

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 28.328.001/1123

Data Base: novembro/2023

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Solicitante:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401			
Finalidade:	Mensuração de valor justo			
Objetivo:	Determinação de valor de mercado de compra e venda			
Endereço:	Rodovia José Carlos Daux, 5.500 (SC-401)		CEP:	88032-005
Bairro:	Saco Grande	Cidade:	Florianópolis	UF: SC
Tipo do Imóvel:	Lojas, Conjuntos Comerciais e Vagas de Garagem			
Uso do Imóvel:	Comercial			
Área Privativa:	15.279,99 m ² – 20 Lojas. 2.831,58 m ² – 46 Salas 8.297,01 m ² – 326 Vagas de garagem			
Área Construída:	19.751,04 m ² – 20 Lojas. 4.809,17 m ² – 46 Salas 9.334,60 m ² – 326 Vagas de garagem			



VISTA GERAL DO EMPREENDIMENTO (Fonte Site Giacomelli - Imóveis - Ofertas)

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - Conceito valor justo "fair value"

CENÁRIO MERCADO ABERTO:	R\$ 153.796.000,00
CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 152.505.000,00
CENÁRIO FII:	R\$ 168.802.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	5
4.1.	ASPECTOS FÍSICOS.....	5
4.2.	RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	6
5.	CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	7
5.1.	DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	7
5.2.	DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AVALIADAS	8
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	12
7.	METODOLOGIA	14
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	14
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	14
7.3.	CRITÉRIO ADOPTADO.....	16
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	18
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	22
8.1.	CONTEXTO GERAL DA ECONOMIA.....	22
8.2.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	23
8.3.	SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	23
9.	AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	25
9.1.	MODELO DE ANÁLISE	25
9.2.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES – MÉTODO DA RENDA	28
9.3.	FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....	30
9.4.	PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	31
9.5.	CUSTO DE CAPITAL.....	44
9.6.	VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	46
10.	AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	47
10.1.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	47
10.2.	DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	47
10.3.	VALOR DE MERCADO	48
10.4.	MEMORIAL DE CÁLCULO	48
10.5.	CONCLUSÃO	49
11.	TERMO DE ENCERRAMENTO	50
12.	ANEXOS.....	51



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia José Carlos Daux, 5.500 (SC-401)		
Bairro:	Saco Grande	Cidade:	Florianópolis
		UF:	SC

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rodovia José Carlos Daux (SC-401)
Mãos de Direção:	Dupla
Quantidade de Pistas:	Dupla
Quantidade de Faixas:	Oito
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Inexistentes

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Média/Baixa
Padrão Econômico	Médio/Alto
Distribuição da Ocupação	Horizontal
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança, Educação, Saúde, Cultura e Lazer
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Polos de influência:	Polos valorizantes: atividade comercial na Rod. José Carlos Daux
Principais vias de acesso:	Rodovias SC 402, SC 403 e SC-404



4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1. Aspectos Físicos

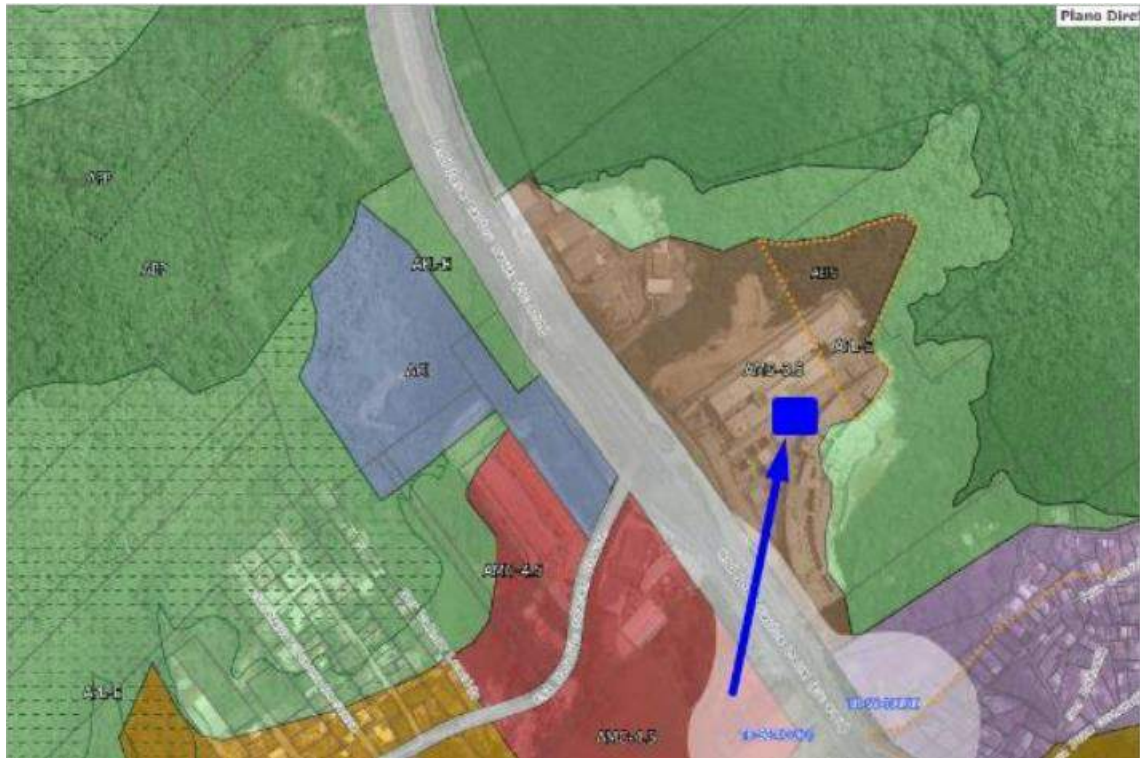
Área total:	154.480,23 m ² (100 % da fração ideal do empreendimento)
Fração ideal correspondente as Lojas:	33.157,64 m ² (0,21464)
Fração ideal correspondente as Salas:	7.815,15 m ² (0,05059)
Fração ideal correspondente as Vagas de Garagem:	8.623,74 m ² (0,05582) ¹
Fração ideal total (objeto da avaliação):	49.596,53 m ² (0,32105)
Formato:	Regular
Superfície:	Seca
Topografia:	Terreno plano
Nivelamento:	Acima do logradouro de situação
Interferências Existentes:	Área de preservação permanente nos fundos

¹ Distribuído proporcionalmente em relação ao total de vagas descrito na matrícula (1.129 unidades). A quantidade de propriedade do FII, segundo o administrador, é de 326 unidades.



4.2. Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Número da lei e município:	Lei de Zoneamento N° 482/2014, Prefeitura Municipal de Florianópolis
Nome da Zona:	Zona AMS-3.5 (Área Mista Serviços)
Taxa de ocupação:	0,50
Coef. de Aprov. Máximo:	2,10
Uso Predominante:	Comercial, Residencial e Saúde
Observações:	APP – Área de preservação permanente nos fundos e APL-E - Área de Preservação de uso Limitado – Encosta



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



5. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1. Descrição do empreendimento

Nome:	SQUARE SC
Nº Pavimentos:	5
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Alvenaria revestida com pele de vidro e alucobond
Idade Aparente:	07 anos
Estado de Conservação:	A - Novo
Nº Elevadores:	20
Marca dos Elevadores:	Schindler
Capacidade:	975 Kg
Ar-Condicionado:	Central VRF
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infravermelho), antena parabólica, comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo
Energia:	Gerador automatizado
Áreas Comuns:	Auditório, garagem rotativa e heliponto
Dependências internas:	Subsolo: estacionamento; Térreo: Recepção, lojas e restaurantes; Pavimento superior: lojas; Pavimentos tipo: conjuntos comerciais.
Observações:	É composto por três torres, Campeche, Jurerê e Lagoa, com salas nos pavimentos superiores e lojas no térreo e vagas de garagem no subsolo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



5.2. Descrição das unidades avaliandas

Denominação:	Lojas: 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 28, 29 e 33; Salas: 217, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 338, 347, 348, 423 e 424; Vagas de garagem: 326.
Nº de Unidades Autônomas:	Lojas: 20; Salas: 46; Vagas: 326.
Estado de Conservação:	A - Novo
Idade aparente:	07 anos
Fração Ideal Total:	Lojas – 0,21464; Salas – 0,05059; Vagas – 0,05582; Soma total – 0,32105.
Área Privativa Total:	15.279,99 m ² (conforme quadro de áreas) – 20 Lojas; 2.831,58 m ² (conforme matrículas) – 46 Salas; 8.297,01 m ² (conforme matrícula) – 326 vagas de garagem; Soma total – 26.408,58 m ² .
Piso:	Vinílico, carpete e porcelanato
Parede:	Azulejos, e massa com pintura látex e acrílica
Forro:	Fibramineral (acústico)
Esquadria:	Alumínio

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



QUADRO DE ÁREAS

Denominação	Área (m²)
LOJA 01A	340,00
LOJA 01B	200,00
LOJA 002	1.005,65
LOJA 004	718,42
LOJA 05A	486,44
LOJA 05B	486,44
LOJA 006	535,36
LOJA 008	102,53
LOJA 011	88,54
LOJA 015, 016A	291,41
LOJA 016B	167,43
LOJA 016B_2	1.300,00
LOJA 017A	150,00
LOJA 017B	725,63
LOJA 018A	503,21
LOJA 018B MEZANINO	371,69
LOJA 020	990,40
LOJA 021	225,00
LOJA 022	78,53
LOJA 024	100,00
LOJA 025	100,00
LOJA 026	96,00
LOJA 028A	720,00
LOJA 028B	505,59
LOJA 028C	1.540,00
LOJA 029A	1.274,00
LOJA 029B	600,00
LOJA 029C	1.226,68
LOJA 033	423,05
5C1	32,00
5C2	37,80
5C3	31,80
5C4	14,00
5C5	13,60
5C6	12,60
5C7	5,90
5C8	5,90
16C1	165,75
16C3	47,00
CJS 225/236 e 238 JA	810,49
CJS 347/348 JB	320,08
CJS 423/424 JA	150,04
CJS 325/336, 338 JA	810,49
CJ 217	61,78
CJS 237 e 239 a 252	678,70
Total	18.549,93

De acordo com informações fornecidas

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Matrículas	Tipo	Unidade	Torre	Área privativa Total (m²)	Área comum divisão não proporcional (m²)	Área comum divisão proporcional (m²)	Área total (m²)	Fração ideal	Fração ideal (m²)
156.995	Loja	1	Lagoa	835,76	18,90	191,06	1.045,72	0,01136	1.754,90
156.996	Loja	2	Lagoa	1.005,65	22,74	229,90	1.258,29	0,01367	2.111,74
156.998	Loja	4	Lagoa	718,42	16,24	164,23	898,89	0,00977	1.509,27
156.999	Loja	5	Lagoa	1.178,46	26,65	269,40	1.474,51	0,01602	2.474,77
157.000	Loja	6	Lagoa	535,36	12,10	122,39	669,85	0,00728	1.124,62
157.002	Loja	8	Lagoa	102,53	2,32	23,44	128,29	0,00139	214,73
157.005	Loja	11	Campeche	88,54	2,00	20,24	110,78	0,00120	185,38
157.009	Loja	15	Campeche	191,41	4,33	43,76	239,50	0,00260	401,65
157.010	Loja	16	Campeche	1.400,17	31,66	320,09	1.751,92	0,01904	2.941,30
157.011	Loja	17	Campeche	875,63	19,80	200,17	1.095,60	0,01191	1.839,86
157.012	Loja	18	Campeche	874,90	19,78	200,01	1.094,69	0,01190	1.838,31
157.014	Loja	20	Campeche	990,40	22,39	226,41	1.239,20	0,01347	2.080,85
157.015	Loja	21	Praça Central	225,00	5,09	51,44	281,53	0,00306	472,71
157.016	Loja	22	Praça Central	78,53	1,78	17,95	98,26	0,00107	165,29
157.018	Loja	24	Praça Central	100,00	2,26	22,86	125,12	0,00136	210,09
157.019	Loja	25	Praça Central	100,00	2,26	22,86	125,12	0,00136	210,09
157.020	Loja	26	Praça Central	96,00	2,17	21,95	120,12	0,00131	202,37
160.289	Loja	28	Jurerê	2.535,73	57,33	579,68	3.172,74	0,03448	5.326,48
160.290	Loja	29	Jurerê	3.429,93	77,55	784,10	4.291,58	0,04664	7.204,96
160.294	Loja	33	Jurerê	423,05	9,57	96,71	529,33	0,00575	888,26
Total Lojas				15.785,47	356,92	3.608,65	19.751,04	0,21464	33.157,64
157.278	Conjunto comercial	217	Lagoa B	61,78	31,88	20,00	113,66	0,00119	183,83
160.319	Conjunto comercial	225	Jurerê A	213,71	84,52	64,06	362,29	0,00381	588,57
160.320	Conjunto comercial	226	Jurerê A	193,36	76,47	57,96	327,79	0,00345	532,96
160.321	Conjunto comercial	227	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.322	Conjunto comercial	228	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.323	Conjunto comercial	229	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.324	Conjunto comercial	230	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.325	Conjunto comercial	231	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.326	Conjunto comercial	232	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.327	Conjunto comercial	233	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.328	Conjunto comercial	234	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.329	Conjunto comercial	235	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.330	Conjunto comercial	236	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.331	Conjunto comercial	237	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.332	Conjunto comercial	238	Jurerê A	45,07	17,82	13,51	76,40	0,00080	123,58
160.333	Conjunto comercial	239	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.334	Conjunto comercial	240	Jurerê A	35,27	13,95	10,57	59,79	0,00063	97,32
160.335	Conjunto comercial	241	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.336	Conjunto comercial	242	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.337	Conjunto comercial	243	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.338	Conjunto comercial	244	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.339	Conjunto comercial	245	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.340	Conjunto comercial	246	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.341	Conjunto comercial	247	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.342	Conjunto comercial	248	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.343	Conjunto comercial	249	Jurerê A	105,04	41,54	31,49	178,07	0,00187	288,88
160.344	Conjunto comercial	250	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.345	Conjunto comercial	251	Jurerê A	95,04	37,59	28,49	161,12	0,00169	261,07
160.346	Conjunto comercial	252	Jurerê A	40,00	15,82	11,99	67,81	0,00071	109,68
160.371	Conjunto comercial	325	Jurerê A	213,71	84,52	64,06	362,29	0,00381	588,57
160.372	Conjunto comercial	326	Jurerê A	193,36	76,47	57,96	327,79	0,00345	532,96
160.373	Conjunto comercial	327	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.374	Conjunto comercial	328	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.375	Conjunto comercial	329	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.376	Conjunto comercial	330	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.377	Conjunto comercial	331	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.378	Conjunto comercial	332	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.379	Conjunto comercial	333	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.380	Conjunto comercial	334	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.381	Conjunto comercial	335	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.382	Conjunto comercial	336	Jurerê A	26,67	10,55	7,99	45,21	0,00048	74,15
160.384	Conjunto comercial	338	Jurerê A	45,07	17,82	13,51	76,40	0,00080	123,58
160.517	Conjunto comercial	347	Jurerê B	168,04	66,46	50,37	284,87	0,00300	463,44
160.518	Conjunto comercial	348	Jurerê B	152,04	60,13	45,57	257,74	0,00271	418,64
160.421	Conjunto comercial	423	Jurerê A	45,00	17,80	13,49	76,29	0,00080	123,58
160.422	Conjunto comercial	424	Jurerê A	105,04	41,54	31,49	178,07	0,00187	288,88
Total Conjuntos				2.831,58	1.127,38	850,21	4.809,17	0,05059	7.815,15
156.994	Estacionamento			8.297,01	99,10	938,48	9.334,60	0,05582	8.623,74
Total				26.914,06	1.583,40	5.397,34	33.894,81	0,32105	49.596,53

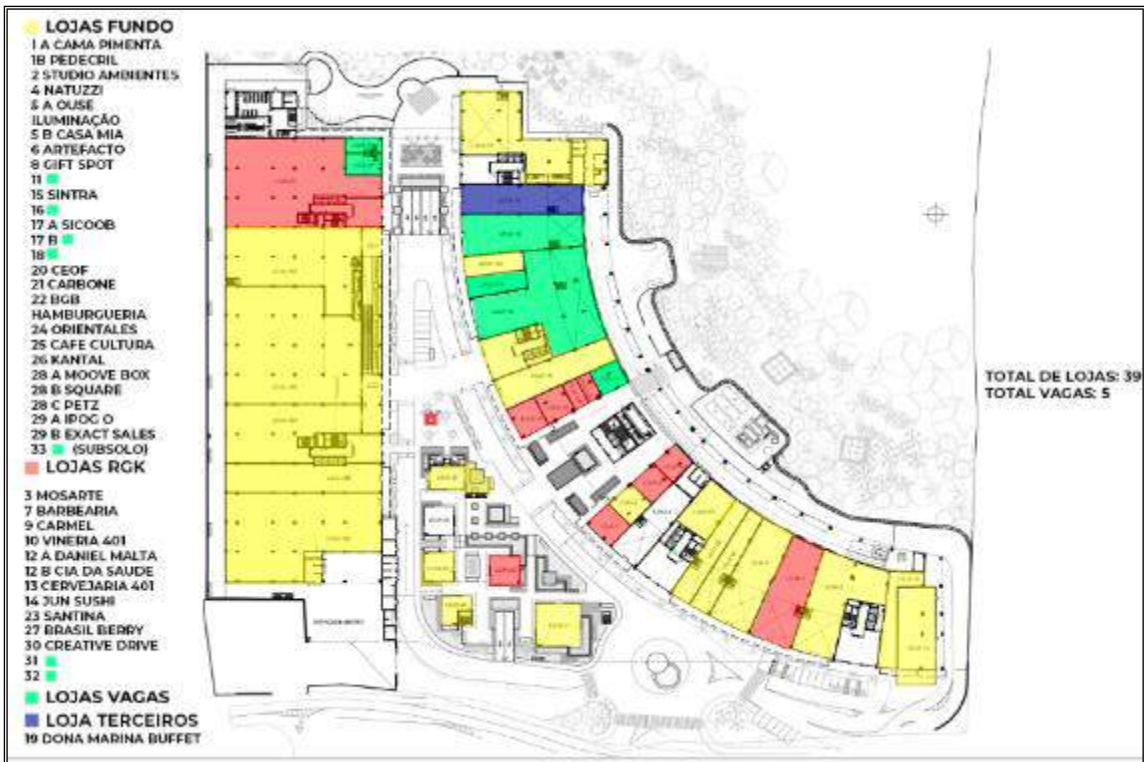
INFORMAÇÕES DE ACORDO COM A CÓPIA DAS MATRÍCULAS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.





LAYOUT (Fonte Site Giacomelli - Imóveis - Ofertas)



LAYOUT DO PAVIMENTO TÉRREO (Fonte Site Giacomelli - Imóveis - Ofertas)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através dos laudos anteriores de nºs 26.921.001/0322 e 27.622.001/1222.

Os imóveis são classificados como Propriedades para Investimento do FII SC 401, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

Este laudo atende às exigências da instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

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

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

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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

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

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

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

Laudos anteriores n^{os} 26.921.001/0322 e 27.622.001/1222, elaborado a partir de:

- **cópia das matrículas das Lojas n^{as} 156.995, 156.996, 156.998, 156.999, 157.000, 157.002, 157.005, 157.009, 157.010, 157.011, 157.012, 157.014, 157.015, 157.016, 157.018, 157.019, 157.020, 160.289, 160.290 e 160.294 do 2º Ofício do RI de Florianópolis - SC;**
- **cópia das matrículas das Salas n^{as} 157.278, 160.319, 160.321, 160.322, 160.323, 160.324, 160.325, 160.326, 160.327, 160.328, 160.329, 160.330, 160.331, 160.332, 160.333, 160.334, 160.335, 160.336, 160.337, 160.338, 160.339, 160.340, 160.341, 160.342, 160.343, 160.344, 160.345, 160.346, 160.371, 160.372, 160.373, 160.374, 160.375, 160.376, 160.377, 160.378, 160.379, 160.380, 160.381, 160.382, 360.384, 160.517, 160.518, 160.421 e 160.422 do 2º Ofício do RI de Florianópolis – SC;**
- **cópia da matrícula Unidade Garagem de Estacionamento n^o 156.994 do 2º Ofício do RI de Florianópolis;**
- *planilha com o detalhamento das vagas de garagem de propriedade do FII;*
- *cópia do quadro de áreas;*
- *bases dos contratos de locação.*

Existe uma diferença entre a área privativa total apresentada no quadro de áreas privativas das unidades lojas e salas (18.549,93 m²) e na cópia das matrículas (18.617,05 m²). Para fins de cálculo foi adotada a área privativa conforme quadro de áreas apresentado anteriormente. A área construída e área de terreno (fração ideal) foi considerada de acordo com a cópia das matrículas.

A matrícula 156.994 descreve o total de vagas de garagem do empreendimento (1.129 unidades), deste modo, em nossa análise consideramos a distribuição proporcional para a quantidade de propriedade do FII apresentada pelo administrador de 326 unidades.

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.



7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

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

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

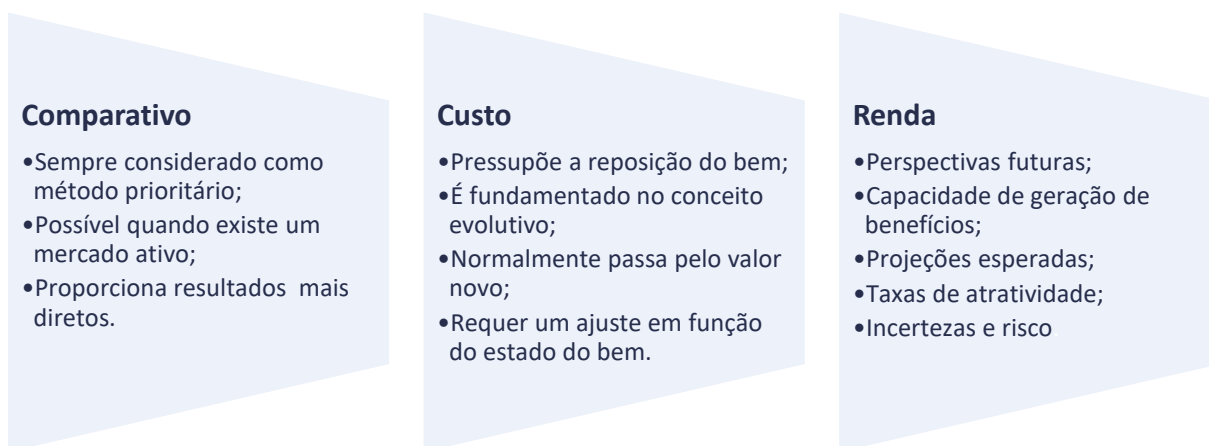
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

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

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

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

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



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



- Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

- Método Evolutivo (CUSTO)

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

- Método da Capitalização da RENDA

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

- Método Involutivo (variante da RENDA)

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- Método Comparativo Direto de Custo

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

- Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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



7.3. Critério Adotado

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

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliados, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" para a definição dos valores.

Também foi utilizado o "Método Evolutivo" para a aferição de resultados referenciais.

7.4. 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://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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

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

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

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

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



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

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

7.5. Definições Técnicas de Valores

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

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



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

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

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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



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

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

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



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Geral da Economia

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

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

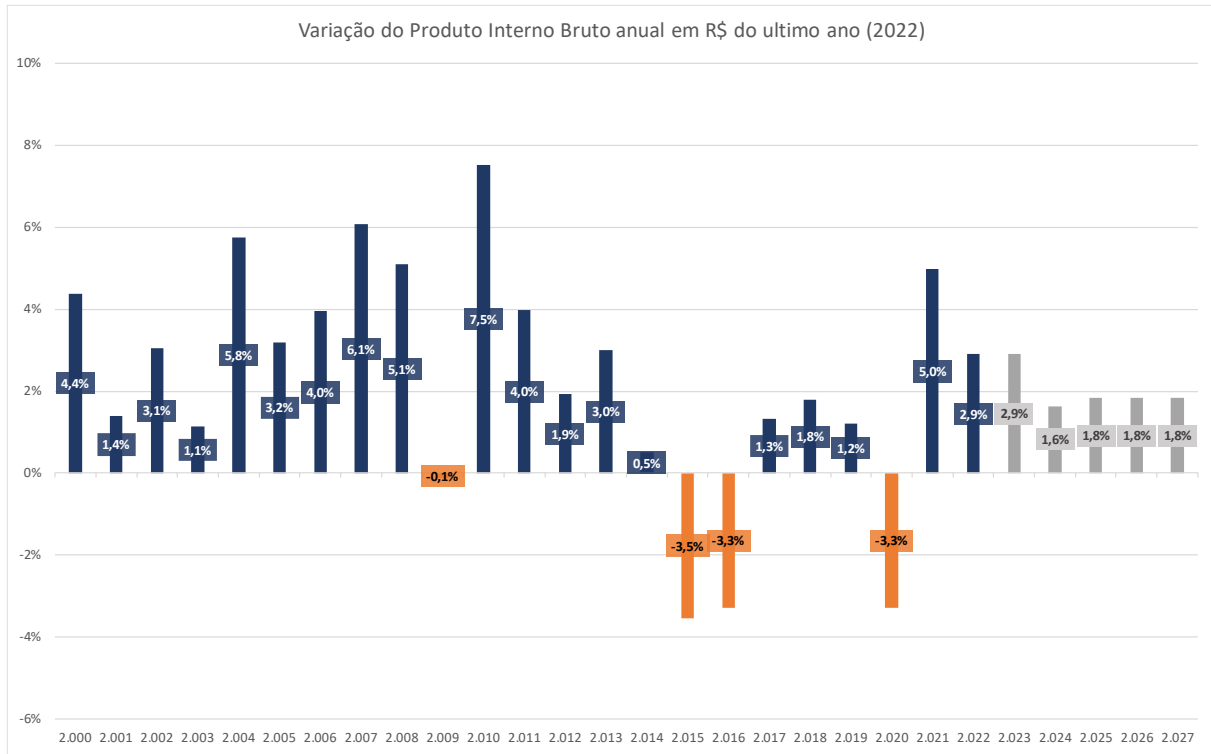
O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período, até hoje, os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem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

A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho, quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020, com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações de COVID 19 até o início de 2021, quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade até junho de 2021, quando teve início nova queda dos mercados até o final do ano. Em 2022 o mercado de capitais reagiu no Brasil no primeiro trimestre, contudo perdeu força e se manteve com volatilidade relevante, em função das incertezas sobre a política fiscal do novo governo para 2023.

Atualmente, embora a pandemia da COVID 19 e seus reflexos estejam reconhecidamente superados, a guerra na Europa gerou um cenário de alta inflação que tem preocupado o mundo todo, exigindo uma mudança nas trajetórias de políticas monetárias, com pressão para a elevação das taxas de juros, tanto no Brasil como também se estendendo para o mundo todo com intensidades diferentes, alterando o quadro que já perdurava por muito tempo de taxas de juros muito baixas ou até negativas, que afetam significativamente o fluxo e a movimentação de capitais e conseqüentemente o valor dos ativos em geral.



A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os próximos anos.



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

8.2. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8.3. Situação Atual do Imóvel Avaliando

- 1) O imóvel se enquadra no conceito de propriedade especializada?
 - a) O projeto do imóvel permite o uso adequado por atividades convencionais?

Sim Não Em parte
 - b) O imóvel tem condições de atender as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado?

Sim Não Em parte

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



- c) O imóvel é muito especializado para determinado uso ou atividade?
 Sim Não Em parte
- d) Você enquadraria o imóvel em qual grupo?
 Propriedade especializada
 Propriedade com razoável grau de especialização
 Propriedade com grau intermediário de especialização
 Propriedade com baixo grau de especialização
 Unidade imobiliária padronizada
- 2) ²O uso atual e nível de utilidade/produtividade do imóvel corresponde ao aproveitamento eficiente - highest and best use?
- a) As edificações atuais estão posicionadas adequadamente no terreno?
 Sim Não
- b) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação?
 Sim Não
- c) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação?
 Sim Não
- d) O uso atual está compatível com o entorno do local?
 Sim Não
- e) Existem restrições de aproveitamento em função de tombamento?
 Não Sim por patrimônio histórico/cultural Sim por patrimônio ambiental

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Em evolução horizontal gradual”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Tradicional para o produto imobiliário”.

² 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, estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno. 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.



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

9.1. Modelo de Análise

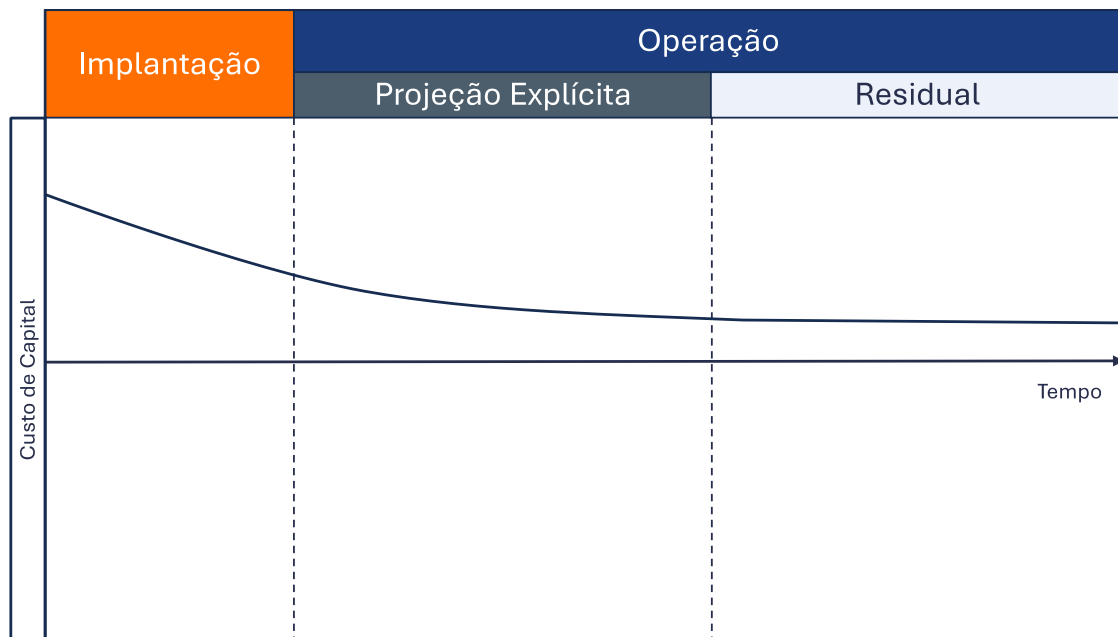
O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

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

No presente caso como o empreendimento já se encontra com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.



Graficamente podemos ilustrar o modelo de análise de um empreendimento convencional de base imobiliária através da figura abaixo que resume o fluxo de caixa de um projeto desta natureza.



Analisando o ciclo completo de vida de um empreendimento imobiliário, o custo de capital, como em todo negócio “Start up”, tem comportamento decrescente na fase inicial conforme figura acima, variando de acordo com a estrutura de capital do projeto (dívida de longo prazo/patrimônio líquido) e também do perfil de risco de cada fase de evolução do empreendimento.

O Risco se reduz gradualmente com a materialização física do projeto no Ciclo de Implantação e posteriormente a medida que o negócio alcança a sua maturidade no Ciclo Operacional, o risco usualmente se estabiliza no nível de outros empreendimentos consolidados e performados.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (incógnita da avaliação) e operação (renda de longo prazo), encerrando assim o ciclo de análise.
- b) **Custo de Capital:** determinação da taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros, no conceito de custo de capital, dimensionando a atratividade do investidor frente ao risco futuro do investimento, variável e decrescente em relação ao momento de evolução em que se encontra o projeto. Este modelo fixa um custo de capital na visão do investidor posicionado em cada período de evolução do projeto;
- c) **Valor Econômico do Empreendimento:** fixado o fluxo de caixa esperado e definido um custo de capital específico para cada período, efetua-se o desconto dos fluxos futuros com base em cada taxa de desconto, obtendo o valor do empreendimento;
- 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.



