



GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00

Oferta pública de distribuição de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão (respectivamente, “Oferta”, “Cotas” e “Emissão” ou “1ª Emissão”) do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), com valor unitário inicial de R\$100,00 (cem reais), totalizando a Oferta o valor de até:

R\$250.000.000,00

(duzentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRGRCCTF002



O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações (“Instrução CVM nº 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 26.614.291/0001-00, administrado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 (“Administradora”), cuja carteira de investimentos (“Carteira”) é gerida pela GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Joaquim Floriano, nº 466, 5º andar, Conj. 502, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 01311-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.555, de 26 de agosto de 2009 (“Gestora”).

A constituição do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 10 de novembro de 2016, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1809229, de 11 de novembro de 2016. A 2ª alteração e consolidação do regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 16 de fevereiro de 2017, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1815618, em 17 de fevereiro de 2017. A realização da 1ª Emissão e a Oferta foram aprovadas por referido ato particular da Administradora, datado de 26 de dezembro de 2016, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1812072, de 28 de dezembro de 2016.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, mediante o pagamento do valor unitário das Cotas até às 14 horas do Dia Útil (conforme termo definido abaixo) imediatamente anterior à Data de Liquidação (conforme termo definido abaixo) da Primeira Emissão (“Primeira Data de Integralização”).

As Cotas do Fundo objeto da Oferta serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e terão a colocação coordenada e liderada pela Administradora (“Coordenador Líder”), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas irá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta, a serem convidados por meio de carta convite (“Instituições Contratadas”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”.

Os Investidores terão até 26 de abril de 2017 para aceitar as condições da Oferta e firmar os Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta (“Data Limite para Aceitação da Oferta”). A liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores ocorrerá no 2º (segundo) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta (“Data de Liquidação”). A referida liquidação ocorrerá de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta e com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

A quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no Artigo 14, § 2º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações (“Instrução CVM nº 400”), de até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, e de um lote suplementar, a ser emitido na forma prevista no Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, equivalentes, em conjunto, a até 15% (quinze por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 3.375.000 (três milhões e trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando a quantia de R\$337.500.000 (trezentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais). O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver colocação parcial das Cotas, desde que haja o compromisso de subscrição de, no mínimo, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, no valor de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início da Oferta, observada, ainda, a Data Limite para Aceitação da Oferta (“Período de Distribuição”). As Cotas emitidas pelo Fundo, após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta serão registradas para negociação, em mercado secundário no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale and leaseback*) (“Contratos de Locação”) ou venda, desde que atendam à política de investimento definida no Regulamento e neste Prospecto (“Ativos Imobiliários”), conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em empreendimento imobiliário ou imóvel específico.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito acima, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 11 de janeiro de 2017.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 31 DE MARÇO DE 2017, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2017/008, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS INTEGRALIZADAS NO MERCADO DE BOLSAS ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA FOI DEFERIDO EM 06 DE MARÇO DE 2017.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO, NA PÁGINA 33.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DA CARTEIRA, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, PARA O INVESTIDOR. ALÉM DISSO, QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTARÁ GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTÁ COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO. PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS DO REGULAMENTO RELATIVAS AO OBJETIVO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO, SERÁ O MAIS BENÉFICO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, VIDE SEÇÃO “REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO”, NA PÁGINA 67 DESTA PROSPECTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS ANTES DO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

GESTORA



CUSTÓDIA



INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



ASSESSOR LEGAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADEÇÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DO PRAZO INDETERMINADO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM O CÓDIGO DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (ANBIMA) PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO E AS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO (PÁGINA 47), BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO (PÁGINA 33).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
DEFINIÇÕES	5
RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	11
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	17
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	19
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA	25
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	28
DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA OFERTA.....	28
ESTUDO DE VIABILIDADE	29
OUTRAS INFORMAÇÕES.....	29
DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER.....	31
3. FATORES DE RISCO	33
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	41
BASE LEGAL	43
CONSTITUIÇÃO E PRAZO DE DURAÇÃO	43
PÚBLICO-ALVO	43
ADMINISTRAÇÃO.....	43
GESTÃO	44
VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA	45
CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	45
SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA.....	46
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	47
OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	47
CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	50
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DO FUNDO	52
EMIÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS	52
NEGOCIAÇÃO	53
RESGATE, AMORTIZAÇÃO DAS COTAS, RETENÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	54
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO	55
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	56
CONFLITOS DE INTERESSES	60
TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO	60
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	63
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	64
FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	67
ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS.....	67
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	67
POLÍTICA DE VOTO.....	67
MISCELÂNEA	70
FORO	70
5. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS	71
6. PERFIL DA ADMINISTRADORA, GESTORA E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO	75
7. VISÃO GERAL DO SETOR.....	79

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	89
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES	91
9. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	93
10. ANEXOS	97
ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	99
ANEXO II - INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	103
ANEXO III - INSTRUMENTO DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO	109
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO	113
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO	151
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	187
ANEXO VII - LAUDOS DE AVALIAÇÃO NOS TERMOS DO ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM 472.....	193

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administradora	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido pela CVM em 04 de junho de 2014.
Agência de Classificação de Risco	Agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o exercício desta atividade.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	A reunião geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XIII do Regulamento, e na Seção “Assembleia Geral de Cotistas”, na página 56 deste Prospecto.
Ativos	O conjunto de ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo, correspondente a junção dos Ativos de Renda Fixa e dos Ativos Imobiliários.
Ativos de Renda Fixa	Correspondem à parcela de investimento do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários, o que inclui, sem limitação (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário.
Ativos Imobiliários	Imóveis comerciais com a finalidade de locação atípica (<i>built to suit</i> , retrofit e <i>sale and leaseback</i>) ou venda, desde que atendidos os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descrita no Capítulo III do Regulamento, e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto.
Auditor Independente	DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA., com sede na Av. Dr. Chucri Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Vila São Francisco, CEP 04.711-130, devidamente habilitada junto à CVM para prestação dos serviços de auditoria independente.
BACEN	Banco Central do Brasil.

BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição de Cotas do Fundo.
Carta Convite	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder irá, por intermédio da BM&FBOVESPA, convidar as Instituições Contratadas a aderirem à Oferta, respeitados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento, publicado pela ANBIMA em 1º de março de 2016, e posteriores alterações.
Código Civil Brasileiro	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da Primeira Emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder.
Contratos de Locação	São os contratos de locação atípica (<i>built to suit</i> , retrofit e <i>sale and leaseback</i>) celebrados entre o Fundo e os locatários dos Ativos Imobiliários.
Coordenador Líder	A Administradora, acima qualificada.
Cotas	As Cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, de classe única, emitidas sob a forma nominativa e escritural.
Cotistas	Os Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
Crítérios de Elegibilidade	São os critérios definidos no Capítulo III do Regulamento e na Seção “Termos e Condições da Oferta”, página 25 deste Prospecto e na Seção “Crítérios de Elegibilidade”, página 48 deste Prospecto, que deverão ser aplicados pela Gestora ou por terceiros contratados pela Administradora na definição dos Ativos Imobiliários a serem alienados ou objeto de locação pelo Fundo.

Custodiante	PLANNER Corretora de Valores S.A. , instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 10.994, expedido pela CVM em 14 de abril de 2010.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	2º (segundo) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, compreendida como a data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos Boletins de Subscrição celebrados pelos Investidores até a Data Limite para Aceitação da Oferta.
Data Limite para Aceitação da Oferta	26 de abril de 2017, compreendida como a Data limite para que os Investidores aceitem as condições da Oferta e firmem os Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e de acordo com as datas previstas no cronograma tentativo da Oferta descrito na página 28 deste Prospecto.
Dia Útil	Dia útil será qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo, e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Distribuição Parcial	A subscrição parcial das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, em montante equivalente ao Montante Mínimo, necessária para colocar o Fundo em funcionamento. Caso não ocorra a Subscrição Mínima das Cotas até o término do Período de Distribuição, a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será cancelada.
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade do Fundo constante do <u>Anexo V</u> ao presente Prospecto.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472.
Fundo	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Gestora	GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 5º andar, Conj. 502, Edifício Corporate, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada à administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 10.555, expedido pela CVM em 26 de agosto de 2009.

Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
Instrução CVM nº 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
Instrução CVM nº 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
Instrução CVM nº 512	Instrução CVM nº 512, de 29 de dezembro de 2011, e posteriores alterações.
Instrução CVM nº 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
Investidores	São os Investidores pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior que tenham interesse em adquirir as Cotas do Fundo.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA/IBGE	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.385/76	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, e posteriores alterações.
Lote Suplementar de Cotas	Emissão de Cotas no âmbito da Oferta em quantidade correspondente a até 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, conforme estabelecido na Seção “Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo”, página 55 deste Prospecto.
Mercado de Balcão Organizado	O ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela BM&FBOVESPA.
Montante Mínimo ou Subscrição Mínima	O montante mínimo de Cotas necessário para colocar o Fundo em funcionamento, o qual deverá representar, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Novas Cotas	As novas Cotas emitidas pelo Fundo, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
Países de Baixa ou Nula Tributação	País que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento).
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo, que corresponde à soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
Período de Distribuição	O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, que é de até 6 (seis) meses, contado da data de publicação do Anúncio de Início, sendo que o período de distribuição pode ser inferior ao referido prazo, conforme Data Limite para Aceitação da Oferta descrita neste Prospecto.
Pessoas Vinculadas	Qualquer pessoa que seja (i) administrador ou acionista controlador da Administradora, da Gestora e/ou das Instituições Participantes da Oferta, (ii) vinculada à Oferta, ou (iii) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i) ou (ii).
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto.
Política de Voto	A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora em assembleias gerais ou outros conclaves societários inerentes aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo.
Primeira Emissão ou 1ª Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400.
Primeira Data de Integralização	Até às 14 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Primeira Emissão.
Prospecto	Este Prospecto e suas respectivas atualizações.
Público-Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo II do Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores.

Quantidade Adicional	A quantidade adicional de Cotas que poderá ser distribuída no âmbito da Oferta, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, conforme o Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
Resolução CMN nº 4.373	Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e posteriores alterações.
Suplemento	O suplemento da 1ª Emissão de Cotas, anexo ao Regulamento como Anexo I.
Taxa de Administração ou TA	É a remuneração devida pelo Fundo à Administradora, à Gestora e aos prestadores dos serviços em razão dos serviços de administração, nos termos do Capítulo XI do Regulamento e conforme descrita na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 60 deste Prospecto.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser celebrado pelas Instituições Contratadas, por intermédio da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder.
Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento, bem como manifestam ciência quanto aos riscos envolvidos no investimento nas Cotas do Fundo, dentre outros.
Valor Mínimo de Investimento	A subscrição inicial mínima no Fundo, por Investidor, será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), observado o disposto no Regulamento e na Seção “Características da Oferta” (subseção “Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo”), na página 23 deste Prospecto.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Valor total da Oferta	Até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de Quantidade Adicional de Cotas e Lote Suplementar de Cotas.
Quantidade de Cotas da Oferta	Até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, observada a possibilidade de Quantidade Adicional de Cotas e Lote Suplementar de Cotas.
Valor Inicial de Emissão da Cota	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, na Primeira Data de Integralização das Cotas.
Quantidade Adicional de Cotas	Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação da Quantidade Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
Lote Suplementar de Cotas	Nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, havendo demanda por parte dos Investidores que a justifique, a Gestora poderá conceder ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta opção para distribuição de Lote Suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas originalmente ofertada, excluída eventual Quantidade Adicional de Cotas. A opção de distribuição do Lote Suplementar de Cotas poderá ser exercida pelas Instituições Participantes da Oferta em comum acordo com a Gestora. A colocação do Lote Suplementar de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
Administradora	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada.
Coordenador Líder	A Administradora, acima qualificada.
Instituições Contratadas	Instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta de acordo com o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, a operar no (i) sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários; e (ii) sejam agentes de custódia credenciados pela BM&FBOVESPA.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas referentes à Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio das Instituições Contratadas.

Capital Autorizado

Na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, aprovar novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o Montante Mínimo, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais Novas Cotas, sendo que **(a)** o valor de emissão de Novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes, **(b)** podem ser emitidas Cotas no valor total máximo de até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), **(c)** os atuais Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, o qual deverá ser exercido entre o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis e o máximo de até 30 (trinta) dias contados do ato da Administradora que decidir sobre a nova emissão de Cotas, e **(d)** referido direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

Direitos e restrições das Cotas

Os Cotistas farão jus ao recebimento dos lucros distribuídos em igualdade de condições, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas, sendo que cada Cota subscrita atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas ofertadas na Primeira Emissão, conforme determinado pela Administradora em conjunto com a Gestora e mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o Período de Distribuição.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão direito de preferência para subscrever as Novas Cotas.

O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

**Montante Mínimo ou
Subscrição Mínima**

O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver Distribuição Parcial, ou seja, desde que haja na Oferta o compromisso de subscrição do Montante Mínimo, o qual deverá representar, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), em até 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, respeitada a Data Limite para Aceitação da Oferta.

Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a data de encerramento da Oferta, a Administradora deverá, se aplicável, imediatamente: **(i)** fazer a devolução, mediante rateio entre os Investidores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação do aviso nesse sentido, se aplicável; e **(ii)** proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos Imobiliários, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pela Administradora, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Negociação

As Cotas emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, nos termos do disposto no Regulamento e neste Prospecto. A este respeito, recomenda-se a leitura dos fatores de risco previstos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 33, em especial os “Riscos de liquidez”.

As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: **(i)** às disposições relativas à Política de Investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto.

Caberá à instituição intermediária verificar se o Investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento, no Suplemento e neste Prospecto.

Público-Alvo	O Fundo é destinado à aplicação de recursos por pessoas físicas ou jurídicas em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores.
Prazo da Oferta	Observada a Data Limite para Aceitação da Oferta, a Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses a partir da data de publicação do Anúncio de Início.
Distribuição Parcial	Na 1ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas da 1ª Emissão desde que sejam subscritas, no mínimo, Cotas em valor equivalente ao Montante Mínimo. Caso não ocorra a Subscrição Mínima, a 1ª Emissão será cancelada. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, o subscritor pode, no ato da aceitação, indicar se, ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, pretende ou não permanecer na Oferta, informando a quantidade de Cotas que deseja integralizar na Oferta.
Valor mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo	O Valor Mínimo de Investimento é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), sem prejuízo da possibilidade de o investimento de cada Cotista/Investidor ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento, nos termos do previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 23 deste Prospecto. O Fundo não terá valor individual máximo de subscrição por Investidor. Não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor no mercado secundário.
Inadequação de investimento	O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, considerando as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 33 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Taxa de Administração	Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM n.º 472, o Fundo pagará uma Taxa de Administração à Administradora, à Gestora e aos terceiros contratados. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide Capítulo XI do Regulamento e seção “Taxas e Encargos do Fundo” deste Prospecto, na página 60.
Excesso de Demanda	Na hipótese de haver excesso de demanda, o montante que exceder o Valor Mínimo de Investimento será rateado pelos Investidores na proporção da quantidade de Cotas constantes no Boletim de Subscrição de cada Investidor, devendo ser desconsideradas frações de Cotas, observado que referido montante mínimo poderá ser reduzido pelo Coordenador Líder a patamar inferior ao Valor Mínimo de Investimento se tal redução for necessária para garantir a possibilidade de investimento nas Cotas por todos os Investidores que assinarem o Boletim de Subscrição. Adicionalmente, no caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Nas hipóteses aqui previstas, os valores então desembolsados deverão ser devolvidos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A 1ª Emissão e a Oferta foram aprovadas conforme deliberado pela Administradora por ato particular datado de 26 de dezembro de 2016, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1812072, de 28 de dezembro de 2016. O inteiro teor do Regulamento foi aprovado por ato particular da Administradora, datado de 16 de fevereiro de 2017, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1815618, de 17 de fevereiro de 2017.

