.972	32.432	32.890	33.346	33.802	34.256	34.709	35.176	35.638
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	465	463	462	461	459	458	457	455	454	453	467	462
=	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	465	463	462	461	459	458	457	455	454	453	467	462
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	465	463	462	461	459	458	457	455	454	453	467	462

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	575	574	572	570	569	567	566	564	563	561	578	573
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,81	60,64	60,47	60,30	60,14	59,97	59,80	59,64	59,47	59,31	59,14	62,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	620,29	618,57	616,85	615,14	613,44	611,74	610,04	608,35	606,67	604,99	603,31	641,61
	Vacância do empreendimento	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,6%
	Área vaga (m2)	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	473
	Aluguéis Efetivos	575	574	572	570	569	567	566	564	563	561	578	573
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	20	21	21
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	537	535	534	532	531	529	528	526	525	523	540	535
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	537	535	534	532	531	529	528	526	525	523	540	535
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	537	535	534	532	531	529	528	526	525	523	540	535
-	Impostos (IR/CSSL)	63	62	62	62	62	62	62	61	61	61	63	62
=	Lucro líquido	474	473	472	470	469	468	466	465	464	462	477	472
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	474	473	472	470	469	468	466	465	464	462	477	472
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	461	459	458	457	455	454	453	451	450	449	463	458
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.055)	(29.596)	(29.138)	(28.681)	(28.226)	(27.772)	(27.319)	(26.868)	(26.418)	(25.969)	(25.505)	(25.047)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	36.098	36.558	37.016	37.472	37.928	38.382	38.835	39.286	39.736	40.185	40.648	41.106
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	461	459	458	457	455	454	453	451	450	449	463	458
=	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	461	459	458	457	455	454	453	451	450	449	463	458
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	461	459	458	457	455	454	453	451	450	449	463	458

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	572	570	569	567	566	564	562	561	559	558	631	626
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,72	62,55	62,38	62,20	62,03	61,86	61,69	61,52	61,35	61,18	61,01	64,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	639,83	638,06	636,29	634,53	632,77	631,01	629,27	627,52	625,78	624,05	622,32	661,82
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	5,2%
	Área vaga (m2)	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	529
	Aluguéis Efetivos	572	570	569	567	566	564	562	561	559	558	631	626
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	21	21	20	20	20	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	19	19
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	17	17	17	19	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	9	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	533	532	530	529	527	526	524	523	521	520	589	583
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	533	532	530	529	527	526	524	523	521	520	589	583
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	533	532	530	529	527	526	524	523	521	520	589	583
-	Impostos (IR/CSSL)	62	62	62	62	62	61	61	61	61	61	69	68
=	Lucro líquido	471	470	468	467	466	465	463	462	461	459	520	515
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	471	470	468	467	466	465	463	462	461	459	520	515
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	457	455	454	453	451	450	449	448	446	445	506	500
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.591)	(24.135)	(23.681)	(23.229)	(22.777)	(22.327)	(21.878)	(21.431)	(20.985)	(20.540)	(20.034)	(19.534)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	41.563	42.018	42.472	42.925	43.376	43.827	44.275	44.723	45.169	45.614	46.120	46.620
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	457	455	454	453	451	450	449	448	446	445	506	500
=	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	457	455	454	453	451	450	449	448	446	445	506	500
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	457	455	454	453	451	450	449	448	446	445	506	500

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	624	622	621	619	617	615	614	612	610	609	609	621
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64,70	64,52	64,34	64,16	63,99	63,81	63,63	63,46	63,28	63,10	62,93	64,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	659,99	658,16	656,34	654,52	652,70	650,90	649,09	647,29	645,50	643,71	641,93	661,82
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	6,2%
	Área vaga (m2)	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	635
	Aluguéis Efetivos	624	622	621	619	617	615	614	612	610	609	609	621
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	22	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	18	18	18	18	18	18	19
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	19	19	19	19	18	18	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	582	580	579	577	575	574	572	570	569	569	569	579
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	582	580	579	577	575	574	572	570	569	569	569	579
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	582	580	579	577	575	574	572	570	569	569	569	579
-	Impostos (IR/CSSL)	68	68	68	67	67	67	67	67	66	66	66	68
=	Lucro líquido	514	512	511	510	508	507	505	504	502	502	502	511
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	514	512	511	510	508	507	505	504	502	502	502	511
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	499	497	496	494	493	492	490	489	487	487	487	495
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.035)	(18.538)	(18.042)	(17.547)	(17.054)	(16.563)	(16.073)	(15.584)	(15.097)	(14.609)	(14.122)	(13.627)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	47.119	47.616	48.112	48.606	49.099	49.591	50.081	50.570	51.057	51.544	52.031	52.527
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	499	497	496	494	493	492	490	489	487	487	487	495
=	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	499	497	496	494	493	492	490	489	487	487	487	495
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62.456
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	499	497	496	494	493	492	490	489	487	487	487	62.952