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

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macroeconômica, exigindo mais recentemente uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - 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 à taxa de juros real esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
- os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam consequências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, caso seja “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. Caso não seja “atípico” será considerada uma provisão para vacância, que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre



pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação; para tanto, admitimos como premissa que a alíquota referente ao lucro presumido é a que melhor representa a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento;

- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- Lojas 002, 011 e depósitos 5C4, 5C5, 5C6, 5C7 e 16C3, nos foi informado que o prazo é indeterminado, admitimos 10 anos a partir do início do contrato.
- Depósitos 5C1 e 5C8, o contrato tinha prazo de 2 anos, admitimos mais 2 anos. Foi informado pelo cliente que o prazo é indeterminado.
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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



9.3. Fluxo de Caixa Líquido do Acionista (FCFE)

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

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

Neste contexto verificou-se a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

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

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

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



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

9.4. Parâmetros para Projeção de Resultados

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

Bases dos contratos	Contrato 14	Contrato 15	Contrato 16	Contrato 17	Contrato 18
	SQUARE SC- LOJA 01A	SQUARE SC- LOJA 01B	SQUARE SC- LOJA 002	SQUARE SC- LOJA 004	SQUARE SC- LOJA 05A
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	340,00	200,00	1.005,65	718,42	486,44
Aluguel contratado - R\$/m2	57,13	56,66	42,46	32,52	44,26
Aluguel contratado	19.425,60	11.331,42	42.698,02	23.363,41	21.529,13
Data base aluguel contratado	01/10/2023	01/07/2023	01/06/2023	01/05/2023	01/08/2023
Mês de reajuste	10	7	6	5	8
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIPCA	FIPCA
Data de início do contrato	01/10/2017	01/07/2018	01/06/2018	01/05/2021	01/08/2018
Data de início do pagamento	01/11/2017	01/08/2018	01/07/2018	01/06/2021	01/09/2018
Data de fim de contrato	30/09/2025	30/06/2026	31/05/2028	30/04/2026	31/07/2026
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1					
Data de início Desconto/Acréscimo 1					
Data de fim Desconto/Acréscimo 1					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3					
Data de início Desconto/Acréscimo 3					
Data de fim Desconto/Acréscimo 3					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4					
Data de início Desconto/Acréscimo 4					
Data de fim Desconto/Acréscimo 4					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	SQUARE SC- LOJA 01A	SQUARE SC- LOJA 01B	SQUARE SC- LOJA 002	SQUARE SC- LOJA 004	SQUARE SC- LOJA 05A
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	20.517,44	12.241,62	45.178,80	23.363,41	21.529,13
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	20.498,57	12.230,37	45.137,27	23.341,93	21.509,34
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	19.524,67	11.400,40	42.335,04	23.597,92	21.686,67

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



Bases dos contratos	Contrato 19	Contrato 20	Contrato 21	Contrato 22	Contrato 23
	SQUARE SC- LOJA 05B	SQUARE SC- LOJA 006	SQUARE SC- LOJA 008	SQUARE SC- LOJA 011	SQUARE SC- LOJA 015, 016A
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	486,44	535,36	102,53	88,54	291,41
Aluguel contratado - R\$/m2	47,45	46,70	87,78	83,16	75,50
Aluguel contratado	23.083,08	25.003,20	9.000,00	7.362,99	22.000,00
Data base aluguel contratado	01/07/2023	10/05/2022	01/06/2023	15/09/2023	01/03/2023
Mês de reajuste	7	5	6	9	3
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIPCA	FIGPM-FGV	FIPCA	FIPCA
Data de início do contrato	01/07/2021	10/05/2022	01/06/2023	15/09/2023	01/03/2023
Data de início do pagamento	01/08/2021	10/06/2022	01/07/2023	15/10/2023	01/04/2023
Data de fim de contrato	30/06/2026	09/05/2027	01/06/2026	15/09/2033	28/02/2028
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-26%	-100%	-100%	13%	-100%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/02/2022	10/05/2022	01/06/2023	31/10/2026	01/03/2023
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/07/2024	10/10/2022	01/10/2023	30/09/2029	01/09/2023
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2		-24%	-22%	28%	-32%
Data de início Desconto/Acréscimo 2		10/10/2022	01/10/2023	31/10/2029	01/09/2023
Data de fim Desconto/Acréscimo 2		10/05/2023	01/06/2024	30/09/2032	01/03/2024
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3		-19%	-11%	45%	-9%
Data de início Desconto/Acréscimo 3		10/05/2023	01/06/2024	31/10/2032	01/03/2024
Data de fim Desconto/Acréscimo 3		10/05/2024	01/06/2025	30/09/2033	01/03/2025
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4		-10%			
Data de início Desconto/Acréscimo 4		10/05/2024			
Data de fim Desconto/Acréscimo 4		10/05/2025			
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	SQUARE SC- LOJA 05B	SQUARE SC- LOJA 006	SQUARE SC- LOJA 008	SQUARE SC- LOJA 011	SQUARE SC- LOJA 015, 016A
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	23.083,08	26.049,51	9.000,00	7.362,99	22.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	17.067,38	21.029,29	6.993,56	7.356,22	14.986,21
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	23.279,90	26.310,98	8.826,77	7.399,85	22.515,10

Bases dos contratos	Contrato 24	Contrato 25	Contrato 26	Contrato 27	Contrato 29
	SQUARE SC- LOJA 016B	SQUARE SC- LOJA 017A	SQUARE SC- LOJA 017B	SQUARE SC- LOJA 018A	SQUARE SC- LOJA 020
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	167,43	150,00	725,63	503,21	990,40
Aluguel contratado - R\$/m2	59,73	118,55	9,65	46,29	57,76
Aluguel contratado	10.000,00	17.783,16	7.000,00	23.293,00	57.208,02
Data base aluguel contratado	01/07/2021	01/02/2023	01/04/2023	20/04/2023	20/08/2023
Mês de reajuste	7	2	4	4	8
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIPCA	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/07/2021	01/02/2018	01/04/2022	20/04/2021	20/08/2018
Data de início do pagamento	01/08/2021	01/03/2018	01/05/2022	20/05/2021	20/09/2018
Data de fim de contrato	30/06/2024	31/01/2027	31/03/2027	19/04/2025	19/08/2028
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-50%			-21%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/07/2021			20/05/2022	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/07/2022			20/04/2024	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2	-25%				
Data de início Desconto/Acréscimo 2	01/07/2022				
Data de fim Desconto/Acréscimo 2	01/07/2023				
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3					
Data de início Desconto/Acréscimo 3					
Data de fim Desconto/Acréscimo 3					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4					
Data de início Desconto/Acréscimo 4					
Data de fim Desconto/Acréscimo 4					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	SQUARE SC- LOJA 016B	SQUARE SC- LOJA 017A	SQUARE SC- LOJA 017B	SQUARE SC- LOJA 018A	SQUARE SC- LOJA 020
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	11.070,09	17.783,16	7.000,00	23.293,00	61.989,89
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	11.059,91	17.766,81	6.993,56	18.276,18	61.932,91
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	10.312,40	16.996,06	6.710,31	23.670,32	57.626,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Bases dos contratos	Contrato 30	Contrato 32	Contrato 33	Contrato 34	Contrato 35
	SQUARE SC-LOJA 021	SQUARE SC-LOJA 024	SQUARE SC-LOJA 025	SQUARE SC-LOJA 026	SQUARE SC-LOJA 028A
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	225,00	100,00	100,00	96,00	720,00
Aluguel contratado - R\$/m2	53,33	90,00	90,00	83,33	29,17
Aluguel contratado	12.000,00	9.000,00	9.000,00	8.000,00	21.000,00
Data base aluguel contratado	01/05/2023	01/10/2023	01/12/2022	01/10/2023	31/07/2023
Mês de reajuste	5	10	12	10	7
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV
Data de início do contrato	01/05/2018	01/10/2017	01/12/2019	01/10/2017	31/07/2023
Data de início do pagamento	01/06/2018	01/11/2017	01/01/2020	01/11/2017	31/08/2023
Data de fim de contrato	30/04/2025	30/09/2027	30/11/2024	30/09/2025	31/07/2026
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-17%		-33%	-25%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/05/2023		01/01/2023	01/01/2022	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/04/2024		01/12/2023	01/09/2023	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2				-13%	
Data de início Desconto/Acréscimo 2				01/09/2023	
Data de fim Desconto/Acréscimo 2				01/09/2024	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3					
Data de início Desconto/Acréscimo 3					
Data de fim Desconto/Acréscimo 3					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4					
Data de início Desconto/Acréscimo 4					
Data de fim Desconto/Acréscimo 4					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	SQUARE SC-LOJA 021	SQUARE SC-LOJA 024	SQUARE SC-LOJA 025	SQUARE SC-LOJA 026	SQUARE SC-LOJA 028A
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	12.264,77	9.505,85	9.000,00	8.449,65	21.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	10.211,24	9.497,12	9.000,00	7.386,65	20.980,69
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	11.552,48	9.045,90	8.633,49	8.040,80	21.127,83

Bases dos contratos	Contrato 36	Contrato 37	Contrato 38	Contrato 40	Contrato 41
	SQUARE SC-LOJA 028B	SQUARE SC-LOJA 028C+TERRE NO28C	SQUARE SC-LOJA 029A	SQUARE SC-LOJA 029C	SQUARE SC-LOJA 033
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	505,59	1.540,00	1.274,00	1.226,68	423,05
Aluguel contratado - R\$/m2	38,34	72,67	36,33	35,87	23,64
Aluguel contratado	19.385,77	111.910,31	46.288,54	44.000,00	10.000,00
Data base aluguel contratado	01/07/2023	05/09/2023	13/05/2023	01/12/2022	01/03/2023
Mês de reajuste	7	9	5	12	3
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGPM-FGV	FIPCA
Data de início do contrato	01/07/2019	01/06/2018	13/05/2019	01/12/2022	01/03/2023
Data de início do pagamento	01/08/2019	01/07/2018	13/06/2019	01/01/2023	01/04/2023
Data de fim de contrato	30/06/2024	31/05/2028	12/05/2024	30/11/2032	28/02/2028
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-15%			-100%	-100%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/07/2023			01/12/2022	01/03/2023
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/08/2023			01/10/2023	01/09/2023
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2				-38%	-20%
Data de início Desconto/Acréscimo 2				01/10/2023	01/09/2023
Data de fim Desconto/Acréscimo 2				01/06/2025	01/08/2025
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3				-42%	
Data de início Desconto/Acréscimo 3				01/10/2023	
Data de fim Desconto/Acréscimo 3				01/12/2023	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4				-25%	
Data de início Desconto/Acréscimo 4				01/06/2025	
Data de fim Desconto/Acréscimo 4				01/12/2025	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5				-13%	
Data de início Desconto/Acréscimo 5				01/12/2025	
Data de fim Desconto/Acréscimo 5				01/12/2026	
Locatários	SQUARE SC-LOJA 028B	SQUARE SC-LOJA 028C+TERRE NO28C	SQUARE SC-LOJA 029A	SQUARE SC-LOJA 029C	SQUARE SC-LOJA 033
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	20.942,94	120.198,67	47.508,94	44.000,00	10.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	20.923,69	120.088,17	47.465,26	27.500,00	7.992,65
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	19.503,78	112.987,22	44.825,69	42.229,76	10.234,14

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Bases dos contratos	Contrato 42	Contrato 43	Contrato 44	Contrato 45	Contrato 46
	SQUARE SC-CJS 225 a 236 e 238 JA	SQUARE SC-CJS 347/348 JB	SQUARE SC-CJS 423/424 JA	SQUARE SC-CJS 325/336, 338 JA	SQUARE SC-5C1
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	810,49	320,08	150,04	810,49	32,00
Aluguel contratado - R\$/m2	56,17	42,31	65,00	64,65	48,52
Aluguel contratado	45.522,12	13.543,22	9.752,60	52.399,10	1.552,77
Data base aluguel contratado	01/08/2023	01/01/2023	01/08/2023	01/02/2023	01/01/2023
Mês de reajuste	8	1	8	2	1
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIPCA	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	05/02/2021	01/01/2022	01/08/2023	01/02/2019	01/01/2021
Data de início do pagamento	05/03/2021	01/02/2022	01/09/2023	01/03/2019	01/02/2021
Data de fim de contrato	04/02/2028	31/12/2026	31/07/2029	31/01/2029	31/12/2024
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-50%		-100%		
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/08/2023		01/08/2023		
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	31/01/2024		01/06/2024		
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2	-29%		-15%		
Data de início Desconto/Acréscimo 2	01/02/2024		01/06/2024		
Data de fim Desconto/Acréscimo 2	31/01/2025		01/08/2025		
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3	-13%		-8%		
Data de início Desconto/Acréscimo 3	01/02/2025		01/08/2025		
Data de fim Desconto/Acréscimo 3	31/01/2026		01/08/2026		
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4					
Data de início Desconto/Acréscimo 4					
Data de fim Desconto/Acréscimo 4					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	SQUARE SC-CJS 225 a 236 e 238 JA	SQUARE SC-CJS 347/348 JB	SQUARE SC-CJS 423/424 JA	SQUARE SC-CJS 325/336, 338 JA	SQUARE SC-5C1
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	45.522,12	13.543,22	9.752,60	52.399,10	1.552,77
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	22.891,49	13.530,77		52.350,93	1.551,34
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	45.855,24	14.050,82	9.823,86	49.960,73	1.483,62

Bases dos contratos	Contrato 49	Contrato 50	Contrato 51	Contrato 52	Contrato 53
	SQUARE SC-5C4	SQUARE SC-5C5	SQUARE SC-5C6	SQUARE SC-5C8	SQUARE SC-16C1
Cenário : BuyToLease					
Área Locável (m2)	14,00	13,60	12,60	5,90	165,75
Aluguel contratado - R\$/m2	44,64	55,15	59,52	63,16	16,78
Aluguel contratado	625,00	750,00	750,00	372,66	2.781,62
Data base aluguel contratado	01/09/2023	01/07/2023	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2023
Mês de reajuste	9	7	7	1	7
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/09/2023	01/07/2023	01/07/2023	01/01/2021	01/07/2021
Data de início do pagamento	01/10/2023	01/08/2023	01/08/2023	01/02/2021	01/08/2021
Data de fim de contrato	01/09/2033	01/07/2033	01/07/2033	31/12/2024	30/06/2026
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1					
Data de início Desconto/Acréscimo 1					
Data de fim Desconto/Acréscimo 1					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3					
Data de início Desconto/Acréscimo 3					
Data de fim Desconto/Acréscimo 3					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4					
Data de início Desconto/Acréscimo 4					
Data de fim Desconto/Acréscimo 4					
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	SQUARE SC-5C4	SQUARE SC-5C5	SQUARE SC-5C6	SQUARE SC-5C8	SQUARE SC-16C1
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	625,00	750,00	750,00	372,66	2.986,16
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	624,43	749,31	749,31	372,32	2.983,41
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	630,45	750,04	750,04	356,06	2.781,77

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Bases dos contratos	Contrato 54	Contrato 56	Contrato 58
	SQUARE SC-16C3	SQUARE SC-5C7	SQUARE SC-LOJA 016B_2
Cenário : BuyToLease			
Área Locável (m2)	47,00	5,90	1.300,00
Aluguel contratado - R\$/m2	22,14	50,85	40,00
Aluguel contratado	1.040,58	300,00	52.000,00
Data base aluguel contratado	01/07/2023	01/07/2023	01/09/2023
Mês de reajuste	7	7	9
Periodicidade de reajuste	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/07/2021	01/07/2023	01/09/2023
Data de início do pagamento	01/08/2021	01/08/2021	01/10/2023
Data de fim de contrato	01/07/2031	01/07/2033	31/08/2028
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1			-100%
Data de início Desconto/Acréscimo 1			01/09/2023
Data de fim Desconto/Acréscimo 1			01/01/2024
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2			-10%
Data de início Desconto/Acréscimo 2			01/01/2024
Data de fim Desconto/Acréscimo 2			01/11/2024
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3			
Data de início Desconto/Acréscimo 3			
Data de fim Desconto/Acréscimo 3			
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4			
Data de início Desconto/Acréscimo 4			
Data de fim Desconto/Acréscimo 4			
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5			
Data de início Desconto/Acréscimo 5			
Data de fim Desconto/Acréscimo 5			
Locatários	SQUARE SC-16C3	SQUARE SC-5C7	SQUARE SC-LOJA 016B_2
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	1.117,10	300,00	52.000,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	1.116,07	299,72	
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	1.040,64	300,02	52.453,36

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

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 14	Contrato 15	Contrato 16	Contrato 17	Contrato 18
	SQUARE SC-LOJA 01A	SQUARE SC-LOJA 01B	SQUARE SC-LOJA 002	SQUARE SC-LOJA 004	SQUARE SC-LOJA 05A
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	21.706	13.852	53.149	39.858	28.797
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	63,84	69,26	52,85	55,48	59,20
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	95,69	103,81	79,21	83,16	88,73
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	86,12	93,43	71,29	74,84	79,86
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	22	31	54	28	32
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Parâmetros esperados de mercado	Contrato 19	Contrato 20	Contrato 21	Contrato 22	Contrato 23
	SQUARE SC- LOJA 05B	SQUARE SC- LOJA 006	SQUARE SC- LOJA 008	SQUARE SC- LOJA 011	SQUARE SC- LOJA 015, 016A
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	28.797	31.693	8.526	7.363	18.604
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	59,20	59,20	83,16	83,16	63,84
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	88,73	88,73	124,64	124,64	95,69
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	79,86	79,86	112,18	112,18	86,12
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	0%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	31	41	30	12	50
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 24	Contrato 25	Contrato 26	Contrato 27	Contrato 28
	SQUARE SC- LOJA 016B	SQUARE SC- LOJA 017A	SQUARE SC- LOJA 017B	SQUARE SC- LOJA 018A	SQUARE SC- LOJA 018B MEZANINO
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	12.696	11.375	8.183	29.790	5.501
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	75,83	75,83	11,28	59,20	14,80
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	113,66	113,66	16,90	88,73	22,18
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	102,29	102,29	15,21	79,86	19,96
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	7	38	40	16	12
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 29</u>	<u>Contrato 30</u>	<u>Contrato 31</u>	<u>Contrato 32</u>	<u>Contrato 33</u>
	SQUARE SC- LOJA 020	SQUARE SC- LOJA 021	SQUARE SC- LOJA 022	SQUARE SC- LOJA 024	SQUARE SC- LOJA 025
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	52.343	15.584	6.531	8.316	8.316
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	52,85	69,26	83,16	83,16	83,16
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	79,21	103,81	124,64	124,64	124,64
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	71,29	93,43	112,18	112,18	112,18
Ocupação inicial - %	100%	100%	0%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	56	16	12	46	12
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 34</u>	<u>Contrato 35</u>	<u>Contrato 36</u>	<u>Contrato 37</u>	<u>Contrato 38</u>
	SQUARE SC- LOJA 026	SQUARE SC- LOJA 028A	SQUARE SC- LOJA 028B	SQUARE SC- LOJA 028C+TERREN 028C	SQUARE SC- LOJA 029A
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	7.983	39.946	29.931	83.722	67.331
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	83,16	55,48	59,20	54,36	52,85
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	124,64	83,16	88,73	81,48	79,21
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	112,18	74,84	79,86	73,33	71,29
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	22	32	7	54	5
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 39</u>	<u>Contrato 40</u>	<u>Contrato 41</u>	<u>Contrato 42</u>	<u>Contrato 43</u>
Cenário : BuyToLease	SQUARE SC- LOJA 029B	SQUARE SC- LOJA 029C	SQUARE SC- LOJA 033	SQUARE SC- CJS 225 a 236 e 238 JA	SQUARE SC- CJS 347/348 JB
Aluguel de mercado inicial - R\$	33.288	55.246	25.045	46.198	20.165
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	55,48	45,04	59,20	57,00	63,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	83,16	67,50	88,73	85,43	94,43
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	74,84	60,75	79,86	76,89	84,99
Ocupação inicial - %	0%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	108	50	50	37
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 44</u>	<u>Contrato 45</u>	<u>Contrato 46</u>	<u>Contrato 47</u>	<u>Contrato 48</u>
Cenário : BuyToLease	SQUARE SC- CJS 423/424 JA	SQUARE SC- CJS 325/336, 338 JA	SQUARE SC- 5C1	SQUARE SC- 5C2	SQUARE SC- 5C3
Aluguel de mercado inicial - R\$	9.897	46.198	1.894	2.238	471
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	65,96	57,00	59,20	59,20	14,80
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	98,86	85,43	88,73	88,73	22,18
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	88,97	76,89	79,86	79,86	19,96
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	0%	0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	68	62	13	12	12
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



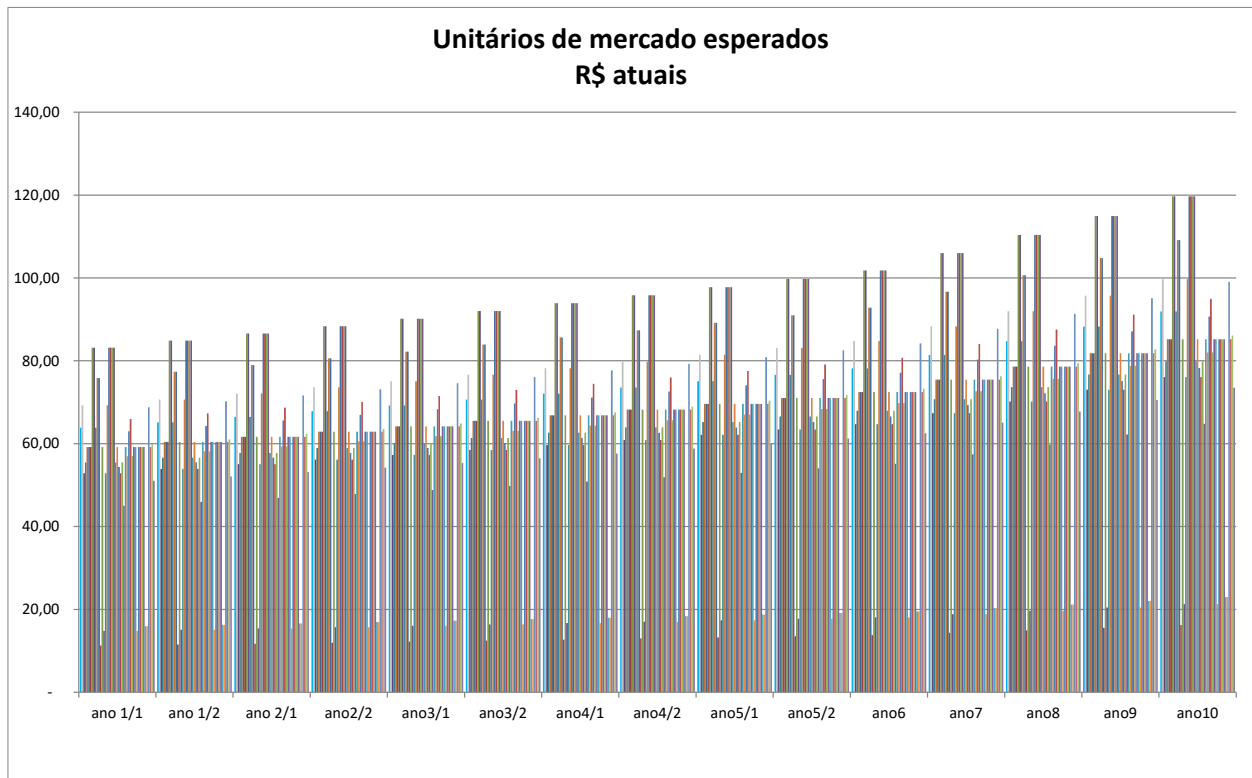
Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 49</u>	<u>Contrato 50</u>	<u>Contrato 51</u>	<u>Contrato 52</u>	<u>Contrato 53</u>
	SQUARE SC-5C4	SQUARE SC-5C5	SQUARE SC-5C6	SQUARE SC-5C8	SQUARE SC-16C1
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	829	805	746	349	2.645
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	59,20	59,20	59,20	59,20	15,96
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	88,73	88,73	88,73	88,73	23,92
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	79,86	79,86	79,86	79,86	21,53
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	117	115	115	13	31
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 54</u>	<u>Contrato 55</u>	<u>Contrato 56</u>	<u>Contrato 57</u>	<u>Contrato 58</u>
	SQUARE SC-16C3	SQUARE SC-CJ 217	SQUARE SC-5C7	SQUARE SC-CJS 237 e 239 a 252 JA	SQUARE SC-LOJA 016B_2
Cenário : BuyToLease					
Aluguel de mercado inicial - R\$	750	4.250	349	40.613	66.365
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	15,96	68,80	59,20	59,84	51,05
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	23,92	103,12	88,73	89,69	76,52
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	21,53	92,81	79,86	80,72	68,87
Ocupação inicial - %	100%	0%	100%	0%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	91	12	115	12	57
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

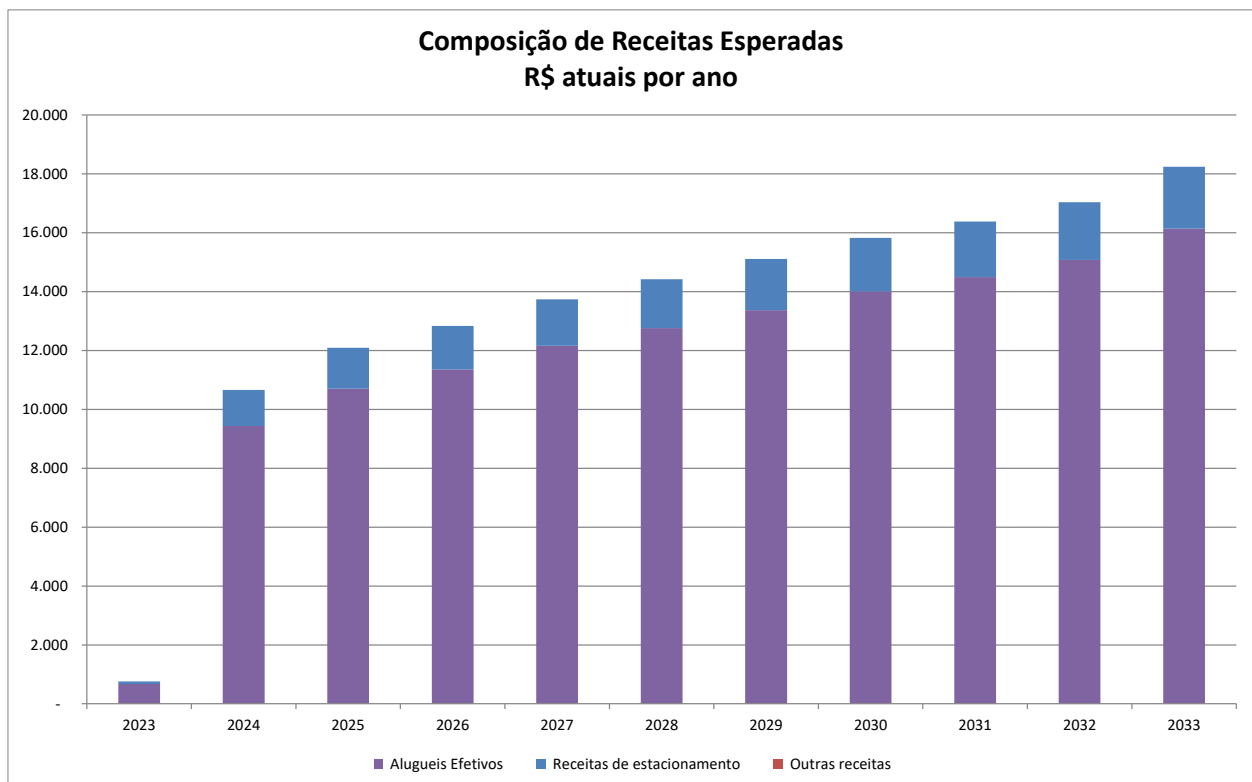
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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



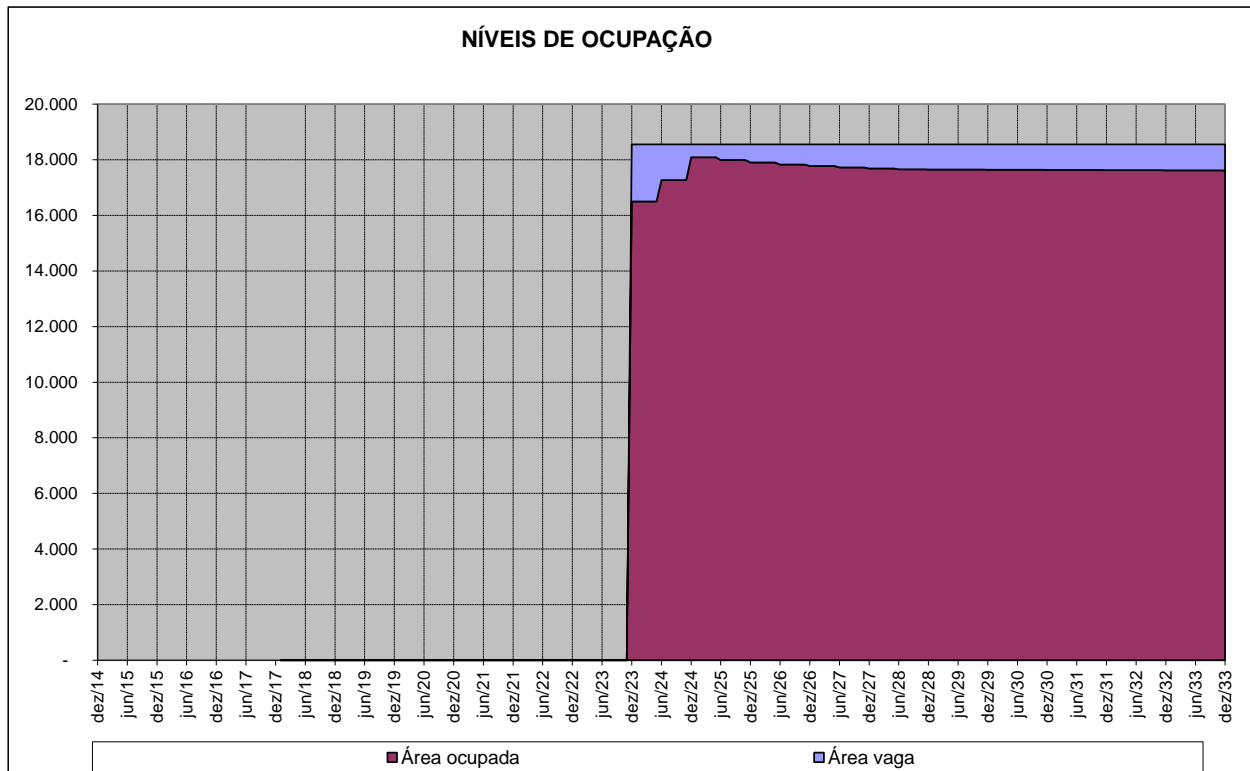
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 0,6% a.a. chegando a 3,8% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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



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

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário/locatário: R\$ 13,52/m² de área privativa (previsão estimada pelo administrador para 2024);
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - d. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

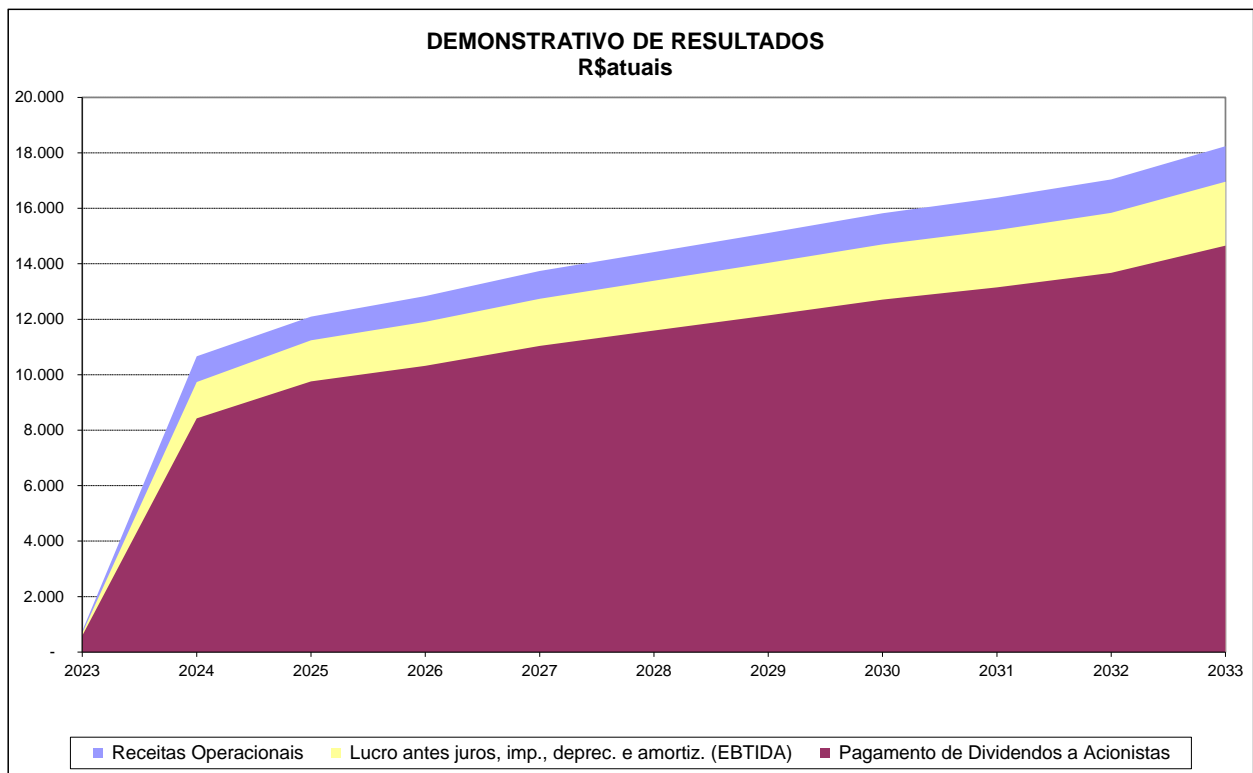
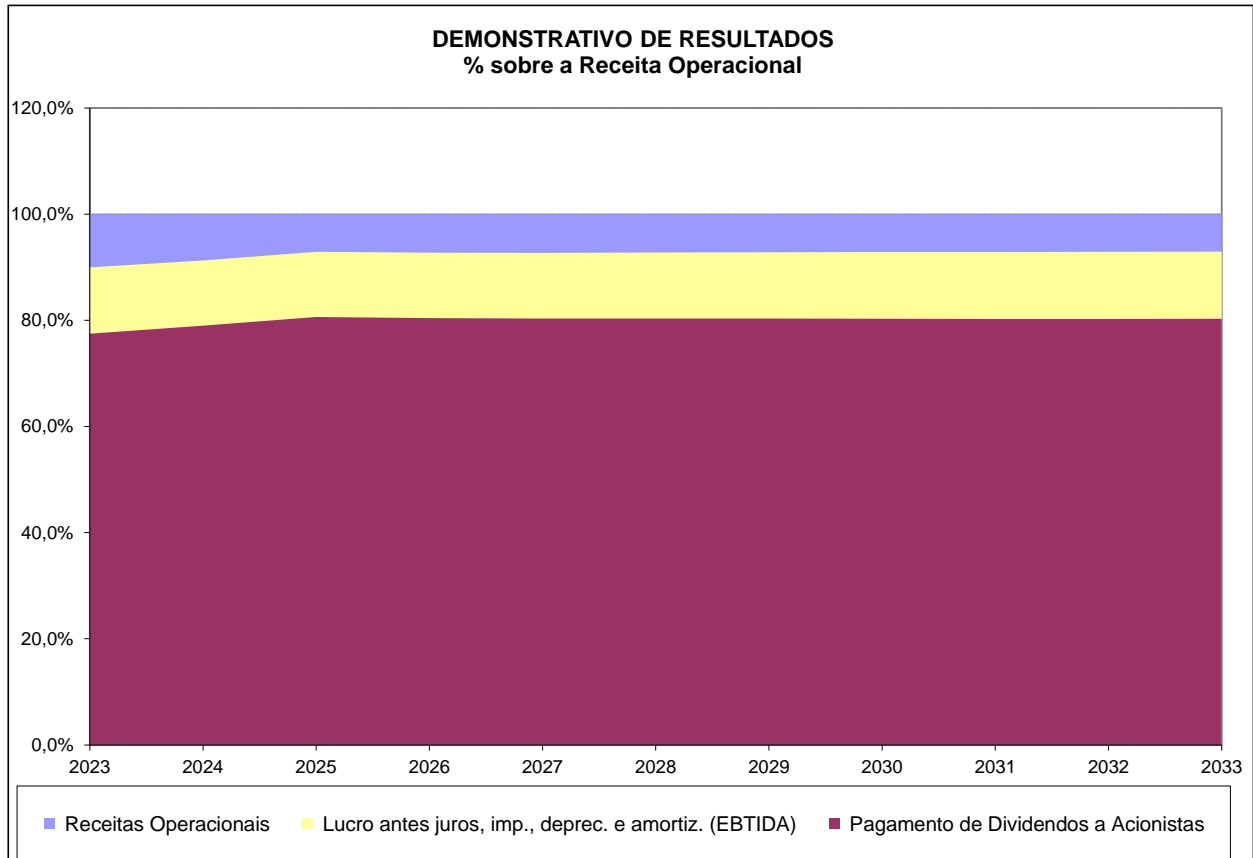
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando 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 7,5% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 8,7% 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://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



9.5. Custo de Capital

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

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

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

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

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

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

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 15/08/2030 - média móvel de 24 meses), fixando em 5,70% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,14% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.