A 1ª Emissão compreende até 2.500.000 (dois milhões quinhentas mil) Cotas, emitidas em classe e quantidade de série única, no valor global de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), na Primeira Data de Integralização, as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400.

A distribuição das Cotas do Fundo no âmbito da Oferta será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) A colocação das Cotas do Fundo será pública de acordo com a Instrução CVM nº 400 e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída ao Coordenador Líder e às Instituições Contratadas qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas, sendo que a Oferta será destinada à aplicação de recursos por Investidores que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Regulamento;
- (ii) a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do respectivo registro pela CVM; **(b)** a publicação do Anúncio de Início; e **(c)** a disponibilização deste Prospecto da Oferta aos Investidores; e
- (iii) O prazo máximo para colocação pública das Cotas do Fundo será de até 6 (seis) meses a contar da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com o disposto no artigo 18 da Instrução CVM nº 400, sendo que o encerramento da Oferta poderá se dar em prazo inferior, mediante a publicação do Anúncio de Encerramento e observada a Data Limite para Aceitação da Oferta.

Adicionalmente, poderão participar da Oferta: **(i)** as Pessoas Vinculadas ou **(ii)** o Coordenador-Líder, sem qualquer limitação com relação ao volume total da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento apresentadas por Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas.

O plano de distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a Oferta das Cotas do Fundo, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

- (i) O Coordenador Líder deverá assegurar, dentre outros:
 - (a)** que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo;
 - (b)** a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e
 - (c)** que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

- (ii) A Oferta das Cotas do Fundo será efetuada com observância dos seguintes requisitos:
- (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas;
 - (b) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Cotas;
 - (c) deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas, em distribuição primária, quantidades mínimas equivalentes ao Valor Mínimo de Investimento, observada a hipótese de distribuição parcial das Cotas em que os Investidores podem ter sua ordem de investimento atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento, conforme detalhamento feito no item “Distribuição Parcial” desta Seção do Prospecto; e
 - (d) não há valor individual máximo de subscrição por investidor, bem como não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor no mercado secundário.
- (iii) Os Investidores que decidirem participar da Oferta deverão subscrever Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, mediante celebração do Boletim de Subscrição, durante o Período de Distribuição e observada a Data Limite para Aceitação da Oferta, sendo que:
- (a) após o registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto e a publicação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, a critério da Gestora e/ou do Coordenador Líder;
 - (b) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM nº 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM nº 400;
 - (c) os Investidores interessados em subscrever Cotas deverão celebrar Boletim de Subscrição com o Coordenador Líder ou as Instituições Contratadas, a quem caberá aceita-las ou não, levando em consideração (a) o limite das Cotas emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; e (c) o Público-Alvo;
 - (d) o Boletim de Subscrição deverá especificar as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do Termo de Adesão ao Regulamento;
 - (e) cada investidor deverá indicar no Boletim de Subscrição se é ou não Pessoa Vinculada; e
 - (f) os investidores interessados na subscrição das Cotas da Oferta devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Boletins de Subscrição, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis.

Forma de Integralização

As Cotas subscritas serão integralizadas quando da subscrição das Cotas representativas da Primeira Emissão, à vista e em moeda corrente nacional, até às 14 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta (“Primeira Data de Integralização”), nos termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição.

A integralização das Cotas deverá ocorrer, na Data de Integralização, em moeda corrente nacional por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização de Cotas em imóveis ou em direitos relativos a imóveis.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta corrente do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que, no ato da integralização de Cotas, o Investidor receberá comprovante de pagamento autenticado pela Administradora.

O preço de integralização de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas na Primeira Data de Integralização. As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. As Cotas de Primeira Emissão somente poderão ser negociadas no mercado secundário após o término da Oferta, com a publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a obtenção de autorização pela BM&FBOVESPA para o início da negociação das Cotas de Primeira Emissão.

Descumprimento da Obrigação de Integralização

Na ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação de integralização de Cotas, a liquidação de parcela das Cotas poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio do recibo das Cotas.

Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, a Administradora poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o Montante Mínimo.

Distribuição Parcial

Na 1ª Emissão do Fundo será admitida a subscrição parcial das Cotas da Oferta desde que seja colocado o Montante Mínimo.

Em atendimento ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, o subscritor poderá, no ato de celebração do Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta de que seja distribuída **(a)** a totalidade das Cotas ofertadas, ou **(b)** a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter sua ordem de investimento atendida em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Nas hipóteses das letras “(a)” e “(b)” acima, a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados ficará obrigada a restituir aos Investidores, integral ou proporcionalmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os recursos financeiros captados pelo Fundo na subscrição das Cotas e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, bem como as despesas relativas à Oferta, os quais serão arcados pelos Investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Caso ao final do prazo de subscrição, não seja subscrita a totalidade do Montante Mínimo, a Oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das cotas da emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo, na forma do parágrafo anterior.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme previsto acima, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta e Montante Mínimo

Será realizada a distribuição pública de até 2.500.000 (dois milhões quinhentas mil) Cotas da 1ª Emissão do Fundo, ao valor de emissão inicial de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, na Primeira Data de Integralização, sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser acrescida da Quantidade Adicional, a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, e de Lote Suplementar, a ser emitido na forma prevista no Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta, podendo totalizar a Oferta a quantidade de até 3.375.000 (três milhões e trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, totalizando a quantia de R\$ 337.500.000 (trezentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais).

Na hipótese de ser subscrita quantidade de Cotas igual ou superior ao Montante Mínimo, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será publicado. No entanto, caso tenham sido subscritas Cotas entre o Montante Mínimo e o volume total da Oferta, acrescido da Quantidade Adicional e do Lote Suplementar, o Coordenador Líder poderá **(i)** encerrar a Oferta; ou **(ii)** requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: **(a)** ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição, e **(b)** ser justificado de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

O Fundo entrará em funcionamento mesmo se houver Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja a subscrição do Montante Mínimo.

As Cotas que não forem distribuídas até a data de encerramento da Oferta serão canceladas pela Administradora, sem que haja a necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Caso o Montante Mínimo não seja alcançado até a data de encerramento da Oferta, a Administradora deverá, se aplicável, imediatamente: **(i)** fazer a devolução, mediante rateio entre os Investidores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data da publicação aviso nesse sentido, se aplicável; e **(ii)** proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item *(i)* acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos Imobiliários, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Na hipótese de haver excesso de demanda, o montante que exceder o Valor Mínimo de Investimento será rateado pelos Investidores na proporção da quantidade de Cotas constantes no Boletim de Subscrição de cada Investidor, devendo ser desconsideradas frações de Cotas, observado que referido montante mínimo poderá ser reduzido pelo Coordenador Líder a patamar inferior ao Valor Mínimo de Investimento se tal redução for necessária para garantir a possibilidade de investimento nas Cotas por todos os Investidores que assinarem o Boletim de Subscrição. Adicionalmente, no caso de distribuição com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas a Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400. Nas hipóteses aqui previstas, os valores então desembolsados deverão ser devolvidos no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo

O Valor Mínimo de Investimento é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). O Fundo não possui valor individual máximo de subscrição por Investidor. Não há limitação máxima de aquisição de Cotas do Fundo por qualquer Investidor no mercado secundário.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

Público-Alvo

As Cotas do Fundo são destinadas a Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, e desde que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores.

Prazo

Observada a Data Limite para Aceitação da Oferta, a Oferta será encerrada no prazo máximo de até 06 (seis) meses a partir da data de publicação do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 18 da Instrução CVM nº 400.

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, considerando as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 33 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POSSUEM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

A Administradora e a Gestora poderão requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, a Administradora poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, em 5 (cinco) Dias Úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM nº 400.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, **(a)** estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e **(b)** têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Suspensão e cancelamento da Oferta

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM nº 400, a CVM **(a)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(i)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro; ou **(ii)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(b)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM nº 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Não obstante as hipóteses de suspensão e cancelamento dispostas acima, a Oferta também poderá ser cancelada pela CVM em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos do Parágrafo Quarto do Artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

Regime de distribuição das Cotas

A distribuição das Cotas será liderada pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços.

Consórcio de distribuição

A distribuição de Cotas será realizada sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e poderá contar com o auxílio das Instituições Contratadas, em regime de melhores esforços. As Instituições Contratadas serão convidadas pelo Coordenador Líder, por intermédio da BM&FBOVESPA, mediante a assinatura da Carta Convite, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM e de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Para realizar a distribuição pública das Cotas sob a coordenação do Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 400, poderão ser contratadas as instituições que **(i)** integrem o sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários; e **(ii)** sejam agentes de custódia credenciados pela BM&FBOVESPA.

A participação das Instituições Contratadas na Oferta será formalizada por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. O Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição será assinado pela BM&FBOVESPA, em nome e em benefício das Instituições Contratadas, com base nos poderes a ela conferidos nos termos da Carta Convite.

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez da Cotas no mercado secundário.

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, em 31 de março de 2017, sob nº CVM/SRE/RFI/2017/008, nos termos da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 400.

Além disso, a Oferta também deverá ser registrada na ANBIMA no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data do protocolo do pedido de registro de funcionamento do Fundo na CVM, conforme o disposto no Artigo 1º do Anexo III do Código ANBIMA.

Publicação de Informações sobre a Oferta

Sem prejuízo da forma de divulgação das informações do Fundo, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora do Fundo, do Coordenador Líder, da CVM e da BM&FBOVESPA (após o registro das Cotas para negociação), de modo a garantir aos Investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Destinação dos recursos da Oferta

A Administradora estima que os recursos líquidos obtidos no âmbito da Oferta sejam de aproximadamente R\$ 230.000.000 (duzentos e trinta milhões de reais), após a dedução das despesas da Oferta e das demais despesas correlatas atribuíveis à Oferta, recursos estes que serão investidos preponderantemente em Ativos Imobiliários.

O Fundo deverá observar os seguintes critérios de concentração por modalidade de ativo:

Ativo	Concentração
Ativos Imobiliários	Não há percentual mínimo para o investimento em Ativos Imobiliários.
Ativos de Renda Fixa	O percentual remanescente dos recursos não aplicados em Ativos Imobiliários.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os seguintes Critérios de Elegibilidade:

- a) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- b) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;

- c) os imóveis devem ser comerciais;
- d) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- e) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as características indicadas no Capítulo III do Regulamento e a seguir descritas:

- (a) prazo superior a 05 (cinco) anos;
- (b) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (a) o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco, ou (b) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;
- (c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- (d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no Artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- (e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- (f) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91; e
- (g) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$$Cap\ Rate = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B de Referência} + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens (a), (b) e (g) acima poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas. Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens (c) e (d) acima poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em Ativos de Renda Fixa e cotas de fundo de investimento, incluindo, sem limitação os ativos constantes da definição de Ativos de Renda Fixa neste Prospecto. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes ao seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições aqui mencionadas.

Os regates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos: **(a)** pagamento de Taxa de Administração do Fundo; **(b)** pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que compoñham seu patrimônio.

Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Para informações sobre a Política de Investimento, ver Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	11/01/2017
2.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na BM&FBOVESPA	11/01/2017
3.	Obtenção do registro da Oferta	31/03/2017
4.	Disponibilização do Prospecto	03/04/2017
5.	Publicação do Anúncio de Início	03/04/2017
6.	Início do prazo para aceitação da Oferta e das apresentações a potenciais Investidores	10/04/2017
7.	Término do prazo para aceitação da Oferta e das apresentações a potenciais Investidores	26/04/2017
8.	Data de liquidação da Oferta	28/04/2017
9.	Publicação do Anúncio de Encerramento	02/05/2017
10.	Início da Negociação das Cotas	Após a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA e a Instrução CVM nº 400.

Demonstrativo do Custo da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾
Publicações legais, apresentações a potenciais investidores e impressão de exemplares do Prospecto	R\$ 40.000,00	0,02
Elaboração do estudo de viabilidade e avaliação patrimonial	R\$ 100.000,00	0,04
Consultores legais	R\$120.0000,00	0,05
Auditor Independente	R\$ 60.000,00	0,02
Taxa para registro na CVM	R\$ 283.291,00	0,11
Taxa de registro na BM&FBOVESPA	R\$ 18.385,00	0,01
Taxa de registro ANBIMA	R\$ 14.172,00	0,01
Comissão de coordenação e estruturação	R\$ 304.500,00	0,12
Comissão de distribuição ⁽¹⁾	R\$ 7.500.000,00	3,00
Total dos custos⁽²⁾⁽³⁾	R\$ 9.520.348,00	3,80

⁽¹⁾ Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

⁽²⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽³⁾ Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Preço por Cota (R\$)(**)	Custo unitário de Distribuição (*)	
	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta *
100,00	R\$ 3,80	3,80

* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

** Com base no preço de emissão inicial da Cota

Taxa de registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da taxa de registro relativa à Oferta foi apresentada à CVM.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado, em 16 de março de 2017, pela Gestora, a qual é uma prestadora de serviços do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo V.

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco **(i)** “Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora e potenciais conflitos de interesse”, na página 40 do Prospecto, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela gestora do Fundo, **(ii)** “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, também na página 40 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade, e **(iii)** “Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial”, na página 37 do Prospecto, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poder ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das Cotas do Fundo.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e outros documentos públicos relacionados à Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que este Prospecto encontra-se à disposição dos investidores na CVM e na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

Administradora e Coordenador Líder:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Arthur Farne d’Amoed

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, CEP 04547-004, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3842-1122

Fax: (11) 3842-1122

E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br

Website: <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>

O investidor poderá ter acesso ao Regulamento, ao Prospecto e demais documentos da Oferta ao selecionar, respectivamente, os itens “Regulamento” para ter acesso ao Regulamento ou “Documentos” para ter acesso ao Prospecto e qualquer outro documento disponível, à frente do nome do Fundo.

Gestora:

GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Telemaco Genovesi Junior

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Conj. 502, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-0002, São Paulo - SP

Telefone: (11) 4369-6100

Fax: (11) 4369-6100

E-mail: tgj@ggrinvestimentos.com

Website: www.grupoggr.com/produtos/index.php

O investidor poderá ter acesso ao Regulamento, ao Prospecto e demais documentos da Oferta ao acessar a página eletrônica da Gestora acima indicada. A seguir, deve selecionar “GGR COVEPI RENDA FII”. Na tela seguinte aparecerão as informações e documentos disponíveis, à frente do nome do Fundo.