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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		1.571.889

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

$$k_e = 6,10\% + (5,95\% \times 0,58) + 0,60\% = 10,15\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,50\% + (5,95\% \times 0,58) + 0,30\% = 8,25\% \text{ (valor residual)}$$

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\$ 56.100.000,00

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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		496	5.893	5.863	5.831	5.800	5.767	5.735	5.703	5.671	5.639	5.604	58.001
-	Área locável (m2)		850	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		49	49	50	52	54	55	57	58	60	62	64	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		501	5.974	6.165	6.360	6.561	6.768	6.928	7.146	7.371	7.603	7.822	69.198
-	Vacância do empreendimento		0,1%	0,3%	0,9%	1,4%	2,0%	2,5%	3,0%	3,6%	4,1%	4,7%	5,3%	
-	Área vaga (m2)		1	32	88	144	199	256	311	366	422	478	537	
-	Aluguéis Efetivos		496	5.893	5.863	5.831	5.800	5.767	5.735	5.703	5.671	5.639	5.604	58.001
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		1.614	500	503	509	514	520	525	531	536	541	547	6.840
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0	3	9	15	20	26	32	37	43	49	55	289
-	Inadimplência irre recuperável		1	18	18	17	17	17	17	17	17	17	17	174
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		3	35	35	35	35	35	34	34	34	34	34	348
-	Despesas recorrentes FII		37	444	442	442	442	442	442	442	442	442	442	4.457
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		1.572	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.572
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		(1.118)	5.393	5.359	5.322	5.286	5.247	5.210	5.173	5.135	5.097	5.057	51.161
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		(1.118)	5.393	5.359	5.322	5.285	5.247	5.210	5.172	5.135	5.097	5.057	51.160
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos		(1.118)	5.393	5.359	5.322	5.285	5.247	5.210	5.172	5.135	5.097	5.057	51.160
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		(1.118)	5.393	5.359	5.322	5.285	5.247	5.210	5.172	5.135	5.097	5.057	51.160
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		(1.118)	5.393	5.359	5.322	5.286	5.247	5.210	5.173	5.135	5.097	5.057	51.161
-	Investimento em novos ativos		66.154	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		8	99	108	117	127	136	145	155	164	173	183	1.416
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(67.280)	5.294	5.251	5.205	5.159	5.111	5.065	5.018	4.971	4.924	4.874	(16.409)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(67.280)	(61.986)	(56.734)	(51.530)	(46.371)	(41.260)	(36.195)	(31.177)	(26.206)	(21.283)	(16.409)	
+	Integralização dos Cotistas		67.726	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.726
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	67.726	
-	Remuneração de Cotistas		446	5.294	5.251	5.205	5.159	5.111	5.065	5.018	4.971	4.924	4.874	51.317
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		67.726	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.726
+	Remuneração das Cotas		446	5.294	5.251	5.205	5.159	5.111	5.065	5.018	4.971	4.924	4.874	51.317
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.872	68.872
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(67.280)	5.294	5.251	5.205	5.159	5.111	5.065	5.018	4.971	4.924	73.746	52.464