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

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

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

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,55 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,59%, 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:

$$Ke = 5,70\% + (5,14\% \times 0,55) + 0,59\% = 9,12\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (5,14\% \times 0,56) + 0,60\% = 7,48\% \text{ (valor residual)}$$

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.



9.6. Valor Econômico do Empreendimento (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento: R\$ 152.505.000,00

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



10. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

10.1. Determinação do Valor do Terreno

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

10.2. Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

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:

Código	Estado de conservação	Código	Estado de conservação	Código	Estado de conservação
A	Novo	D	Entre Regular e Reparos Simples	G	Reparos Importantes
B	Entre Novo e Regular	E	Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor
C	Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes	I	Sem Valor



10.3. 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;
- 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, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

10.4. Memorial de Cálculo

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	49.596,53	450,00				1,00	22.318.441	22.318.441
Edificações								
01. Conjuntos e lojas	24.560,21	4.000,00	7	a	52	0,93	98.240.840	91.363.981
02. Estacionamento	9.334,60	1.980,00	7	a	52	0,93	18.482.505	17.188.730
Edificações e Benfeitorias	33.894,81				52	0,93	116.723.345	108.552.711
Custos							139.041.786	130.871.152
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,17		152.505.398

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 17% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.



10.5. Conclusão

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

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - Conceito valor justo “fair value”	
CENÁRIO MERCADO ABERTO:	R\$ 153.796.000,00
CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 152.505.000,00
CENÁRIO FII:	R\$ 168.802.000,00

Consideramos que o valor justo para o imóvel avaliando é o indicado acima para a finalidade do presente trabalho (registros contábeis), contudo é importante esclarecer que, em função da conjuntura do mercado atual e das expectativas de comportamento futuro, bem como as condições especiais do instrumento financeiro (FII) que detém a propriedade, outros referenciais de valor podem ser arbitrados, conforme apresentado nos anexos.

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo administradores e levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

Desta forma ratificamos que a Consult não está por meio deste relatório fornecendo qualquer garantia de que os valores aqui contidos são verdadeiros e representam resultados e performances assegurados. A performance efetiva dos empreendimentos está sujeita a um número de fatores não controláveis pela Consult e o administrador, incluindo-se principalmente a conjuntura econômica, os valores de locação, taxas de vacância, política de impostos e outras variáveis relevantes.

Este relatório não deve ser considerado como uma recomendação de investimento ou desinvestimento.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

³Documento assinado digitalmente por:

ROBERTO MAURO COSTA
ENG^o CIVIL - CREA N^o0600.633.883

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



11. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 50 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

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

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Fluxo de caixa anual projetado;
- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Tratamento de dados e especificação da avaliação de locação de mercado;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do MA;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do MA;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do MA;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII;
- Análise de sensibilidade.

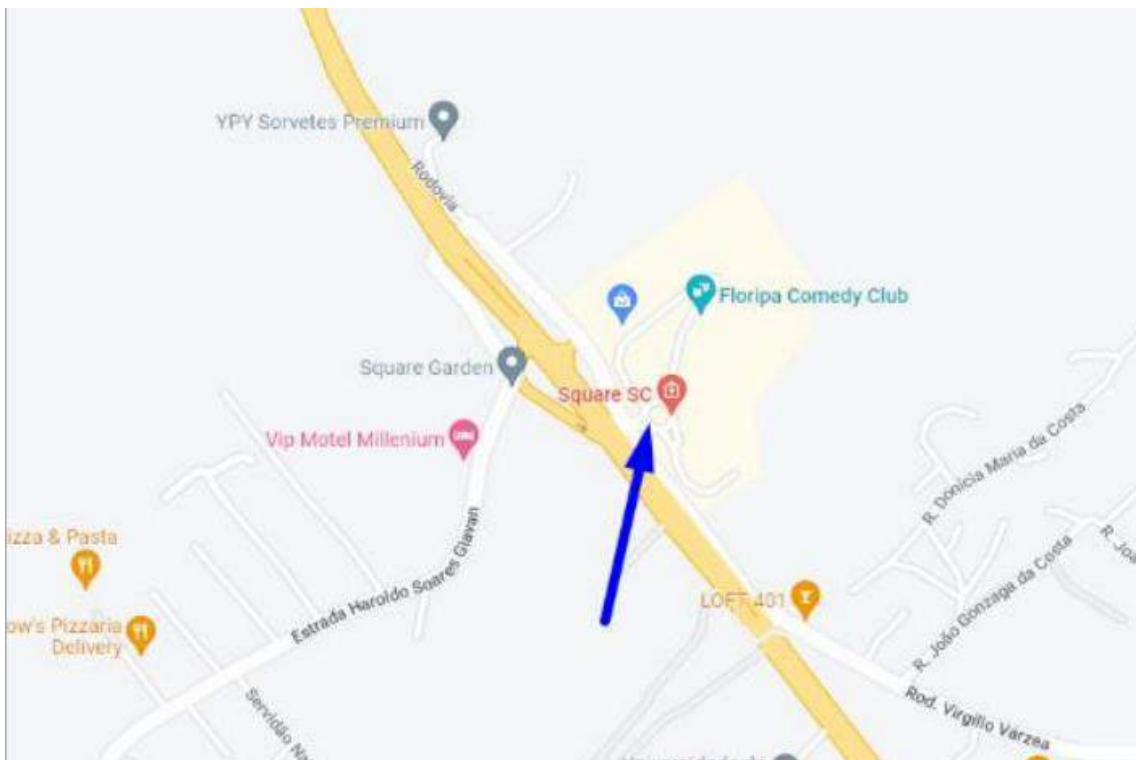
Osasco, 03 de janeiro de 2.024

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



12. ANEXOS

Croqui de Localização



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Imóvel Avaliando

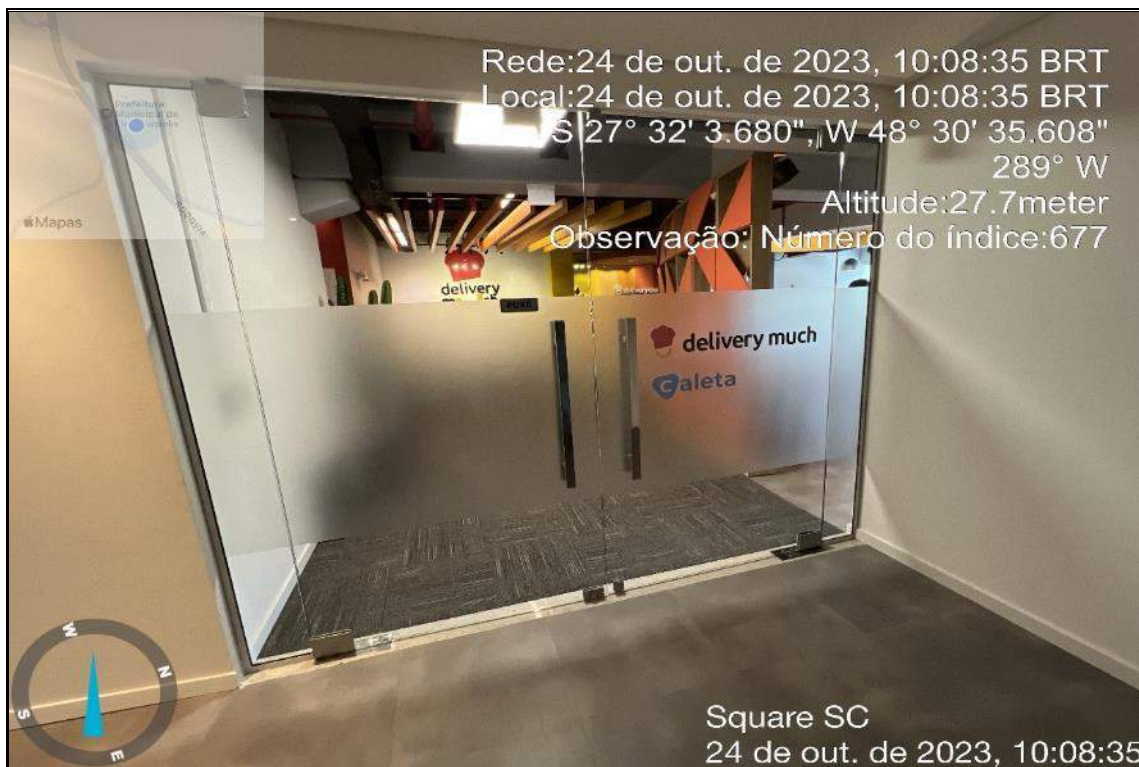


HALL DE ENTRADA NO TÉRREO DA TORRE JURERÊ A – LADO A



SALAS VISTORIADAS DELIVERY MUCH 225/252

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

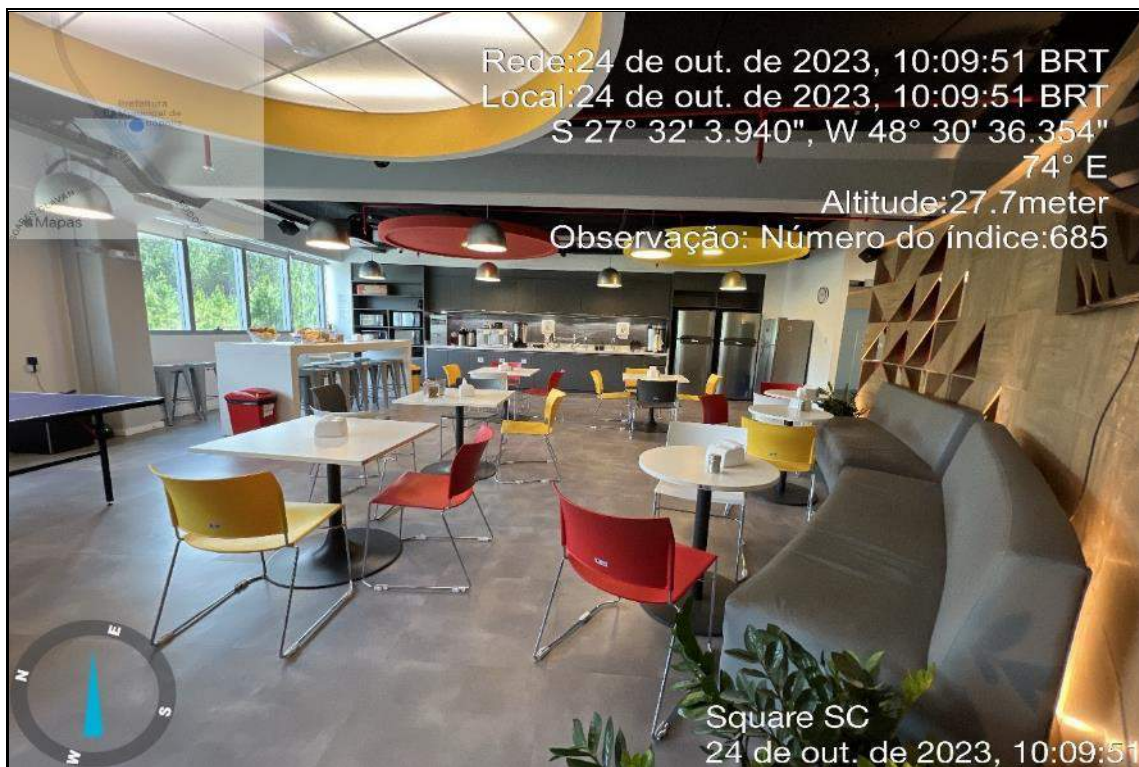


ACESSO AS SALAS 225/252

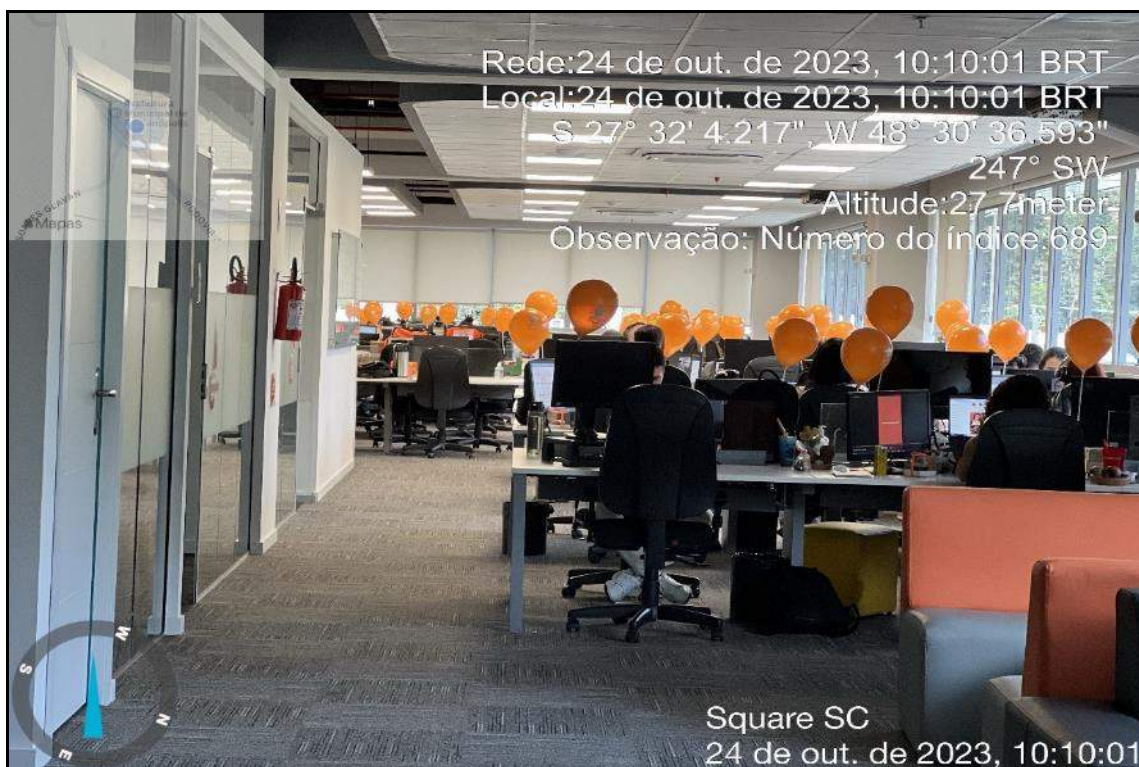


ACESSO E CORREDORES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



ÁREA DE CONVIVÊNCIA E REFEIÇÕES

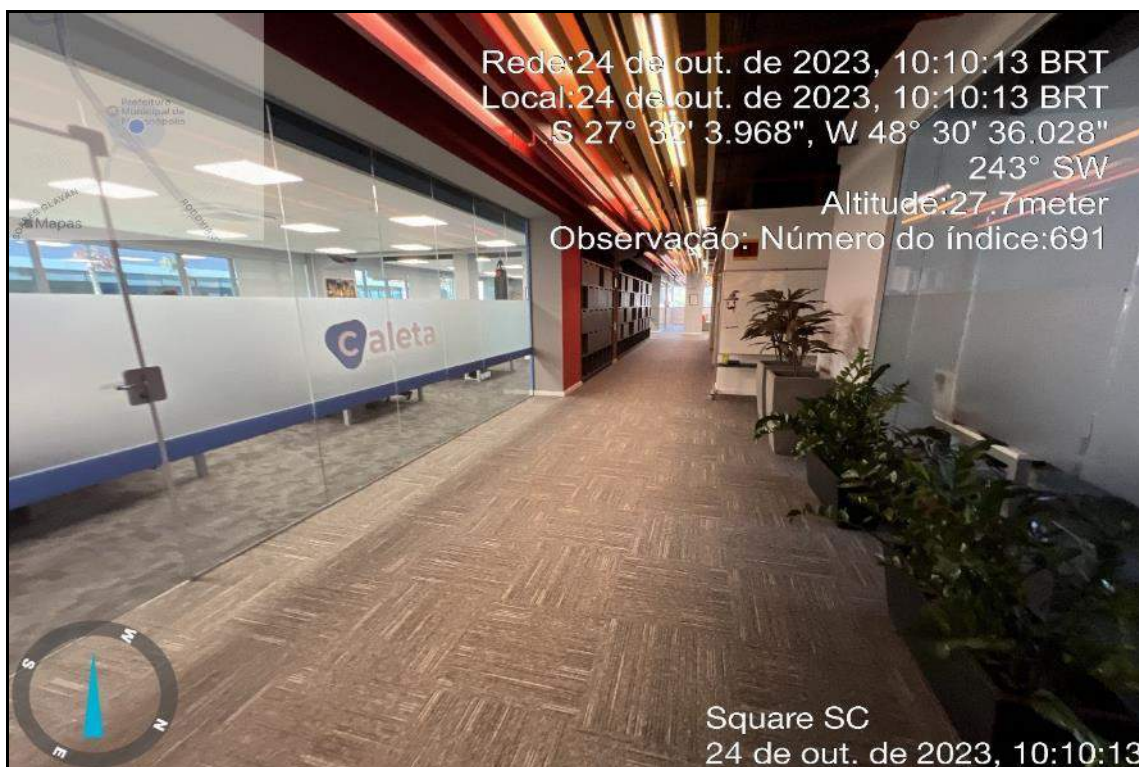


ESCRITÓRIOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

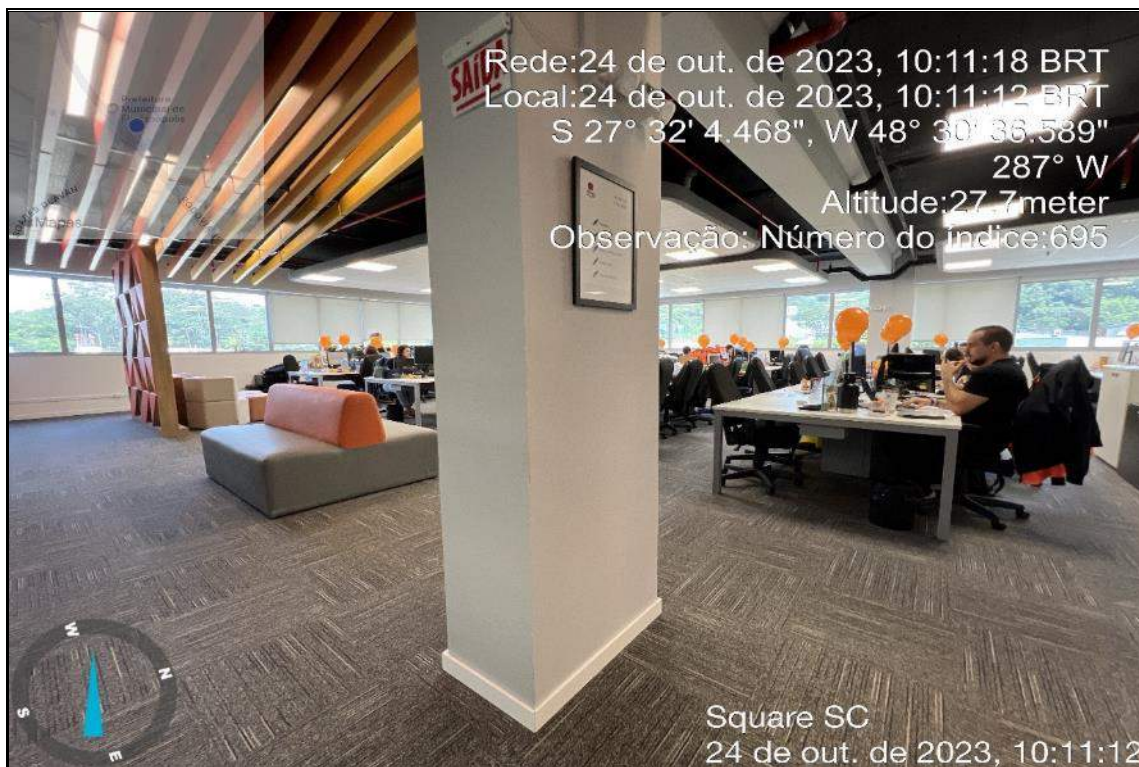


ESCRITÓRIOS E SALAS DE REUNIÕES



ESCRITÓRIOS E SALAS DE REUNIÕES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



SALAS DA FRENTE

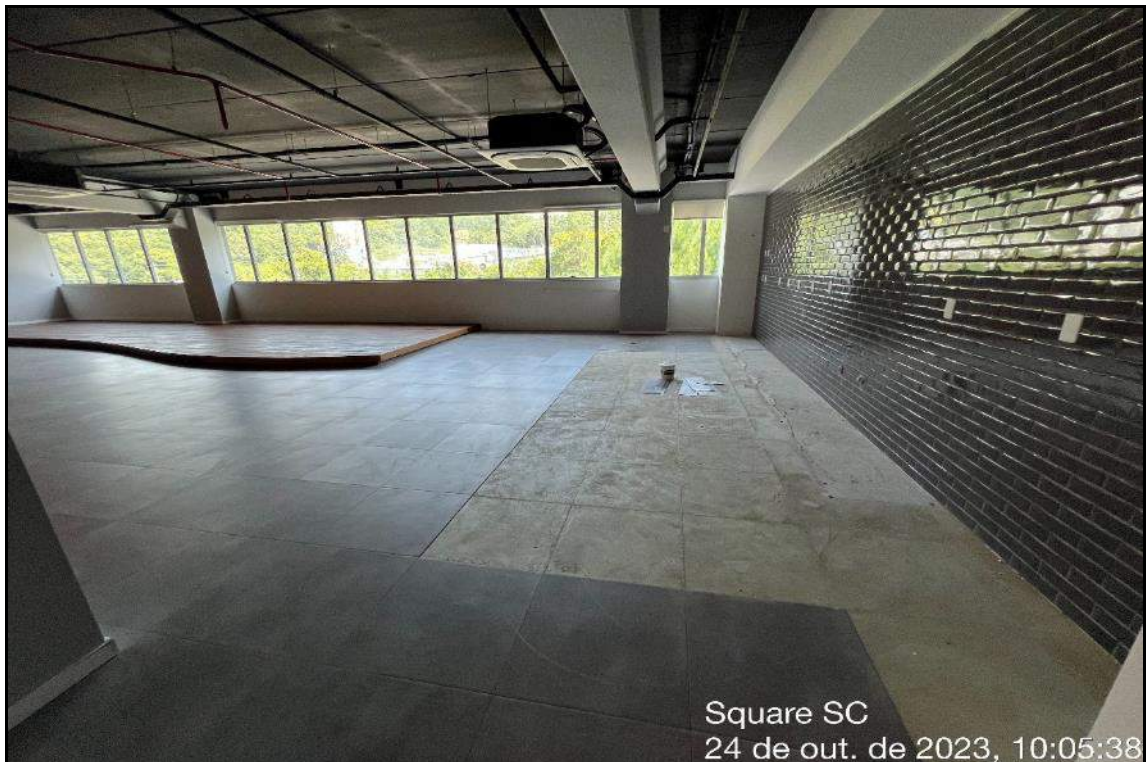


ÁREA DESOCUPADA – DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO - FUNDOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



ÁREA DESOCUPADA – DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO - FUNDOS

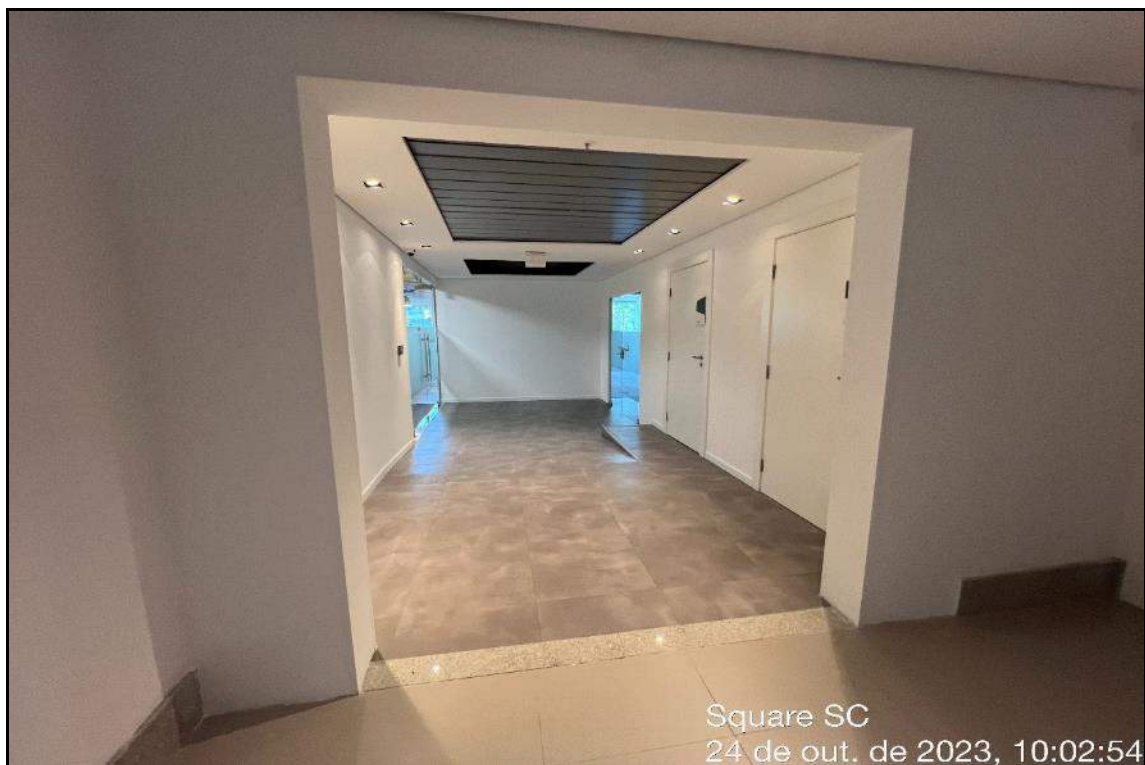


ÁREA DESOCUPADA – DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO - FUNDOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

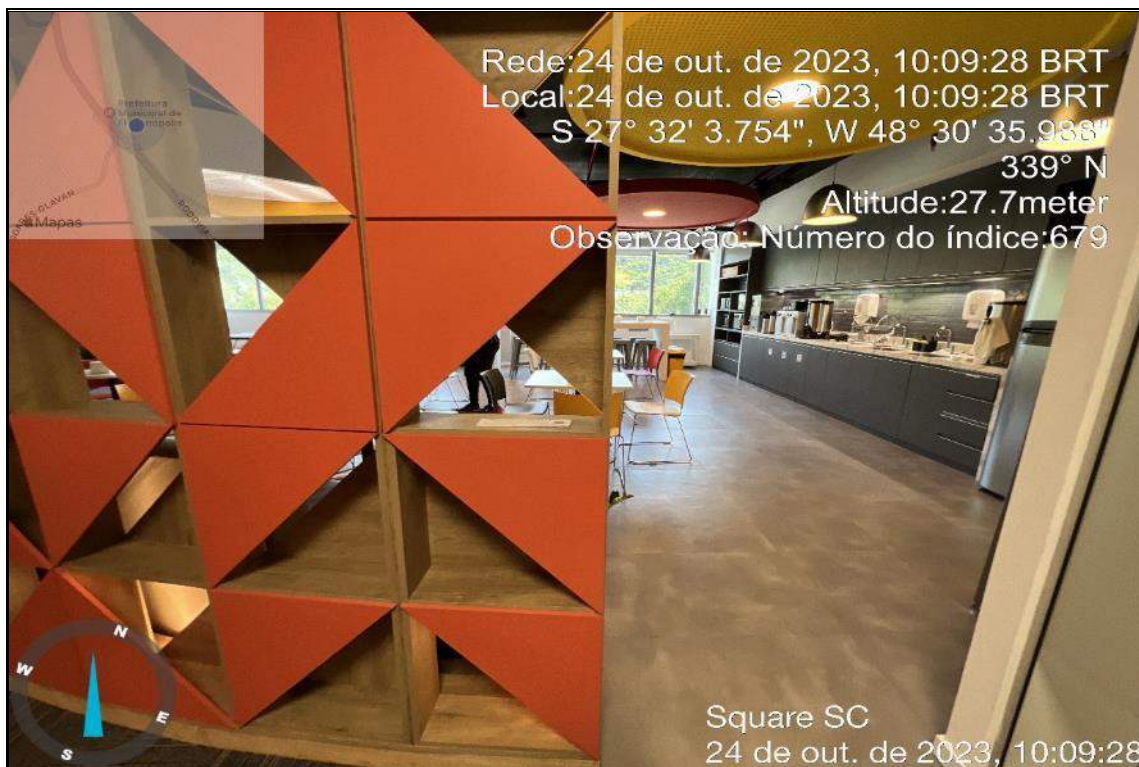


ÁREA DESOCUPADA – DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO - FUNDOS

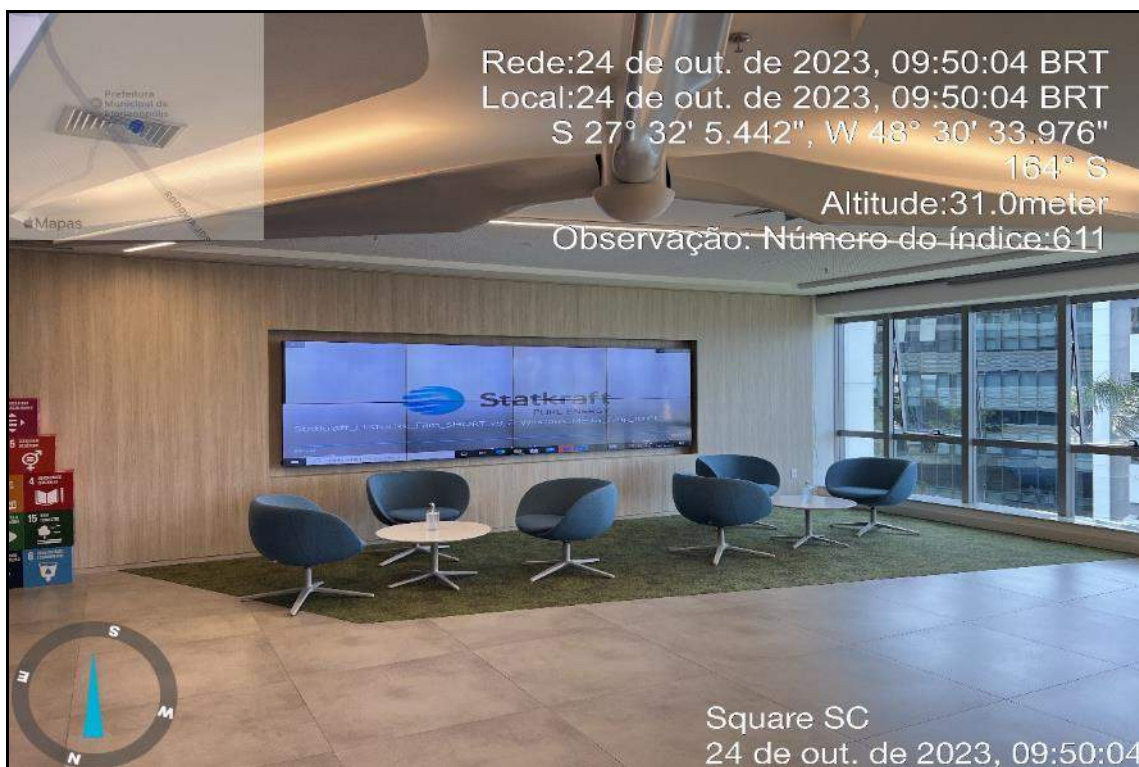


ÁREA DESOCUPADA – DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO - FUNDOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