Custodiante:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

At.: Sr. Arthur Martins de Figueiredo

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2172-2600

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br

Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3072-6017

E-mail: atend.operacional.unidade3@itau-unibanco.com.br

Website: www.itaucorretora.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Centro, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

O investidor deve acessar a página eletrônica da CVM. A seguir, deve selecionar “Acesso Rápido” e “Informações de Regulados – Fundos Investimento” e escolher “Consulta a Informações de Fundos” e “Fundos de Investimento Registrados”. Então, deve digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em “Prosseguir”. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar “Documentos Eventuais” e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Tipo de Documento” e, por fim, clicar em “exibir”.

BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

Website: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ggr-covepi-renda-fundo-de-investimento-imobiliario.htm.

No referido link aparecerão todos os documentos disponíveis.

Auditor Independente

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA.

At.: Sr. Marcos Vagner Bastos da Silva

Av. Dr. Chacri Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Vila São Francisco, CEP 04.711-130, São Paulo - SP

Telefone: (11) 5186-1000

E-mail: mvagner@deloitte.com

Website: www.deloitte.com.br

Consultores legais

Machado Meyer Sendacz e Opice Advogados

At.: Dr. Nei Schilling Zelmanovits / **Dr.** Thales Tormin Saito

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 10º Andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP
CEP 01451-000

Tel: (11) 3150-7000

Fax: (11) 3150-7071

E-mail: nsz@machadomeyer.com.br / tts@machadomeyer.com.br

Declarações da Administradora e Coordenador Líder

As declarações da Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como Anexo VI.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo e aos fatores de risco descritos a seguir.

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, aos riscos abaixo, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes ao Fundo, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. **Risco de o Fundo não ser constituído e/ou entrar em funcionamento e Risco de não colocação das Cotas do Fundo** - Conforme disposto no Regulamento e neste Prospecto, existe a possibilidade de o Fundo vir a não ser constituído, caso não seja subscrito o Montante Mínimo previsto neste Prospecto e no Suplemento, ou caso a CVM não autorize a sua constituição ou funcionamento, hipótese em que as Cotas do Fundo não serão colocadas para distribuição no mercado. Na ocorrência destas hipóteses, a Administradora deverá imediatamente: **(i)** fazer a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver; **(ii)** proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.
- II. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer outra pessoa, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

- III. **Riscos atrelados ao setor imobiliário** – O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais, além de interferência de autoridades governamentais e órgãos reguladores de mercado, o que pode eventualmente implicar em perdas para o Fundo. Outros fatores como aqueles ligados às decisões de política econômica, notadamente monetária, podem implicar em desaquecimento do mercado. Deste modo, a redução do poder aquisitivo pode ter resultado negativo sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo no âmbito dos investimentos. Qualquer alteração significativa dos fatores atrelados ao setor imobiliário não culminará em obrigação de indenizar por parte da Administradora, da Gestora, do Coordenador-Líder, do Custodiante, do Escriturador ou de qualquer outra parte conexas à Oferta.
- IV. **Risco de crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhes forem pagos pelos adquirentes dos Ativos Imobiliários, a título de compra e venda de tais imóveis, e/ou pelos locatários dos imóveis que forem objeto de locação pelo Fundo, mediante a celebração do competente Contrato de Locação. Assim, em caso de (i) alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes, e (ii) locação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos locatários.
- V. **Risco de mercado** – Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais. Tais flutuações ou oscilações de preço podem fazer com que determinados Ativos Imobiliários sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo culminar em volatilidade das Cotas e perdas significantes aos Cotistas.
- VI. **Risco operacional** – Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora e pela Gestora, de modo que dependem diretamente de uma administração/gestão efetiva e adequada, sujeitando-se a ocorrência de eventuais riscos operacionais vinculados à aquisição ou locação dos Ativos Imobiliários. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- VII. **Riscos de liquidez das Cotas** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que não poderá resgatar suas Cotas, senão quando da dissolução ou liquidação, antecipada ou não, do Fundo.
- VIII. **Risco de liquidez da Carteira** – Tendo em vista o investimento preponderante do Fundo consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do Fundo de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objeto é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo Fundo. Desta maneira, o Fundo poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

- IX. Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do Fundo ou Risco de colocação parcial das Cotas do Fundo** - Caso não sejam subscritas todas as Cotas de cada emissão do Fundo, ou seja, hipótese em que o número de Cotas não atinja o valor de Subscrição Mínima da Primeira Emissão, a Administradora fará a devolução, mediante rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver.
- X. Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial** - O volume de colocação das Cotas em caso de Distribuição Parcial, ou seja, em quantidade inferior a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil), pode fazer com que o Fundo tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada do Fundo. Para maiores informações sobre o impacto da Distribuição Parcial no fluxo projetado do Fundo, vide Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto na página 151.
- XI. Risco tributário** - A Lei n.º 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a mesma Lei n.º 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo, com exceção de alguns ativos (cotas de outros fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário). Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- XII. Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.
- XIII. Risco de concentração da Carteira do Fundo** - O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, seja para posterior ganho com a alienação ou locação de tais imóveis, os investimentos iniciais do Fundo poderão se limitar a uma quantidade pequena de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da Carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente para aquisição.

- XIV. Risco da administração dos imóveis por terceiros** - Considerando que a administração dos imóveis do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- XV. Riscos jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.
- XVI. Riscos regulatórios** - Eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo, aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos imóveis objeto da Carteira do Fundo. Dessa forma, determinadas aquisições por parte do Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos e imitar a estratégia de investimento do Fundo, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do Fundo e à rentabilidade das Cotas.
- XVII. Riscos ambientais** - Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, a perda de substância econômica dos Ativos Imobiliários e/ou de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do Fundo. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao Fundo, implicando em alguns casos na rescisão dos Contratos de Locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do Fundo poderão ser afetadas de forma adversa.
- XVIII. Risco de sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

- XIX. Riscos relativos às receitas decorrentes dos Contratos de Locação** – Tendo em vista que a locação dos imóveis adquiridos pelo Fundo serão parte importante da rentabilidade das Cotas do Fundo, a possibilidade de inadimplemento do pagamento dos alugueis pode afetar substancialmente as receitas por parte do Fundo, que poderá não ter condições de cumprir com seus compromissos de pagamento na falta das receitas oriundas dos Contratos de Locação. Adicionalmente, a eventual rescisão dos Contratos de Locação, voluntária ou involuntariamente pelo locatário, com ou sem o pagamento da indenização devida, afetará as receitas do Fundo, com reflexo negativo na rentabilidade das Cotas do Fundo. Além da rescisão convencional dos Contratos de Locação, os locatários poderão propor demandas judiciais a fim de obter a rescisão judicial da relação locatícia em caso de onerosidade excessiva dos Contratos de Locação.
- XX. Risco de vacância dos imóveis** – Por se tratar de investimentos em Ativos Imobiliários, que podem ter por objeto alternativamente a valorização das Cotas mediante a alienação dos imóveis ou por sua exploração comercial, o Fundo poderá não obter êxito na prospecção de compradores ou locatários para os Ativos Imobiliários, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas. Ainda na hipótese de vacância, o Fundo despenderá recursos para a manutenção dos imóveis, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XXI. Riscos de despesas extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a manutenção da posse dos imóveis (e.g. despejo, desapropriação), de despesas condominiais, bem como despesas necessárias para a cobrança de alugueres inadimplidos, ações judiciais (despejo, revisional, renovatória, entre outras) e custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos após despejo ou saída amigável do inquilino.
- XXII. Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora e a Gestora não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos Investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis residenciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores nas regiões em que estão localizados os imóveis, inclusive considerando o potencial econômico de médio e longo prazo da região em que os imóveis estão localizados.
- XXIII. Risco de desapropriação dos imóveis** – Em razão de ato unilateral do Poder Público visando o atendimento do interesse público, por meio da expedição de Decreto Expropriatório, os imóveis que venham a compor a Carteira do Fundo poderão eventualmente ser objeto de desapropriação, total ou parcial, implicando na perda da propriedade dos Ativos Imobiliários e, assim, afetando a rentabilidade das Cotas do Fundo. Neste contexto, não há garantias jurídicas no sentido de que a indenização a ser paga pelo Poder Público por decorrência da desapropriação seja suficiente para cobrir o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.
- XXIV. Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos Imobiliários da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

- XXV. Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real** – O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.
- XXVI. Riscos relacionados à regularidade dos imóveis** – A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo dos imóveis junto a circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XXVII. Riscos de governança** – Algumas matérias estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.
- XXVIII. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade** - O estudo de viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.
- XXIX. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora e potenciais conflitos de interesse** - O estudo de viabilidade apresentado neste Prospecto foi elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Além disso, a Administradora e o Coordenador-Líder da distribuição primária pertencem ao mesmo grupo econômico e, portanto, o desenvolvimento de suas respectivas atribuições poderá acarretar possível situação de conflito de interesses com o Fundo. Caso tal situação se concretize, o Fundo e os seus Cotistas poderão ser afetados em razão da referida hipótese de conflito de interesses.
- XXX. Risco de alteração do Regulamento** – O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.
- XXXI. Demais riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Custodiante, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro.

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto (página 5). Esta seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472.

Constituição e prazo de duração

A constituição do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 10 de novembro de 2016, o qual se encontra registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1809229, de 11 de novembro de 2016. A 2ª alteração e consolidação do regulamento do Fundo foi aprovada por ato particular da Administradora, datado de 16 de fevereiro de 2017, registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1815618, em 17 de fevereiro de 2017, averbado às margens do registro nº 1812072. A realização da 1ª Emissão e a Oferta foram aprovadas por ato particular da Administradora, datado de 26 de dezembro de 2016, tendo sido registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1812072, de 28 de dezembro de 2016.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo

As Cotas do Fundo são destinadas a Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, e desde que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo III do Regulamento e na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores.

Administração

Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM nº 472 e pelo Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- (d) adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo;
- (e) transigir;
- (f) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- (g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, entre outros.

A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472 com relação a encargos do Fundo:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração das Cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) auditoria independente; e
- f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição de Cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas no item “Gestão” da presente Seção, na página 44 deste Prospecto; e
- c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os itens (a) e (b) acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as obrigações e responsabilidades da Administradora para com o Fundo encontram-se listadas nos Capítulos VI e X do Regulamento.

Gestão

A Gestora desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no Regulamento, caberá à Gestora:

- a) selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, página 47 deste Prospecto;

- b) gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;
- c) realizar a prospecção e originação dos Ativos;
- d) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e
- e) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

Pela prestação dos serviços descritos acima, a Gestora fará jus à remuneração constante do respectivo contrato de gestão celebrado com a Administradora, podendo ser paga diretamente pelo Fundo por parcelas da Taxa de Administração.

As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.grupoggrr.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Vedações à Administradora e à Gestora

Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou nos termos do Regulamento, as vedações aplicáveis à Administradora e à Gestora, conforme o caso, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções, estão descritas no Capítulo VIII do Regulamento.

Contratação de terceiros

As atividades de distribuição das Cotas serão realizadas pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, que receberá, para tanto, a remuneração prevista no Contrato de Distribuição.

O Fundo contratou o Custodiante para a prestação dos serviços de custódia e controladoria das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e do respectivo contrato de prestação de serviços de custódia das Cotas.

Ao Escriturador competirá o exercício das atividades inerentes à escrituração das Cotas do Fundo.

O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar, dentre outras, as atividades listadas no Capítulo IX do Regulamento.

Os honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472 deverão ser pagas pelo Fundo, nos termos do Capítulo XI do Regulamento e na Seção “Taxas e Encargos do Fundo”, página 60 deste Prospecto.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

Os prestadores de serviços contratados pela Administradora em nome do Fundo poderão ser destituídos a qualquer momento pela Administradora, desde que observadas as condições específicas de cada contratação nos respectivos contratos de prestação de serviços (de gestão, escrituração, custódia, dentre outros).

Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e da Gestora

A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a: **(i)** convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e **(ii)** permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucesso na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: **(a)** os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade profissional de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear Administradora temporária até a eleição de nova Administradora.

No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

A Administradora responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, à Gestora, ao Custodiante e ao Escriturador.

O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração acordada com a Administradora, em nome do Fundo, em instrumento comercial apartado a ser assinado entre as partes, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Objetivo de investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale leaseback*), mediante a celebração dos Contratos de Locação, ou a venda de tais imóveis, desde que atendam aos Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo descritas no Capítulo III do Regulamento.

Para o desenvolvimento de sua Política de Investimento, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição.

O Fundo não poderá adquirir cotas de fundo de investimentos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

À Gestora caberá exclusivamente a decisão sobre a aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o exercício de suas funções. A Gestora poderá negociar a venda ou a locação de imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro.

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em Ativos de Renda Fixa, a critério da Gestora, e consoante os termos e condições constantes no Capítulo III do Regulamento e nas páginas 27 e 47 deste Prospecto. Incluem-se nos Ativos de Renda Fixa, sem limitação: **(i)** títulos públicos federais; **(ii)** operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e **(iii)** cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa Referenciado” e cotas de fundos de investimento imobiliário. Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser **(a)** reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou **(b)** distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

O objetivo do Fundo e sua Política de Investimento descritos nesta Seção não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Critérios de Elegibilidade

Critérios de Elegibilidade para a aquisição de Ativos Imobiliários

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os Critérios de Elegibilidade descritos no Capítulo III do Regulamento e abaixo listados:

- (i) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- (ii) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- (iii) os imóveis devem ser comerciais;
- (iv) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- (v) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

Critérios de Elegibilidade para a locação de Ativos Imobiliários

Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as características indicadas no Capítulo III do Regulamento e a seguir descritas:

- (i) prazo superior a 05 (cinco) anos;

- (ii) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que **(a)** o locatário, ou seu acionista ou cotista controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco, ou **(b)** a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;
- (iii) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- (iv) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no Artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- (v) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- (vi) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245/91; e
- (vii) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$Cap\ Rate = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B de Referência} + 3,0\% \text{ (três por cento)}$

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;

Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens (i), (ii) e (vii) acima poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas. Os Critérios de Elegibilidade previstos nos itens (iii) e (iv) acima poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

Características gerais dos Ativos Imobiliários

Atualmente, o Fundo não possui quaisquer Ativos Imobiliários em sua carteira. Os recursos a serem obtidos pelo fundo com a Oferta serão utilizados pela Gestora na medida em que esta identifique Ativos Imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade e a Política de Investimento do Fundo. Na presente data, a Gestora considera adquirir, em nome do Fundo, os seguintes Ativos Imobiliários:

- 1) Imóvel de matrícula nº 17.665, do 1º Registro de Imóveis de Bauru - Estado de São Paulo, de propriedade da BRF S.A., a ser adquirido para rentabilidade mediante locação atípica para a própria BRF S.A.;
- 2) Imóvel de matrícula nº 62.731, do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos - Estado de São Paulo, de propriedade da BRF S.A., a ser adquirido para rentabilidade futura mediante locação atípica para a própria BRF S.A.;
- 3) Imóvel de matrícula nº 122.994, do Registro de Imóveis de São José dos Campos - Estado de São Paulo, de propriedade da BRF S.A., a ser adquirido para rentabilidade futura mediante locação atípica para a própria BRF S.A.