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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)		101,0%	101,4%	105,2%	109,1%	113,1%	117,4%	120,8%	125,3%	130,0%	134,8%	139,6%	119,3%
-	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		325,5%	8,5%	8,6%	8,7%	8,9%	9,0%	9,2%	9,3%	9,5%	9,6%	9,8%	11,8%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	1,0%	0,5%
-	Inadimplência irre recuperável		0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
-	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		7,5%	7,5%	7,5%	7,6%	7,6%	7,7%	7,7%	7,7%	7,8%	7,8%	7,9%	7,7%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		317,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-225,5%	91,5%	91,4%	91,3%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,5%	90,4%	90,2%	88,2%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-225,5%	91,5%	91,4%	91,3%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,5%	90,4%	90,2%	88,2%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos		-225,5%	91,5%	91,4%	91,3%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,5%	90,4%	90,2%	88,2%
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		-225,5%	91,5%	91,4%	91,3%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,5%	90,4%	90,2%	88,2%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-225,5%	91,5%	91,4%	91,3%	91,1%	91,0%	90,8%	90,7%	90,5%	90,4%	90,2%	88,2%
-	Investimento em novos ativos		13346,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,6%	1,7%	1,8%	2,0%	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,9%	3,1%	3,3%	2,4%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-13574,0%	89,8%	89,6%	89,3%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	-28,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-13574,0%	-1051,8%	-967,7%	-883,7%	-799,5%	-715,5%	-631,1%	-546,7%	-462,1%	-377,4%	-292,8%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		13663,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	116,8%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		13663,9%	1149,3%	1155,2%	1161,4%	1167,7%	1174,4%	1180,8%	1187,5%	1194,3%	1201,1%	1208,6%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		89,9%	89,8%	89,6%	89,3%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	88,5%
=	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%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		13663,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	116,8%
+	Remuneração das Cotas		89,9%	89,8%	89,6%	89,3%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	88,5%
-	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%	1229,0%	118,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-13574,0%	89,8%	89,6%	89,3%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	1316,0%	90,5%

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49,07
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	496
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.572	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.572	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.572)	454
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.572)	454
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.572)	454
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.572)	454
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.572)	454
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.154	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.726)	446
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.726)	(67.280)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.726	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	446
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67.726	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	446
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67.726)	446

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	496	494	493	491	490	487	486	484	483	498	497	494
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,93	48,79	48,65	48,51	48,37	48,99	48,84	48,70	48,56	48,42	48,28	50,62
	Potencial de Mercado de Aluguéis	499,16	497,72	496,28	494,85	493,42	499,69	498,24	496,81	495,37	493,94	492,52	516,37
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,7%
	Área vaga (m2)	14	14	14	14	14	42	42	42	42	42	42	70
	Aluguéis Efetivos	496	494	493	491	490	487	486	484	483	498	497	494
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	42	42	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	454	453	451	450	449	445	444	442	441	457	455	452
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	454	453	451	450	449	445	444	442	441	457	455	452
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	454	453	451	450	449	445	444	442	441	457	455	452
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	454	453	451	450	449	445	444	442	441	457	455	452
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	454	453	451	450	449	445	444	442	441	457	455	452
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	446	444	443	442	440	437	436	434	433	449	447	444
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(66.834)	(66.390)	(65.947)	(65.505)	(65.064)	(64.627)	(64.192)	(63.758)	(63.325)	(62.876)	(62.429)	(61.986)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	892	1.336	1.779	2.221	2.661	3.098	3.534	3.968	4.401	4.849	5.297	5.740
-	Remuneração de Cotistas	446	444	443	442	440	437	436	434	433	449	447	444
=	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	446	444	443	442	440	437	436	434	433	449	447	444
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	446	444	443	442	440	437	436	434	433	449	447	444

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	493	492	490	489	487	485	483	482	481	496	494	492
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,48	50,34	50,19	50,05	49,91	50,55	50,40	50,26	50,12	49,98	49,84	52,22
	Potencial de Mercado de Aluguéis	514,91	513,46	512,01	510,56	509,12	515,62	514,16	512,71	511,26	509,81	508,37	532,64
	Vacância do empreendimento	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,2%
	Área vaga (m2)	70	70	70	70	70	97	97	97	97	97	97	125
	Aluguéis Efetivos	493	492	490	489	487	485	483	482	481	496	494	492
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	42	42	41	41	41	43	42	42	42	42	42	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	451	450	449	447	446	442	441	440	438	453	452	449
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	451	450	449	447	446	442	441	440	438	453	452	449
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	451	450	449	447	446	442	441	440	438	453	452	449
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	451	450	449	447	446	442	441	440	438	453	452	449
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	451	450	449	447	446	442	441	440	438	453	452	449
-	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	442	441	440	438	437	433	432	431	429	445	443	440
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(61.543)	(61.102)	(60.663)	(60.224)	(59.787)	(59.354)	(58.922)	(58.491)	(58.062)	(57.617)	(57.174)	(56.734)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.182	6.623	7.063	7.502	7.939	8.372	8.804	9.234	9.664	10.108	10.552	10.991
-	Remuneração de Cotistas	442	441	440	438	437	433	432	431	429	445	443	440
=	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	442	441	440	438	437	433	432	431	429	445	443	440
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	442	441	440	438	437	433	432	431	429	445	443	440