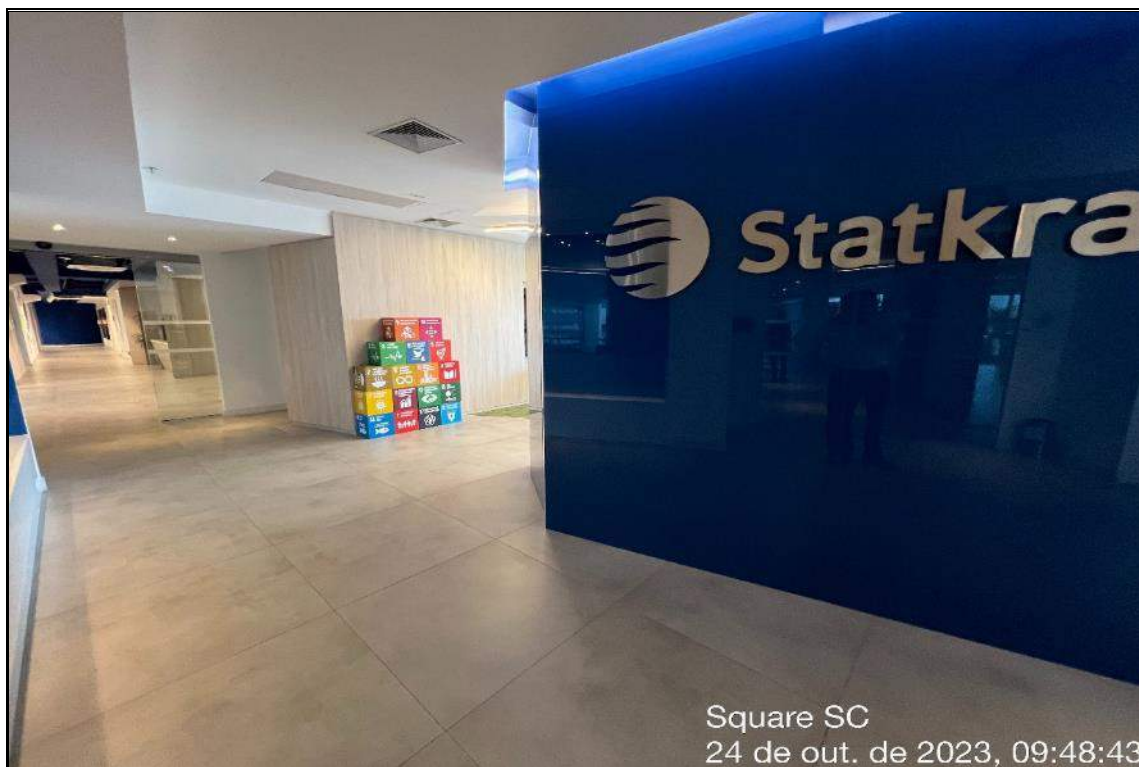


SALA DE CAFÉ E CONVIVÊNCIA



HALL DE ESPERA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

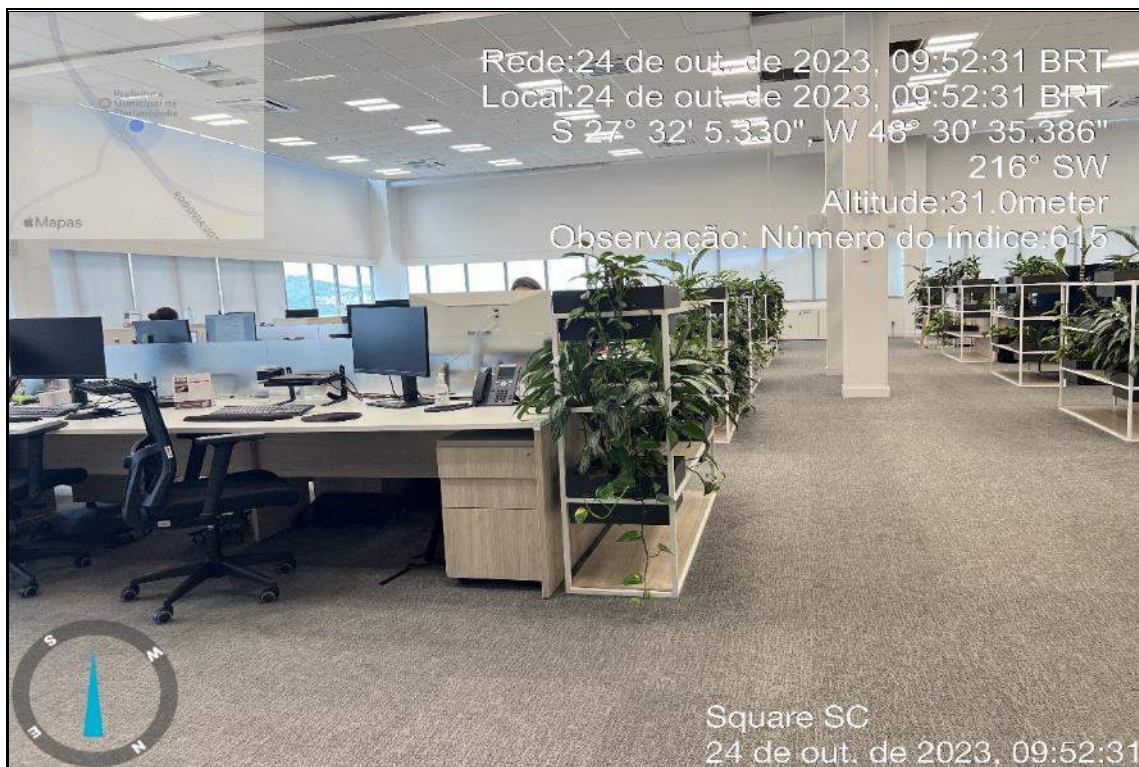


CIRCULAÇÃO INTERNA

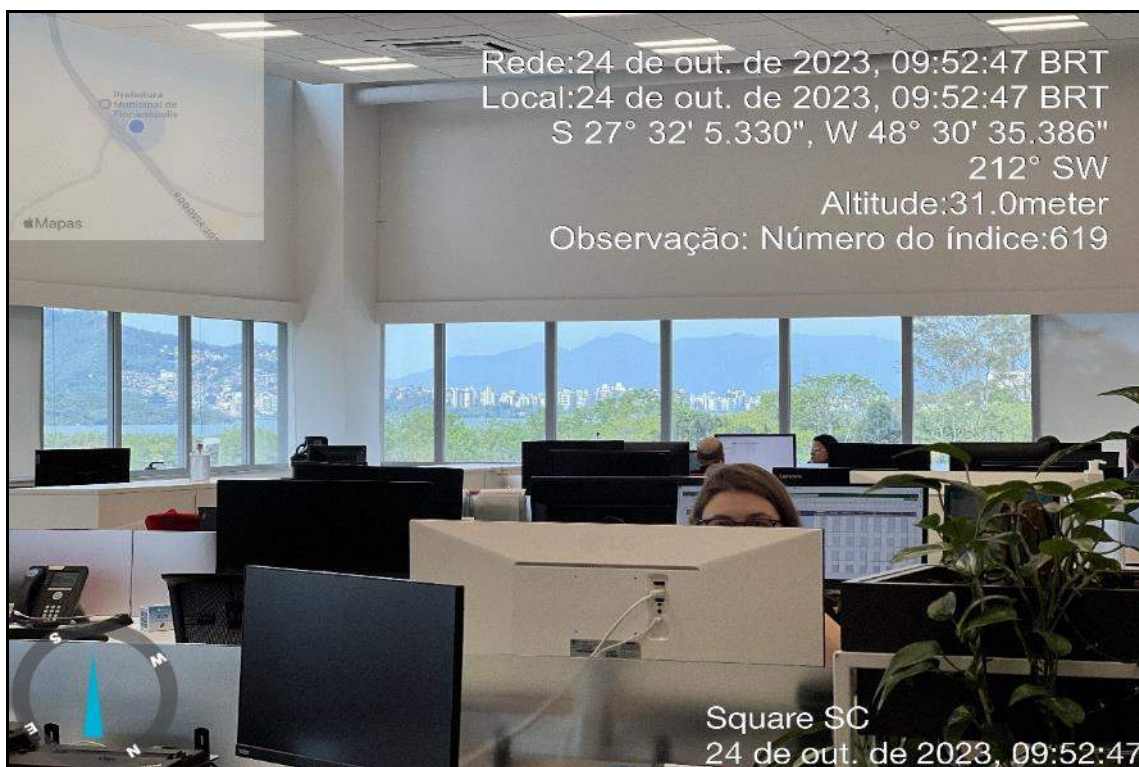


ESCRITÓRIOS ESTAÇÕES DE TRABALHO NA PARTE FRONTAL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



ESCRITÓRIOS ESTAÇÕES DE TRABALHO NA PARTE FRONTAL



ESCRITÓRIOS ESTAÇÕES DE TRABALHO NA PARTE FRONTAL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Square SC
24 de out. de 2023, 09:56:29

CORREDORES – 3º ANDAR



Rede: 24 de out. de 2023, 09:56:58 BRT
Local: 24 de out. de 2023, 09:56:58 BRT
S 27° 32' 4.576", W 48° 30' 33.355"
Altitude: 510meter
Observação: Número do índice: 641

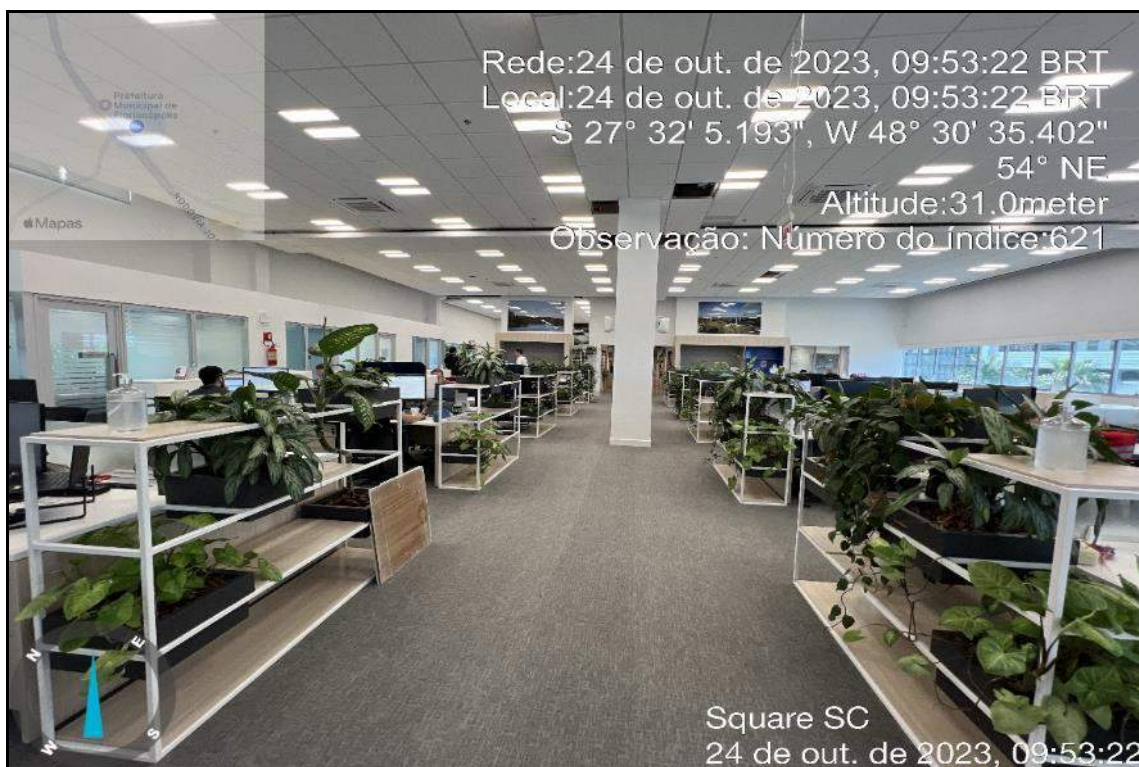
Square SC
24 de out. de 2023, 09:56:58

CORREDORES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

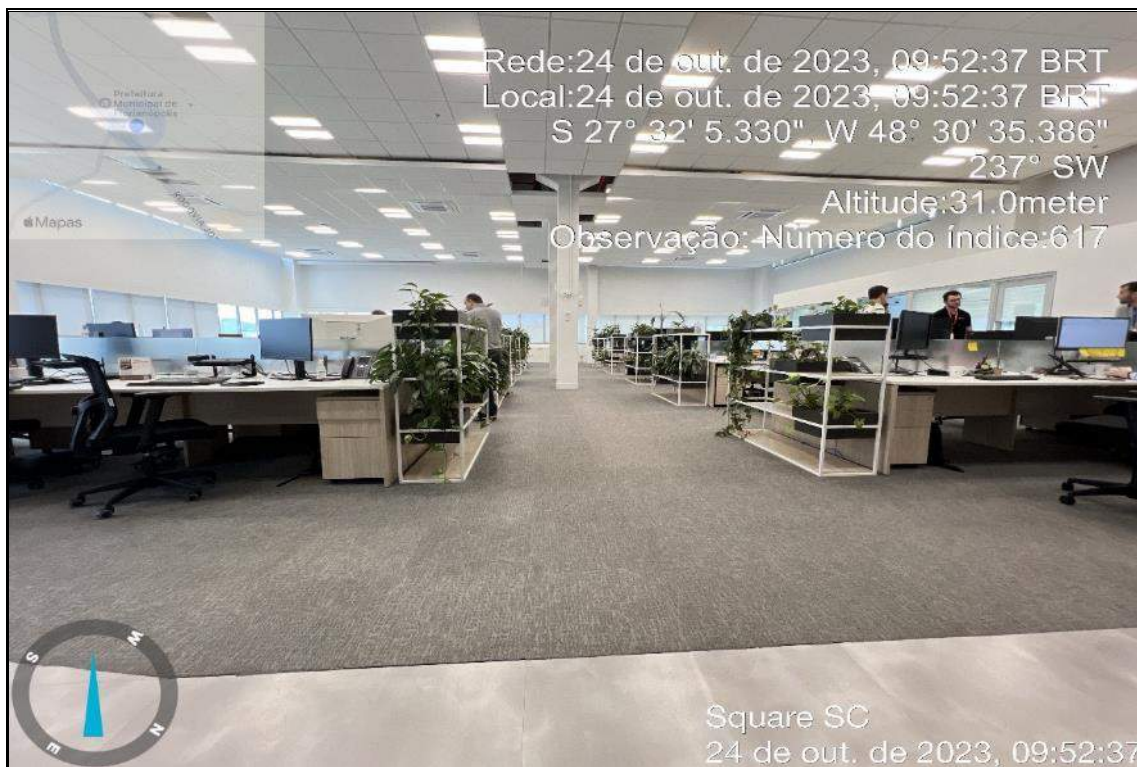


ÁREA DE CONVIVÊNCIA

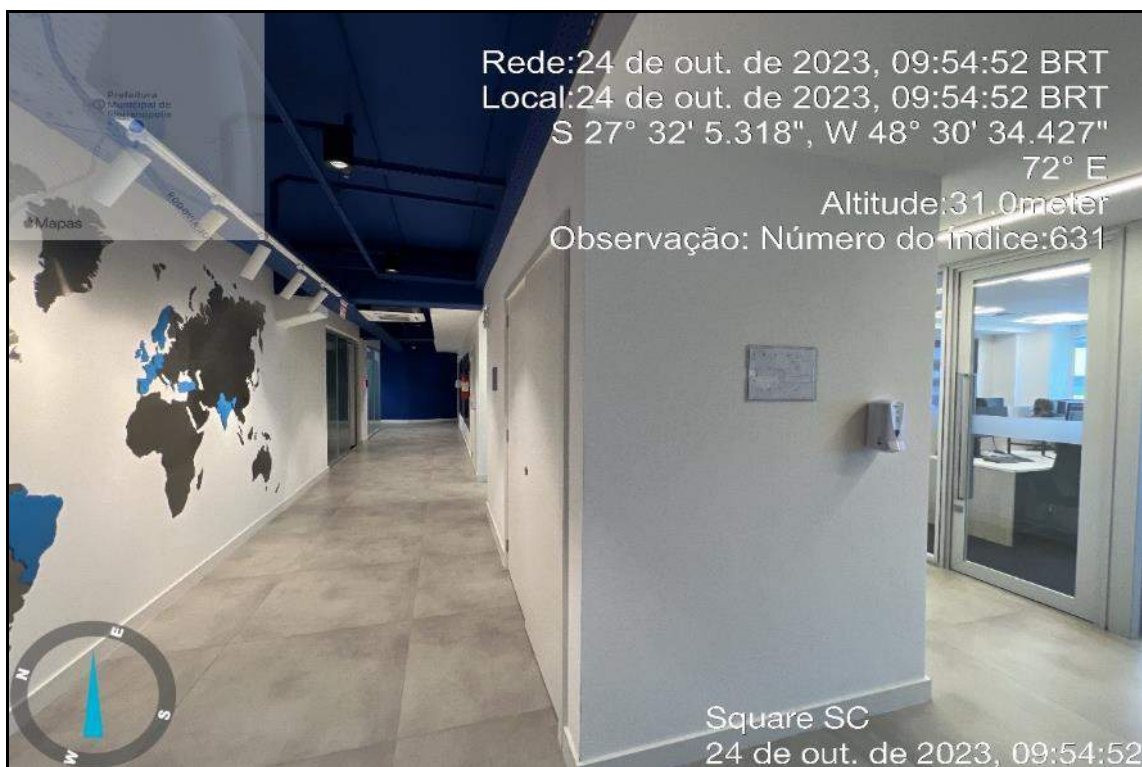


ESCRITÓRIOS NA PARTE FRONTAL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



ESCRITÓRIOS NA PARTE FRONTAL



CIRCULAÇÃO INTERNA E SALAS DE REUNIÕES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

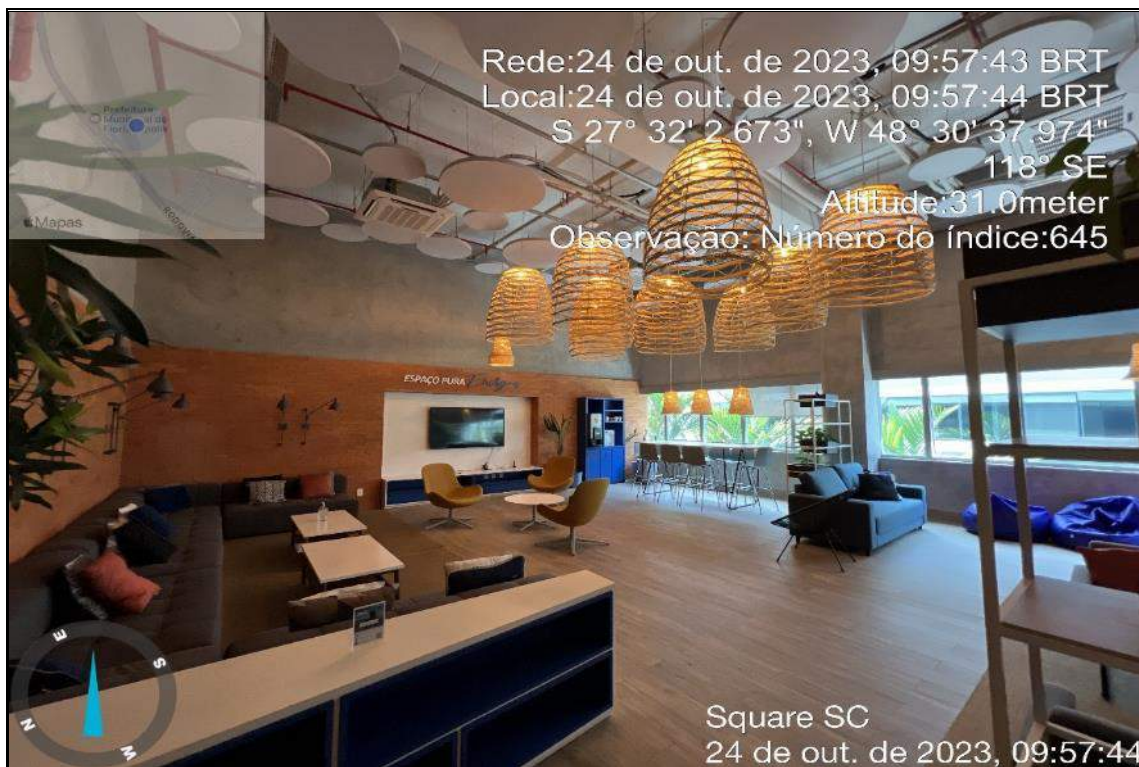


FOTO 1 – BIBLIOTECA E ESTUDOS

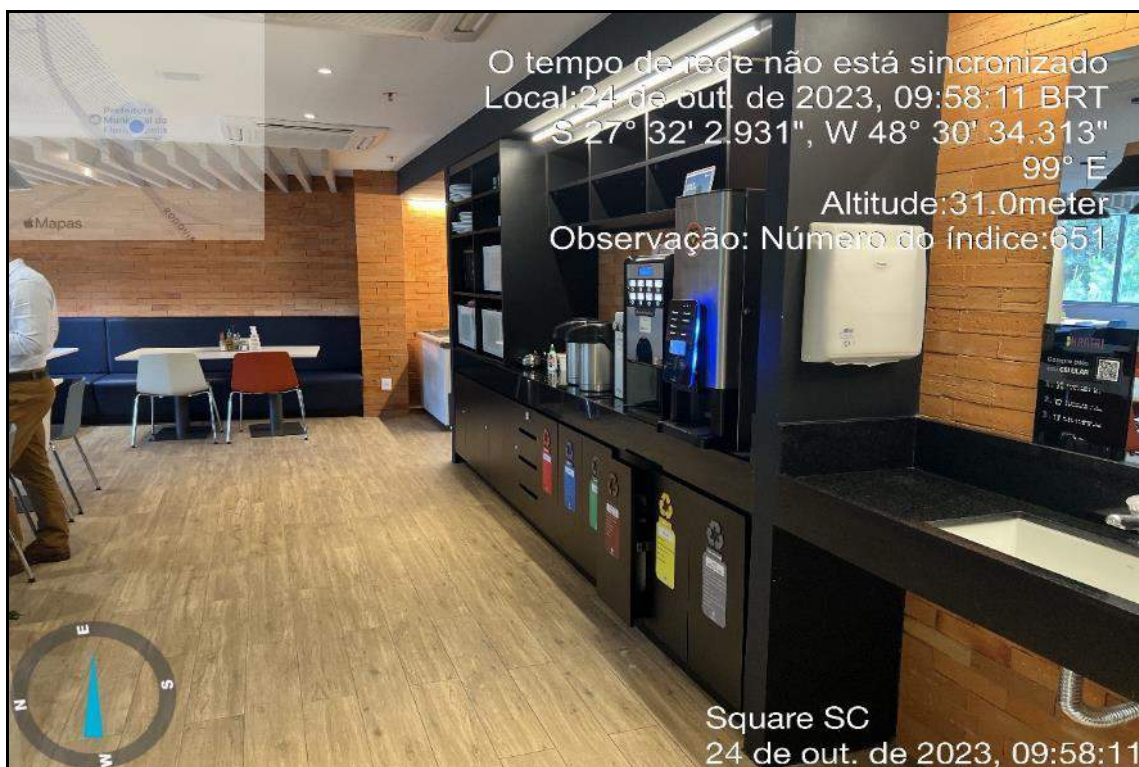


FOTO 2 – CAFETERIA E LOCAL PARA REFEIÇÕES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



LOJAS DO TÉRREO E FACHADA EM GRANDE ANGULAR



LOJA DE MÓVEIS – VISTA INTERNA



LOJA DE MÓVEIS E DECORAÇÕES



LOJA DE MÓVEIS E DECORAÇÕES

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



LOJA DE MÓVEIS E DECORAÇÕES



LOJA DE ILUMINAÇÃO DE INTERIORES



LOJAS DA ÁREA INTERNA NO TÉRREO



LOJAS DA ÁREA INTERNA NO TÉRREO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



LOJA/BANCO COOPERATIVA



LOJA DO TÉRREO EM PROCESSO DE OCUPAÇÃO ANTIGA LOJA CFL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



LOJA DO TÉRREO



RESTAURANTE

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



SALAS LOCADAS



LOJA DA TORRE DO CAMPECHE B

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



VISTA DA “TORRE CURVA” DIREÇÃO FUNDOS

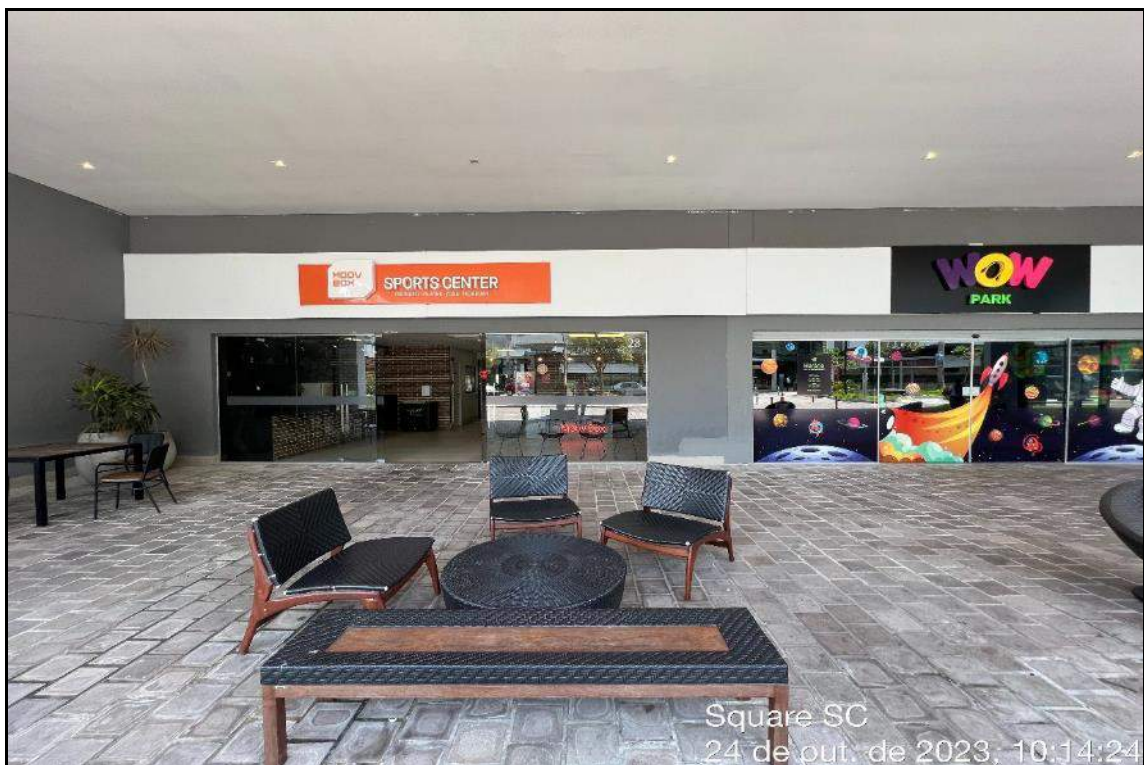


LOJAS DO TÉRREO DO VOLUME RETANGULAR NO LADO NORTE

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



ACESSO AO SUBSOLO – ÁREA LOCADA PARA LOJA DE MÓVEIS



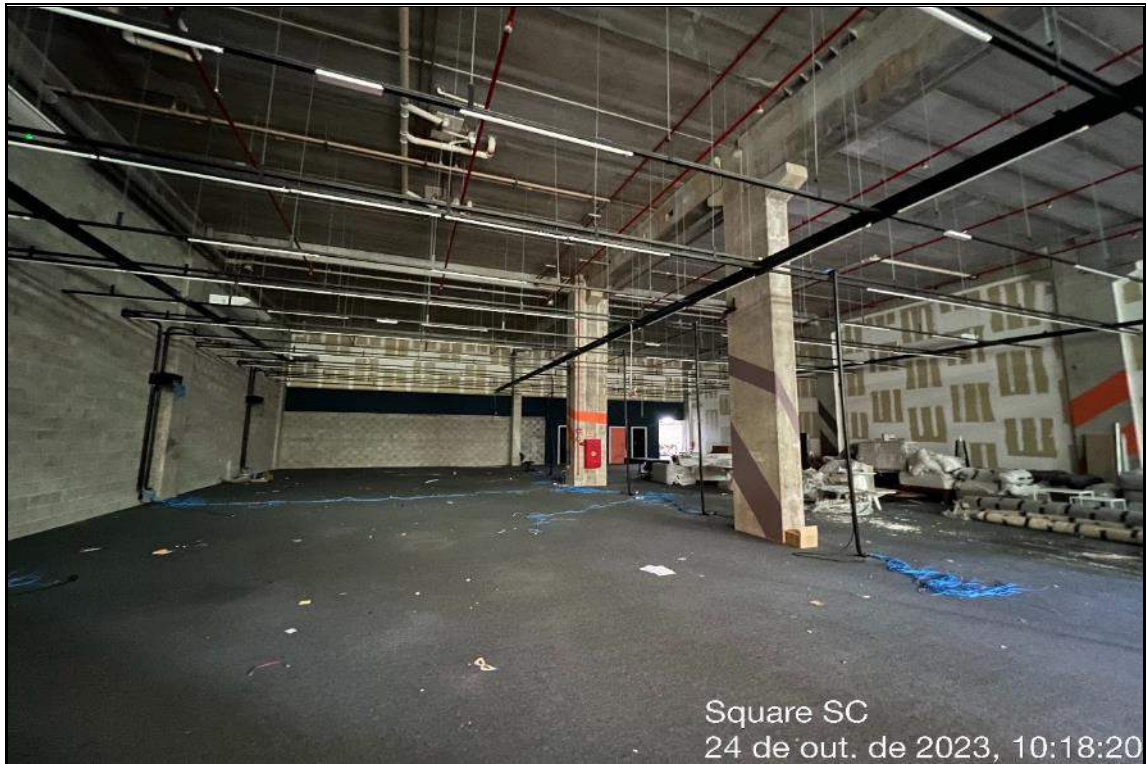
ACADEMIA E PARQUE DE RECREAÇÃO – CAMAS ELÁSTICAS



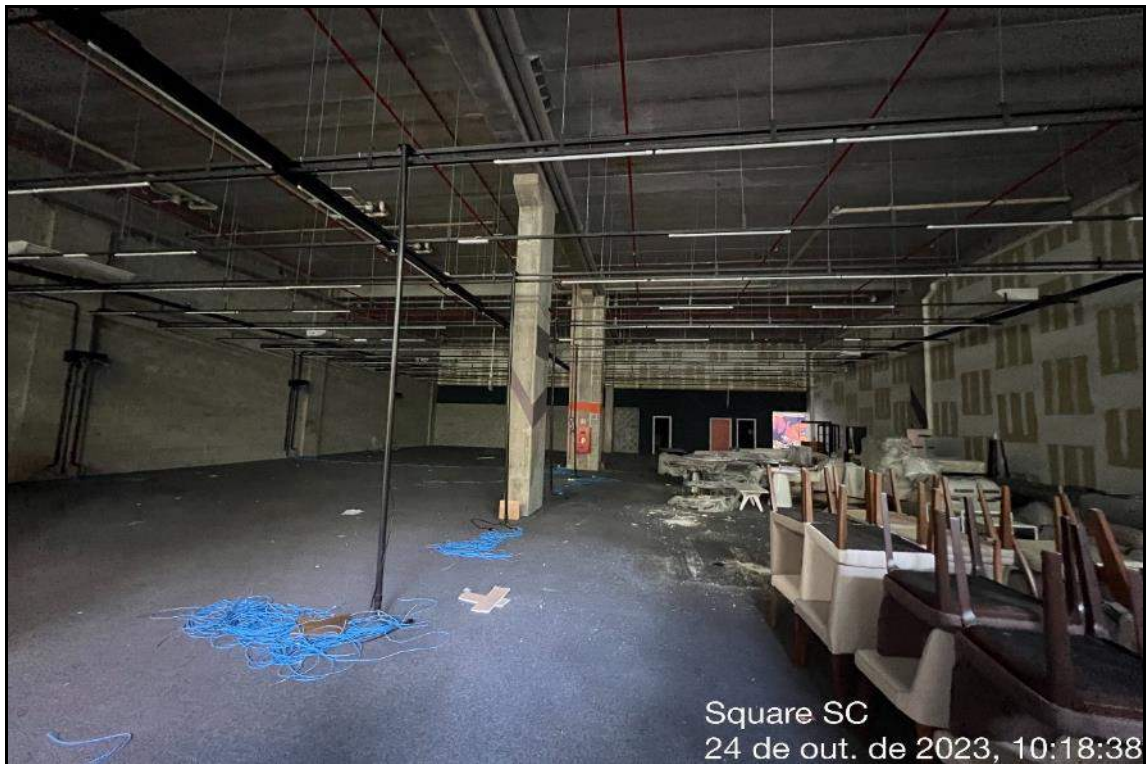
PARQUE COM CAMAS ELÁSTICAS



CAMAS ELÁSTICAS - PARQUE



ANTIGA EXACT - DESOCUPADA

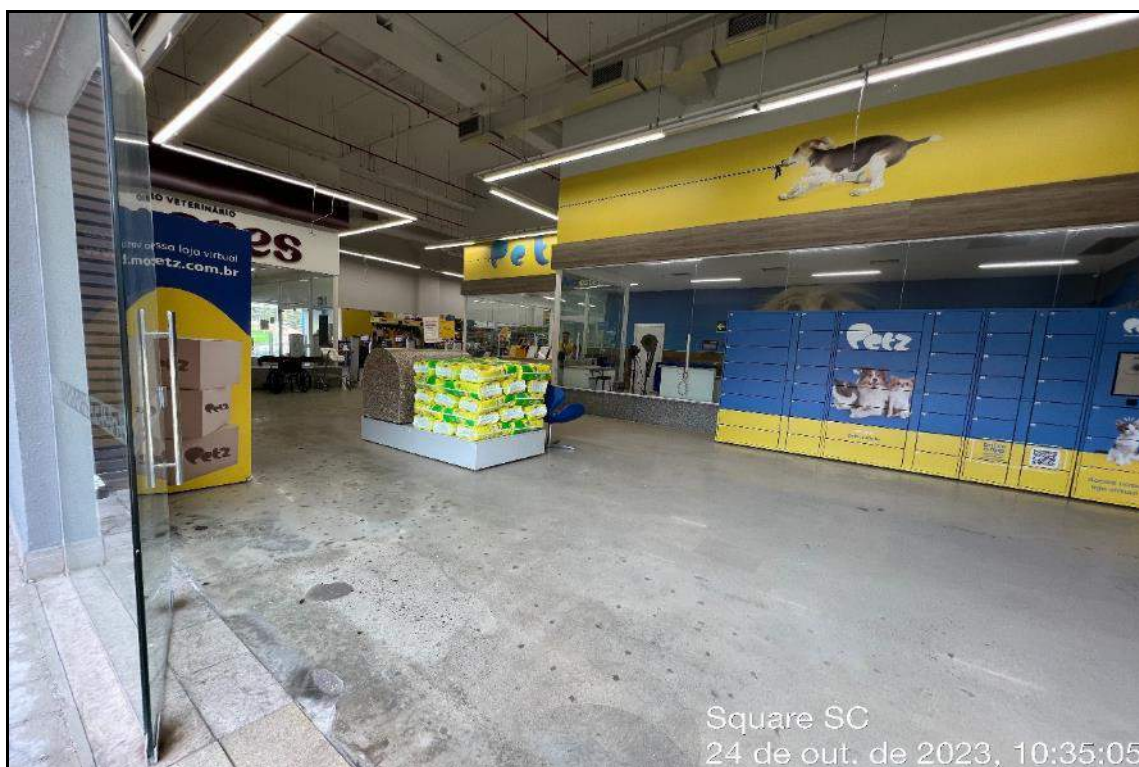


ANTIGA EXACT - DESOCUPADA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



MINIMERCADO DE CONVENIÊNCIAS



PET SHOP

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



FACHADA E LOJAS DO TÉRREO



CIRCULAÇÃO VEÍCULOS, MINIMERCADO E LOJA PETZ

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



PÁTIO CENTRAL E ÁREA DE ALIMENTAÇÃO (RESTAURANTES E CAFÉS)