Os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários descritos acima, nos termos do Anexo 12 da Instrução CVM 472, encontram-se no Anexo VII a este Prospecto na página 193.

O Fundo pretende fazer com que os Ativos Imobiliários descritos acima sejam objeto de Contratos de Locação cujo o locatário seja a BRF S.A.

Adicionalmente, o Fundo esclarece que nenhum dos Ativos Imobiliários mencionados acima **(i)** será adquirido em regime de condomínio civil, **(ii)** possuirá acordo dispondo acerca da constituição da propriedade em comum, **(iii)** implicará em repartição dos rendimentos gerados pelo Ativo Imobiliário, salvo com relação à divisão natural de rendimentos entre os Cotistas do Fundo, ou **(iv)** será adquirido em fase de construção, razão pela qual o requisito descrito no item 2.5 do Anexo II da Instrução CVM nº 472 não se aplicará à Oferta.

Existência de ônus reais

Dentre os Ativos Imobiliários que a Gestora considera adquirir em nome do Fundo, na presente data, o Ativo Imobiliário descrito abaixo possui os seguintes ônus reais ou gravames:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO DOS GRAVAMES E RESTRIÇÕES
Matrícula nº 62.731 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos	AV-6/62.731 - Prenotação nº 239.097, de 24 de abril de 2012. Consta da certidão emitida em 23/04/2012, pelo Ofício de Execuções Fiscais Estaduais, extraída dos autos da Execução Fiscal (processo nº 89.515.939-3) movida pela Fazenda do Estado de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50, em face da proprietária SADIA S.A. (antiga denominação social da BRF S.A.), que o imóvel objeto da matrícula nº 62.731 foi penhorado para garantia da execução cujo valor é de R\$ 6.029.805,40 (seis milhões, vinte e nove mil, oitocentos e cinco reais e quarenta centavos). A executada foi nomeada também como depositária do imóvel.(1)

Matrícula nº 62.731 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos	AV-8/62.731. Prenotação n. 247.681, de 19 de dezembro de 2012. Consta da certidão Execução Fiscal movida pela Fazenda do Estado de São Paulo, em face da proprietária SADIA S.A. (antiga denominação social da BRF S.A.), que o imóvel foi penhorado para garantia da execução cujo valor é de R\$ 846.658,92 (oitocentos e quarenta e seis mil, seiscentos e cinquenta oito reais e noventa e dois centavos).

(1) De acordo com o estabelecido no respectivo Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do imóvel objeto da matrícula nº 62.731, uma das condições de aperfeiçoamento do negócio jurídico em questão é a baixa da penhora supra citada. O imóvel está sendo objeto de substituição nos autos da Ação de Execução em epígrafe por outra garantia em lei permitida.

Dados operacionais

Considerando que o Fundo atualmente não possui Ativos Imobiliários, não existem dados operacionais indicados no item 3 do Anexo II da Instrução CVM nº 472 a serem descritos neste Prospecto.

Conforme mencionado acima, o Fundo pretende fazer com que os Ativos Imobiliários descritos acima sejam objeto de Contratos de Locação cujo o locatário seja a BRF S.A.

A BRF S.A. é uma empresa de alimentos sediada no Brasil, ocupando a terceira posição mundial no abate de aves, segundo a Watt Global Media. De acordo com seu relatório anual de 2015, seus produtos estão presentes em 95% (noventa e cinco por cento) dos lares brasileiros. Entregam produtos inovadores e de alta conveniência para consumidores globais, incluindo presuntaria, salsichas e linguças, e linhas como Assa Fácil, Meu Menu, Hot Pocket e Nuggets Sadia, entre outras.

Ainda de acordo com seu relatório anual de 2015, a BRF S.A. possuía, em 2015, 35 (trinta e cinco) fábricas e mais de 20 (vinte) centros logísticos no Brasil. Em 2015, foi anunciada a 36ª planta industrial a ser construída no País, em Seropédica (RJ), com investimento de R\$ 180 milhões (cento e oitenta milhões de reais). No exterior, são 13 (treze) unidades industriais, incluindo a de Abu Dhabi, nos Emirados Árabes Unidos, inaugurada em 2014.

Como a BRF S.A. é uma companhia aberta, maiores informações sobre a empresa podem ser encontradas nas páginas na Internet da CVM, da BM&FBOVESPA e da BRF S.A., conforme segue:

- www.cvm.gov.br, nesta página acessar o link “Central de Sistemas” na página inicial, acessar “Informações sobre Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, entre outros). Na nova página, digitar “BRF” e clicar em “Continuar”. Em seguida, clicar em “BRF S.A.”, clicar em:

- (i) “Formulário de Referência” e clicar em “Consulta” ou “Download” da versão mais recente disponível do Formulário de Referência; e
- (ii) “Dados Econômico-Financeiros” e, por fim, clicar em “Consulta” ou “Download”: **(a)** das demonstrações contábeis relativas aos exercícios sociais; e **(b)** e selecionar “ITR” para acesso ao Formulário de Informações Trimestrais – ITR.

- www.bmfbovespa.com.br, nesta página acessar o link “Empresas Listadas”, dentro do quadro “Acesso Rápido”, digitar “BRF” no campo disponível. Em seguida, acessar “BRF S.A.”, “Relatórios Financeiros” e clicar **(i)** no link referente ao último Formulário de Referência disponível; e **(ii)** no link referente: **(a)** das demonstrações contábeis relativas aos exercícios sociais; e **(b)** Formulário de Informações Trimestrais – ITR.

- <https://www.brf-global.com/brasil>, em tal página clicar no link “Investidores”, e depois selecionar a informação desejada.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo escriturais e nominativas, em nome de seu titular.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão, nos termos do Suplemento e deste Prospecto.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome de seus Cotistas, a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado.

As Cotas conferem aos seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo **(i)** não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e **(ii)** não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

Após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, as Cotas serão negociadas no Mercado de Balcão Organizado ou no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

Emissão, distribuição, subscrição e integralização de Cotas

O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos integralizados pelos Cotistas quando da subscrição das Cotas representativas da 1ª Emissão, nos termos do Suplemento e das características descritas na presente Seção.

A 1ª Emissão compreende até 2.500.000 (dois milhões quinhentas mil) Cotas, emitidas em classe e quantidade de série única, no valor global de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) e valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), na Primeira Data de Integralização, as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400.

A distribuição das Cotas do Fundo no âmbito da Oferta será realizada pelo Coordenador-Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta na forma e condições descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta”, página 19 do presente Prospecto.

Por ocasião da 1ª Emissão, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Administradora em conjunto com a Gestora e mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

As Cotas subscritas serão integralizadas quando da subscrição das Cotas representativas da Primeira Emissão, à vista e em moeda corrente nacional, na Primeira Data de Integralização, nos termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição.

A integralização das Cotas deverá ocorrer, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização das Cotas em imóveis ou direitos relativos a imóveis.

As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta corrente do Fundo e aplicadas conforme definido no Regulamento, sendo que, no ato da integralização das Cotas, o Investidor receberá comprovante de pagamento autenticado pela Administradora.

O preço de integralização de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas na Primeira Data de Integralização.

As Cotas de Primeira Emissão do Fundo serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA.

Descumprimento da obrigação de integralização das Cotas

Na ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação de integralização de Cotas, a liquidação de parcela das Cotas poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio de recibo das Cotas.

Negociação

A Primeira Emissão de Cotas será realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400 e observadas as condições da Oferta descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta” deste Prospecto. Após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, as Cotas da Primeira Emissão poderão ser negociadas no Mercado de Balcão Organizado ou mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

A este respeito, recomenda-se a leitura dos fatores de risco previstos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 33, em especial os “Riscos de liquidez da Carteira”.

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: **(i)** às disposições relativas à Política de Investimento; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto.

Caberá à instituição intermediária verificar se o Investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos no Regulamento e no Suplemento respectivo.

Resgate, amortização das Cotas, retenção e distribuição de resultados

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472, as Cotas não são resgatáveis.

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, e em iguais condições aos Cotistas.

Para os fins de amortização das Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Entende-se por resultado, para os fins desta Seção, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo possuem as seguintes características:

- I. Quantidade de Cotas: até 2.500.000 (dois milhões quinhentas mil) Cotas.
- II. Quantidade de séries: 1 (uma) única série.
- III. Valor Nominal Unitário das Cotas, na Primeira Data de Integralização: R\$ 100,00 (cem reais).
- IV. Valor mínimo de subscrição: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor. O Fundo não possui valor individual máximo de subscrição por Investidor.
- V. Valor total da 1ª Emissão, Primeira Data de Integralização: até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
- VI. Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da 1ª Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): Cotas representativas de, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
- VII. Integralização: na Primeira Data de Liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.
- VIII. Data Limite para Aceitação da Oferta: 26 de abril de 2017, compreendida como a data limite para que os Investidores aceitem as condições da Oferta e firmem os Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observados os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, sem prejuízo da possibilidade de prorrogação da referida data limite, nos termos deste Prospecto.
- IX. Data de Liquidação: a liquidação das Cotas subscritas ocorrerá no 2º (segundo) Dia Útil seguinte à Data Limite para Aceitação da Oferta, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.
- X. Regime de distribuição: melhores esforços.
- XI. Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, respeitada a Data Limite para Aceitação da Oferta.
- XII. Taxa de Ingresso: Não há.
- XIII. Amortização: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.
- XIV. Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.
- XV. Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.

XVI. Negociação: observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no Mercado de Balcão Organizado e no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A este respeito, recomenda-se a leitura dos fatores de risco previstos na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, na página 33, em especial os “Riscos de liquidez da Carteira”.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre a matéria prevista no item (a) abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma abaixo prevista.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (a)** demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (b)** alteração do Regulamento do Fundo, ressalvadas as exceções previstas na legislação aplicável;
- (c)** destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- (d)** emissão de Novas Cotas, salvo a hipótese prevista no Capítulo IV, Cláusula 4.11 do Regulamento;
- (e)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (f)** dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (g)** eleição e destituição de representantes de Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (h)** alteração do prazo de duração do Fundo;
- (i)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos Artigos 31-A, Parágrafo Segundo, 34 e 35, inciso XI, da Instrução CVM nº 472;
- (j)** alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k)** alteração da Taxa de Administração, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor.

As matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (i) e (k) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

- I -** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou
- II -** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

As demais matérias serão tomadas por maioria de votos, não se computando os votos em branco.

Alteração do Regulamento

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora, da Gestora ou qualquer outro prestador de serviços identificados no Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Representantes dos Cotistas

A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

- I - 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II - 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Os deveres e responsabilidades dos representantes de Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM nº 472.

Convocação

Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I - com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II - com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Instalação da Assembleia Geral de Cotistas, deliberações e voto

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II - facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III - ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

O pedido deverá ser acompanhado de:

- I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Administradora não poderá:

- I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 472, deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, se aplicável; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação acima não se aplica quando **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f), **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto, ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo Sexto do Artigo Oitavo da Lei nº 6.404/1976, conforme o Parágrafo Segundo do Artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Conflitos de interesses

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo nº 34 da Instrução CVM nº 472.

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I -** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- II -** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- III -** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV -** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 do Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- V -** a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM nº 472.

Consideram-se pessoas ligadas:

- I -** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II -** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III -** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

Taxas e Encargos do Fundo

Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre **(a)** o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou **(b)** **(i)** nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$10.000,00 (dez mil reais), **(ii)** do 4ª (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e **(iii)** a partir do 6º (sexto) mês contato da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$17.000,00 (dezesete mil reais) ("Taxa de Administração").

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&FBOVESPA (IFIX); ou **(ii)** o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora.

Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, sem limitação, o auditor independente, o Custodiante e o consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargos do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. a Taxa de Administração, conforme descrição acima;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472;

- IX.** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- X.** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI.** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, englobada pela Taxa de Administração;
- XII.** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII.** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;
- XIV.** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV.** despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI.** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da Instrução CVM nº 472.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Remuneração do Coordenador Líder e das Instituições Contratadas

Pela prestação dos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento no valor de R\$ 304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais).

Pela prestação dos serviços de distribuição de Cotas de Primeira Emissão do Fundo, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas farão jus a um comissionamento de até 3% (três por cento) do valor da Cota por Cota Subscrita, de acordo com o escalonamento descrito na seção “Sumário dos Principais Contratos” na página 73 deste Prospecto.

Remuneração da Gestora

Pela prestação dos serviços de gestão, a Gestora terá direito a receber uma remuneração equivalente ao saldo da fórmula descrita abaixo:

TG = Taxa de Administração - Taxa de Referência - Taxa de Controladoria e Escrituração

onde:

TG = Taxa de Gestão

Taxa de Referência: o valor equivalente ao saldo do Patrimônio Líquido do Fundo, conforme escalonamento descrito abaixo:

Faixa de Patrimônio Líquido	Taxa Percentual ao Ano (% a.a.)
0 – 10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01 – 20.000.000,00	0,14%
20.000.000,01 – 50.000.000,00	0,13%
50.000.000,01 – 100.000.000,00	0,12%
100.000.000,01 – 500.000.000,00	0,10%
500.000.000,01 – 1.000.000.000,00	0,08%
1.000.000.000,01 ou maior	0,06%

Taxa de Controladoria e Escrituração: valor equivalente à remuneração devida pelo Fundo em razão dos serviços de controladoria e escrituração das Cotas.

Referida remuneração está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Custodiante

Pela prestação dos serviços de custódia, o Custodiante terá direito a receber um percentual variável por mês correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido anual do Fundo, com mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Pela prestação dos serviços de controladoria, o Custodiante terá direito a receber um percentual variável por mês correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido anual do Fundo, com mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Referida remuneração está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Escriturador

Pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas, o Escriturador terá direito a receber **(i)** R\$ 3.000,00 (três mil reais) em razão da implementação do Fundo, e **(ii)** R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ao mês em razão do custo fixo para manutenção do Fundo. Referida remuneração está englobada na Taxa de Administração.

Remuneração do Auditor Independente

Pela prestação dos serviços de auditoria independente, o Auditor Independente terá direito a receber R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Taxa de Performance, Ingresso e Saída

Não será cobrada taxa de ingresso, saída e performance do Fundo.

Dissolução e Liquidação do Fundo

Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos Imobiliários do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

- (a)** venda, por meio de transações privadas, dos Ativos Imobiliários que compõem a Carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou Mercado de Balcão Organizado;
- (b)** venda, em bolsa de valores ou Mercado de Balcão Organizado, dos Ativos Imobiliários que compõem a Carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou Mercado de Balcão Organizado;

- (c) entrega dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I - no prazo de 15 (quinze) dias:

- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II - no prazo de 90 (noventa) dias: demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

- I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- (a)** as demonstrações financeiras do Fundo;
- (b)** o relatório do auditor independente; e
- (c)** as informações constantes do modelo de formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;

VII - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

A Administradora deverá reentregar o formulário do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção à BM&FBOVESPA em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Divulgação de informações eventuais

A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I -** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II -** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III -** fatos relevantes;
- IV -** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, §4º da Instrução CVM nº 472, exceto as informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

- V -** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- VI -** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, exceto aquele mencionado no item III, (b) da seção “Política de divulgação de informações relativas ao Fundo” (página 64 deste Prospecto).

Considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I -** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II -** na decisão dos Investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- III -** na decisão dos Investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I -** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II -** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III -** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV -** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V -** contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI -** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII -** a venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII -** alteração da Gestora ou Administradora;
- IX -** fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X -** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI -** cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII -** desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII -** emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.

Cumprir à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento do Fundo, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Forma de divulgação de informações

Conforme mencionado acima, as informações relativas ao Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora: Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, e <http://www.cmcapitalmarkets.com.br/AdmFiduciaria/FundosCaptacao.html>, respectivamente.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta Seção à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Atendimento aos potenciais Investidores e Cotistas

Para solicitar maiores informações sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato com as instituições relacionadas à Oferta, de acordo com os contatos indicados na seção “Termos e Condições da Oferta”, item “Outras Informações” (página 29).

Regras de tributação do Fundo

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto foram elaboradas com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

IOF/Títulos: É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo esse limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento).

IOF/Câmbio: Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN nº 4.373, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda: O IR aplicável aos Cotistas tomará por base **(i)** a residência dos Cotistas **(a)** no Brasil ou **(b)** no exterior; **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: **(a)** a cessão ou alienação de Cotas, **(b)** o resgate de Cotas, **(c)** a amortização de Cotas, **(d)** a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto; e **(iii)** o ambiente no qual as cotas são negociadas **(a)** se em bolsa de valores e no mercado de balcão organizado; ou **(b)** fora da bolsa de valores e do mercado de balcão organizado.

- I. Cotistas residentes no Brasil:** os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação, conforme será descrito oportunamente abaixo.
- II. Cotistas residentes no exterior:** aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373 ("Cotistas Qualificados"), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em País considerado, nos termos da legislação fiscal, como de Baixa ou Nula Tributação.

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das lei e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

No caso de Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em País de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: **(a)** o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(c)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea (c), a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTES FUNDOS NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Tributação do Fundo

IOF/Títulos: As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Imposto de Renda: A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que: **(a)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(b)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das respectivas Cotas.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela Carteira em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a LH (Letras Hipotecárias), CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), LCI (Letra de Crédito Imobiliário) e Cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de IR Retido na Fonte, nos termos da Lei nº 12.024/09, conforme alterada.

O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IR da Pessoa Jurídica, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo.

ITBI: Devido nas aquisições de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. Por se tratar de imposto municipal, sua alíquota é variável.

IPTU: Devido em razão da propriedade do imóvel.

Laudêmio e Foro: Serão ou não devidos conforme a situação do imóvel objeto da operação pretendida.

Política de Voto

A Gestora, como aderente ao Código ANBIMA, adota política de exercício de direito de voto em conformidade com as diretrizes do Conselho de Regulação e Melhores Práticas, visando atender aos requisitos minimamente previstos no Código ANBIMA para a garantia do direito de voto em assembleias gerais ou outros conclaves societários realizadas pelo Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página da Gestora: www.grupoggr.com. A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Miscelânea

Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Foro

Nos termos do Regulamento, foi eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

5. SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS CONTRATOS

CONTRATO DE COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Coordenação e Distribuição, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário GGR, o Coordenador-Líder foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para realizar a distribuição da Oferta das Cotas de Primeira Emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400.

Pela prestação dos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento no valor de R\$ 304.500,00 (trezentos e quatro mil e quinhentos reais).

Pelos serviços de distribuição das Cotas de Primeira Emissão do Fundo, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas farão jus a um comissionamento correspondente a um percentual variável, conforme detalhamento feito na tabela abaixo, do valor da Cota por Cota subscrita, na data da subscrição das Cotas.

Quantidade de Cotas Efetivamente Distribuídas	Remuneração ⁽¹⁾
Até 50.000	2,00%
Acima de 50.000 e até 100.000	2,50%
Acima de 100.000	3,00%

(1) Percentual incidente sobre o valor bruto das Cotas efetivamente distribuídas

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CUSTÓDIA

Por meio do Contrato de Prestação de Serviços Qualificados para Fundos de Investimento de Custódia Qualificada e Controladoria de Ativos, o Custodiante foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar o serviço de custódia e controladoria dos Ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos da Carteira do Fundo, o Fundo pagará a remuneração ao Custodiante de acordo com o descrito na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 60 deste Prospecto e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO

Por meio do Contrato de Gestão de Carteiras, a Administradora contratou a Gestora, em nome do Fundo, para gerir a Carteira de Ativos do Fundo.

Pela prestação dos serviços de gestão dos Ativos do Fundo, o Fundo pagará a remuneração à Gestora de acordo com o descrito na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 60 deste Prospecto e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESCRITURAÇÃO DE COTAS

Por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas, o Escriturador foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação vigente.

Pela prestação dos serviços de escrituração de Cotas do Fundo, o Fundo pagará a remuneração ao Escriturador de acordo com o descrito na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 60 deste Prospecto e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE AUDITORIA INDEPENDENTE

Para realizar a revisão anual das demonstrações financeiras e das contas do Fundo, a Administradora contratou, em nome do Fundo, o Auditor Independente.

Pela prestação dos serviços de revisão anual das demonstrações financeiras e das contas do Fundo, o Fundo pagará a remuneração ao Auditor Independente de acordo com o descrito na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 60 deste Prospecto e conforme acordado em proposta comercial assinada pelas partes.

6. PERFIL DA ADMINISTRADORA, GESTORA E OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DA GESTORA E DA ADMINISTRADORA

Administradora e Coordenador-Líder

O Fundo será administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., conforme definido no preâmbulo deste Prospecto, estando autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº13.190, de 04 de junho de 2014. No âmbito da Oferta, a Administradora também atuará como Coordenador-Líder, conforme indicado no preâmbulo deste Prospecto.

Breve histórico da Administradora e Coordenador-Líder

A CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. atua no mercado financeiro e de capitais brasileiro intermediando as mais diversas operações desde 1998, mas cujo grupo econômico possui presença no mercado mundial desde 1986. O foco da empresa é a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, função a qual está devidamente autorizada pela CVM de acordo com o Ato Declaratório nº13.190, de 04 de junho de 2014.

A empresa adota como política central a máxima transparência com os Investidores, tendo realizado nos últimos anos um esforço de renovação e diversificação de atividades, de modo a empreender projetos de intermediação na BM&FBOVESPA, com ativos de renda fixa privada, produtos estruturados e fundos de investimento, no qual possui bastante expertise na administração de carteiras de Fundos de Investimento Imobiliários – FIIs.

Atualmente possui mais de R\$ 1.500.000.000 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) de ativos sob sua gestão em fundos de investimento e mais de 150 (cento e cinquenta) profissionais baseados em seu escritórios de São Paulo.

O Grupo CM Capital Markets conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 2.700 (dois mil e setecentos) Investidores institucionais brasileiros (incluindo a atuação com mais de 35 (trinta e cinco) fundos de investimento) e mais de 1.000 (um mil) Investidores pessoas físicas de alta renda.

Gestora

A Administradora contratou, em nome do Fundo, a GGR Gestão de Recursos Ltda., conforme definido no preâmbulo deste Prospecto, para a prestação dos serviços de gestão do Fundo, estando autorizada pela CVM a distribuir e administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº10.555, de 26 de agosto de 2009.

Breve histórico da Gestora

A GGR Gestão de Recursos Ltda. é uma empresa independente de gestão de recursos de terceiros, devidamente autorizada pela CVM a atuar no âmbito do mercado de valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº10.555, de 26 de agosto de 2009. Fundada em 2009, tem como sócios Telemaco Genovesi Junior, Rogerio Storelli, Rogerio Pires Valdivia Hartmann, Fernando Lelis Bebianno Costa e Luis Antonio Marimon Netto, profissionais com larga experiência no mercado financeiro e de capitais.

O foco principal da empresa é a gestão de carteira de ativos de terceiros, notadamente em fundos de investimento.

Além disso, a empresa também possui expertise na gestão de carteira em ativos imobiliários, gerindo cerca de 11 (onze) fundos de investimento, em investimentos que superam o valor de R\$480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais), sendo gestora de um fundo de investimento em direitos creditórios focado em recebíveis imobiliários com mais de R\$ 272.000.000,00 (duzentos e setenta e dois milhões) de patrimônio líquido.

Outros prestadores de serviços

Custodiante

Para a prestação dos serviços de custódia qualificada e controladoria das Cotas, a Administradora, em nome do Fundo, contratou a PLANNER Corretora de Valores S.A., conforme definida na Seção “Definições” deste Prospecto, estando autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 10.994, expedido pela CVM em 14 de abril de 2010.

Breve histórico do Custodiante

Constituída em 1995, quando foi autorizada pelo BACEN a atuar como corretora membro da Bolsa de Valores de São Paulo, a PLANNER atua na prestação de serviços financeiros, sendo a primeira corretora brasileira certificada segundo os padrões da Norma ISSO 9002, em 1996 para a área “Operações com Títulos e Valores Mobiliários em Bolsa de Valores” e, em 1997, para “Serviços de Agente Fiduciário”.

Como parte de sua estratégia de crescimento, a PLANNER adquiriu a carteira de clientes da DC Corretora de Câmbio em 2004 e da Theca CCTVM em 2010. Focada no crescimento sustentado, a PLANNER criou a Área de Gestão de Pessoas e Qualidade (GPQ) em 2004, posteriormente unificada à Área de Compliance, criada em 2005 para aperfeiçoamento dos controles.

A PLANNER vem desenvolvendo iniciativas consistentes para que seu crescimento ocorra de forma sustentável, sendo que tais iniciativas resultam na implantação de práticas de gestão focadas no desenvolvimento de pessoas e aprimoramento contínuo dos processos.

Escriturador

Para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas, a Administradora, em nome do Fundo, contratou o **Itaú Corretora de Valores S.A.**, acima qualificado, o qual está devidamente autorizado pela CVM a prestar os serviços de escrituração de Cotas.

Breve histórico do Escriturador

O Itaú Corretora é reconhecidamente uma das maiores corretoras de valores do país, desempenhando um papel fundamental para o crescimento do conglomerado financeiro ao qual pertence – o Grupo Itaú, um dos maiores da América Latina.

Fundada em 1965, a instituição financeira possui forte atuação no segmento pessoa física, além de sua destacada parceria como braço do Itaú BBA, banco de investimento do Grupo Itaú, com ampla capacidade de distribuição dos setores primários e secundário, mercado de renda fixa local e internacional, dentre outros.

Auditor Independente

Para a prestação dos serviços de auditoria independente do Fundo, a Administradora, em nome do Fundo, contratou a **Deloitte**, conforme definida na Seção “Definições” deste Prospecto, estando devidamente habilitada pela CVM para praticar os serviços de auditoria independente.

Breve histórico do Auditor Independente

Com mais de um século de atuação no Brasil, o Grupo Deloitte foca na entrega de serviços de auditoria, consultoria, assessoria financeira, *risk advisory*, consultoria tributária e outros serviços a estes relacionados, possuindo uma seleta carteira de clientes.

Atualmente, a Deloitte possui cerca de 5.500 (cinco mil e quinhentos) profissionais no Brasil, e suas operações cobrem todo o território nacional, com escritórios em São Paulo, Belo Horizonte, Brasília, Campinas, Curitiba, Fortaleza, Joinville, Porto Alegre, Rio de Janeiro, Recife, Salvador e Ribeirão Preto.

7. VISÃO GERAL DO SETOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DO SETOR

Panorama Geral do Mercado Industrial e Logístico no Brasil

Quadro Econômico

O ano de 2016 foi marcado pela desaceleração da economia e impasse político. Após a conclusão do processo de *impeachment* da presidente Dilma a expectativa de mercado era de que a confiança melhorasse rapidamente, a inflação cedesse e o crescimento retomasse até o final do ano.

No plano econômico, a queda da atividade foi mais intensa que o esperado e a tendência decrescente da inflação só ficou clara a partir do quarto trimestre. Diante deste quadro, o Banco Central do Brasil iniciou o ciclo de queda de juros em outubro de 2016, sinalizando que o ritmo deste corte pode ser acelerado já na primeira reunião do COPOM (Comitê de Política Monetária) em 2017. As previsões de mercado para o final de 2017 para a taxa Selic giram em torno de 10% e as de inflação já se encontram no centro da meta de 4,5%, de acordo com o relatório Focus disponibilizado pelo BACEN em 30 de dezembro de 2016.

Do ponto de vista cambial, uma forte valorização do real frente ao dólar ocorreu em 2016, chegando a níveis próximos de 3,15 em outubro deste ano, de acordo com a cotação disponibilizada pelo BACEN em sua página da internet. Em 2017, com a eleição de Donald Trump para a presidência dos EUA, o processo de elevação dos juros americanos deve ser impulsionado, o que já se refletiu parcialmente na reversão do câmbio no último mês (novembro de 2016), atingindo o patamar de 3,40 novamente, de acordo com o BACEN.

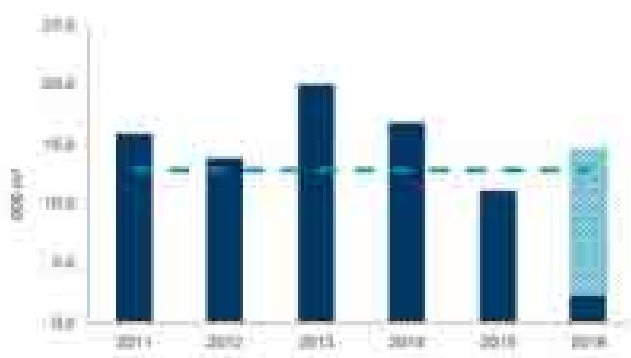
Apesar dos riscos políticos internos e das incertezas no âmbito externo, o patamar de juros brasileiro se encontra muito acima do condizente com seus pares internacionais e com a situação econômica do país. Além disso, com a aprovação da PEC 55 (Proposta de Emenda à Constituição nº 55/2016), conhecida como a “PEC dos Gastos Públicos”, as reformas fiscais parecem estar finalmente ganhando alguma tração e possibilitam que o ano de 2017 seja um ano de recuperação para que a partir de 2018 vejamos um panorama mais benigno para o Brasil.

Visão de Mercado

Quando comparamos o mercado de condomínios de galpões industriais e logísticos ao mercado de escritórios, é possível afirmar que o nicho de galpões em condomínios é muito recente, com crescimento acentuado após o ano de 2005, de acordo com os dados disponibilizados pela Cushman & Wakefield.