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	490	489	487	486	485	482	481	479	478	493	492	489
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	52,07	51,92	51,78	51,63	51,49	52,15	52,00	51,86	51,71	51,57	51,42	53,86
	Potencial de Mercado de Aluguéis	531,15	529,66	528,18	526,70	525,23	531,95	530,46	528,97	527,49	526,01	524,54	549,42
	Vacância do empreendimento	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%
	Área vaga (m2)	125	125	125	125	125	153	153	153	153	153	153	181
	Aluguéis Efetivos	490	489	487	486	485	482	481	479	478	493	492	489
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	448	447	446	444	443	439	438	437	435	450	449	446
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	448	447	446	444	443	439	438	437	435	450	449	446
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	448	447	446	444	443	439	438	437	435	450	449	446
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	448	447	446	444	443	439	438	437	435	450	449	446
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	448	447	446	444	443	439	438	437	435	450	449	446
-	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	438	437	436	435	433	429	428	427	426	441	439	436
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.296)	(55.859)	(55.423)	(54.988)	(54.555)	(54.126)	(53.698)	(53.271)	(52.845)	(52.405)	(51.965)	(51.530)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.430	11.867	12.303	12.737	13.171	13.600	14.028	14.455	14.880	15.321	15.760	16.196
-	Remuneração de Cotistas	438	437	436	435	433	429	428	427	426	441	439	436
=	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	438	437	436	435	433	429	428	427	426	441	439	436
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	438	437	436	435	433	429	428	427	426	441	439	436

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	488	486	485	484	482	480	478	477	476	490	489	486
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	53,71	53,56	53,41	53,27	53,12	53,80	53,65	53,50	53,35	53,21	53,06	55,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	547,90	546,38	544,87	543,36	541,85	548,80	547,28	545,76	544,25	542,74	541,24	566,74
	Vacância do empreendimento	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,3%
	Área vaga (m2)	181	181	181	181	181	209	209	209	209	209	209	236
	Aluguéis Efetivos	488	486	485	484	482	480	478	477	476	490	489	486
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	43	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	445	444	443	441	440	436	435	434	432	447	446	443
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	445	444	443	441	440	436	435	434	432	447	446	443
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	445	444	443	441	440	436	435	434	432	447	446	443
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	445	444	443	441	440	436	435	434	432	447	446	443
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	445	444	443	441	440	436	435	434	432	447	446	443
-	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	434	433	432	431	430	426	424	423	422	437	435	432
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(51.095)	(50.662)	(50.230)	(49.799)	(49.369)	(48.944)	(48.520)	(48.096)	(47.675)	(47.238)	(46.803)	(46.371)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.631	17.064	17.496	17.927	18.356	18.782	19.206	19.629	20.051	20.488	20.923	21.355
-	Remuneração de Cotistas	434	433	432	431	430	426	424	423	422	437	435	432
=	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	434	433	432	431	430	426	424	423	422	437	435	432
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	434	433	432	431	430	426	424	423	422	437	435	432