PÁTIO CENTRAL E ÁREA DE ALIMENTAÇÃO (RESTAURANTES E CAFÉS)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

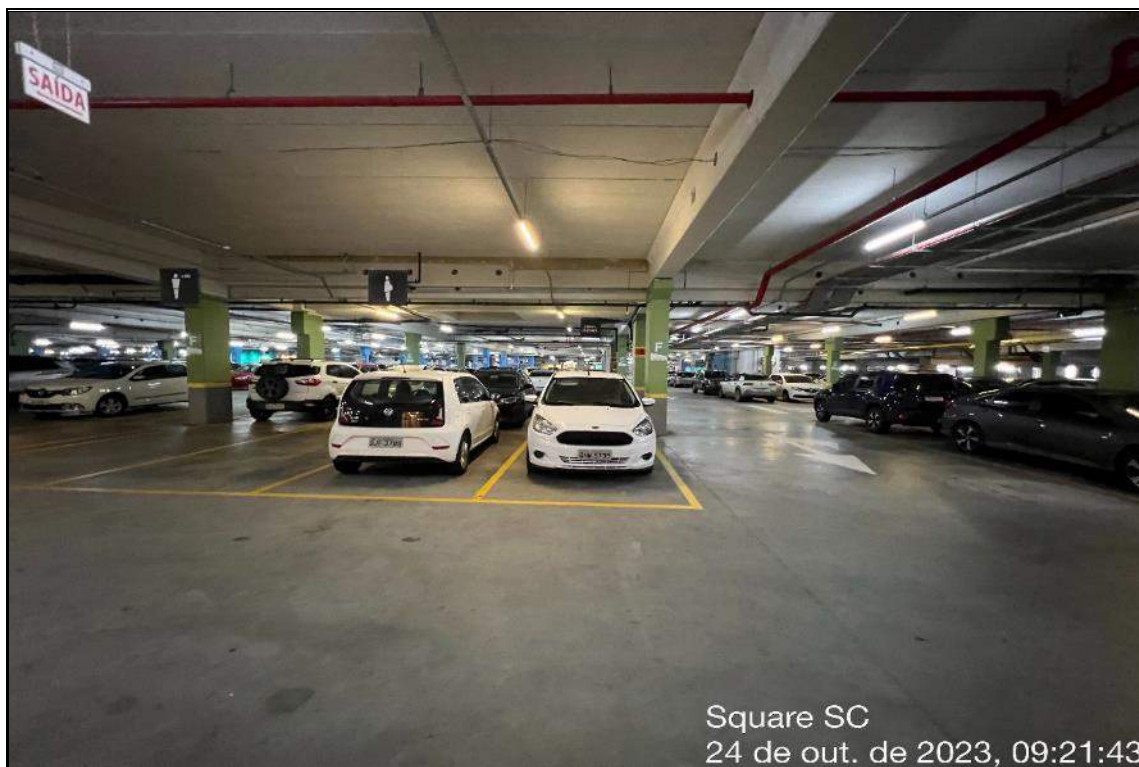


RESTAURANTES E CAFÉS DO VÃO CENTRAL

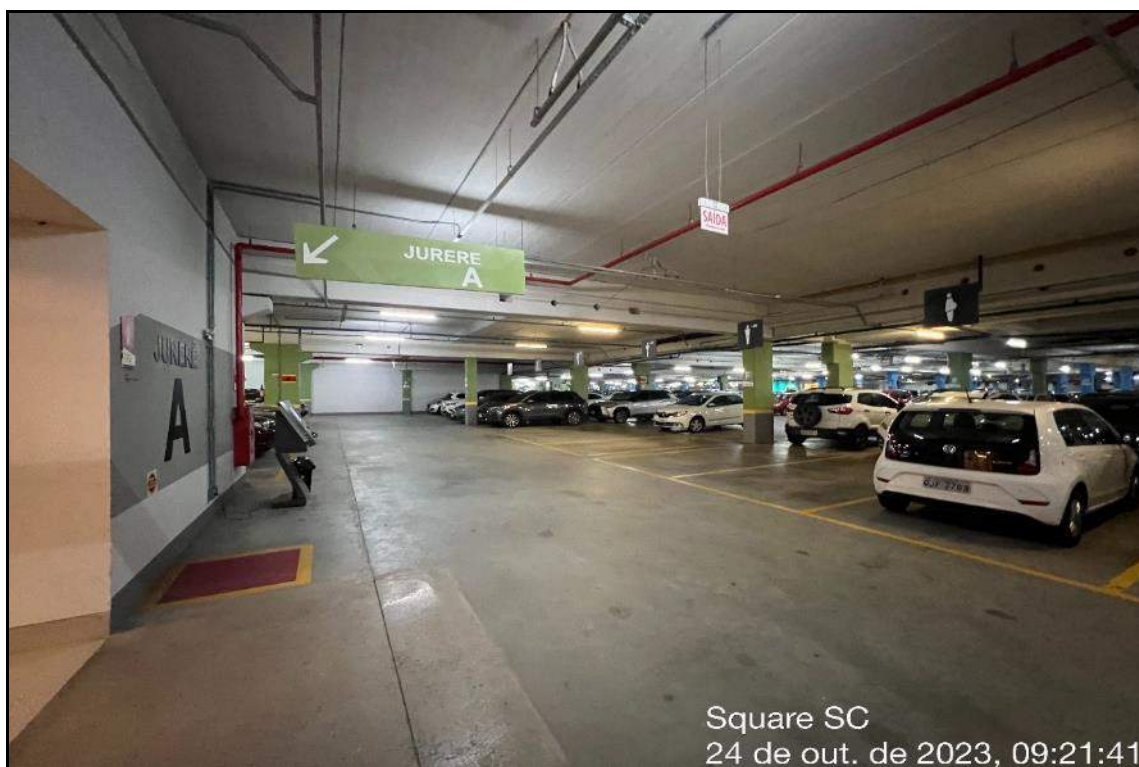


RESTAURANTES E CAFÉS DO VÃO CENTRAL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



VISTA INTERNA NO SUBSOLO (VAGAS E CIRCULAÇÃO VEÍCULOS)

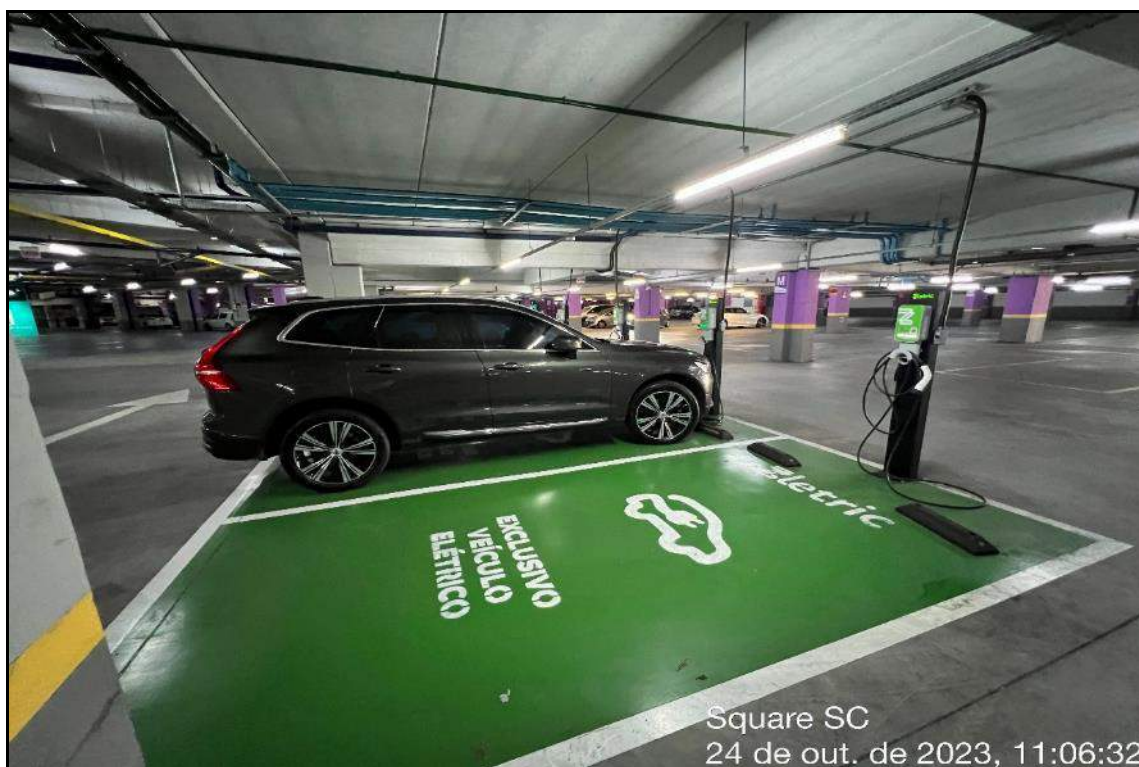


VISTA INTERNA NO SUBSOLO (VAGAS E CIRCULAÇÃO VEÍCULOS)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



VAGAS PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS (ESTAÇÃO DE CARREGAMENTO)



VAGAS PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS (ESTAÇÃO DE CARREGAMENTO)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

FLUXOS PROJETADOS CONTEXTO BUY TO LEASE

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		760	10.662	12.094	12.834	13.741	14.421	15.112	15.824	16.381	17.037	18.240	147.107
-	Área locável (m2)		1.546	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		54	54	56	58	61	63	65	68	70	73	76	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		998	11.943	12.425	12.940	13.474	14.031	14.464	15.062	15.684	16.331	17.006	144.359
-	Vacância do empreendimento		11,0%	8,3%	2,8%	3,7%	4,3%	4,7%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		171	1.533	526	692	806	880	902	910	917	924	928	
-	Aluguéis Efetivos		673	9.435	10.703	11.358	12.160	12.762	13.374	14.004	14.497	15.077	16.142	130.183
-	Receitas de estacionamento		87	1.227	1.391	1.477	1.581	1.659	1.739	1.820	1.885	1.960	2.098	16.924
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		28	389	441	468	502	526	552	578	598	622	666	5.369
-	PIS		5	69	79	83	89	94	98	103	106	111	119	956
-	COFINS		23	320	363	385	412	433	453	475	491	511	547	4.413
-	Despesas Operacionais		48	539	414	461	498	509	531	550	565	583	614	5.314
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		28	249	85	112	131	143	146	148	149	150	151	1.491
-	Inadimplência irrecoverável		5	66	75	80	79	64	67	70	72	75	81	733
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		16	224	254	270	289	303	317	332	344	358	383	3.089
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		684	9.734	11.239	11.904	12.741	13.385	14.030	14.696	15.218	15.832	16.960	136.423
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		684	9.734	11.239	11.904	12.741	13.385	14.030	14.696	15.218	15.832	16.960	136.422
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos		684	9.734	11.239	11.904	12.741	13.385	14.030	14.696	15.218	15.832	16.960	136.422
-	Impostos (IR/CSSL)		83	1.160	1.316	1.396	1.495	1.569	1.644	1.722	1.782	1.854	1.985	16.005
=	Lucro líquido		602	8.574	9.923	10.508	11.246	11.816	12.386	12.975	13.435	13.978	14.975	120.417
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		602	8.574	9.923	10.508	11.246	11.816	12.386	12.975	13.436	13.978	14.975	120.418
-	Investimento em novos ativos		133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		12	148	167	186	206	225	245	264	284	303	323	2.363
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(133.069)	8.426	9.756	10.322	11.040	11.591	12.141	12.711	13.152	13.675	14.653	(15.603)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(133.069)	(124.643)	(114.887)	(104.566)	(93.526)	(81.935)	(69.794)	(57.083)	(43.931)	(30.256)	(15.603)	
+	Integralização dos Acionistas		133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		589	8.426	9.756	10.322	11.040	11.591	12.141	12.711	13.152	13.675	14.653	118.055
=	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		133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
+	Distribuição de Dividendos		589	8.426	9.756	10.322	11.040	11.591	12.141	12.711	13.152	13.675	14.653	118.055
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.363	194.363
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(133.069)	8.426	9.756	10.322	11.040	11.591	12.141	12.711	13.152	13.675	209.016	178.760

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	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)	131,3%	112,0%	102,7%	100,8%	98,1%	97,3%	95,7%	95,2%	95,7%	95,9%	93,2%	98,1%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%
-	Receitas de estacionamento	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
-	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	6,4%	5,1%	3,4%	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,5%	3,4%	3,4%	3,4%	3,6%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3,6%	2,3%	0,7%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	1,0%
-	Inadimplência irrecoverável	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
-	Despesas recorrentes FI	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)	90,0%	91,3%	92,9%	92,8%	92,7%	92,8%	92,8%	92,9%	92,9%	92,9%	93,0%	92,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	90,0%	91,3%	92,9%	92,8%	92,7%	92,8%	92,8%	92,9%	92,9%	92,9%	93,0%	92,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	90,0%	91,3%	92,9%	92,8%	92,7%	92,8%	92,8%	92,9%	92,9%	92,9%	93,0%	92,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	79,1%	80,4%	82,0%	81,9%	81,8%	81,9%	82,0%	82,0%	82,0%	82,1%	82,1%	81,9%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	79,1%	80,4%	82,0%	81,9%	81,8%	81,9%	82,0%	82,0%	82,0%	82,1%	82,1%	81,9%
-	Investimento em novos ativos	17577,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	90,9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,6%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-17500,0%	79,0%	80,7%	80,4%	80,3%	80,4%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	-10,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-17500,0%	-1169,1%	-949,9%	-814,7%	-680,6%	-568,2%	-461,8%	-360,7%	-268,2%	-177,6%	-85,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	17577,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	90,9%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	17577,5%	1253,6%	1105,1%	1041,4%	972,7%	926,8%	884,4%	844,7%	815,9%	784,5%	732,8%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	77,5%	79,0%	80,7%	80,4%	80,3%	80,4%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	17577,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	90,9%
+	Distribuição de Dividendos	77,5%	79,0%	80,7%	80,4%	80,3%	80,4%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1065,6%	132,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-17500,0%	79,0%	80,7%	80,4%	80,3%	80,4%	80,3%	80,3%	80,3%	80,3%	1145,9%	121,5%

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	760
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,81
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	998,23
	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%	11,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.049
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	673
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	602
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	602
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.659)	589
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.659)	(133.069)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	589
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	589
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	589
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.659)	589

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	808	817	821	827	851	906	924	926	931	930	934	987
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	53,65	53,49	53,33	53,17	53,01	53,93	53,77	53,60	53,44	53,28	53,12	56,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	995,23	992,23	989,25	986,27	983,30	1.000,38	997,37	994,37	991,37	988,39	985,42	1.039,46
	Vacância do empreendimento	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	2,5%
	Área vaga (m2)	2.049	2.049	2.049	2.049	2.049	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281	463
	Aluguéis Efetivos	715	723	726	732	753	802	818	819	824	823	827	874
	Receitas de estacionamento	93	94	94	95	98	104	106	107	107	107	107	114
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	30	30	30	31	33	34	34	34	34	34	36
	PIS	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6
	COFINS	24	24	25	25	26	27	28	28	28	28	28	30
-	Despesas Operacionais	50	50	50	50	51	42	42	43	43	43	43	33
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	28	28	28	28	28	17	17	17	17	17	17	6
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	17	17	17	18	19	19	19	20	20	20	21
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	729	737	741	747	769	831	848	850	854	853	858	918
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	729	737	741	747	769	831	848	850	854	853	858	918
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	729	737	741	747	769	831	848	850	854	853	858	918
-	Impostos (IR/CSSL)	88	89	89	90	93	99	101	101	101	101	102	107
=	Lucro líquido	641	648	651	657	677	732	747	749	753	752	756	811
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	641	648	652	657	677	732	747	749	753	752	756	811
-	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	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	628	636	639	645	664	720	735	737	741	740	744	797
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(132.441)	(131.805)	(131.166)	(130.521)	(129.857)	(129.137)	(128.401)	(127.665)	(126.924)	(126.184)	(125.440)	(124.643)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	1.218	1.854	2.493	3.138	3.802	4.522	5.257	5.994	6.735	7.475	8.219	9.016
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	628	636	639	645	664	720	735	737	741	740	744	797
=	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	628	636	639	645	664	720	735	737	741	740	744	797
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	628	636	639	645	664	720	735	737	741	740	744	797

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	985	993	993	999	1.005	1.010	1.009	1.014	1.018	1.019	1.019	1.032
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55,86	55,68	55,50	55,33	55,15	56,10	55,92	55,75	55,57	55,39	55,22	58,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.036,16	1.032,87	1.029,59	1.026,32	1.023,06	1.040,66	1.037,36	1.034,07	1.030,78	1.027,51	1.024,25	1.082,38
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%
	Área vaga (m2)	463	463	463	463	463	558	558	558	558	558	558	645
	Aluguéis Efetivos	871	879	879	884	889	893	893	898	901	901	902	913
	Receitas de estacionamento	113	114	114	115	116	116	116	117	117	117	117	119
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	38
	PIS	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	7
	COFINS	30	30	30	30	30	30	30	30	31	31	31	31
-	Despesas Operacionais	33	33	33	33	34	35	35	35	35	35	35	37
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	8	9
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	916	923	924	929	935	938	937	942	946	946	947	957
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	916	923	924	929	935	938	937	942	946	946	947	957
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	916	923	924	929	935	938	937	942	946	946	947	957
-	Impostos (IR/CSSL)	107	108	108	109	109	110	110	110	111	111	111	112
=	Lucro líquido	808	815	816	820	825	828	827	832	835	835	836	845
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	809	815	816	820	825	828	827	832	835	835	836	845
-	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	795	801	802	806	811	814	814	818	821	822	822	830
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(123.848)	(123.047)	(122.245)	(121.439)	(120.627)	(119.813)	(119.000)	(118.182)	(117.360)	(116.539)	(115.717)	(114.887)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.810	10.612	11.414	12.220	13.031	13.845	14.659	15.477	16.298	17.120	17.942	18.771
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	795	801	802	806	811	814	814	818	821	822	822	830
=	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	795	801	802	806	811	814	814	818	821	822	822	830
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	795	801	802	806	811	814	814	818	821	822	822	830

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	1.029	1.035	1.033	1.030	1.049	1.050	1.060	1.097	1.101	1.099	1.112	1.138
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	58,17	57,98	57,80	57,62	57,44	58,43	58,24	58,06	57,88	57,70	57,52	60,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.078,98	1.075,59	1.072,21	1.068,84	1.065,48	1.083,84	1.080,43	1.077,04	1.073,65	1.070,27	1.066,91	1.127,08
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%
	Área vaga (m2)	645	645	645	645	645	718	718	718	718	718	718	775
	Aluguéis Efetivos	911	916	914	912	929	929	938	971	974	973	984	1.007
	Receitas de estacionamento	118	119	119	119	121	121	122	126	127	126	128	131
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	38	38	38	38	38	38	39	40	40	40	41	42
	PIS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	COFINS	31	31	31	31	31	31	32	33	33	33	33	34
-	Despesas Operacionais	37	37	37	37	37	38	39	40	40	40	40	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	22	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	24
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	955	960	959	956	974	973	983	1.018	1.021	1.019	1.032	1.055
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	955	960	959	956	974	973	983	1.018	1.021	1.019	1.032	1.055
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	955	960	959	956	974	973	983	1.018	1.021	1.019	1.032	1.055
-	Impostos (IR/CSSL)	112	113	112	112	114	114	115	119	120	120	121	124
=	Lucro líquido	843	848	846	844	860	859	868	898	902	900	911	931
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	843	848	846	844	860	859	868	898	902	900	911	931
-	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	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	827	832	831	828	844	844	852	883	886	884	895	914
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(114.060)	(113.228)	(112.397)	(111.569)	(110.724)	(109.881)	(109.028)	(108.145)	(107.259)	(106.375)	(105.479)	(104.566)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	19.599	20.431	21.262	22.090	22.934	23.778	24.630	25.513	26.399	27.284	28.179	29.093
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	827	832	831	828	844	844	852	883	886	884	895	914
=	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	827	832	831	828	844	844	852	883	886	884	895	914
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	827	832	831	828	844	844	852	883	886	884	895	914

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	1.144	1.138	1.135	1.134	1.142	1.147	1.144	1.145	1.149	1.145	1.146	1.173
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,57	60,38	60,19	60,00	59,81	60,84	60,65	60,46	60,27	60,08	59,89	63,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.123,54	1.120,00	1.116,47	1.112,96	1.109,46	1.128,57	1.125,02	1.121,47	1.117,94	1.114,42	1.110,92	1.173,63
	Vacância do empreendimento	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,7%
	Área vaga (m2)	775	775	775	775	775	823	823	823	823	823	823	864
	Aluguéis Efetivos	1.012	1.007	1.005	1.004	1.010	1.015	1.012	1.013	1.016	1.013	1.014	1.038
	Receitas de estacionamento	132	131	131	131	131	132	132	132	132	132	132	135
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	42	42	41	41	42	42	42	42	42	42	42	43
	PIS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8
	COFINS	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	35
-	Despesas Operacionais	42	41	41	41	42	42	42	42	42	40	40	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	12
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.061	1.055	1.053	1.052	1.058	1.063	1.060	1.061	1.064	1.063	1.064	1.088
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.061	1.055	1.053	1.052	1.058	1.063	1.060	1.061	1.064	1.063	1.064	1.088
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.061	1.055	1.053	1.052	1.058	1.063	1.060	1.061	1.064	1.063	1.064	1.088
-	Impostos (IR/CSSL)	124	124	124	123	124	125	124	125	125	125	125	128
=	Lucro líquido	936	931	929	928	934	938	935	936	939	938	939	961
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	936	931	929	928	934	938	935	936	939	938	939	961
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	919	914	912	911	917	921	918	919	922	921	922	942
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(103.647)	(102.733)	(101.821)	(100.909)	(99.992)	(99.071)	(98.153)	(97.233)	(96.311)	(95.390)	(94.468)	(93.526)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	30.012	30.926	31.838	32.749	33.667	34.588	35.506	36.425	37.348	38.269	39.191	40.133
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	919	914	912	911	917	921	918	919	922	921	922	942
=	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	919	914	912	911	917	921	918	919	922	921	922	942
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	919	914	912	911	917	921	918	919	922	921	922	942

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	1.169	1.198	1.194	1.190	1.186	1.195	1.192	1.190	1.216	1.212	1.212	1.267
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,07	62,87	62,67	62,48	62,28	63,35	63,15	62,95	62,76	62,56	62,36	65,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.169,94	1.166,25	1.162,58	1.158,92	1.155,27	1.175,18	1.171,48	1.167,79	1.164,11	1.160,45	1.156,79	1.222,10
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	864	864	864	864	864	889	889	889	889	889	889	901
	Aluguéis Efetivos	1.034	1.060	1.057	1.053	1.050	1.058	1.055	1.053	1.076	1.072	1.073	1.122
	Receitas de estacionamento	134	138	137	137	136	138	137	137	140	139	139	146
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	43	44	44	43	43	44	43	43	44	44	44	46
	PIS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	COFINS	35	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	38
-	Despesas Operacionais	41	42	42	42	42	42	42	42	43	43	43	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	25	25	25	25	25	25	25	25	26	25	25	27
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.085	1.112	1.108	1.105	1.101	1.109	1.106	1.104	1.128	1.125	1.125	1.177
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.085	1.112	1.108	1.105	1.101	1.109	1.106	1.104	1.128	1.125	1.125	1.177
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.085	1.112	1.108	1.105	1.101	1.109	1.106	1.104	1.128	1.125	1.125	1.177
-	Impostos (IR/CSSL)	127	130	130	129	129	130	130	129	132	132	132	138
=	Lucro líquido	958	982	978	975	972	979	976	975	996	993	993	1.039
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	958	982	978	975	972	979	976	975	996	993	993	1.039
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	939	963	960	957	954	961	958	956	977	974	974	1.019
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(92.587)	(91.624)	(90.664)	(89.707)	(88.754)	(87.793)	(86.836)	(85.879)	(84.902)	(83.928)	(82.953)	(81.935)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	41.072	42.035	42.995	43.951	44.905	45.866	46.823	47.779	48.757	49.731	50.705	51.724
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	939	963	960	957	954	961	958	956	977	974	974	1.019
=	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	939	963	960	957	954	961	958	956	977	974	974	1.019
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	939	963	960	957	954	961	958	956	977	974	974	1.019

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	1.263	1.266	1.262	1.258	1.254	1.250	1.246	1.245	1.241	1.238	1.253	1.337
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,67	65,47	65,26	65,06	64,85	64,65	64,44	64,24	64,04	63,84	63,64	68,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.218,25	1.214,42	1.210,59	1.206,78	1.202,98	1.199,20	1.195,42	1.191,66	1.187,91	1.184,17	1.180,44	1.272,57
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	909
	Aluguéis Efetivos	1.118	1.120	1.117	1.113	1.110	1.106	1.103	1.101	1.098	1.096	1.109	1.183
	Receitas de estacionamento	145	146	145	145	144	144	143	143	143	142	144	154
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	46	49
	PIS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
	COFINS	38	38	38	38	38	37	37	37	37	37	38	40
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	27	27	26	26	26	26	26	26	26	26	26	28
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.173	1.175	1.171	1.168	1.164	1.160	1.157	1.155	1.152	1.149	1.163	1.242
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.173	1.175	1.171	1.168	1.164	1.160	1.157	1.155	1.152	1.149	1.163	1.242
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	1.173	1.175	1.171	1.168	1.164	1.160	1.157	1.155	1.152	1.149	1.163	1.242
-	Impostos (IR/CSSL)	137	138	137	137	136	136	136	135	135	135	136	145
=	Lucro líquido	1.036	1.037	1.034	1.031	1.028	1.024	1.021	1.020	1.017	1.015	1.027	1.097
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.036	1.037	1.034	1.031	1.028	1.024	1.021	1.020	1.017	1.015	1.027	1.097
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.015	1.017	1.014	1.011	1.007	1.004	1.001	1.000	997	994	1.007	1.075
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(80.919)	(79.902)	(78.889)	(77.878)	(76.871)	(75.867)	(74.866)	(73.866)	(72.869)	(71.875)	(70.868)	(69.794)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	52.739	53.756	54.770	55.781	56.788	57.792	58.793	59.793	60.789	61.784	62.790	63.865
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.015	1.017	1.014	1.011	1.007	1.004	1.001	1.000	997	994	1.007	1.075
=	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	1.015	1.017	1.014	1.011	1.007	1.004	1.001	1.000	997	994	1.007	1.075
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.015	1.017	1.014	1.011	1.007	1.004	1.001	1.000	997	994	1.007	1.075

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	1.333	1.329	1.325	1.320	1.316	1.312	1.308	1.304	1.300	1.296	1.297	1.384
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	68,39	68,17	67,96	67,74	67,53	67,32	67,10	66,89	66,68	66,47	66,26	71,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.268,56	1.264,57	1.260,59	1.256,62	1.252,66	1.248,72	1.244,79	1.240,87	1.236,96	1.233,07	1.229,19	1.325,12
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	917
	Aluguéis Efetivos	1.180	1.176	1.172	1.168	1.165	1.161	1.158	1.154	1.151	1.147	1.148	1.225
	Receitas de estacionamento	153	153	152	152	151	151	150	150	150	149	149	159
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	49	48	48	48	48	48	48	48	47	47	47	51
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	9
	COFINS	40	40	40	40	39	39	39	39	39	39	39	42
-	Despesas Operacionais	46	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	48
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	28	28	28	28	28	28	27	27	27	27	27	29
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.238	1.234	1.230	1.226	1.222	1.219	1.215	1.211	1.207	1.204	1.204	1.286
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.238	1.234	1.230	1.226	1.222	1.218	1.215	1.211	1.207	1.204	1.204	1.286
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.238	1.234	1.230	1.226	1.222	1.218	1.215	1.211	1.207	1.204	1.204	1.286
-	Impostos (IR/CSSL)	145	145	144	144	143	143	142	142	141	141	141	151
=	Lucro líquido	1.093	1.090	1.086	1.083	1.079	1.076	1.072	1.069	1.066	1.063	1.063	1.136
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.093	1.090	1.086	1.083	1.079	1.076	1.072	1.069	1.066	1.063	1.063	1.136
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.071	1.068	1.064	1.061	1.057	1.054	1.051	1.047	1.044	1.041	1.041	1.112
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(68.722)	(67.655)	(66.591)	(65.530)	(64.473)	(63.419)	(62.368)	(61.321)	(60.277)	(59.236)	(58.195)	(57.083)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	64.936	66.004	67.068	68.129	69.186	70.240	71.291	72.338	73.382	74.422	75.464	76.576
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.071	1.068	1.064	1.061	1.057	1.054	1.051	1.047	1.044	1.041	1.041	1.112
=	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	1.071	1.068	1.064	1.061	1.057	1.054	1.051	1.047	1.044	1.041	1.041	1.112
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.071	1.068	1.064	1.061	1.057	1.054	1.051	1.047	1.044	1.041	1.041	1.112

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	1.380	1.376	1.371	1.367	1.363	1.358	1.354	1.350	1.346	1.342	1.342	1.433
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	71,21	70,99	70,76	70,54	70,32	70,10	69,88	69,66	69,44	69,22	69,00	74,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.320,95	1.316,79	1.312,65	1.308,52	1.304,40	1.300,29	1.296,20	1.292,12	1.288,05	1.283,99	1.279,95	1.379,85
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%
	Área vaga (m2)	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	924
	Aluguéis Efetivos	1.221	1.217	1.213	1.210	1.206	1.202	1.198	1.194	1.191	1.187	1.188	1.268
	Receitas de estacionamento	159	158	158	157	157	156	156	155	155	154	154	165
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	50	50	50	50	50	50	49	49	49	49	49	52
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	COFINS	41	41	41	41	41	41	41	40	40	40	40	43
-	Despesas Operacionais	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	49
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	29	29	29	29	29	29	28	28	28	28	28	30
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.282	1.278	1.274	1.270	1.266	1.262	1.258	1.254	1.250	1.246	1.247	1.332
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.282	1.278	1.274	1.270	1.266	1.262	1.258	1.254	1.250	1.246	1.247	1.332
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	1.282	1.278	1.274	1.270	1.266	1.262	1.258	1.254	1.250	1.246	1.247	1.332
-	Impostos (IR/CSSL)	150	150	149	149	148	148	147	147	146	146	146	156
=	Lucro líquido	1.132	1.128	1.125	1.121	1.118	1.114	1.110	1.107	1.104	1.100	1.101	1.176
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.132	1.128	1.125	1.121	1.118	1.114	1.110	1.107	1.104	1.100	1.101	1.176
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.108	1.105	1.101	1.098	1.094	1.091	1.087	1.083	1.080	1.077	1.077	1.151
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(55.975)	(54.870)	(53.769)	(52.671)	(51.577)	(50.486)	(49.400)	(48.316)	(47.236)	(46.159)	(45.082)	(43.931)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	77.684	78.789	79.890	80.988	82.082	83.172	84.259	85.343	86.423	87.499	88.577	89.727
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.108	1.105	1.101	1.098	1.094	1.091	1.087	1.083	1.080	1.077	1.077	1.151
=	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	1.108	1.105	1.101	1.098	1.094	1.091	1.087	1.083	1.080	1.077	1.077	1.151
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.108	1.105	1.101	1.098	1.094	1.091	1.087	1.083	1.080	1.077	1.077	1.151

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	1.429	1.424	1.420	1.415	1.411	1.406	1.402	1.398	1.394	1.391	1.407	1.540
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,15	73,92	73,69	73,45	73,22	72,99	72,76	72,53	72,30	72,08	71,85	77,46
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.375,50	1.371,17	1.366,86	1.362,55	1.358,27	1.353,99	1.349,73	1.345,48	1.341,24	1.337,02	1.332,81	1.436,83
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	927
	Aluguéis Efetivos	1.264	1.260	1.256	1.252	1.249	1.245	1.241	1.237	1.233	1.231	1.245	1.363
	Receitas de estacionamento	164	164	163	163	162	162	161	161	160	160	162	177
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	52	52	52	52	51	51	51	51	51	51	51	56
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
	COFINS	43	43	43	42	42	42	42	42	42	42	42	46
-	Despesas Operacionais	49	49	49	48	48	48	48	48	48	48	48	52
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	30	30	30	30	30	30	29	29	29	29	30	32
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.328	1.324	1.319	1.315	1.311	1.307	1.303	1.299	1.295	1.292	1.308	1.432
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.328	1.324	1.319	1.315	1.311	1.307	1.303	1.299	1.295	1.292	1.308	1.432
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	1.328	1.324	1.319	1.315	1.311	1.307	1.303	1.299	1.295	1.292	1.308	1.432
-	Impostos (IR/CSSL)	155	155	154	154	154	153	153	152	152	151	153	168
=	Lucro líquido	1.172	1.169	1.165	1.161	1.157	1.154	1.150	1.147	1.143	1.141	1.155	1.265
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.172	1.169	1.165	1.161	1.157	1.154	1.150	1.147	1.143	1.141	1.155	1.265
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.147	1.143	1.140	1.136	1.132	1.129	1.125	1.121	1.118	1.116	1.129	1.238
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.784)	(41.641)	(40.501)	(39.365)	(38.232)	(37.104)	(35.979)	(34.857)	(33.739)	(32.624)	(31.494)	(30.256)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	90.875	92.018	93.158	94.294	95.426	96.555	97.680	98.802	99.920	101.035	102.165	103.403
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.147	1.143	1.140	1.136	1.132	1.129	1.125	1.121	1.118	1.116	1.129	1.238
=	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	1.147	1.143	1.140	1.136	1.132	1.129	1.125	1.121	1.118	1.116	1.129	1.238
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.147	1.143	1.140	1.136	1.132	1.129	1.125	1.121	1.118	1.116	1.129	1.238

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	1.536	1.531	1.526	1.521	1.516	1.512	1.508	1.503	1.499	1.494	1.490	1.605
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	77,21	76,97	76,73	76,49	76,25	76,01	75,77	75,53	75,29	75,05	74,82	80,66
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.432,31	1.427,80	1.423,31	1.418,83	1.414,36	1.409,91	1.405,47	1.401,04	1.396,63	1.392,24	1.387,85	1.496,17
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
	Área vaga (m2)	927	927	927	927	927	927	927	927	927	927	927	939
	Aluguéis Efetivos	1.359	1.355	1.350	1.346	1.342	1.338	1.334	1.330	1.326	1.322	1.318	1.420
	Receitas de estacionamento	177	176	176	175	174	174	173	173	172	172	171	185
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	56	56	56	56	55	55	55	55	55	55	54	59
	PIS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	COFINS	46	46	46	46	45	45	45	45	45	45	45	48
-	Despesas Operacionais	52	51	51	51	51	51	51	51	51	51	50	54
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	32	32	32	32	32	32	32	32	31	31	31	34
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.428	1.423	1.419	1.414	1.410	1.405	1.402	1.397	1.394	1.389	1.385	1.493
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.428	1.423	1.419	1.414	1.410	1.405	1.402	1.397	1.394	1.389	1.385	1.493
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	1.428	1.423	1.419	1.414	1.410	1.405	1.402	1.397	1.394	1.389	1.385	1.493
-	Impostos (IR/CSSL)	167	167	166	165	165	164	164	164	163	163	162	175
=	Lucro líquido	1.261	1.257	1.253	1.249	1.245	1.241	1.238	1.234	1.230	1.227	1.223	1.318
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.261	1.257	1.253	1.249	1.245	1.241	1.238	1.234	1.230	1.227	1.223	1.318
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.234	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.211	1.207	1.204	1.200	1.196	1.290
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.022)	(27.792)	(26.566)	(25.344)	(24.125)	(22.911)	(21.700)	(20.493)	(19.289)	(18.089)	(16.893)	(15.603)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	104.637	105.867	107.093	108.315	109.533	110.748	111.959	113.166	114.369	115.569	116.765	118.055
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.234	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.211	1.207	1.204	1.200	1.196	1.290
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	1.234	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.211	1.207	1.204	1.200	1.196	1.290
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.363
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.234	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.211	1.207	1.204	1.200	1.196	195.653

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Para a simulação de valores referenciais no contexto de mercado aberto utilizamos os parâmetros para a projeção de resultados apresentado a seguir, considerando os pressupostos, ressalvas e fatores limitantes descritos anteriormente no laudo e desconsiderando o contrato de locação existente.