O mercado de parques industriais no Brasil tem se caracterizado por uma carência de produtos de qualidade, o que impulsionou a construção de imóveis logísticos com especificações modernas, incrementando significativamente o volume de estoque nos últimos anos. Apesar do crescimento do estoque logístico no Brasil, o país ainda apresenta baixos volumes se comparado a países desenvolvidos:

Novo Estoque



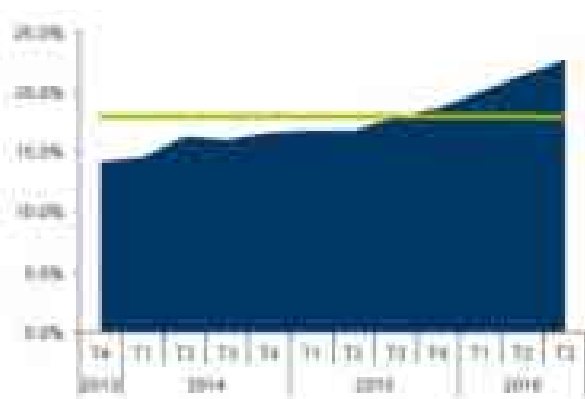
Fonte: Cushman & Wakefield

Taxa de vacância

O mercado de galpões logístico-industriais atravessa uma fase de desequilíbrio entre a oferta e a demanda, principalmente em razão do volume de galpões ofertados nos últimos anos, impactando diretamente a taxa de vacância que atingiu 22,8% no terceiro trimestre do ano de 2016, de acordo com o relatório MarketBeat Brasil Industrial do 3º (terceiro) trimestre de 2016 disponibilizado pela Cushman & Wakefield.

Apesar da desaceleração das novas entregas e da maior flexibilização dos proprietários, a taxa de vacância se mostra elevada e ultrapassou a casa dos 20%, de acordo com a Cushman & Wakefield, impulsionada principalmente pela diminuição da absorção líquida e pela maior oferta de empreendimentos logísticos não locados, com destaque especial para a região de São Paulo, resultando em aumento de 1,3 pontos percentuais quando comparado ao segundo trimestre de 2016, de acordo com a Cushman & Wakefield.

Vacância Geral



Fonte: Cushman & Wakefield

Vacância por Região no 3º trimestre de 2016

São Paulo

Região	Taxa de Vacância
Campinas	18,1%
Jundiaí	22,3%
Cajamar	18,5%
Guarulhos	27,7%
Barueri	26,8%
Embu	24,9%
Capital -SP	13,1%
Atibaia	23,3%
Vale do Paraíba	37,8%
Sorocaba	41,4%
Grande ABC	3,9%
Ribeirão Preto	34,4%
Piracicaba	46,6%
Média	23,8%

Fonte: Cushman & Wakefield

Rio de Janeiro

Região	Taxa de Vacância
Duque de Caxias	26,1%
Pavuna	21,9%
Queimados / Seropédica	43,2%
Santa Cruz / Campo Grande	0,0%
Belford Roxo / Nova Iguaçu	23,3%
Vale do Paraíba Fluminense	2,7%
Campos	6,6%
Avenida Brasil	1,7%
Média	22,6%

Fonte: Cushman & Wakefield

Demais Regiões

Região	Taxa de Vacância
Amazonas	39,7%
Bahia	12,1%
Paraná	26,7%
Pernambuco	8,7%
Rio Grande do Sul	19,1%
Minas Gerais	12,3%
Ceará	2,9%
Pará	61,8%
Santa Catarina	11,9%
Média	20,0%

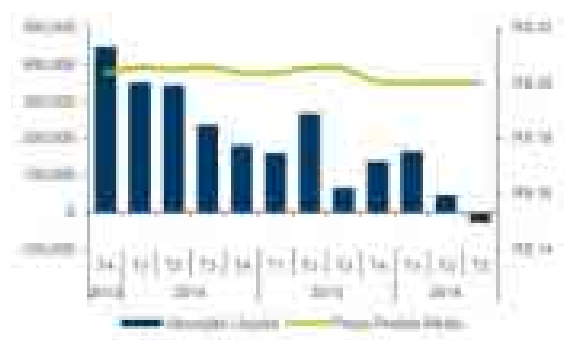
Fonte: Cushman & Wakefield

Valores de Locação

Com o recente aumento de vacância e elevado estoque de empreendimentos, os preços de locação continuam a serem flexibilizados marginalmente, sendo que no segundo trimestre de 2016 o preço pedido sofreu uma queda de 0,2%, em relação ao primeiro trimestre do ano, passando de R\$ 19,98/m² para R\$ 19,94/m², de acordo com o relatório MarketBeat Brasil Industrial do 2º (segundo) trimestre de 2016 disponibilizado pela Cushman & Wakefield.

Em relação ao terceiro trimestre de 2016, Os preços se mantiveram praticamente estáveis, com uma pequena queda para R\$ 19,99/m², de acordo com a Cushman & Wakefield.

Absorção Líquida/Preço Pedido



Fonte: Cushman & Wakefield

Preço do pedido por Região no 3º trimestre de 2016

São Paulo

Região	Mínimo	Médio	Máximo
Campinas	R\$15,0	R\$17,73	R\$19,00
Jundiaí	R\$16,0	R\$18,95	R\$22,00
Cajamar	R\$18,5	R\$20,58	R\$23,00
Guarulhos	R\$18,0	R\$22,64	R\$25,00
Barueri	R\$14,9	R\$22,96	R\$37,00
Embu	R\$18,0	R\$20,42	R\$26,00
Capital -SP	R\$16,7	R\$26,83	R\$27,00
Atibaia	R\$18,0	R\$20,05	R\$21,00
Vale do Paraíba	R\$12,5	R\$17,23	R\$17,00
Sorocaba	R\$14,0	R\$17,75	R\$20,34
Grande ABC	R\$17,0	R\$19,98	R\$26,50
Ribeirão Preto	R\$16,0	R\$16,65	R\$17,00
Piracicaba	R\$14,0	R\$17,25	R\$16,00
Média	R\$12,5	R\$20,09	R\$37,00

Rio de Janeiro

Região	Mínimo	Médio	Máximo
Duque de Caxias	R\$22,0	R\$34,90	R\$29,00
Pavuna	R\$17,0	R\$22,41	R\$26,00
Queimados / Seropédica	R\$20,0	R\$20,44	R\$20,50
Santa Cruz / Campo Grande	R\$ 0,0	R\$ 0,0	R\$ 0,0
Belford Roxo / Nova Iguaçu	R\$24,0	R\$24,00	R\$24,00
Vale do Paraíba Fluminense	R\$ 0,0	R\$17,00	R\$ 0,0
Campos	R\$14,0	R\$14,37	R\$15,00
Avenida Brasil	R\$35,0	R\$35,00	R\$35,00
Média	R\$14,0	R\$23,15	R\$35,00

Demais Regiões

Região	Mínimo	Médio	Máximo
Amazonas	R\$17,0	R\$22,6	R\$23,0
Bahia	R\$15,0	R\$16,4	R\$19,0
Paraná	R\$12,5	R\$16,1	R\$18,0
Pernambuco	R\$16,0	R\$17,1	R\$18,0
Rio Grande do Sul	R\$8,3	R\$15,0	R\$18,0
Minas Gerais	R\$16,0	R\$21,0	R\$22,0
Ceará	R\$14,0	R\$14,0	R\$14,0
Pará	R\$19,0	R\$19,0	R\$19,0
Santa Catarina	R\$14,0	R\$11,3	R\$22,0
Média	R\$8,3	R\$20,0	R\$37,0

Fonte: Cushman & Wakefield

Estoque e Absorção Líquida

A quantidade de novos empreendimentos logísticos ao redor do Brasil cresceu de forma tímida, 1,5%, quando comparados os segundo e terceiro trimestre de 2016, de acordo com a Cushman & Wakefield. O Estado de São Paulo respondeu por 96% das entregas totais no Brasil, representando 227 mil m², enquanto o estado do Rio Grande do Sul contribuiu com apenas 9 mil m², de acordo com a Cushman & Wakefield.

Ao observar a média do terceiro trimestre de 2016, é possível se verificar uma semelhança com a análise da média do ano anterior. Verificou-se que o mercado está voltando a crescer, porém ainda em ritmo lento.

Estoque e Absorção por Região em no 3º trimestre de 2016

São Paulo

Região	Estoque	Locado	Novo Estoque	Em Construção	Absorção
Campinas	1762	85,5	45	45,4	147
Jundiaí	1584	76,3	1	14,7	14,7
Cajamar	1132	7,7	49	154,8	-127,5
Guarulhos	1172	33,3	0	111,8	-89,2
Barueri	1258	83	84,7	169,8	72,7
Embu	1055	114,3	94,1	0	60,9
Capital -SP	477	8,6	0	2	-45
Atibaia	493	15,3	0	0	51,9
Vale do Paraíba	459	10,2	0	0	-48,3
Sorocaba	417	7,2	77,8	0	-50,1
Grande ABC	252	52,6	47	0	48
Ribeirão Preto	146	0,4	0	0	0,8
Piracicaba	143	0	0	0	5,4
Média	10.351	494,5	226,9	498,5	41,2

Rio de Janeiro

Região	Estoque	Locado	Novo Estoque	Em Construção	Absorção
Duque de Caxias	708	135,1	125,1	51,5	118,2
Pavuna	398	21,4	0	0	-43
Queimados / Seropédica	214	11,1	0	46,3	11,1
Santa Cruz / Campo Grande	138	0	0	54,5	0
Belford Roxo / Nova Iguaçu	111	0	0	0	-4,9
Vale do Paraíba Fluminense	109	4,4	0	0	1,5
Campos	40	0,5	0	0	-0,7
Avenida Brasil	35	0,6	0	0	0
Média	1.753	173,0	0	152,3	82,1

Demais Regiões

Região	Estoque	Locado	Novo Estoque	Em Construção	Absorção
Amazonas	445	13,9	133,1	0	-13,4
Bahia	197	8,1	0	0	8,1
Paraná	879	88,4	21,1	156,1	56,8
Pernambuco	709	32,8	0	0	1,9
Rio Grande do Sul	468	21,9	8,9	0	36,9
Minas Gerais	369	16,2	0	0	-5,2
Ceará	93	5,8	0	0	6,9
Pará	54	0,1	0	0	-15,4
Santa Catarina	320	11,1	0	0	16,1
Total	3.534	198,3	8,9	156,1	76,6

Fonte: Cushman & Wakefield

Mercado de Fundos Imobiliários

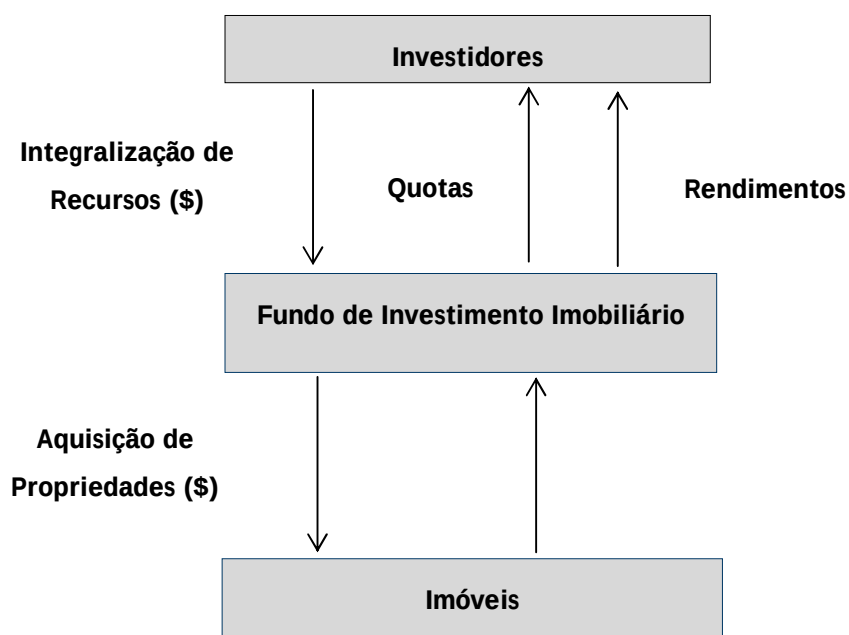
Os fundos de investimento imobiliários representam uma comunhão de recursos direcionados para aplicação em ativos relacionados ao mercado imobiliário, seja através do investimento direto em empreendimentos imobiliários, seja atuando no financiamento desses empreendimentos.

Os fundos de investimento imobiliários tem atraído um grande volume de investidores nos últimos anos por representarem alternativa de investimento para o investidor que busca um ativo diferenciado, que lhe proporcione rentabilidades superiores aos ativos de renda fixa. Entre os benefícios dos fundos imobiliários se destacam o tratamento tributário (desde que atendidos os requisitos legais), a distribuição de rendimentos aos quotistas, a possibilidade de negociação das cotas em mercado de balcão organizado ou em mercado de bolsa e perfil de risco do investimento imobiliário.

Essa nova forma de investimento viabilizou o ingresso de pequenos e médios investidores no mercado de capitais, que tenham interesse em investir em ativos vinculados ao mercado imobiliário. Uma vez que o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos disponíveis para aplicar diretamente em ativos dessa natureza e esse foi um fator que contribuiu para o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90.

Em outubro de 2016 a indústria brasileira dos fundos de investimento imobiliários era composta por mais de 294 fundos registrados na CVM, totalizando patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 33,5 bilhões, segundo dados da BM&FBOVESPA.

Estrutura Básica dos Fundos de Investimento Imobiliários



Diagnóstico do Setor no Brasil

Os fundos imobiliários surgiram no Brasil em junho de 1993 com a Lei 8.668/1993 e foram regulamentados pela CVM através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472/08 que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478/09 e posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571/15. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Número de Fundos Registrados



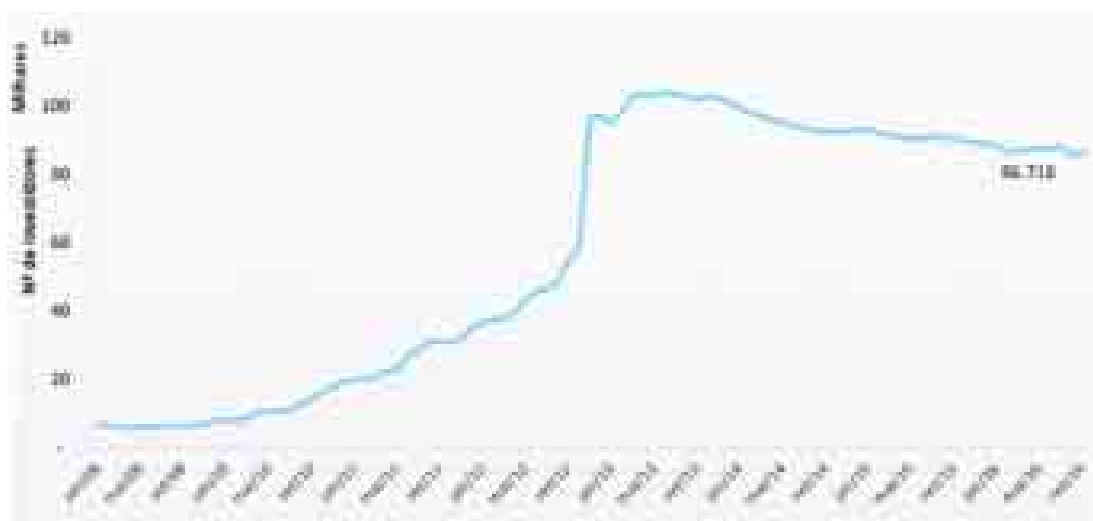
Fonte: BM&FBOVESPA

Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bi)



Fonte: BM&FBOVESPA

Número de Investidores



Fonte: BM&FBOVESPA

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Relacionamento entre as partes

Relacionamento da Administradora com a Gestora

Na data deste Prospecto, a Administradora e a Gestora não possuem vínculo societário entre si. Não obstante, a Gestora atua como instituição gestora de carteira de ativos de 06 (seis) outros fundos de investimentos administrados pela Administradora ou por suas afiliadas. Ademais, a Administradora poderá contratar a Gestora para que esta atue na gestão de carteira de ativos, incluindo o de ativos imobiliários, em benefício de outros fundos de investimentos a serem doravante constituídos.