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	485	484	482	481	480	477	476	474	473	488	486	483
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55,40	55,25	55,10	54,95	54,79	55,50	55,34	55,19	55,04	54,88	54,73	57,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	565,16	563,60	562,04	560,48	558,93	566,09	564,52	562,96	561,40	559,84	558,29	584,59
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,0%
	Área vaga (m2)	236	236	236	236	236	264	264	264	264	264	264	306
	Aluguéis Efetivos	485	484	482	481	480	477	476	474	473	488	486	483
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	43	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	442	441	439	438	437	433	432	431	429	444	443	439
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	442	441	439	438	437	433	432	431	429	444	443	439
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	442	441	439	438	437	433	432	431	429	444	443	439
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	442	441	439	438	437	433	432	431	429	444	443	439
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	442	441	439	438	437	433	432	431	429	444	443	439
-	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	431	429	428	427	426	422	420	419	418	433	431	427
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(45.940)	(45.511)	(45.083)	(44.656)	(44.230)	(43.809)	(43.388)	(42.969)	(42.551)	(42.118)	(41.687)	(41.260)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	21.785	22.215	22.643	23.070	23.495	23.917	24.337	24.757	25.175	25.607	26.039	26.466
-	Remuneração de Cotistas	431	429	428	427	426	422	420	419	418	433	431	427
=	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	431	429	428	427	426	422	420	419	418	433	431	427
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	431	429	428	427	426	422	420	419	418	433	431	427

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	481	480	479	477	476	475	474	472	471	486	484	480
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	57,15	56,99	56,83	56,68	56,52	56,36	56,21	56,05	55,90	55,74	55,59	59,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	582,97	581,36	579,75	578,14	576,54	574,94	573,35	571,76	570,17	568,59	567,02	603,01
	Vacância do empreendimento	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%
	Área vaga (m2)	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306	306	362
	Aluguéis Efetivos	481	480	479	477	476	475	474	472	471	486	484	480
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	438	437	435	434	433	431	429	428	427	442	440	436
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	438	437	435	434	433	431	429	428	427	442	440	436
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	438	437	435	434	433	431	429	428	427	442	440	436
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	438	437	435	434	433	431	429	428	427	442	440	436
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	438	437	435	434	433	431	429	428	427	442	440	436
-	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	426	425	423	422	421	419	417	416	415	430	428	423
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.834)	(40.409)	(39.986)	(39.564)	(39.143)	(38.724)	(38.307)	(37.891)	(37.476)	(37.046)	(36.618)	(36.195)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	26.892	27.316	27.740	28.162	28.583	29.001	29.419	29.835	30.250	30.679	31.107	31.531
-	Remuneração de Cotistas	426	425	423	422	421	419	417	416	415	430	428	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	426	425	423	422	421	419	417	416	415	430	428	423
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	426	425	423	422	421	419	417	416	415	430	428	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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	479	477	476	475	473	472	471	470	468	483	481	477
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	58,95	58,79	58,62	58,46	58,30	58,14	57,98	57,82	57,66	57,50	57,34	60,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	601,34	599,67	598,01	596,35	594,70	593,05	591,41	589,77	588,14	586,51	584,88	622,01
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	4,1%
	Área vaga (m2)	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	362	417
	Aluguéis Efetivos	479	477	476	475	473	472	471	470	468	483	481	477
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	44	45	45	44	44	44	44	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	435	434	432	431	430	427	426	425	424	438	437	433
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	435	434	432	431	430	427	426	425	424	438	437	433
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	435	434	432	431	430	427	426	425	424	438	437	433
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	435	434	432	431	430	427	426	425	424	438	437	433
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	435	434	432	431	430	427	426	425	424	438	437	433
-	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	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	422	421	419	418	417	415	413	412	411	426	424	419
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.773)	(35.352)	(34.933)	(34.515)	(34.098)	(33.683)	(33.270)	(32.857)	(32.446)	(32.021)	(31.596)	(31.177)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	31.952	32.373	32.793	33.211	33.628	34.043	34.456	34.868	35.279	35.705	36.129	36.548
-	Remuneração de Cotistas	422	421	419	418	417	415	413	412	411	426	424	419
=	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	419	418	417	415	413	412	411	426	424	419
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	422	421	419	418	417	415	413	412	411	426	424	419