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

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 14</u>	<u>Contrato 15</u>	<u>Contrato 16</u>	<u>Contrato 17</u>	<u>Contrato 18</u>
	SQUARE SC-LOJA 01A	SQUARE SC-LOJA 01B	SQUARE SC-LOJA 002	SQUARE SC-LOJA 004	SQUARE SC-LOJA 05A
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	21.706	13.852	53.149	39.858	28.797
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	63,84	69,26	52,85	55,48	59,20
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	95,69	103,81	79,21	83,16	88,73
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	86,12	93,43	71,29	74,84	79,86
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	22	31	54	28	32
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 19</u>	<u>Contrato 20</u>	<u>Contrato 21</u>	<u>Contrato 22</u>	<u>Contrato 23</u>
	SQUARE SC-LOJA 05B	SQUARE SC-LOJA 006	SQUARE SC-LOJA 008	SQUARE SC-LOJA 011	SQUARE SC-LOJA 015, 016A
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	28.797	31.693	8.526	7.363	18.604
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	59,20	59,20	83,16	83,16	63,84
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	88,73	88,73	124,64	124,64	95,69
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	79,86	79,86	112,18	112,18	86,12
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	0%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	31	41	30	12	50
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53



Parâmetros esperados de mercado	Contrato 24	Contrato 25	Contrato 26	Contrato 27	Contrato 28
	SQUARE SC- LOJA 016B	SQUARE SC- LOJA 017A	SQUARE SC- LOJA 017B	SQUARE SC- LOJA 018A	SQUARE SC- LOJA 018B MEZANINO
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	12.696	11.375	8.183	29.790	5.501
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	75,83	75,83	11,28	59,20	14,80
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	113,66	113,66	16,90	88,73	22,18
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	102,29	102,29	15,21	79,86	19,96
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	7	38	40	16	12
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 29	Contrato 30	Contrato 31	Contrato 32	Contrato 33
	SQUARE SC- LOJA 020	SQUARE SC- LOJA 021	SQUARE SC- LOJA 022	SQUARE SC- LOJA 024	SQUARE SC- LOJA 025
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	52.343	15.584	6.531	8.316	8.316
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	52,85	69,26	83,16	83,16	83,16
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	79,21	103,81	124,64	124,64	124,64
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	71,29	93,43	112,18	112,18	112,18
Ocupação inicial - %	100%	100%	0%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	56	16	12	46	12
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Parâmetros esperados de mercado	Contrato 34	Contrato 35	Contrato 36	Contrato 37	Contrato 38
	SQUARE SC- LOJA 026	SQUARE SC- LOJA 028A	SQUARE SC- LOJA 028B	SQUARE SC- LOJA 028C+TERREN 028C	SQUARE SC- LOJA 029A
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	7.983	39.946	29.931	83.722	67.331
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	83,16	55,48	59,20	54,36	52,85
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	124,64	83,16	88,73	81,48	79,21
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	112,18	74,84	79,86	73,33	71,29
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	22	32	7	54	5
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 39	Contrato 40	Contrato 41	Contrato 42	Contrato 43
	SQUARE SC- LOJA 029B	SQUARE SC- LOJA 029C	SQUARE SC- LOJA 033	SQUARE SC- CJS 225 a 236 e 238 JA	SQUARE SC- CJS 347/348 JB
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	33.288	55.246	25.045	46.198	20.165
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	55,48	45,04	59,20	57,00	63,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	83,16	67,50	88,73	85,43	94,43
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	74,84	60,75	79,86	76,89	84,99
Ocupação inicial - %	0%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	12	108	50	50	37
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

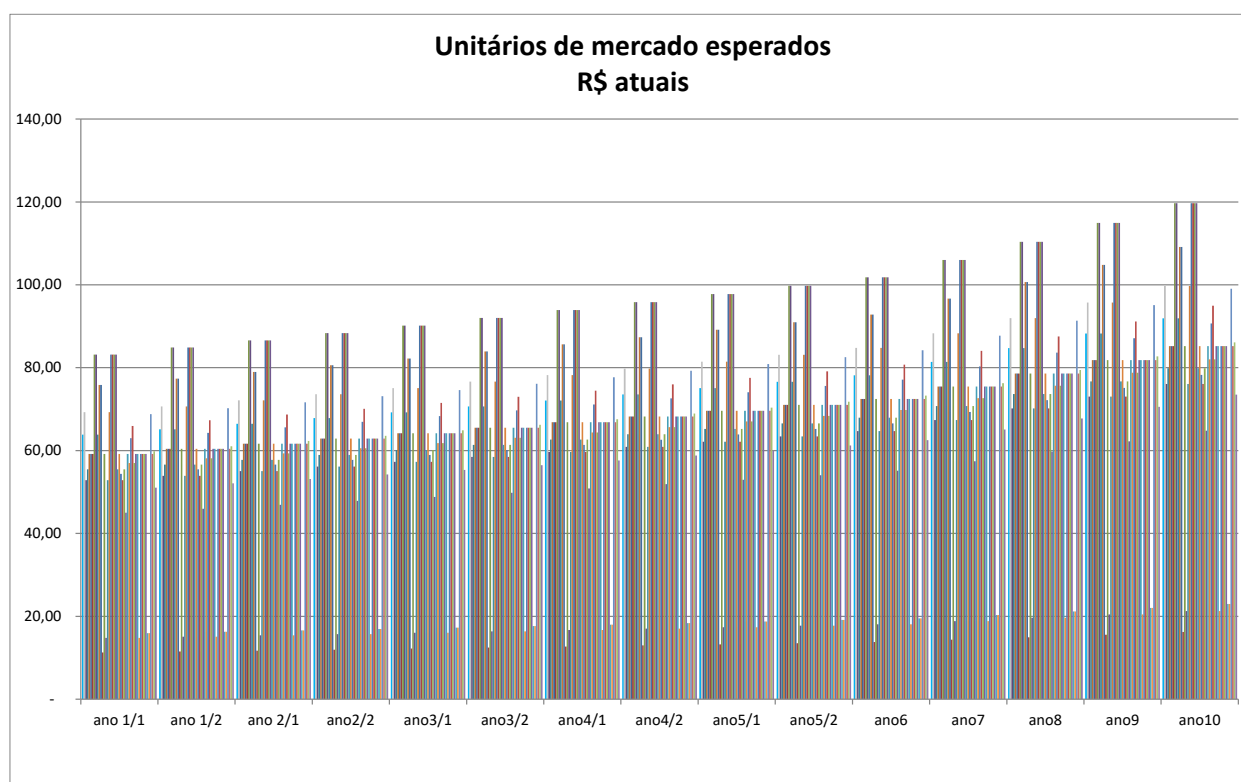


Parâmetros esperados de mercado	Contrato 44	Contrato 45	Contrato 46	Contrato 47	Contrato 48
	SQUARE SC-CJS 423/424 JA	SQUARE SC-CJS 325/336, 338 JA	SQUARE SC-5C1	SQUARE SC-5C2	SQUARE SC-5C3
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	9.897	46.198	1.894	2.238	471
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	65,96	57,00	59,20	59,20	14,80
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	98,86	85,43	88,73	88,73	22,18
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	88,97	76,89	79,86	79,86	19,96
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	0%	0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	68	62	13	12	12
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 49	Contrato 50	Contrato 51	Contrato 52	Contrato 53
	SQUARE SC-5C4	SQUARE SC-5C5	SQUARE SC-5C6	SQUARE SC-5C8	SQUARE SC-16C1
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	829	805	746	349	2.645
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	59,20	59,20	59,20	59,20	15,96
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	88,73	88,73	88,73	88,73	23,92
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	79,86	79,86	79,86	79,86	21,53
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	117	115	115	13	31
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53



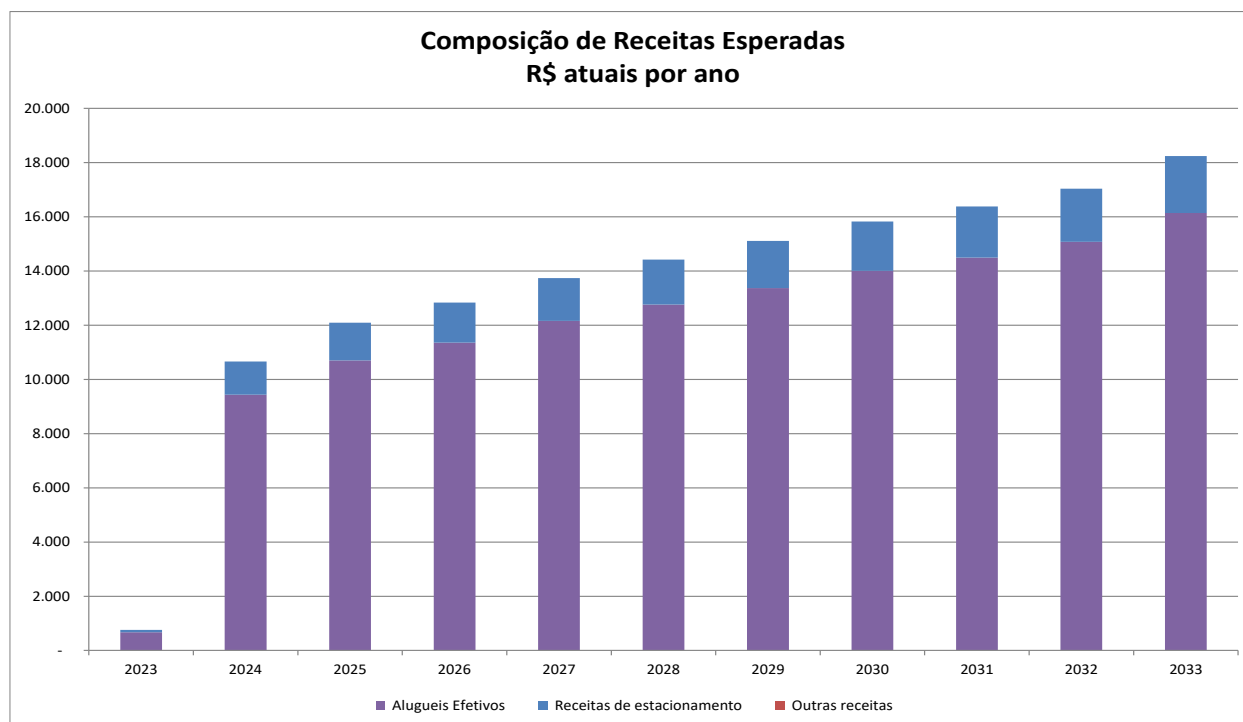
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 54	Contrato 55	Contrato 56	Contrato 57	Contrato 58
	SQUARE SC-16C3	SQUARE SC-CJ 217	SQUARE SC-5C7	SQUARE SC-CJS 237 e 239 a 252 JA	SQUARE SC-LOJA 016B_2
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	750	4.250	349	40.613	66.365
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	15,96	68,80	59,20	59,84	51,05
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	23,92	103,12	88,73	89,69	76,52
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	21,53	92,81	79,86	80,72	68,87
Ocupação inicial - %	100%	0%	100%	0%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	91	12	115	12	57
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	13,52	13,52	13,52	13,52	13,52
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53



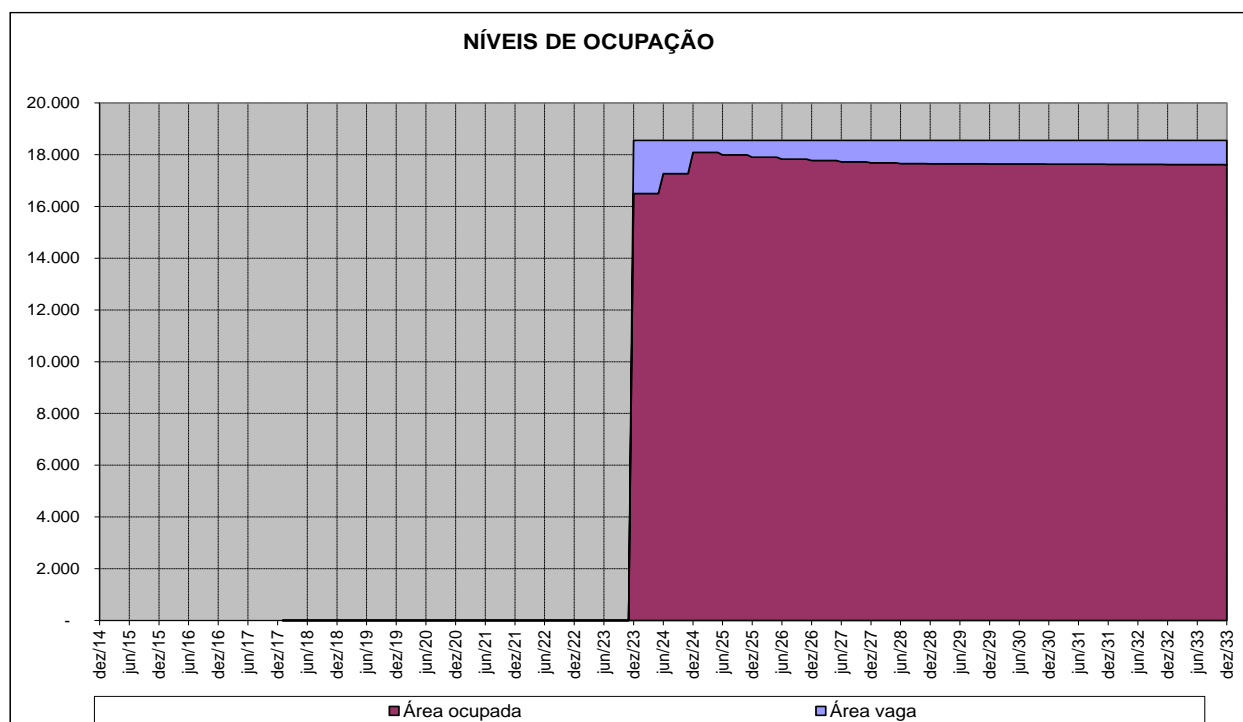
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



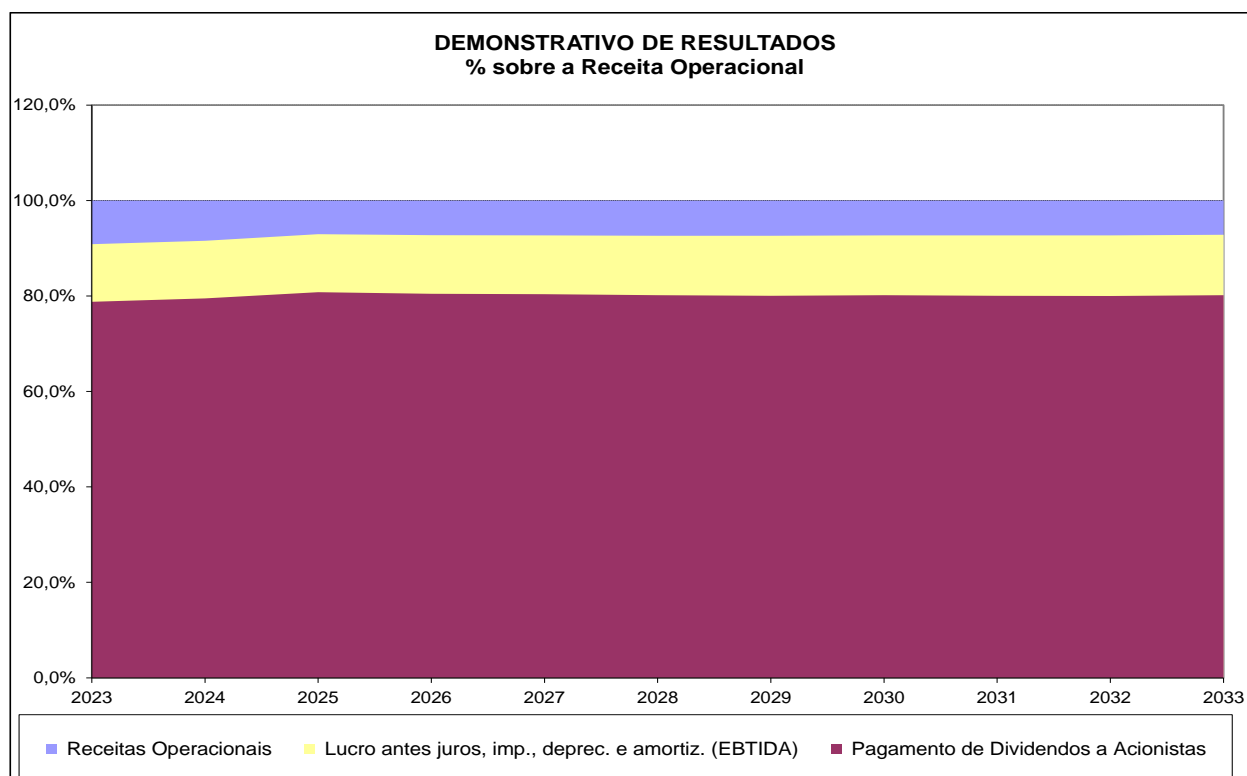
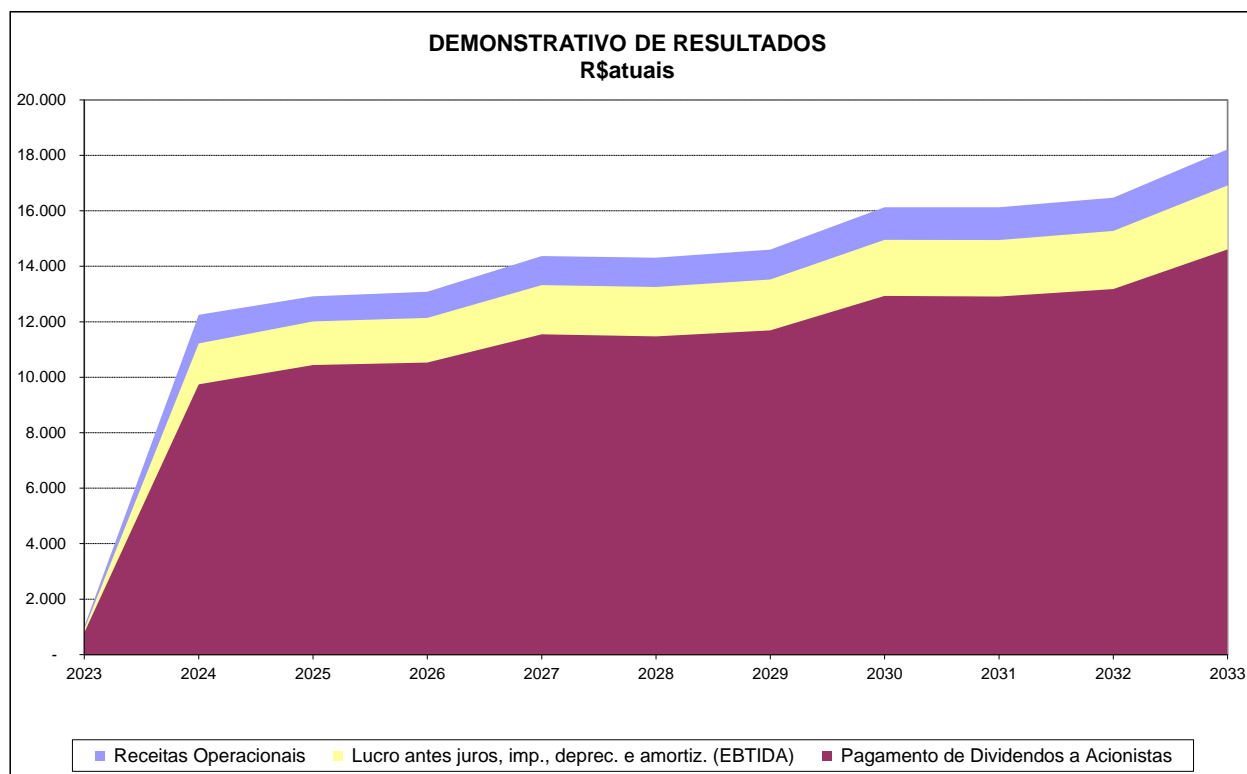
O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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

$$K_e = 5,70\% + (5,14\% \times 0,56) + 0,60\% = 9,18\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,56) + 0,60\% = 7,48\% \text{ (valor residual)}$$

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 DE COMPRA/VENDA (contexto Mercado Aberto):

R\$ 153.796.000,00



FLUXOS DE CAIXAS PROJETADOS CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		1.008	12.250	12.918	13.081	14.366	14.307	14.602	16.130	16.124	16.471	18.212	149.469
-	Área locável (m2)		1.546	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		54	54	56	58	61	63	65	68	70	73	76	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		998	11.943	12.425	12.940	13.474	14.031	14.464	15.062	15.684	16.331	17.006	144.359
-	Vacância do empreendimento		11,0%	8,3%	2,8%	3,7%	4,3%	4,7%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		171	1.533	526	692	806	880	902	910	917	924	928	
-	Aluguéis Efetivos		892	10.841	11.432	11.576	12.713	12.661	12.922	14.274	14.269	14.576	16.117	132.273
-	Receitas de estacionamento		116	1.409	1.486	1.505	1.653	1.646	1.680	1.856	1.855	1.895	2.095	17.196
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		37	447	472	477	524	522	533	589	589	601	665	5.456
-	PIS		7	80	84	85	93	93	95	105	105	107	118	972
-	COFINS		30	367	388	392	431	429	438	484	484	494	546	4.484
-	Despesas Operacionais		55	582	437	468	522	532	543	586	587	598	638	5.548
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		28	249	85	112	131	143	146	148	149	150	151	1.491
-	Inadimplência irrecoverável		6	76	80	81	89	89	90	100	100	102	105	918
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		21	257	271	275	302	300	307	339	339	346	382	3.139
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		916	11.221	12.010	12.136	13.320	13.253	13.526	14.955	14.948	15.272	16.910	138.465
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		916	11.221	12.010	12.136	13.320	13.253	13.526	14.954	14.948	15.272	16.910	138.464
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		916	11.221	12.010	12.136	13.320	13.253	13.526	14.954	14.948	15.272	16.910	138.464
-	Impostos (IR/CSSL)		110	1.333	1.405	1.423	1.563	1.557	1.589	1.755	1.754	1.792	1.982	16.262
=	Lucro líquido		806	9.888	10.604	10.712	11.757	11.696	11.937	13.199	13.194	13.480	14.928	122.202
+/-	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		806	9.888	10.605	10.712	11.757	11.696	11.937	13.200	13.194	13.480	14.928	122.203
-	Investimento em novos ativos		133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		12	148	167	186	206	225	245	264	284	303	323	2.363
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(132.865)	9.740	10.438	10.526	11.551	11.471	11.692	12.935	12.910	13.177	14.606	(13.818)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(132.865)	(123.124)	(112.687)	(102.161)	(90.610)	(79.139)	(67.447)	(54.511)	(41.601)	(28.424)	(13.818)	
+	Integralização dos Acionistas		133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	133.659	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		794	9.740	10.438	10.526	11.551	11.471	11.692	12.935	12.910	13.177	14.606	119.840
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	0	0	0	-	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
+	Distribuição de Dividendos		794	9.740	10.438	10.526	11.551	11.471	11.692	12.935	12.910	13.177	14.606	119.840
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.363	194.363
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(132.865)	9.740	10.438	10.526	11.551	11.471	11.692	12.935	12.910	13.177	208.969	180.545

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	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)	99,0%	97,5%	96,2%	98,9%	93,8%	98,1%	99,1%	93,4%	97,3%	99,2%	93,4%	96,6%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%
-	Receitas de estacionamento	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
-	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	5,5%	4,8%	3,4%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%	3,6%	3,6%	3,6%	3,5%	3,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2,7%	2,0%	0,7%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	1,0%
-	Inadimplência irrecoverável	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	90,9%	91,6%	93,0%	92,8%	92,7%	92,6%	92,6%	92,7%	92,7%	92,7%	92,8%	92,6%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	90,9%	91,6%	93,0%	92,8%	92,7%	92,6%	92,6%	92,7%	92,7%	92,7%	92,8%	92,6%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	90,9%	91,6%	93,0%	92,8%	92,7%	92,6%	92,6%	92,7%	92,7%	92,7%	92,8%	92,6%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	80,0%	80,7%	82,1%	81,9%	81,8%	81,8%	81,7%	81,8%	81,8%	81,8%	82,0%	81,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	80,0%	80,7%	82,1%	81,9%	81,8%	81,8%	81,7%	81,8%	81,8%	81,8%	82,0%	81,8%
-	Investimento em novos ativos	13261,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,2%	1,3%	1,4%	1,4%	1,6%	1,7%	1,6%	1,8%	1,8%	1,8%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-13182,5%	79,5%	80,8%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	80,1%	80,0%	80,2%	-9,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-13182,5%	-1005,1%	-872,3%	-781,0%	-630,7%	-553,2%	-461,9%	-338,0%	-258,0%	-172,6%	-75,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	13261,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,4%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	13261,3%	1091,1%	1034,7%	1021,8%	930,4%	934,2%	915,3%	828,7%	828,9%	811,5%	733,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,8%	79,5%	80,8%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	80,1%	80,0%	80,2%	80,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	13261,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,4%
+	Distribuição de Dividendos	78,8%	79,5%	80,8%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	80,1%	80,0%	80,2%	80,2%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1067,2%	130,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-13182,5%	79,5%	80,8%	80,5%	80,4%	80,2%	80,1%	80,2%	80,1%	80,0%	1147,4%	120,8%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.008
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,81
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	998,23
	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%	11,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.049
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	892
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	916
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	916
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	916
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	806
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	806
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.659)	794
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.659)	(132.865)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	794
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	794
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	794
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133.659)	794

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	1.002	999	996	993	990	1.030	1.027	1.024	1.021	1.018	1.052	1.096
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	53,65	53,49	53,33	53,17	53,01	53,93	53,77	53,60	53,44	53,28	53,12	56,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	995,23	992,23	989,25	986,27	983,30	1.000,38	997,37	994,37	991,37	988,39	985,42	1.039,46
	Vacância do empreendimento	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	2,5%
	Área vaga (m2)	2.049	2.049	2.049	2.049	2.049	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281	463
	Aluguéis Efetivos	887	884	882	879	876	912	909	906	903	901	931	970
	Receitas de estacionamento	115	115	115	114	114	119	118	118	117	117	121	126
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	37	36	36	36	36	38	37	37	37	37	38	40
	PIS	7	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	COFINS	30	30	30	30	30	31	31	31	31	31	32	33
-	Despesas Operacionais	55	55	55	55	55	45	45	45	45	45	46	36
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	28	28	28	28	28	17	17	17	17	17	17	6
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	21	21	21	21	21	22	22	22	21	21	22	23
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	911	908	905	902	899	947	944	941	939	936	968	1.020
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	911	908	905	902	899	947	944	941	939	936	968	1.020
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	911	908	905	902	899	947	944	941	939	936	968	1.020
-	Impostos (IR/CSSL)	109	109	108	108	108	112	112	111	111	111	114	119
=	Lucro líquido	802	799	797	794	792	835	833	830	828	825	853	901
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	802	799	797	794	792	835	833	830	828	825	853	901
-	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	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	790	787	785	782	780	823	820	818	815	813	841	887
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(132.075)	(131.288)	(130.503)	(129.721)	(128.942)	(128.119)	(127.298)	(126.480)	(125.665)	(124.852)	(124.011)	(123.124)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	1.584	2.371	3.155	3.937	4.717	5.540	6.360	7.178	7.994	8.806	9.648	10.535
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	790	787	785	782	780	823	820	818	815	813	841	887
=	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	790	787	785	782	780	823	820	818	815	813	841	887
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	790	787	785	782	780	823	820	818	815	813	841	887

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	1.092	1.089	1.085	1.082	1.079	1.069	1.066	1.063	1.059	1.056	1.093	1.085
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55,86	55,68	55,50	55,33	55,15	56,10	55,92	55,75	55,57	55,39	55,22	58,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.036,16	1.032,87	1.029,59	1.026,32	1.023,06	1.040,66	1.037,36	1.034,07	1.030,78	1.027,51	1.024,25	1.082,38
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%
	Área vaga (m2)	463	463	463	463	463	558	558	558	558	558	558	645
	Aluguéis Efetivos	967	964	961	957	954	946	943	940	937	934	968	960
	Receitas de estacionamento	126	125	125	124	124	123	123	122	122	121	126	125
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	40	40	40	39	39	39	39	39	39	39	40	40
	PIS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	COFINS	33	33	33	32	32	32	32	32	32	32	33	33
-	Despesas Operacionais	36	36	36	36	36	37	37	36	36	36	37	38
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	8	9
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	23	23
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.016	1.013	1.010	1.007	1.004	994	991	987	984	981	1.016	1.007
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.016	1.013	1.010	1.007	1.004	994	991	987	984	981	1.016	1.007
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.016	1.013	1.010	1.007	1.004	994	991	987	984	981	1.016	1.007
-	Impostos (IR/CSSL)	119	118	118	118	117	116	116	116	115	115	119	118
=	Lucro líquido	898	895	892	889	886	877	875	872	869	866	897	889
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	898	895	892	889	886	877	875	872	869	866	897	889
-	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	884	881	878	875	872	864	861	858	855	852	883	874
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(122.240)	(121.359)	(120.481)	(119.606)	(118.733)	(117.870)	(117.009)	(116.151)	(115.296)	(114.444)	(113.560)	(112.687)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.418	12.299	13.178	14.053	14.925	15.789	16.650	17.508	18.363	19.215	20.099	20.972
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	884	881	878	875	872	864	861	858	855	852	883	874
=	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	884	881	878	875	872	864	861	858	855	852	883	874
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	884	881	878	875	872	864	861	858	855	852	883	874

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	1.081	1.078	1.075	1.071	1.068	1.060	1.057	1.054	1.050	1.047	1.224	1.216
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	58,17	57,98	57,80	57,62	57,44	58,43	58,24	58,06	57,88	57,70	57,52	60,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.078,98	1.075,59	1.072,21	1.068,84	1.065,48	1.083,84	1.080,43	1.077,04	1.073,65	1.070,27	1.066,91	1.127,08
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%
	Área vaga (m2)	645	645	645	645	645	718	718	718	718	718	718	775
	Aluguéis Efetivos	957	954	951	948	945	938	935	932	929	927	1.083	1.076
	Receitas de estacionamento	124	124	124	123	123	122	122	121	121	120	141	140
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	39	39	39	39	39	39	39	38	38	38	45	44
	PIS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	COFINS	32	32	32	32	32	32	32	32	32	31	37	36
-	Despesas Operacionais	38	38	38	38	38	39	38	38	38	38	43	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
	Inadimplência irre recuperável	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	23	23	23	22	22	22	22	22	22	22	26	26
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.004	1.001	997	994	991	983	980	977	974	971	1.136	1.128
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.004	1.001	997	994	991	983	980	977	974	971	1.136	1.128
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.004	1.001	997	994	991	983	980	977	974	971	1.136	1.128
-	Impostos (IR/CSSL)	118	117	117	117	116	115	115	115	114	114	133	132
=	Lucro líquido	886	883	880	878	875	868	865	862	859	857	1.003	996
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	886	883	881	878	875	868	865	862	859	857	1.003	996
-	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	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	871	868	865	862	860	852	849	847	844	841	988	979
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(111.816)	(110.948)	(110.083)	(109.221)	(108.361)	(107.509)	(106.659)	(105.813)	(104.968)	(104.127)	(103.140)	(102.161)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	21.843	22.711	23.576	24.438	25.298	26.150	26.999	27.846	28.690	29.531	30.519	31.498
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	871	868	865	862	860	852	849	847	844	841	988	979
=	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	871	868	865	862	860	852	849	847	844	841	988	979
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	871	868	865	862	860	852	849	847	844	841	988	979

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	1.212	1.209	1.205	1.201	1.197	1.190	1.187	1.183	1.179	1.175	1.217	1.210
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,57	60,38	60,19	60,00	59,81	60,84	60,65	60,46	60,27	60,08	59,89	63,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.123,54	1.120,00	1.116,47	1.112,96	1.109,46	1.128,57	1.125,02	1.121,47	1.117,94	1.114,42	1.110,92	1.173,63
	Vacância do empreendimento	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,7%
	Área vaga (m2)	775	775	775	775	775	823	823	823	823	823	823	864
	Aluguéis Efetivos	1.073	1.070	1.066	1.063	1.060	1.053	1.050	1.047	1.043	1.040	1.077	1.071
	Receitas de estacionamento	139	139	139	138	138	137	137	136	136	135	140	139
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	44	44	44	44	44	43	43	43	43	43	44	44
	PIS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	COFINS	36	36	36	36	36	36	36	35	35	35	37	36
-	Despesas Operacionais	43	43	43	43	43	44	43	43	43	43	44	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	12
	Inadimplência irreversível	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	26	25
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.125	1.121	1.118	1.114	1.111	1.103	1.100	1.096	1.093	1.089	1.128	1.121
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.125	1.121	1.118	1.114	1.111	1.103	1.100	1.096	1.093	1.089	1.128	1.121
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.125	1.121	1.118	1.114	1.111	1.103	1.100	1.096	1.093	1.089	1.128	1.121
-	Impostos (IR/CSSL)	132	132	131	131	130	130	129	129	128	128	132	132
=	Lucro líquido	993	990	987	983	980	974	971	968	965	962	996	990
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	993	990	987	983	980	974	971	968	965	962	996	990
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	976	973	970	966	963	957	954	951	948	944	979	971
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(101.185)	(100.212)	(99.243)	(98.276)	(97.313)	(96.356)	(95.402)	(94.452)	(93.504)	(92.560)	(91.581)	(90.610)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	32.474	33.447	34.416	35.383	36.346	37.303	38.256	39.207	40.155	41.099	42.078	43.049
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	976	973	970	966	963	957	954	951	948	944	979	971
=	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	976	973	970	966	963	957	954	951	948	944	979	971
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	976	973	970	966	963	957	954	951	948	944	979	971