Relacionamento da Administradora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Auditor Independente. Atualmente a Administradora encontra-se responsável pela administração de aproximadamente 05 (cinco) fundos de investimento que são auditados pelo Auditor Independente. O Auditor Independente atua na auditoria do grupo CM, do qual a Administradora é integrante, em todo o território nacional. A política adotada pela Administradora atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

Relacionamento da Administradora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante. Nesta mesma data, a Administradora não possui nenhum outro fundo de investimento custodiado e/ou controlado pela Custodiante.

Relacionamento da Administradora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Administradora não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador. Nessa mesma data, a Administradora não possui nenhum outro fundo de investimento cujo serviço de escrituração de cotas seja prestados pelo Escriturador.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Auditor Independente. Atualmente, a Gestora não atua na gestão de carteira de ativos imobiliários de nenhum outro fundo de investimento auditado pelo Auditor Independente.

Relacionamento da Gestora com o Custodiante

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante.

Relacionamento da Gestora com o Escriturador

Na data deste Prospecto, a Gestora não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador. Na mesma data, a Gestora atua como instituição responsável por gerir ativos imobiliários de outros 06 (seis) fundos de investimento nos quais o Escriturador também presta os serviços e escrituração de cotas.

Relacionamento do Custodiante com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Custodiante não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador. Na mesma data, o Custodiante não atua como instituição responsável pela custódia e controladoria de ativos de nenhum outro fundo de investimento no qual o Escriturador também preste os serviços de escrituração de cotas.

Relacionamento do Auditor Independente com o Custodiante

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente não possui nenhum vínculo societário com o Custodiante. Além disso, o Auditor Independente é responsável, na data deste Prospecto, por outros 2 (dois) fundos de investimento cujo Custodiante presta seus serviços.

Relacionamento do Auditor Independente com o Escriturador

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente não possui nenhum vínculo societário com o Escriturador.

9. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administradora e Coordenador Líder:

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Arthur Farne d'Amoed

Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, CEP 04547-004, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3842-1122

Fax: (11) 3842-1122

E-mail: fundos@cmcapitalmarkets.com.br

Website: www.cmcapitalmarkets.com.br

Gestora:

GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Telemaco Genovesi Junior

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Conj. 502, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-0002, São Paulo - SP

Telefone: (11) 4369-6100

Fax: (11) 4369-6100

E-mail: tgj@ggrinvestimentos.com

Website: www.grupoggr.com

Custodiante:

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

At.: Sr. Arthur Martins de Figueiredo

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 2172-2600

E-mail: afigueiredo@planner.com.br

Website: www.planner.com.br

Escriturador:

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP: 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3072-6017

E-mail: atend.operacional.unidade3@itau-unibanco.com.br

Website: www.itaucorretora.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Centro, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, Bela Vista, CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-010, São Paulo - SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br>

Auditor Independente

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU CONSULTORES LTDA.

At.: Sr. Marcos Vagner Bastos da Silva

Av. Dr. Chacri Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Vila São Francisco, CEP 04.711-130, São Paulo – SP

Telefone: (11) 5186-1000

E-mail: mvagner@deloitte.com

Website: www.deloitte.com.br

Consultores legais

MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

At.: Dr. Nei Schilling Zelmanovits ou **Dr.** Thales Tormin Saito

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, 10º Andar, Itaim Bibi, CEP 01451-000, São Paulo – SP

Tel: (11) 3150-7000

Fax: (11) 3150-7071

E-mail: nsz@machadomeyer.com.br / tts@machadomeyer.com.br

Website: www.machadomeyer.com.br

ANEXOS

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**
- ANEXO II - INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**
- ANEXO III - INSTRUMENTO DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO**
- ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO**
- ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO**
- ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO VII - LAUDOS DE AVALIAÇÃO NOS TERMOS DO ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM 472**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR**

DATA, HORA e LOCAL: em 10.11.2016, às 10 hrs, no sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP)

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan - Presidente
Eduardo Canto - Secretário



PRESENÇA: As representantes legais da Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR ("Fundo")

DELIBERAÇÕES: Os membros presentes reuniram, deliberar por realizar os seguintes atos

- I - Constituir o Regulamento do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR ("Fundo"); e
- II - Realizar o registro do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando mais fazer-se, encerraram-se os trabalhos, ficando se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo (SP), 10 de novembro de 2016.

PEDRO CARLOS JOURDAN
Presidente

EDUARDO CANTO
Secretário

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Administradora do Fundo

Eduardo Joo Nonaka
CPF: 183.064.333-12
Presidente
DTVM

Arthur Faria d'Amoré
Diretor de Administração e Relações
CPF: 000.012.010-07

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 0000 0047
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR
FNPJ/ME Nº 26.614.291/0001-00**

DATA, HORA e LOCAL: em 26/12/2015, às 11:00 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP)

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan - Presidente
Léandro Canto - Secretário



PRESEÇA: representantes legais da Administradora do Fundo

DELIBERAÇÕES: Os representantes legais da Administradora deliberam

- (i) Por aderir a distribuição social do Fundo de FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GGR para GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,
- (ii) Contratar (i) o BANCO ITAÚ UNIBANCO S.A. para a prestação de serviços de custódia e controladora de cotas; (ii) a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. para prestação de serviços de escrowagem de cotas, (iii) a DELOITTE TOCHIME TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES para a prestação de serviços de auditoria independente para o Fundo, e (iii) a GGR GESTÃO DE RECURSO LTDA. para a prestação de serviços de gestão de carteira do Fundo,
- (iii) Aprovar a próxima emissão de cotas do Fundo, de acordo com as seguintes características:
 - Valor total da Oferta - Até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observada a possibilidade de Quantidade Adicional de Cotas e Lote Suplementar de Cotas.
 - Quantidade de Cotas da Oferta - Até 2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil) Cotas, observada a possibilidade de Quantidade Adicional de Cotas e Lote Suplementar de Cotas.
 - Valor Nominal Unitário da Cota - R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, na Primeira Data de Ingressação das Cotas

TERM_5P 12634636-1 2015.09

CM Capital Markets DTVM Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olímpia – São Paulo – SP – Brasil



PP Oficial 910 - Civil de Pessoa Jurídica

1812072

MARCELO FILIPE

- Valor mínimo a ser coberto no âmbito da Primeira Unidade (até para o cancelamento da Distribuição): R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);

- Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);

- Regime de distribuição: melhores esforços;

- Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição;

- Coordenador Líder da distribuição: a Administração;

- Prazo de integralização: 1 (um) ano;

- Quantidade Adicional de Cotas: Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser aumentada a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, em até 10% (dez por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo pedido ou de modificação da Oferta. A colocação da Quantidade Adicional de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços;

- Lote Suplementar de Cotas: Nos termos do Artigo 24 da Instrução CVM nº 400, havendo demanda por parte dos Investidores que a justifique, a Gestora poderá encaminhar ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes da Oferta pedido para distribuição de Lote Suplementar de Cotas correspondente a, no máximo, 15% (quinze por cento) da quantidade de Cotas originalmente ofertada, excluída eventual Quantidade Adicional de Cotas. A reposta de distribuição do Lote Suplementar de Cotas poderá ser encerrada pelas Instituições Participantes da Oferta em comum acordo com a Gestora. A colocação do Lote Suplementar de Cotas observará as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços;

Registro de Distribuição e Negociação: as cotas da primeira emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no BDA – Sistema de Distribuição de Ações administrado e operacionalizado pela BVM&FIOV LP S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BVM&FIOV") e após o encerramento da oferta pública de distribuição, serão negociadas no mercado de futuros da BVM&FIOV S.p.A.

- Observadas todas as demais características previstas no Regulamento e Suplemento Regulatório;

(iv) Por definir que as Cotas da Primeira Unidade serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03 e demais normas aplicáveis, devendo ser observadas e integralizadas de acordo com os termos e condições do Regulamento, Suplemento respectivo e do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas a ser celebrado entre (a) subscritores) das Cotas e a Administração;

(v) Por realizar outras alterações gerais ao Regulamento do Fundo, conforme versão consolidada contida no Anexo I A presente

1281.38 - 128498641.3045.79

GGR Capital Markets BVM&FIOV Ltda. Telefone: 55 11 3842 1122 Fax: 3044 3547
Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – Vila Olimpia – São Paulo – SP

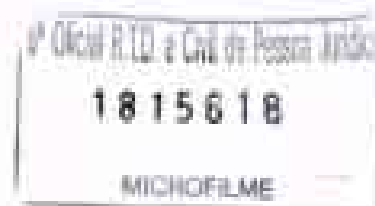
[Assinatura manuscrita]
BRASIL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

INSTRUMENTO DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF Nº 26.614.291/0001-00**

DATA, HORA e LOCAL: em 16/02/2017, às 11:00 hrs., na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP).

COMPOSIÇÃO DA MESA: Pedro Carlos Jourdan – Presidente
Eduardo Canto – Secretário

PRESENÇA: representantes legais da Administradora do Fundo.

DELIBERAÇÕES: Os representantes legais da Administradora deliberaram por realizar alterações gerais ao Regulamento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se esta ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos.

São Paulo (SP), 16 de fevereiro de 2017.

PEDRO CARLOS JOURDAN
Presidente

EDUARDO CANTO
Secretário

Arthur Furtado d'Amorim
Diretor de Administração e Finanças
CPF: 18.811.467-00

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora do Fundo
Omar Venâncio Godinho
CPF: 066.554.968-58
Diretor Administrativo

	
1ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil do Poder Judiciário do Estado de São Paulo - CNPJ: 05.967.814/0001-70 Escritório Llanos - 05008	
R\$ 212,00	Protocolação e prenotação sob o n. 1.815.618 em
R\$ 40,87	17/02/2017 e registrado, pág. 070, microfilme
R\$ 11,32	sob o n. 1.815.618 , em duas cópias.
R\$ 11,42	Averçado à margem do registro n. 1813073
R\$ 14,58	São Paulo, 17 de fevereiro de 2017
R\$ 20,17	
R\$ 4,49	
Total	R\$ 300,30
Valor em letras Quinhentos e trinta reais	
_____ Bárbara Llanos - Oficial Escritório Llanos - 05008	

ANEXO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

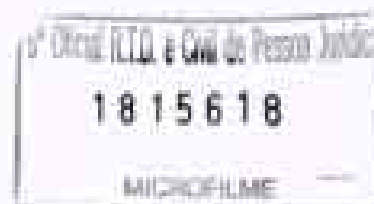
CAPÍTULO I DO FUNDO

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado

2.1. As Cotas (conforme termo definido abaixo) do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

10/17/2008 1:28:00 PM

4 *



CAPÍTULO III DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (*built to suit*, retrofit ou *sale and leaseback*) ("Contratos de Locação") ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento ("Ativos Imobiliários").

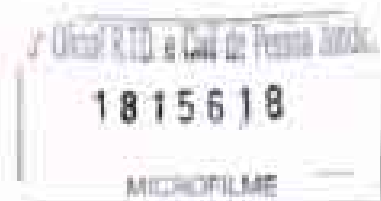
3.1.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão observar os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

- a) os imóveis deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos Contratos de Locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- b) todas as aquisições devem que ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos imóveis com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição;
- c) os imóveis devem ser comerciais;
- d) os imóveis podem estar localizados em todo o território brasileiro; e
- e) os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, devendo referida empresa independente ser previamente aprovada pela Administradora.

3.1.2. Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

3.1.3. Os Contratos de Locação a serem firmados a partir da data de constituição do Fundo deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a) prazo superior a 5 (cinco) anos;
- b) análise do locatário para fins de verificação de capacidade econômica e idoneidade jurídica, observado que (i) o locatário, ou seu acionista ou cotista



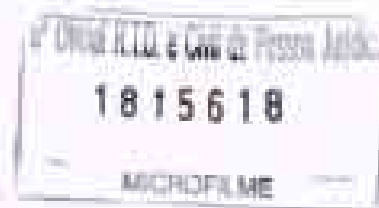
controlador, deve possuir classificação de rating superior a A-, ou equivalente, realizada por agência de classificação de risco nacional ou internacional devidamente credenciada pela CVM para o exercício desta atividade ("Agência de Classificação de Risco"), ou (ii) a operação contemplada no Contrato de Locação deve possuir classificação de rating superior a A- ou equivalente, realizada por Agência de Classificação de Risco;

- c) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo locatário, no mínimo anualmente, à Administradora;
- d) cláusula contratual prevendo que o locatário deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os imóveis, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245;
- e) cláusula contratual prevendo que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedade controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário;
- f) na hipótese de locação não residencial de imóvel urbano, cláusula contratual prevendo que em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, este se compromete a pagar multa equivalente à soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº 8.245; e
- g) meta de rentabilidade que atenda, na data de celebração do Contrato de Locação, ao critério estabelecido na fórmula ("Cap Rate"):

$$\text{Cap Rate} = \text{Valor do Aluguel Anual} / \text{Valor do Imóvel} > \text{Cupom Médio da NTN-B Referência} + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

Onde:

Valor do Imóvel: valor de aquisição do imóvel pelo Fundo;



Valor do Aluguel Anual: valor do aluguel a ser pago pelo locatário durante o período de 12 (doze) meses;

Cupom da NTN-B de Referência: juros reais pagos acima da variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, conforme apurado pela ANBIMA, da NTN-B com vencimento mais próximo a 10 (dez) anos no momento da aquisição do imóvel pelo Fundo;

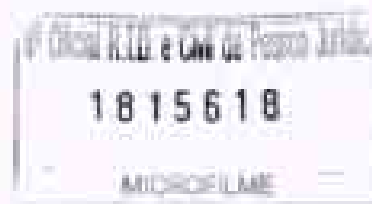
Cupom Médio da NTN-B de Referência: média do Cupom da NTN-B de Referência dos 60 (sessenta) dias anteriores à celebração do Contrato de Locação.

3.1.4. Os critérios previstos nos itens (a), (b) e (g) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. Os critérios previstos nos itens (c) e (d) da Cláusula 3.1.3 poderão ser dispensados por decisão da Gestora.

3.1.5. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa e cotas de fundos de investimento, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos; e (iii) cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa Referenciado" e cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Fixa" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, "Ativos"). Referidos fundos de investimento deverão, necessariamente, ser administrados por uma das seguintes instituições (ou empresas pertencentes a seus conglomerados): Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Caixa Econômica Federal; Banco Santander (Brasil) S.A. ou alguma outra instituição com classificação de risco igual ou superior às instituições mencionadas acima.