 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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	476	475	473	472	471	470	468	467	466	480	479	475
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,81	60,64	60,47	60,30	60,14	59,97	59,80	59,64	59,47	59,31	59,14	62,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	620,29	618,57	616,85	615,14	613,44	611,74	610,04	608,35	606,67	604,99	603,31	641,61
	Vacância do empreendimento	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,6%
	Área vaga (m2)	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	473
	Aluguéis Efetivos	476	475	473	472	471	470	468	467	466	480	479	475
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	432	430	429	428	427	424	423	422	421	435	434	430
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	432	430	429	428	427	424	423	422	421	435	434	430
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	432	430	429	428	427	424	423	422	421	435	434	430
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	432	430	429	428	427	424	423	422	421	435	434	430
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	432	430	429	428	427	424	423	422	421	435	434	430
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	418	417	416	414	413	411	410	408	407	422	420	415
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.759)	(30.343)	(29.927)	(29.513)	(29.100)	(28.689)	(28.279)	(27.871)	(27.464)	(27.042)	(26.622)	(26.206)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	36.966	37.383	37.799	38.213	38.626	39.037	39.446	39.855	40.262	40.684	41.104	41.519
-	Remuneração de Cotistas	418	417	416	414	413	411	410	408	407	422	420	415
=	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	418	417	416	414	413	411	410	408	407	422	420	415
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	418	417	416	414	413	411	410	408	407	422	420	415

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	473	472	471	469	468	467	466	464	463	477	476	472
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,72	62,55	62,38	62,20	62,03	61,86	61,69	61,52	61,35	61,18	61,01	64,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	639,83	638,06	636,29	634,53	632,77	631,01	629,27	627,52	625,78	624,05	622,32	661,82
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	5,2%
	Área vaga (m2)	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	473	529
	Aluguéis Efetivos	473	472	471	469	468	467	466	464	463	477	476	472
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	45	45	45	45	44	46	45	45	45	45	45	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	428	427	426	425	424	421	420	419	418	432	431	426
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	428	427	426	425	424	421	420	419	418	432	431	426
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	428	427	426	425	424	421	420	419	418	432	431	426
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	428	427	426	425	424	421	420	419	418	432	431	426
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	428	427	426	425	424	421	420	419	418	432	431	426
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	414	413	412	410	409	407	406	404	403	418	416	411
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.792)	(25.380)	(24.968)	(24.558)	(24.148)	(23.741)	(23.336)	(22.931)	(22.528)	(22.110)	(21.694)	(21.283)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	41.933	42.346	42.758	43.168	43.577	43.984	44.390	44.794	45.198	45.615	46.032	46.443
-	Remuneração de Cotistas	414	413	412	410	409	407	406	404	403	418	416	411
=	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	414	413	412	410	409	407	406	404	403	418	416	411
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	414	413	412	410	409	407	406	404	403	418	416	411

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 0015-EB83-FFEA-52C3.

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	471	469	468	467	465	464	463	462	460	475	473	467
	Área locável (m2)	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201	10.201
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64,70	64,52	64,34	64,16	63,99	63,81	63,63	63,46	63,28	63,10	62,93	64,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	659,99	658,16	656,34	654,52	652,70	650,90	649,09	647,29	645,50	643,71	641,93	661,82
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	6,2%
	Área vaga (m2)	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	529	635
	Aluguéis Efetivos	471	469	468	467	465	464	463	462	460	475	473	467
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	46	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	425	424	423	422	421	418	417	416	415	429	428	420
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	425	424	423	422	421	418	417	416	415	429	428	420
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	425	424	423	422	421	418	417	416	415	429	428	420
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	425	424	423	422	421	418	417	416	415	429	428	420
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	425	424	423	422	421	418	417	416	415	429	428	420
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	410	409	408	407	405	403	402	401	399	414	412	404
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.873)	(20.464)	(20.056)	(19.649)	(19.244)	(18.841)	(18.439)	(18.039)	(17.639)	(17.226)	(16.813)	(16.409)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	46.853	47.262	47.670	48.076	48.481	48.884	49.286	49.687	50.086	50.500	50.912	51.317
-	Remuneração de Cotistas	410	409	408	407	405	403	402	401	399	414	412	404
=	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	410	409	408	407	405	403	402	401	399	414	412	404
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68.872
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	410	409	408	407	405	403	402	401	399	414	412	69.277

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/0015-EB83-FFEA-52C3> 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: 0015-EB83-FFEA-52C3



Hash do Documento

9A398F932CE18688A01AA006959F628B1FB841B7328A3EFA2B84181D82E7E312

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 17:27 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Wed Jan 22 2025 17:27:19 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 189.78.81.128

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

E8F507831D73C6CA2499A67E9FA85A4CCEF768AF7692E6B3DA0B070EF8396745