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	1.206	1.203	1.199	1.195	1.191	1.186	1.182	1.178	1.175	1.171	1.212	1.208
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,07	62,87	62,67	62,48	62,28	63,35	63,15	62,95	62,76	62,56	62,36	65,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.169,94	1.166,25	1.162,58	1.158,92	1.155,27	1.175,18	1.171,48	1.167,79	1.164,11	1.160,45	1.156,79	1.222,10
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	864	864	864	864	864	889	889	889	889	889	889	901
	Aluguéis Efetivos	1.068	1.064	1.061	1.058	1.054	1.049	1.046	1.043	1.040	1.036	1.073	1.069
	Receitas de estacionamento	139	138	138	137	137	136	136	136	135	135	139	139
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	44	44	44	44	43	43	43	43	43	43	44	44
	PIS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	COFINS	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35	36	36
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.118	1.114	1.111	1.107	1.104	1.098	1.095	1.091	1.088	1.084	1.123	1.119
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.118	1.114	1.111	1.107	1.104	1.098	1.095	1.091	1.088	1.084	1.123	1.119
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.118	1.114	1.111	1.107	1.104	1.098	1.095	1.091	1.088	1.084	1.123	1.119
-	Impostos (IR/CSSL)	131	131	130	130	130	129	129	128	128	127	132	131
=	Lucro líquido	987	983	980	977	974	969	966	963	960	957	991	987
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	987	984	980	977	974	969	966	963	960	957	991	987
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	968	965	962	959	955	951	948	944	941	938	973	967
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(89.642)	(88.677)	(87.715)	(86.756)	(85.801)	(84.850)	(83.903)	(82.958)	(82.017)	(81.079)	(80.106)	(79.139)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	44.017	44.982	45.944	46.902	47.858	48.808	49.756	50.700	51.642	52.580	53.553	54.520
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	968	965	962	959	955	951	948	944	941	938	973	967
=	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	968	965	962	959	955	951	948	944	941	938	973	967
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	968	965	962	959	955	951	948	944	941	938	973	967

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	1.204	1.200	1.196	1.193	1.189	1.185	1.181	1.178	1.174	1.170	1.368	1.363
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,67	65,47	65,26	65,06	64,85	64,65	64,44	64,24	64,04	63,84	63,64	68,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.218,25	1.214,42	1.210,59	1.206,78	1.202,98	1.199,20	1.195,42	1.191,66	1.187,91	1.184,17	1.180,44	1.272,57
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	909
	Aluguéis Efetivos	1.065	1.062	1.059	1.055	1.052	1.049	1.046	1.042	1.039	1.036	1.211	1.206
	Receitas de estacionamento	139	138	138	137	137	136	136	135	135	135	157	157
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	44	44	44	44	43	43	43	43	43	43	50	50
	PIS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
	COFINS	36	36	36	36	36	36	35	35	35	35	41	41
-	Despesas Operacionais	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44	49	49
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	29	29
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.115	1.112	1.108	1.105	1.101	1.097	1.094	1.091	1.087	1.084	1.269	1.264
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.115	1.112	1.108	1.104	1.101	1.097	1.094	1.091	1.087	1.084	1.269	1.264
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.115	1.112	1.108	1.104	1.101	1.097	1.094	1.091	1.087	1.084	1.269	1.264
-	Impostos (IR/CSSL)	131	131	130	130	129	129	129	128	128	127	149	148
=	Lucro líquido	984	981	978	975	972	969	965	962	959	956	1.120	1.116
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	984	981	978	975	972	969	965	962	959	956	1.120	1.116
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	964	961	958	954	951	948	945	942	939	936	1.100	1.094
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(78.175)	(77.214)	(76.257)	(75.302)	(74.351)	(73.403)	(72.457)	(71.515)	(70.576)	(69.640)	(68.541)	(67.447)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	55.484	56.444	57.402	58.356	59.308	60.256	61.201	62.143	63.082	64.018	65.118	66.212
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	964	961	958	954	951	948	945	942	939	936	1.100	1.094
=	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	964	961	958	954	951	948	945	942	939	936	1.100	1.094
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	964	961	958	954	951	948	945	942	939	936	1.100	1.094

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	1.359	1.355	1.350	1.346	1.342	1.338	1.334	1.329	1.325	1.321	1.368	1.363
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	68,39	68,17	67,96	67,74	67,53	67,32	67,10	66,89	66,68	66,47	66,26	71,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.268,56	1.264,57	1.260,59	1.256,62	1.252,66	1.248,72	1.244,79	1.240,87	1.236,96	1.233,07	1.229,19	1.325,12
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	917
	Aluguéis Efetivos	1.203	1.199	1.195	1.191	1.188	1.184	1.180	1.176	1.173	1.169	1.210	1.206
	Receitas de estacionamento	156	156	155	155	154	154	153	153	152	152	157	157
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	50	49	49	49	49	49	49	49	48	48	50	50
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	COFINS	41	41	41	40	40	40	40	40	40	40	41	41
-	Despesas Operacionais	49	49	49	49	49	49	49	48	48	48	49	49
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	29	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.260	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.225	1.268	1.264
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.260	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.225	1.268	1.264
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.260	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.225	1.268	1.264
-	Impostos (IR/CSSL)	148	147	147	146	146	146	145	145	144	144	149	148
=	Lucro líquido	1.112	1.109	1.105	1.102	1.098	1.095	1.091	1.088	1.084	1.081	1.119	1.115
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.112	1.109	1.105	1.102	1.098	1.095	1.091	1.088	1.084	1.081	1.119	1.115
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.090	1.087	1.083	1.080	1.076	1.073	1.069	1.066	1.062	1.059	1.098	1.092
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(66.356)	(65.269)	(64.186)	(63.106)	(62.030)	(60.957)	(59.888)	(58.822)	(57.760)	(56.701)	(55.603)	(54.511)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	67.302	68.389	69.473	70.552	71.629	72.702	73.771	74.837	75.899	76.958	78.056	79.147
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.090	1.087	1.083	1.080	1.076	1.073	1.069	1.066	1.062	1.059	1.098	1.092
=	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	1.090	1.087	1.083	1.080	1.076	1.073	1.069	1.066	1.062	1.059	1.098	1.092
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.090	1.087	1.083	1.080	1.076	1.073	1.069	1.066	1.062	1.059	1.098	1.092

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	1.359	1.354	1.350	1.346	1.342	1.337	1.333	1.329	1.325	1.321	1.367	1.362
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	71,21	70,99	70,76	70,54	70,32	70,10	69,88	69,66	69,44	69,22	69,00	74,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.320,95	1.316,79	1.312,65	1.308,52	1.304,40	1.300,29	1.296,20	1.292,12	1.288,05	1.283,99	1.279,95	1.379,85
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%
	Área vaga (m2)	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	924
	Aluguéis Efetivos	1.202	1.198	1.195	1.191	1.187	1.183	1.180	1.176	1.172	1.169	1.210	1.206
	Receitas de estacionamento	156	156	155	155	154	154	153	153	152	152	157	157
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	50	49	49	49	49	49	49	49	48	48	50	50
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	COFINS	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	41	41
-	Despesas Operacionais	49	49	49	49	49	49	49	49	48	48	50	50
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Gestão e comercialização de contratos de locação	29	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29	29
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.260	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.268	1.263
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.260	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.268	1.263
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.260	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.268	1.263
-	Impostos (IR/CSSL)	148	147	147	146	146	145	145	145	144	144	149	148
=	Lucro líquido	1.112	1.108	1.105	1.101	1.098	1.094	1.091	1.087	1.084	1.080	1.119	1.115
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.112	1.108	1.105	1.101	1.098	1.094	1.091	1.087	1.084	1.080	1.119	1.115
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.088	1.085	1.081	1.078	1.074	1.071	1.067	1.064	1.060	1.057	1.095	1.090
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(53.423)	(52.338)	(51.257)	(50.179)	(49.105)	(48.034)	(46.967)	(45.903)	(44.843)	(43.786)	(42.691)	(41.601)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	80.236	81.321	82.402	83.479	84.554	85.624	86.692	87.755	88.816	89.872	90.968	92.058
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.088	1.085	1.081	1.078	1.074	1.071	1.067	1.064	1.060	1.057	1.095	1.090
=	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	1.088	1.085	1.081	1.078	1.074	1.071	1.067	1.064	1.060	1.057	1.095	1.090
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.088	1.085	1.081	1.078	1.074	1.071	1.067	1.064	1.060	1.057	1.095	1.090

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	1.358	1.354	1.350	1.345	1.341	1.337	1.333	1.328	1.324	1.320	1.543	1.538
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,15	73,92	73,69	73,45	73,22	72,99	72,76	72,53	72,30	72,08	71,85	77,46
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.375,50	1.371,17	1.366,86	1.362,55	1.358,27	1.353,99	1.349,73	1.345,48	1.341,24	1.337,02	1.332,81	1.436,83
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	927
	Aluguéis Efetivos	1.202	1.198	1.194	1.191	1.187	1.183	1.179	1.176	1.172	1.168	1.366	1.361
	Receitas de estacionamento	156	156	155	155	154	154	153	153	152	152	178	177
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	50	49	49	49	49	49	49	48	48	48	56	56
	PIS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	10
	COFINS	41	41	40	40	40	40	40	40	40	40	46	46
-	Despesas Operacionais	49	49	49	49	49	49	49	49	49	48	54	54
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	Inadimplência irreversível	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	10	10
	Gestão e comercialização de contratos de locação	29	28	28	28	28	28	28	28	28	28	32	32
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.259	1.255	1.251	1.247	1.243	1.239	1.235	1.231	1.227	1.224	1.432	1.428
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.259	1.255	1.251	1.247	1.243	1.239	1.235	1.231	1.227	1.223	1.432	1.428
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.259	1.255	1.251	1.247	1.243	1.239	1.235	1.231	1.227	1.223	1.432	1.428
-	Impostos (IR/CSSL)	148	147	147	146	146	145	145	145	144	144	168	167
=	Lucro líquido	1.111	1.108	1.104	1.101	1.097	1.094	1.090	1.087	1.083	1.080	1.265	1.260
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.111	1.108	1.104	1.101	1.097	1.094	1.090	1.087	1.083	1.080	1.265	1.260
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.086	1.083	1.079	1.076	1.072	1.069	1.065	1.062	1.058	1.055	1.239	1.234
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.515)	(39.432)	(38.353)	(37.277)	(36.205)	(35.137)	(34.072)	(33.010)	(31.952)	(30.897)	(29.658)	(28.424)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	93.144	94.226	95.306	96.381	97.453	98.522	99.587	100.649	101.707	102.762	104.001	105.235
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.086	1.083	1.079	1.076	1.072	1.069	1.065	1.062	1.058	1.055	1.239	1.234
=	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	1.086	1.083	1.079	1.076	1.072	1.069	1.065	1.062	1.058	1.055	1.239	1.234
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.086	1.083	1.079	1.076	1.072	1.069	1.065	1.062	1.058	1.055	1.239	1.234

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	1.533	1.528	1.524	1.519	1.514	1.509	1.505	1.500	1.495	1.490	1.490	1.605
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	77,21	76,97	76,73	76,49	76,25	76,01	75,77	75,53	75,29	75,05	74,82	80,66
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.432,31	1.427,80	1.423,31	1.418,83	1.414,36	1.409,91	1.405,47	1.401,04	1.396,63	1.392,24	1.387,85	1.496,17
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
	Área vaga (m2)	927	927	927	927	927	927	927	927	927	927	927	939
	Aluguéis Efetivos	1.357	1.353	1.348	1.344	1.340	1.336	1.331	1.327	1.323	1.319	1.318	1.420
	Receitas de estacionamento	176	176	175	175	174	174	173	173	172	171	171	185
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	56	56	56	55	55	55	55	55	55	54	54	59
	PIS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	COFINS	46	46	46	46	45	45	45	45	45	45	45	48
-	Despesas Operacionais	54	54	54	54	54	54	53	53	53	50	50	54
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Inadimplência irreversível	9	9	9	9	9	9	9	9	9	7	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	32	32	32	32	32	32	32	31	31	31	31	34
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.423	1.419	1.414	1.410	1.405	1.401	1.396	1.392	1.387	1.386	1.385	1.493
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.423	1.419	1.414	1.410	1.405	1.401	1.396	1.392	1.387	1.386	1.385	1.493
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.423	1.419	1.414	1.410	1.405	1.401	1.396	1.392	1.387	1.386	1.385	1.493
-	Impostos (IR/CSSL)	167	166	166	165	165	164	164	163	163	162	162	175
=	Lucro líquido	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.229	1.225	1.223	1.223	1.318
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.256	1.252	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.229	1.225	1.223	1.223	1.318
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.210	1.206	1.202	1.198	1.197	1.196	1.290
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.195)	(25.969)	(24.747)	(23.530)	(22.316)	(21.107)	(19.901)	(18.699)	(17.501)	(16.305)	(15.108)	(13.818)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	106.464	107.690	108.911	110.129	111.342	112.552	113.758	114.960	116.158	117.354	118.550	119.840
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.210	1.206	1.202	1.198	1.197	1.196	1.290
=	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	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.210	1.206	1.202	1.198	1.197	1.196	1.290
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	194.363
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	1.230	1.226	1.222	1.218	1.214	1.210	1.206	1.202	1.198	1.197	1.196	195.653

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	89.044	mensal

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	4.575.162

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

$$K_e = 5,70\% + (5,14\% \times 0,55) + 0,59\% = 9,12\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,56) + 0,30\% = 7,18\% \text{ (valor residual)}$$



FLUXOS DE CAIXAS PROJETADOS CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	760	10.662	12.094	12.834	13.741	14.421	15.112	15.824	16.381	17.037	18.240	147.107
-	Área locável (m2)	1.546	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54	54	56	58	61	63	65	68	70	73	76	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	998	11.943	12.425	12.940	13.474	14.031	14.464	15.062	15.684	16.331	17.006	144.359
-	Vacância do empreendimento	11,0%	8,3%	2,8%	3,7%	4,3%	4,7%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	171	1.533	526	692	806	880	902	910	917	924	928	
-	Aluguéis Efetivos	673	9.435	10.703	11.358	12.160	12.762	13.374	14.004	14.497	15.077	16.142	130.183
-	Receitas de estacionamento	87	1.227	1.391	1.477	1.581	1.659	1.739	1.820	1.885	1.960	2.098	16.924
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4.703	1.469	1.325	1.363	1.388	1.390	1.403	1.413	1.421	1.430	1.446	18.751
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	28	249	85	112	131	143	146	148	149	150	151	1.491
-	Inadimplência irreversível	5	66	75	80	79	64	67	70	72	75	81	733
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	85	97	103	110	115	121	127	131	136	146	1.177
-	Despesas recorrentes FII	89	1.069	1.069	1.069	1.069	1.069	1.069	1.069	1.069	1.069	1.069	10.774
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	4.575	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.575
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(3.942)	9.193	10.769	11.471	12.353	13.030	13.710	14.411	14.960	15.607	16.794	128.356
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(3.942)	9.193	10.769	11.471	12.352	13.030	13.710	14.411	14.960	15.607	16.794	128.354
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	(3.942)	9.193	10.769	11.471	12.352	13.030	13.710	14.411	14.960	15.607	16.794	128.354
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(3.942)	9.193	10.769	11.471	12.352	13.030	13.710	14.411	14.960	15.607	16.794	128.354
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(3.942)	9.193	10.769	11.471	12.353	13.030	13.710	14.411	14.960	15.607	16.794	128.356
-	Investimento em novos ativos	133.659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	148	167	186	206	225	245	264	284	303	323	2.363
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(137.613)	9.045	10.602	11.285	12.147	12.805	13.465	14.147	14.676	15.304	16.472	(7.666)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(137.613)	(128.568)	(117.966)	(106.681)	(94.534)	(81.729)	(68.264)	(54.117)	(39.441)	(24.137)	(7.666)	
+	Integralização dos Cotistas	138.234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.234
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234	138.234
-	Remuneração de Cotistas	621	9.045	10.602	11.285	12.147	12.805	13.465	14.147	14.676	15.304	16.472	130.568
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	138.234	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.234
+	Remuneração das Cotas	621	9.045	10.602	11.285	12.147	12.805	13.465	14.147	14.676	15.304	16.472	130.568
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226.984	226.984
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(137.613)	9.045	10.602	11.285	12.147	12.805	13.465	14.147	14.676	15.304	243.456	219.319

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	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)		131,3%	112,0%	102,7%	100,8%	98,1%	97,3%	95,7%	95,2%	95,7%	95,9%	93,2%	98,1%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%	88,5%
-	Receitas de estacionamento		11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%	11,5%
-	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		618,5%	13,8%	11,0%	10,6%	10,1%	9,6%	9,3%	8,9%	8,7%	8,4%	7,9%	12,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		3,6%	2,3%	0,7%	0,9%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	1,0%
-	Inadimplência irrecoverável		0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
-	Despesas recorrentes FII		11,7%	10,0%	8,8%	8,3%	7,8%	7,4%	7,1%	6,8%	6,5%	6,3%	5,9%	7,3%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		601,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,1%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-518,5%	86,2%	89,0%	89,4%	89,9%	90,4%	90,7%	91,1%	91,3%	91,6%	92,1%	87,3%
-	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)		-518,5%	86,2%	89,0%	89,4%	89,9%	90,4%	90,7%	91,1%	91,3%	91,6%	92,1%	87,3%
-/+	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		-518,5%	86,2%	89,0%	89,4%	89,9%	90,4%	90,7%	91,1%	91,3%	91,6%	92,1%	87,3%
-	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		-518,5%	86,2%	89,0%	89,4%	89,9%	90,4%	90,7%	91,1%	91,3%	91,6%	92,1%	87,3%
+	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		-518,5%	86,2%	89,0%	89,4%	89,9%	90,4%	90,7%	91,1%	91,3%	91,6%	92,1%	87,3%
-	Investimento em novos ativos		17577,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	90,9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,6%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-18097,6%	84,8%	87,7%	87,9%	88,4%	88,8%	89,1%	89,4%	89,6%	89,8%	90,3%	-5,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-18097,6%	-1205,8%	-975,4%	-831,2%	-688,0%	-566,7%	-451,7%	-342,0%	-240,8%	-141,7%	-42,0%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		18179,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,0%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		18179,2%	1296,5%	1143,0%	1077,1%	1006,0%	958,6%	914,7%	873,6%	843,9%	811,4%	757,9%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		81,6%	84,8%	87,7%	87,9%	88,4%	88,8%	89,1%	89,4%	89,6%	89,8%	90,3%	88,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		18179,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	94,0%
+	Remuneração das Cotas		81,6%	84,8%	87,7%	87,9%	88,4%	88,8%	89,1%	89,4%	89,6%	89,8%	90,3%	88,8%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1244,4%	154,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-18097,6%	84,8%	87,7%	87,9%	88,4%	88,8%	89,1%	89,4%	89,6%	89,8%	1334,7%	149,1%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	760
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53,81
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	998,23
	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%	11,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.049
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	673
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.575	128
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.575	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.575)	633
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.575)	633
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.575)	633
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.575)	633
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.575)	633
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133.659	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(138.234)	621
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(138.234)	(137.613)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.234	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	621
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.234	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(138.234)	621

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	808	817	821	827	851	906	924	926	931	930	934	987
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	53,65	53,49	53,33	53,17	53,01	53,93	53,77	53,60	53,44	53,28	53,12	56,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	995,23	992,23	989,25	986,27	983,30	1.000,38	997,37	994,37	991,37	988,39	985,42	1.039,46
	Vacância do empreendimento	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	2,5%
	Área vaga (m2)	2.049	2.049	2.049	2.049	2.049	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281	1.281	463
	Aluguéis Efetivos	715	723	726	732	753	802	818	819	824	823	827	874
	Receitas de estacionamento	93	94	94	95	98	104	106	107	107	107	107	114
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	128	128	128	129	129	119	119	120	120	120	120	109
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	28	28	28	28	28	17	17	17	17	17	17	6
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	679	688	692	699	722	787	805	806	811	810	815	878
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	679	688	692	699	722	787	805	806	811	810	815	878
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	679	688	692	699	722	787	805	806	811	810	815	878
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	679	688	692	699	722	787	805	806	811	810	815	878
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	679	688	692	699	722	787	805	806	811	810	815	878
-	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	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	667	676	680	686	710	774	792	794	799	798	803	864
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(136.946)	(136.270)	(135.590)	(134.903)	(134.193)	(133.419)	(132.626)	(131.832)	(131.033)	(130.234)	(129.432)	(128.568)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1.288	1.964	2.644	3.331	4.041	4.815	5.608	6.402	7.201	7.999	8.802	9.666
-	Remuneração de Cotistas	667	676	680	686	710	774	792	794	799	798	803	864
=	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	667	676	680	686	710	774	792	794	799	798	803	864
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	667	676	680	686	710	774	792	794	799	798	803	864

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	985	993	993	999	1.005	1.010	1.009	1.014	1.018	1.019	1.019	1.032
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55,86	55,68	55,50	55,33	55,15	56,10	55,92	55,75	55,57	55,39	55,22	58,35
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.036,16	1.032,87	1.029,59	1.026,32	1.023,06	1.040,66	1.037,36	1.034,07	1.030,78	1.027,51	1.024,25	1.082,38
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%
	Área vaga (m2)	463	463	463	463	463	558	558	558	558	558	558	645
	Aluguéis Efetivos	871	879	879	884	889	893	893	898	901	901	902	913
	Receitas de estacionamento	113	114	114	115	116	116	116	117	117	117	117	119
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	109	109	109	109	110	111	111	111	111	111	111	112
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	8	8	8	8	8	8	9
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	875	883	884	889	895	899	898	903	907	907	908	919
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	875	883	884	889	895	899	898	903	907	907	908	919
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	875	883	884	889	895	899	898	903	907	907	908	919
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	875	883	884	889	895	899	898	903	907	907	908	919
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	875	883	884	889	895	899	898	903	907	907	908	919
-	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	862	870	870	875	881	885	884	889	894	894	894	904
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(127.706)	(126.837)	(125.967)	(125.091)	(124.210)	(123.325)	(122.441)	(121.551)	(120.658)	(119.764)	(118.870)	(117.966)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.528	11.397	12.267	13.143	14.024	14.909	15.793	16.683	17.576	18.470	19.364	20.268
-	Remuneração de Cotistas	862	870	870	875	881	885	884	889	894	894	894	904
=	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	862	870	870	875	881	885	884	889	894	894	894	904
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	862	870	870	875	881	885	884	889	894	894	894	904

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	1.029	1.035	1.033	1.030	1.049	1.050	1.060	1.097	1.101	1.099	1.112	1.138
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	58,17	57,98	57,80	57,62	57,44	58,43	58,24	58,06	57,88	57,70	57,52	60,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.078,98	1.075,59	1.072,21	1.068,84	1.065,48	1.083,84	1.080,43	1.077,04	1.073,65	1.070,27	1.066,91	1.127,08
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%
	Área vaga (m2)	645	645	645	645	645	718	718	718	718	718	718	775
	Aluguéis Efetivos	911	916	914	912	929	929	938	971	974	973	984	1.007
	Receitas de estacionamento	118	119	119	119	121	121	122	126	127	126	128	131
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	112	112	112	112	113	114	114	114	114	114	115	116
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	917	923	921	918	937	936	947	983	987	985	998	1.022
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	917	922	921	918	937	936	947	983	987	985	998	1.022
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	917	922	921	918	937	936	947	983	987	985	998	1.022
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	917	922	921	918	937	936	947	983	987	985	998	1.022
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	917	923	921	918	937	936	947	983	987	985	998	1.022
-	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	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	901	907	905	902	921	921	931	968	971	969	982	1.005
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(117.065)	(116.157)	(115.252)	(114.350)	(113.429)	(112.508)	(111.577)	(110.609)	(109.638)	(108.668)	(107.686)	(106.681)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	21.169	22.076	22.982	23.884	24.805	25.726	26.657	27.625	28.596	29.566	30.548	31.553
-	Remuneração de Cotistas	901	907	905	902	921	921	931	968	971	969	982	1.005
=	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	901	907	905	902	921	921	931	968	971	969	982	1.005
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	901	907	905	902	921	921	931	968	971	969	982	1.005

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	1.144	1.138	1.135	1.134	1.142	1.147	1.144	1.145	1.149	1.145	1.146	1.173
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,57	60,38	60,19	60,00	59,81	60,84	60,65	60,46	60,27	60,08	59,89	63,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.123,54	1.120,00	1.116,47	1.112,96	1.109,46	1.128,57	1.125,02	1.121,47	1.117,94	1.114,42	1.110,92	1.173,63
	Vacância do empreendimento	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,7%
	Área vaga (m2)	775	775	775	775	775	823	823	823	823	823	823	864
	Aluguéis Efetivos	1.012	1.007	1.005	1.004	1.010	1.015	1.012	1.013	1.016	1.013	1.014	1.038
	Receitas de estacionamento	132	131	131	131	131	132	132	132	132	132	132	135
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	116	116	116	116	116	116	116	116	116	114	114	115
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	12
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.028	1.022	1.020	1.019	1.026	1.031	1.027	1.028	1.032	1.031	1.031	1.057
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.028	1.022	1.020	1.019	1.026	1.031	1.027	1.028	1.032	1.031	1.031	1.057
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.028	1.022	1.020	1.019	1.026	1.031	1.027	1.028	1.032	1.031	1.031	1.057
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.028	1.022	1.020	1.019	1.026	1.031	1.027	1.028	1.032	1.031	1.031	1.057
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.028	1.022	1.020	1.019	1.026	1.031	1.027	1.028	1.032	1.031	1.031	1.057
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	19
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.011	1.005	1.003	1.002	1.009	1.014	1.010	1.011	1.015	1.014	1.014	1.039
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(105.670)	(104.665)	(103.662)	(102.660)	(101.652)	(100.638)	(99.628)	(98.616)	(97.601)	(96.587)	(95.573)	(94.534)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	32.564	33.569	34.572	35.573	36.582	37.596	38.606	39.618	40.633	41.647	42.661	43.699
-	Remuneração de Cotistas	1.011	1.005	1.003	1.002	1.009	1.014	1.010	1.011	1.015	1.014	1.014	1.039
=	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	1.011	1.005	1.003	1.002	1.009	1.014	1.010	1.011	1.015	1.014	1.014	1.039
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.011	1.005	1.003	1.002	1.009	1.014	1.010	1.011	1.015	1.014	1.014	1.039

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	1.169	1.198	1.194	1.190	1.186	1.195	1.192	1.190	1.216	1.212	1.212	1.267
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,07	62,87	62,67	62,48	62,28	63,35	63,15	62,95	62,76	62,56	62,36	65,88
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.169,94	1.166,25	1.162,58	1.158,92	1.155,27	1.175,18	1.171,48	1.167,79	1.164,11	1.160,45	1.156,79	1.222,10
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	864	864	864	864	864	889	889	889	889	889	889	901
	Aluguéis Efetivos	1.034	1.060	1.057	1.053	1.050	1.058	1.055	1.053	1.076	1.072	1.073	1.122
	Receitas de estacionamento	134	138	137	137	136	138	137	137	140	139	139	146
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	115	116	116	116	115	116	116	116	116	116	116	117
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	10	10	10	9	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.054	1.082	1.078	1.075	1.071	1.079	1.076	1.074	1.099	1.096	1.096	1.150
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.054	1.082	1.078	1.075	1.071	1.079	1.076	1.074	1.099	1.096	1.096	1.150
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.054	1.082	1.078	1.075	1.071	1.079	1.076	1.074	1.099	1.096	1.096	1.150
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.054	1.082	1.078	1.075	1.071	1.079	1.076	1.074	1.099	1.096	1.096	1.150
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.054	1.082	1.078	1.075	1.071	1.079	1.076	1.074	1.099	1.096	1.096	1.150
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.035	1.063	1.060	1.056	1.052	1.061	1.057	1.056	1.081	1.077	1.077	1.130
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(93.500)	(92.436)	(91.376)	(90.320)	(89.268)	(88.207)	(87.150)	(86.094)	(85.014)	(83.937)	(82.860)	(81.729)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	44.734	45.798	46.858	47.914	48.966	50.027	51.084	52.139	53.220	54.297	55.374	56.505
-	Remuneração de Cotistas	1.035	1.063	1.060	1.056	1.052	1.061	1.057	1.056	1.081	1.077	1.077	1.130
=	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	1.035	1.063	1.060	1.056	1.052	1.061	1.057	1.056	1.081	1.077	1.077	1.130
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.035	1.063	1.060	1.056	1.052	1.061	1.057	1.056	1.081	1.077	1.077	1.130

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	1.263	1.266	1.262	1.258	1.254	1.250	1.246	1.245	1.241	1.238	1.253	1.337
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,67	65,47	65,26	65,06	64,85	64,65	64,44	64,24	64,04	63,84	63,64	68,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.218,25	1.214,42	1.210,59	1.206,78	1.202,98	1.199,20	1.195,42	1.191,66	1.187,91	1.184,17	1.180,44	1.272,57
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	901	909
	Aluguéis Efetivos	1.118	1.120	1.117	1.113	1.110	1.106	1.103	1.101	1.098	1.096	1.109	1.183
	Receitas de estacionamento	145	146	145	145	144	144	143	143	143	142	144	154
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	118
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.147	1.149	1.145	1.141	1.137	1.133	1.129	1.128	1.124	1.122	1.136	1.219
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.147	1.149	1.145	1.141	1.137	1.133	1.129	1.128	1.124	1.122	1.136	1.219
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.147	1.149	1.145	1.141	1.137	1.133	1.129	1.128	1.124	1.122	1.136	1.219
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.147	1.149	1.145	1.141	1.137	1.133	1.129	1.128	1.124	1.122	1.136	1.219
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.147	1.149	1.145	1.141	1.137	1.133	1.129	1.128	1.124	1.122	1.136	1.219
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	22
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.126	1.128	1.125	1.121	1.117	1.113	1.109	1.108	1.104	1.101	1.116	1.197
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(80.603)	(79.475)	(78.350)	(77.229)	(76.113)	(75.000)	(73.891)	(72.783)	(71.679)	(70.578)	(69.462)	(68.264)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	57.631	58.759	59.884	61.004	62.121	63.234	64.343	65.451	66.555	67.656	68.772	69.970
-	Remuneração de Cotistas	1.126	1.128	1.125	1.121	1.117	1.113	1.109	1.108	1.104	1.101	1.116	1.197
=	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	1.126	1.128	1.125	1.121	1.117	1.113	1.109	1.108	1.104	1.101	1.116	1.197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.126	1.128	1.125	1.121	1.117	1.113	1.109	1.108	1.104	1.101	1.116	1.197

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	1.333	1.329	1.325	1.320	1.316	1.312	1.308	1.304	1.300	1.296	1.297	1.384
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	68,39	68,17	67,96	67,74	67,53	67,32	67,10	66,89	66,68	66,47	66,26	71,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.268,56	1.264,57	1.260,59	1.256,62	1.252,66	1.248,72	1.244,79	1.240,87	1.236,96	1.233,07	1.229,19	1.325,12
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	909	917
	Aluguéis Efetivos	1.180	1.176	1.172	1.168	1.165	1.161	1.158	1.154	1.151	1.147	1.148	1.225
	Receitas de estacionamento	153	153	152	152	151	151	150	150	150	149	149	159
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	118	118	118	118	118	118	118	118	117	117	117	119
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.215	1.211	1.207	1.203	1.198	1.194	1.190	1.186	1.183	1.179	1.179	1.266
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.215	1.211	1.207	1.203	1.198	1.194	1.190	1.186	1.183	1.179	1.179	1.266
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.215	1.211	1.207	1.203	1.198	1.194	1.190	1.186	1.183	1.179	1.179	1.266
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.215	1.211	1.207	1.203	1.198	1.194	1.190	1.186	1.183	1.179	1.179	1.266
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.215	1.211	1.207	1.203	1.198	1.194	1.190	1.186	1.183	1.179	1.179	1.266
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.193	1.189	1.185	1.181	1.177	1.173	1.169	1.164	1.161	1.157	1.157	1.242
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(67.071)	(65.882)	(64.697)	(63.517)	(62.340)	(61.168)	(59.999)	(58.835)	(57.674)	(56.517)	(55.360)	(54.117)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	71.163	72.352	73.536	74.717	75.894	77.066	78.235	79.399	80.560	81.717	82.874	84.116
-	Remuneração de Cotistas	1.193	1.189	1.185	1.181	1.177	1.173	1.169	1.164	1.161	1.157	1.157	1.242
=	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	1.193	1.189	1.185	1.181	1.177	1.173	1.169	1.164	1.161	1.157	1.157	1.242
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.193	1.189	1.185	1.181	1.177	1.173	1.169	1.164	1.161	1.157	1.157	1.242

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	1.380	1.376	1.371	1.367	1.363	1.358	1.354	1.350	1.346	1.342	1.342	1.433
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	71,21	70,99	70,76	70,54	70,32	70,10	69,88	69,66	69,44	69,22	69,00	74,39
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.320,95	1.316,79	1.312,65	1.308,52	1.304,40	1.300,29	1.296,20	1.292,12	1.288,05	1.283,99	1.279,95	1.379,85
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%
	Área vaga (m2)	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	924
	Aluguéis Efetivos	1.221	1.217	1.213	1.210	1.206	1.202	1.198	1.194	1.191	1.187	1.188	1.268
	Receitas de estacionamento	159	158	158	157	157	156	156	155	155	154	154	165
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	119	119	118	118	118	118	118	118	118	118	118	119
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.261	1.257	1.253	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.224	1.314
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.261	1.257	1.253	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.224	1.314
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.261	1.257	1.253	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.224	1.314
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.261	1.257	1.253	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.224	1.314
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.261	1.257	1.253	1.248	1.244	1.240	1.236	1.232	1.228	1.224	1.224	1.314
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.238	1.234	1.229	1.225	1.221	1.216	1.212	1.208	1.204	1.200	1.201	1.289
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(52.880)	(51.646)	(50.417)	(49.192)	(47.971)	(46.755)	(45.543)	(44.335)	(43.130)	(41.930)	(40.730)	(39.441)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	85.354	86.588	87.817	89.042	90.263	91.479	92.691	93.899	95.104	96.304	97.504	98.793
-	Remuneração de Cotistas	1.238	1.234	1.229	1.225	1.221	1.216	1.212	1.208	1.204	1.200	1.201	1.289
=	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	1.238	1.234	1.229	1.225	1.221	1.216	1.212	1.208	1.204	1.200	1.201	1.289
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.238	1.234	1.229	1.225	1.221	1.216	1.212	1.208	1.204	1.200	1.201	1.289

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	1.429	1.424	1.420	1.415	1.411	1.406	1.402	1.398	1.394	1.391	1.407	1.540
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,15	73,92	73,69	73,45	73,22	72,99	72,76	72,53	72,30	72,08	71,85	77,46
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.375,50	1.371,17	1.366,86	1.362,55	1.358,27	1.353,99	1.349,73	1.345,48	1.341,24	1.337,02	1.332,81	1.436,83
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	927
	Aluguéis Efetivos	1.264	1.260	1.256	1.252	1.249	1.245	1.241	1.237	1.233	1.231	1.245	1.363
	Receitas de estacionamento	164	164	163	163	162	162	161	161	160	160	162	177
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	121
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.309	1.305	1.301	1.296	1.292	1.287	1.283	1.279	1.275	1.272	1.288	1.420
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.309	1.305	1.301	1.296	1.292	1.287	1.283	1.279	1.275	1.272	1.288	1.420
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.309	1.305	1.301	1.296	1.292	1.287	1.283	1.279	1.275	1.272	1.288	1.420
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.309	1.305	1.301	1.296	1.292	1.287	1.283	1.279	1.275	1.272	1.288	1.420
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.309	1.305	1.301	1.296	1.292	1.287	1.283	1.279	1.275	1.272	1.288	1.420
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.284	1.280	1.275	1.271	1.267	1.262	1.258	1.254	1.250	1.247	1.263	1.393
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(38.157)	(36.877)	(35.601)	(34.330)	(33.064)	(31.801)	(30.543)	(29.290)	(28.040)	(26.793)	(25.530)	(24.137)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	100.077	101.357	102.633	103.904	105.170	106.433	107.691	108.944	110.194	111.440	112.704	114.097
-	Remuneração de Cotistas	1.284	1.280	1.275	1.271	1.267	1.262	1.258	1.254	1.250	1.247	1.263	1.393
=	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	1.284	1.280	1.275	1.271	1.267	1.262	1.258	1.254	1.250	1.247	1.263	1.393
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.284	1.280	1.275	1.271	1.267	1.262	1.258	1.254	1.250	1.247	1.263	1.393

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

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		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	1.536	1.531	1.526	1.521	1.516	1.512	1.508	1.503	1.499	1.494	1.490	1.605
	Área locável (m2)	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550	18.550
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	77,21	76,97	76,73	76,49	76,25	76,01	75,77	75,53	75,29	75,05	74,82	80,66
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.432,31	1.427,80	1.423,31	1.418,83	1.414,36	1.409,91	1.405,47	1.401,04	1.396,63	1.392,24	1.387,85	1.496,17
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
	Área vaga (m2)	927	927	927	927	927	927	927	927	927	927	927	939
	Aluguéis Efetivos	1.359	1.355	1.350	1.346	1.342	1.338	1.334	1.330	1.326	1.322	1.318	1.420
	Receitas de estacionamento	177	176	176	175	174	174	173	173	172	172	171	185
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	121	121	121	120	120	120	120	120	120	120	120	122
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Inadimplência irreversível	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	Despesas recorrentes FII	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.415	1.410	1.405	1.401	1.396	1.391	1.387	1.383	1.379	1.374	1.370	1.483
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.415	1.410	1.405	1.401	1.396	1.391	1.387	1.383	1.379	1.374	1.370	1.483
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.415	1.410	1.405	1.401	1.396	1.391	1.387	1.383	1.379	1.374	1.370	1.483
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.415	1.410	1.405	1.401	1.396	1.391	1.387	1.383	1.379	1.374	1.370	1.483
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.415	1.410	1.405	1.401	1.396	1.391	1.387	1.383	1.379	1.374	1.370	1.483
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1.388	1.383	1.379	1.374	1.369	1.364	1.361	1.356	1.352	1.347	1.343	1.455
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.749)	(21.366)	(19.987)	(18.613)	(17.244)	(15.880)	(14.519)	(13.163)	(11.811)	(10.464)	(9.121)	(7.666)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	115.485	116.868	118.247	119.621	120.990	122.354	123.715	125.071	126.423	127.770	129.113	130.568
-	Remuneração de Cotistas	1.388	1.383	1.379	1.374	1.369	1.364	1.361	1.356	1.352	1.347	1.343	1.455
=	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	1.388	1.383	1.379	1.374	1.369	1.364	1.361	1.356	1.352	1.347	1.343	1.455
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226.984
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	1.388	1.383	1.379	1.374	1.369	1.364	1.361	1.356	1.352	1.347	1.343	228.439

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas em relação ao pavimento, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

Peso
Subsolo 0,20
Térreo 1,00
Mezanino 0,60
Sobreloja 0,50
Superiores 0,30
Outros 0,25

CORREÇÃO DE PROFUNDIDADE: foi utilizada uma correção em função da profundidade do imóvel, adotando-se a Hipótese de Harper, que considera a parte frontal com maior valor unitário decrescendo à medida que se afasta do contato com a rua.

Desta forma, definiu-se a profundidade padrão para o local e homogeneizou-se os elementos comparativos através da seguinte fórmula:

$$\text{Correção de profundidade} = (f/pa)^{0,50}$$

Onde:

pa = profundidade do avaliando

f = profundidade equivalente: área do imóvel / frente

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

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

PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

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:

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

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:

$$IC = M \pm EO$$

"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

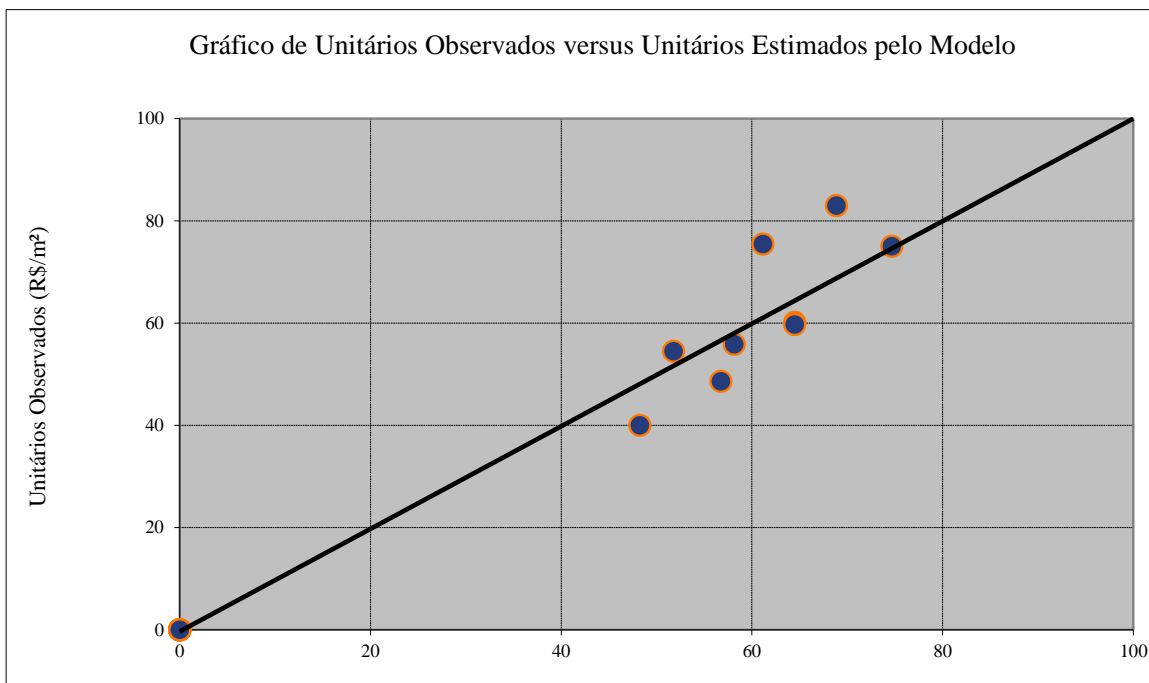
Número de Elementos	9	
Média Aritmética	63,84	
Desvio Padrão	9,07	
Coefficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	44,69	
Limite Superior	82,99	
Elementos saneados	9	
Média Saneada	63,84	
t de Student	1,3970	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	59,62	-7%
Superior	68,06	7%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área	340,00
------	--------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	63,84
Valor do imóvel	21.700
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	20.000
Superior	23.000



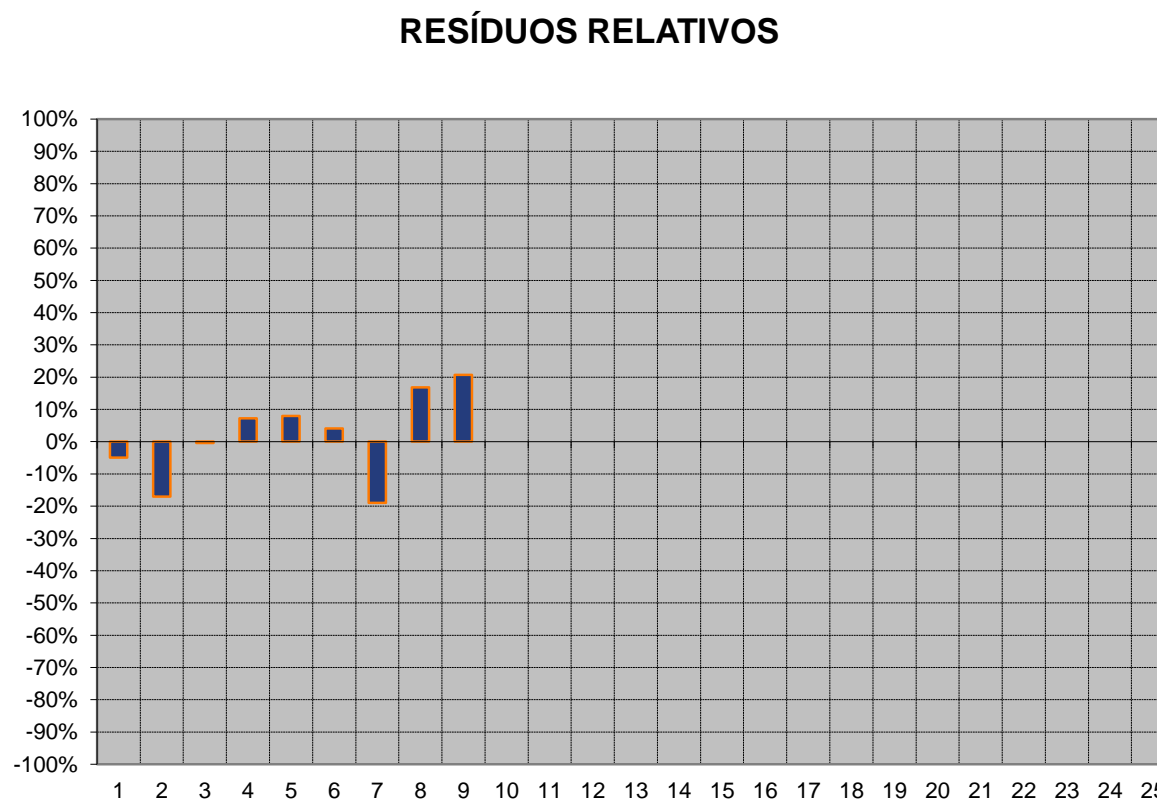
Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	23%	Unitário Homog.	✓ 14%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	23%	V. Prop. Área	17%
V. Depreciação	28%	V. Frentes	#DIV/0!
V. Localização	19%	V. NãoUsado:	23%
V. Vagas	23%	V. NãoUsado:	23%
V. Testada	23%	V. NãoUsado:	23%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓ 23%	V. Prop. Área	✓ 17%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	✓ 28%	V. FrentesMúltiplas	23%
Peso	1,00	Utilizado	Não
V. Localização	✓ 19%	V. NãoUsado:	✓ 23%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas	✓ 23%	V. NãoUsado:	✓ 23%
Peso	30%	Peso	0%
V. Testada	✓ 23%	V. NãoUsado:	✓ 23%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	SC-401 - 5500	Rod. Ademar Gonzaga, 440	Rod. Ademar Gonzaga, 440	Sc-401, 500	a Pastor William Richard Schisler Filho,	a Pastor William Richard Schisler Filho,
Complemento:	Square Coportate	America Officenter	America Officenter	Techno Towers	Elite Corporate	Elite Corporate
Bairro:	Saco Grande	Itacorubi	Itacorubi	João Paulo	Itacorubi	Itacorubi
Município:	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis
UF:	SC	SC	SC	SC	SC	SC
Data Base:	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23
Aluguel (R\$):		50.000,00	21.000,00	16.800,00	15.700,00	22.100,00
Situação Aluguel:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Construída (m²):	340,00	918,00	253,00	224,00	261,00	370,00
Nota Padrão:	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Idade (anos):	7	16	16	11	3	3
Estado de Conservação:	A - novo	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular	B - entre novo e regular	A - novo	A - novo
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	7,0	7,0
Imobiliária:		Giacomelli	Giacomelli	Giacomelli	Brogno	Brogno
Contato:		Marcelo	Marcelo	Marcelo	Monica	Monica
Telefone:		(48) 3212-6000	(48) 3212-6000	(48) 3212-6000	(48) 3003-8397	(48) 3003-8397
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	SC-401 - 5500	SC-401, 500	SC-401, 4850	SC-401, 4850	a Pastor William Richard Schisler Filho,	
Complemento:	Square Coportate	Techno Towers	Shopping Casa e Design	Shopping Casa e Design	Elite Corporate	
Bairro:	Saco Grande	João Paulo	Saco grande	Saco grande	Itacorubi	
Município:	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	
UF:	SC	SC	SC	SC	SC	
Data Base:	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23	
Aluguel (R\$):		36.300,00	12.000,00	12.000,00	29.000,00	
Situação Aluguel:		oferta	oferta	oferta	oferta	
Área Construída (m²):	340,00	650,00	159,00	247,00	725,59	
Nota Padrão:	8,0	8,0	7,5	7,5	8,0	
Idade (anos):	7	11	22	22	3	
Estado de Conservação:	A - novo	B - entre novo e regular	C - regular	C - regular	A - novo	
Nota Local:	8,0	8,0	8,0	8,0	6,0	
Imobiliária:		Giacomelli	IBAGY	IBAGY	Giacomelli	
Contato:		Marcelo	site	site	Marcelo	
Telefone:		(48) 3216-1000	(48) 3216-1000	(48) 3216-1000	(48) 3212-6000	

Amostra ID	Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	1	54,47	1,00	0,90	49,02	1,00	1,12	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,37	67,16	dentro
2	2	83,00	1,00	0,90	74,70	1,00	1,12	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	76,94	dentro
3	3	75,00	1,00	0,90	67,50	1,00	1,04	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	64,13	dentro
4	4	60,15	1,00	0,90	54,14	1,00	0,96	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,10	59,55	dentro
5	5	59,73	1,00	0,90	53,76	1,00	0,96	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,10	59,14	dentro
6	6	55,85	1,00	0,90	50,27	1,00	1,04	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,22	61,33	dentro
7	7	75,47	1,00	0,90	67,92	1,07	1,27	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	78,79	dentro
8	8	48,58	1,00	0,90	43,72	1,07	1,27	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	54,65	dentro
9	9	39,97	1,00	0,90	35,97	1,00	0,96	1,18	1,33	1,00	1,00	1,00	1,47	52,88	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	54,47	51,78	(2,69)	-5%
2	83,00	68,87	(14,13)	-17%
3	75,00	74,67	(0,33)	0%
4	60,15	64,48	4,33	7%
5	59,73	64,48	4,75	8%
6	55,85	58,14	2,29	4%
7	75,47	61,15	(14,32)	-19%
8	48,58	56,75	8,17	17%
9	39,97	48,25	8,28	21%
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				11%



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da fechamento.

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

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

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

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

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

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente 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.

PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

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

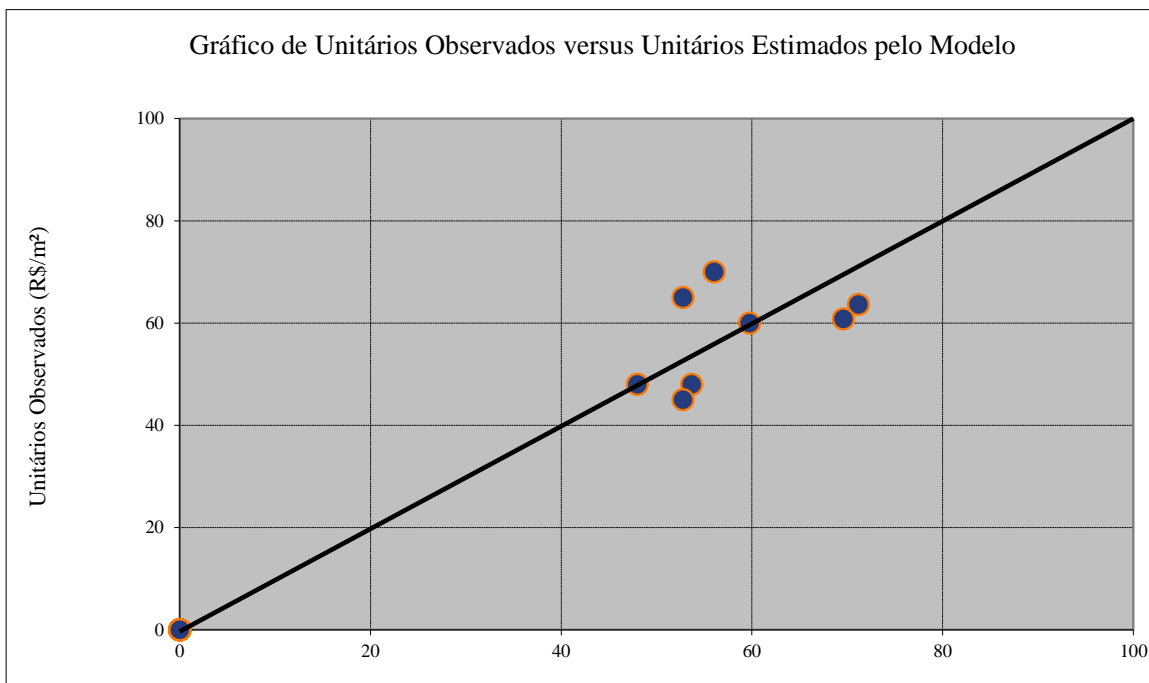
Número de Elementos	8	
Média Aritmética	57,00	
Desvio Padrão	9,03	
Coefficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	39,90	
Limite Superior	74,10	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	57,00	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	52,48	-8%
Superior	61,52	8%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área	810,49
------	--------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	57,00
Valor do imóvel	46.200
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	43.000
Superior	50.000



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.

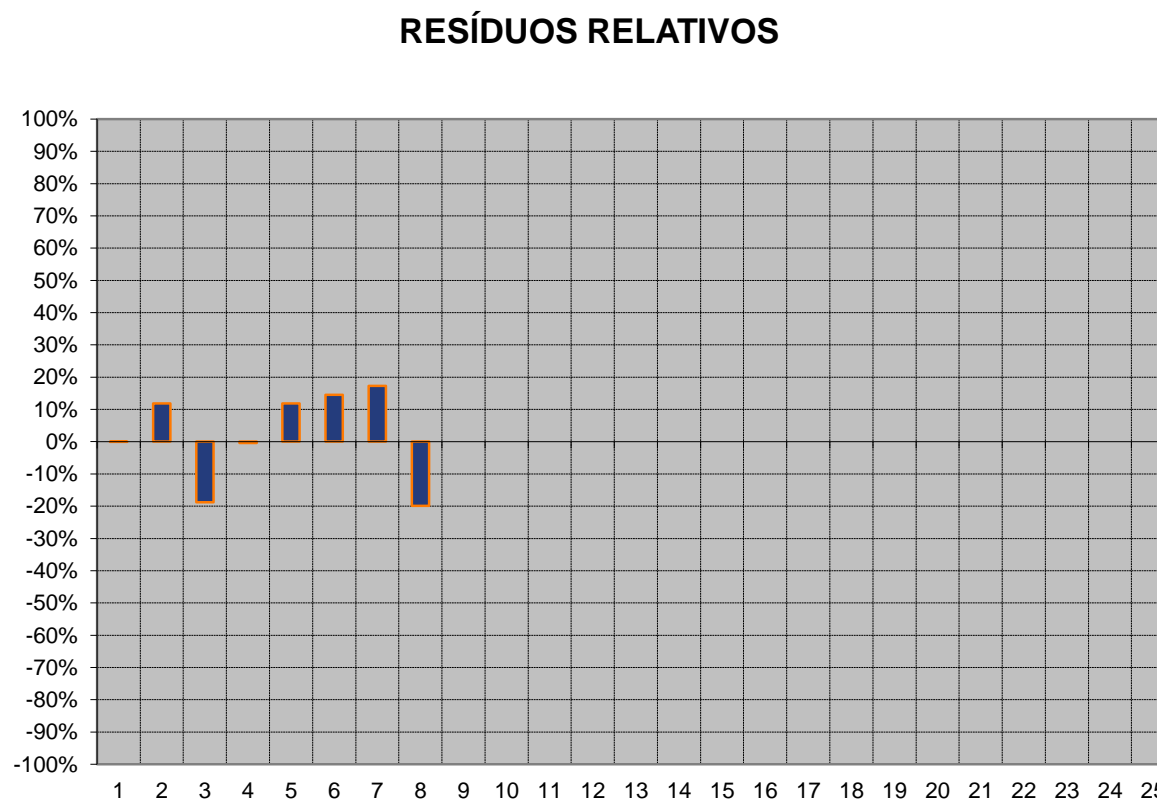
Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	16%	Unitário Homog. ✓	16%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	16%	V. Prop. Área	15%
V. Depreciação	16%	V. Frentes	#DIV/0!
V. Localização	16%	V. NãoUsado:	16%
V. Vagas	22%	V. NãoUsado:	16%
V. Testada	16%	V. NãoUsado:	16%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	✓ 16%	V. Prop. Área	✓ 15%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	✓ 16%	V. FrentesMúltiplas	16%
Peso	1,00	Utilizado	Não
V. Localização	✓ 16%	V. NãoUsado:	✓ 16%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas	✓ 18%	V. NãoUsado:	✓ 16%
Peso	30%	Peso	0%
V. Testada	✓ 16%	V. NãoUsado:	✓ 16%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	SC-401 - 5500	SC-401, 8600	SC-401, 8600	SC-401, 8600	SC-401 - Floripa Shopping	SC-401 - Rua Adolfo Gonçalves de Aguiar
Complemento:	Square Coportate	Corporate Park - sala 8 do bloco 1	Corporate Park - sala 3 do bloco 2	Corporate Park - sala 5 do bloco 4	no shopping	Alfama Office Center
Bairro:	Saco Grande	Santo Antônio	Santo Antônio	Santo Antônio	Saco Grande	Itacorubi
Município:	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis
UF:	SC	SC	SC	SC	SC	SC
Data Base:	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23
Aluguel (R\$):		24.960,00	10.080,00	5.439,00	15.715,00	11.900,00
Situação Aluguel:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Privativa (m²):	810,49	520,00	210,00	83,69	261,89	187,00
Vagas:		10	10	1	1	4
Nota Padrão:	8,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Idade (anos):	7	17	17	17	11	5
Estado de Conservação:	A - novo	C - regular	C - regular	C - regular	A - novo	A - novo
Nota Local:	8,0	7,0	7,0	7,0	8,0	8,0
Imobiliária:		Proprietário	Proprietário	Proprietário	Giacomelli	Brogno
Contato:		Antonio Didone	Antonio Didone	Antonio Didone	André	Monica
Telefone:		48-3239-7777	48-3239-7777	48-3239-7777	48-3212-6000	48-3003-8397
ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	SC-401 - 5500	SC-401 - 4100	SC-401 - 4633	SC-401 - 4633		
Complemento:	Square Coportate	Primavera Office	Business JCK	Business JCK		
Bairro:	Saco Grande	Saco Grande	Saco Grande	Saco Grande		
Município:	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis	Florianópolis		
UF:	SC	SC	SC	SC		
Data Base:	out/23	out/23	out/23	out/23		
Aluguel (R\$):		71.000,00	65.952,00	30.683,00		
Situação Aluguel:		oferta	oferta	oferta		
Área Privativa (m²):	810,49	1.168,00	1.465,60	438,33		
Vagas:		12	26	9		
Nota Padrão:	8,0	8,0	7,0	7,0		
Idade (anos):	7	2	6	6		
Estado de Conservação:	A - novo	A - novo	A - novo	A - novo		
Nota Local:	8,0	8,0	7,0	7,0		
Imobiliária:		Credito Real	Credito Real	Credito Real		
Contato:		Monica	Monica	Monica		
Telefone:		48-3003-8367	48-3003-8397	48-3003-8397		

Amostra ID	Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	1	48,00	1,00	0,90	43,20	0,94	1,14	1,16	0,94	1,14	1,00	1,00	1,00	1,32	57,02	dentro
2	2	48,00	1,00	0,90	43,20	0,85	1,14	1,16	0,89	1,14	1,00	1,00	1,00	1,18	50,98	dentro
3	3	64,99	1,00	0,90	58,49	0,96	1,14	1,16	0,80	1,14	1,00	1,00	1,00	1,20	70,19	dentro
4	4	60,01	1,00	0,90	54,01	0,99	1,14	1,04	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	57,25	dentro
5	5	63,64	1,00	0,90	57,28	0,93	1,14	0,98	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	50,98	dentro
6	6	60,79	1,00	0,90	54,71	0,96	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	49,79	dentro
7	7	45,00	1,00	0,90	40,50	0,94	1,14	0,98	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,20	48,60	dentro
8	8	70,00	1,00	0,90	63,00	0,93	1,14	0,98	0,94	1,14	1,00	1,00	1,00	1,13	71,19	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	48,00	47,98	(0,02)	0%
2	48,00	53,67	5,67	12%
3	64,99	52,78	(12,21)	-19%
4	60,01	59,75	(0,26)	0%
5	63,64	71,16	7,52	12%
6	60,79	69,60	8,81	14%
7	45,00	52,78	7,78	17%
8	70,00	56,05	(13,95)	-20%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				12%



ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 20A9-E7F9-F5D8-1454.



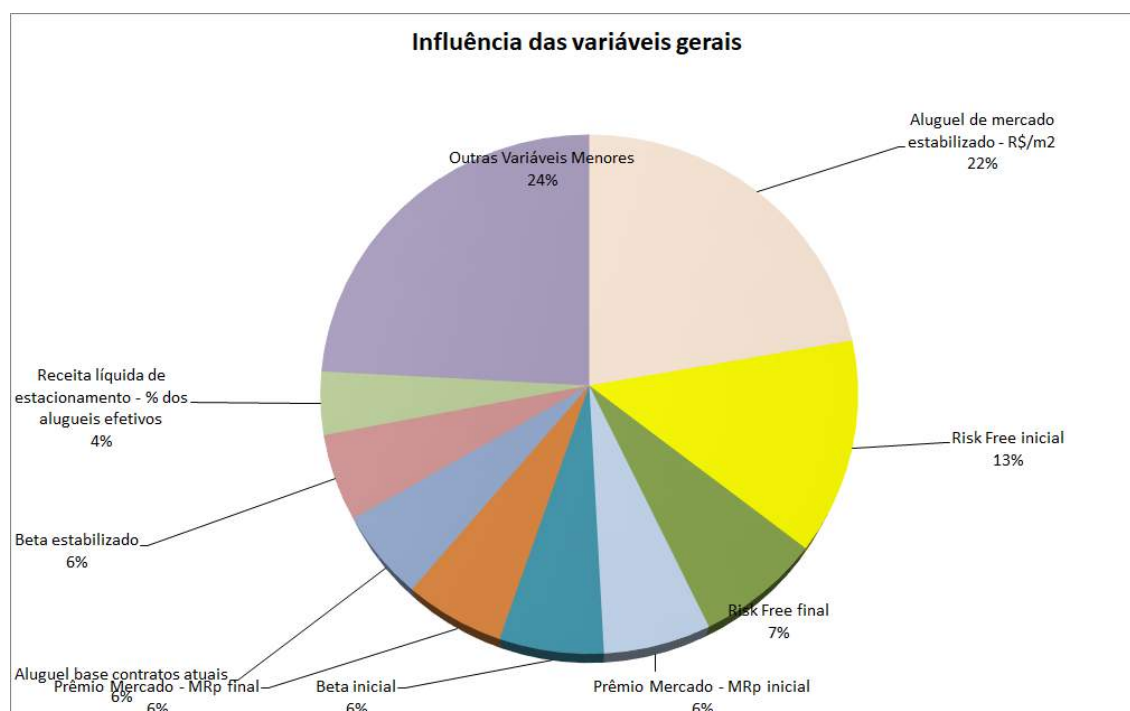
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

O nível de incerteza envolvido na avaliação será dimensionado com base no critério abaixo, considerando-se a percepção do analista do grau de incerteza associado a cada variável projetada, aquilatando inclusive a participação aproximada de cada uma na composição do resultado analisado.

Para tanto estabeleceu-se os pesos abaixo em função do nível de incerteza admitido:

INCERTEZA	PESO	Probabilidade de Confirmação sem Variação Negativa
Nenhuma	0	Total, não existe risco de variação
Muito baixa	0,50	Alta, existe muito pequeno risco de variação
Baixa	1,00	Alta, existe pequeno risco de variação
Média/baixa	1,50	Média, existe algum risco de variação
Média	2,00	Média, existe risco razoável de variação
Média/alta	2,50	Baixa, existe risco significativo de variação
Alta	3,00	Baixa, existe alto risco de variação

Para o modelo de simulação proposto, analisou-se a sensibilidade de cada variável para uma alteração negativa de 15%, obtendo-se os seguintes resultados para a situação dos eventuais Investidores que entrarem no empreendimento no estágio atual e participarão do ciclo operacional futuro do fundo.



Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	22,20%	2,50
Risk Free inicial	13,34%	1,00
Risk Free final	7,35%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,27%	1,00
Beta inicial	6,09%	1,50
Prêmio Mercado - MRp final	5,86%	2,00
Aluguel base contratos atuais	5,47%	-
Beta estabilizado	5,38%	1,50
Receita líquida de estacionamento - % dos alugueis efetivos	3,92%	2,00
Outras Variáveis Menores	24,13%	
Ocupação inicial - %	3,86%	0,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	3,85%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	3,75%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,97%	1,50
Vacância estabilizada - %	1,70%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,35%	2,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,16%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	0,93%	-
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,82%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m ²	0,71%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,68%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,62%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,37%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m ²	0,35%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,31%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,18%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,11%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,10%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,10%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,09%	2,50
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,05%	2,00
Condomínio/IPTU inicial - R\$/m ²	0,04%	3,00
Total	100,00%	1,70

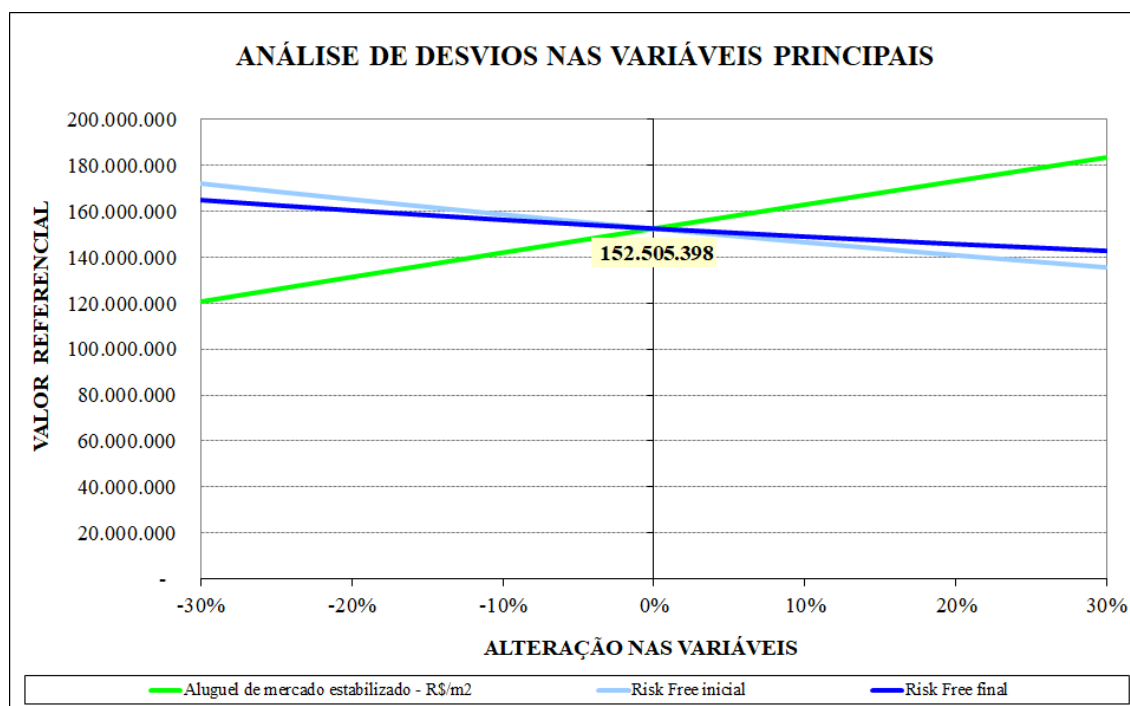
A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado, seguido do Risk Free inicial e do Risk Free final. O nível de incertezas é classificado como médio, com um coeficiente de 1,70.



ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/20A9-E7F9-F5D8-1454> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 20A9-E7F9-F5D8-1454



Hash do Documento

300869833EB405C0CEE27FAB94C39597B3E04C25D5C9E1BF25DE26C08F4F7771

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/01/2024 é(são) :

- Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 22/01/2024 11:26 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Jan 22 2024 11:26:42 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.153.38.181

Assinatura:



Hash Evidências:

D5C129853DEF6E6C073743DAB33629292EB82B9B79DAA8E86E53A5DB9D98B5FC