3.1.6. Os resgates dos Ativos de Renda Fixa somente serão permitidos para os seguintes eventos:

- a) pagamento de taxa de administração do Fundo;
- b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que compoñham seu patrimônio;



c) investimentos em novos Ativos; ou

d) distribuição mensal de rendimentos aos Cotistas.

3.1.7. O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas.

3.1.8. O Fundo não deverá observar qualquer limite de concentração máximo em um único imóvel.

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas, no longo prazo, rendimentos decorrentes dos Contratos de Locação e ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas.

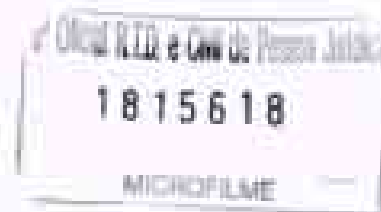
3.3. Sem prejuízo do detalhamento feito na Cláusula 9.1 acima, competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

3.4. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em Ativos de Renda Fixa ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.6. O objeto do Fundo e sua política de investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. Não é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos.



CAPÍTULO IV **DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E** **INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado.

4.5. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.5.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.5.2. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos, tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.5.3. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

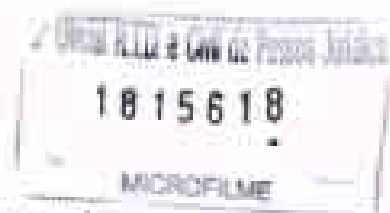
4.6. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.7. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.8. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

F001_MF - 11/2016/10-12 2016.10

6



S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBovespa”).

4.9. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

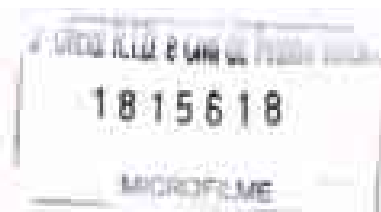
4.9.1. A Administradora, ou integrantes do sistema de distribuição por ela contratados, fará a distribuição das Cotas do Fundo.

4.10. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos integralizados pelos Cotistas quando da subscrição das Cotas representativas da primeira emissão, nos termos do suplemento da primeira emissão anexo ao presente Regulamento (“Primeira Emissão”).

4.10.1. A Primeira Emissão de Cotas será realizada por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400. As Cotas da Primeira Emissão serão registradas para distribuição pública no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos administrado e operacionalizado pela BM&FBovespa e, após o encerramento da oferta pública de distribuição, serão negociadas no mercado de bolsa da BM&FBovespa.

4.11. Sem prejuízo do disposto acima, na medida em que a Gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que (a) o valor da emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes, (b) podem ser emitidas Cotas no valor total máximo de até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), (c) os atuais Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas, o qual deverá ser exercido entre o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis e o máximo de até 30 (trinta) dias contados do ato da Administradora que decidir sobre a nova emissão de Cotas, e (d) referido direito de preferência não poderá ser cedido a terceiros.

4.11.1. As novas emissões de Cotas que não se enquadrarem nas condições



previstas acima deverão ser objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, a qual deverá especificar seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, sendo que o valor de emissão de novas Cotas deverá ser definido com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo existentes.

4.12. Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, conforme determinado pela Administradora em conjunto com a Gestora e mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

4.13. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas. O direito de preferência referido deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros.

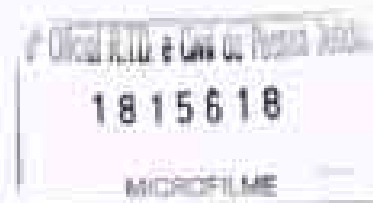
4.14. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

4.15. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.16. O preço de integralização de cada Cota deverá ser o valor unitário das Cotas na primeira data de integralização da emissão questão ("Primeira Data de Integralização").

4.17. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, por ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência permitido, não sendo permitida a integralização em imóveis ou em direitos relativos a imóveis.

TEXT_09 - 1815618v12 2016.78



4.18. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento, a liquidação de parcela das Cotas poderá ser realizada junto ao Escriturador do Fundo. Nesta hipótese, a liquidação da Oferta poderá ocorrer por meio de recibo das Cotas.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

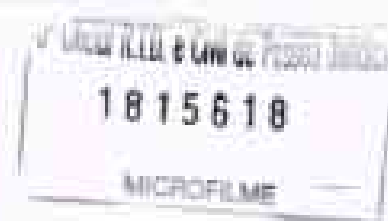
5.1. Entende-se por resultado do Fundo o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas dos Contratos de Locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

5.2.1. Não obstante, o Fundo poderá, a critério da Gestora, levantar balanço ou balancete intermediário mensal para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

5.2.2. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.



5.2.3. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

5.2.4. Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento de amortização.

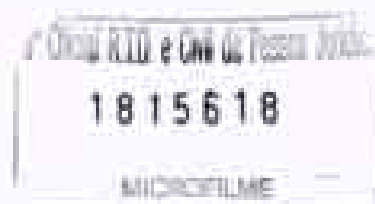
5.2.5. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

5.2.6. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo às demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

- a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- c) abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;
- d) adquirir e alienar, conforme instruções da Gestora, os Ativos pertencentes ao Fundo;
- e) transigir;



- f) representar o Fundo em juízo ou fora dele; e
- g) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

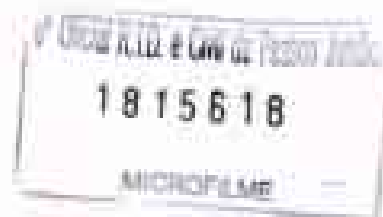
6.2. A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que respeitado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472 com relação a encargos do Fundo:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração das Cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) auditoria independente; e
- f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição das Cotas;
- b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, nas atividades descritas na Cláusula 9.3 abaixo; e
- c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.



6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos (a) e (b) acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

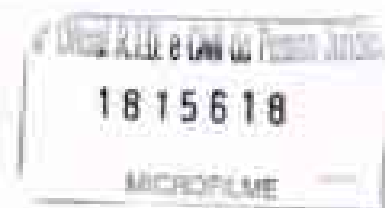
6.4. As decisões da Gestora quanto ao exercício de direito de voto, se aplicável, serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: www.ggrinvestimentos.com, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na Instrução CVM 472, nas demais leis, normas e regulamentações aplicáveis regulamentação e/ou no presente Regulamento, a Administradora deve:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

- (a) não integram o ativo da Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.



(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

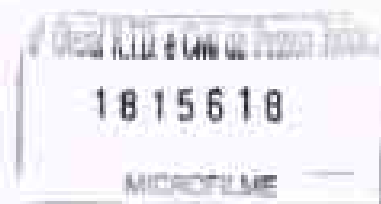
III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima, até o término do procedimento;



VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

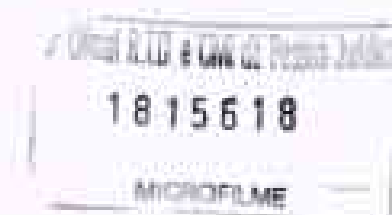
X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII **VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA**

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

- a) receber depósito em sua conta corrente;
- b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- c) contrair ou efetuar empréstimo;
- d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- e) aplicar no exterior os recursos captados no país;
- f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;



- l) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- m) realizar operações com derivativos; e
- n) praticar qualquer ato de liberalidade.

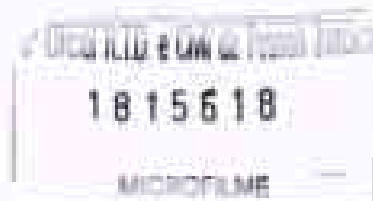
8.1.1. A vedação prevista no inciso (j) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Gestão: A Gestora desempenhará os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

- a) selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

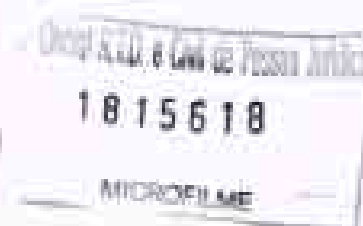


- b) gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na política de investimento;
- c) realizar a prospecção e originação dos Ativos;
- d) recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo; e
- e) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

9.2. O Fundo contratou a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 10.994, expedido em 14 de abril de 2010 ("Custodiante"), para prestação de serviços de custódia e controladoria das Cotas, bem como a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500 – 3º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CNPJ no. 61.194.353/0001-64 ("Escriturador"), para prestar o serviço de escrituração das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e dos respectivos contratos de prestação de serviços. O Custodiante será responsável pela custódia e controladoria das Cotas, sendo o Escriturador responsável pela escrituração das Cotas.

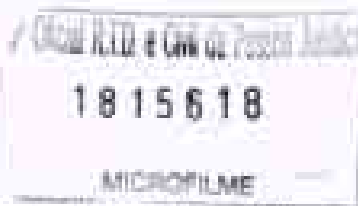
9.3. O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar as seguintes atividades, sem limitação:

- a) preparar as propostas de investimento, desinvestimento ou reinvestimento para apresentação à Gestora;
- b) prospecção, recomendação e a consequente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;
- c) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira dos potenciais locatários recomendados;
- d) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Contratos de Locação;



- e) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;
- f) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;
- g) análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;
- h) identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;
- i) identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;
- j) acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem;
- k) assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição;
- l) mediante aprovação da Administradora, poderá propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- m) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo com relação:
 - (i) ao aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;
 - (ii) ao condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;
 - (iii) ao controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos;
 - (iv) ao controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;

17



- (v) ao controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos locatários com relação aos imóveis;
 - (vi) realização de vistorias nos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação; e
 - (vii) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;
- n) análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;
- o) realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- p) análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de realocação dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;
- q) indicação da faixa do valor de locação do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
- r) realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação; e
- s) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

9.3.1. Os honorários e despesas dos consultores especializados relacionados às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução GYM 472 deverão ser pagas pelo Fundo, nos termos do Capítulo XI abaixo.

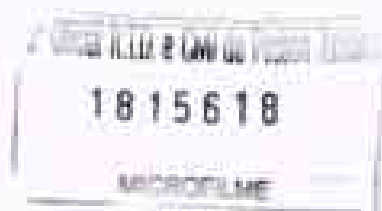
CAPÍTULO X

DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas

1997-1998: 100% (100%)

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized, cursive name, and the initials are 'A' and 'B' written to the right.



responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

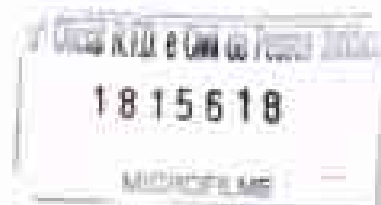
10.1.1. A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, lockouts e outros similares.

10.2. A Administradora e a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Clausula 10.1, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista na Clausula 10.2 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora, a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de



acordo com o que o Fundo, através dos Representantes das Cotas ou de deliberação de Assembleia Geral das Cotas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizada a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, a Administradora receberá do Fundo a remuneração equivalente ao maior entre (a) o valor mensal calculado conforme a fórmula abaixo, ou (b) (i) nos 3 (três) primeiros meses a contar da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$10.000,00 (dez mil reais), (ii) do 4º (quarto) ao 6º (sexto) mês contatos da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), e (iii) a partir do 6º (sexto) mês contado da data da Primeira Data de Integralização das Cotas, R\$17.000,00 (dezesete mil reais) ("Taxa de Administração").

$$TA = (((1 + Tx)^{(1/252)} - 1) \times VA$$

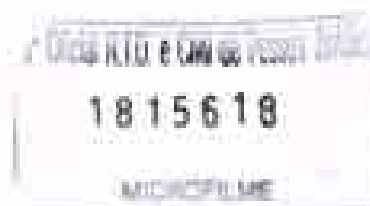
onde:

TA = Taxa de Administração variável, calculada todo dia útil;

Tx = 1,10% ao ano;

VA = (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela BM&FBovespa (IFIX); ou (ii) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo no último dia anterior, nos demais casos.

11.2. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.



Incluindo a Gestora.

11.3. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o auditor independente, o Custodiante e consultor de serviços especializados, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando incluídas na Taxa de Administração.

CAPÍTULO XII DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

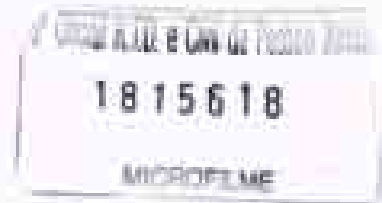
12.1. A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e
- b) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da



Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

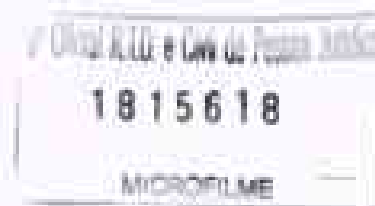
12.3. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.3.1. No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.



CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à assembleia geral de Cotistas ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b) alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo;
- c) destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de sua substituta;
- d) a emissão de novas Cotas, salvo na hipótese prevista na Cláusula 4.11 acima;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- g) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- h) alteração do prazo de duração do Fundo;
- i) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; e
- k) alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso (a) da Cláusula 13.1 deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.



13.1.2. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

13.1.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, se aplicável; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

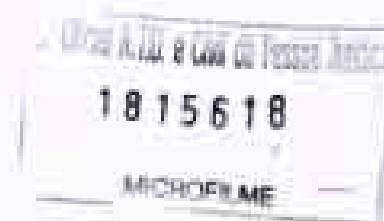
13.1.4. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas:

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.



13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

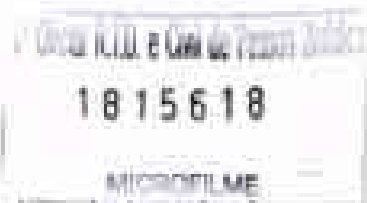
13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM 472, as deliberações da



Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

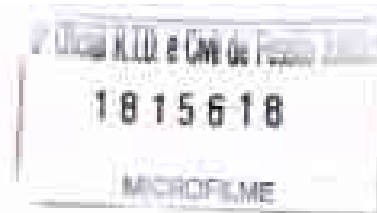
13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (i) e (k) da Cláusula 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) Cotistas; ou
- b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de



convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

13.13.1. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

13.13.2. Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

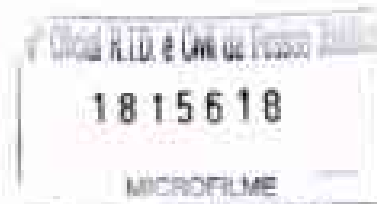
13.13.3. Os deveres e responsabilidades dos Representantes dos Cotistas estão descritas na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM 472.

13.14. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.15. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.16. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;



b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

c) ser dirigido a todos os Cotistas.

13.16.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (a) acima.

13.16.2. A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

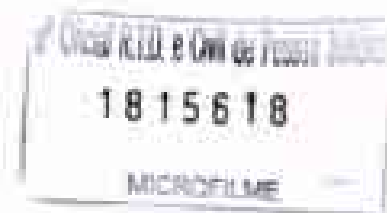
13.16.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

- a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.16.4. A Administradora não poderá:

- a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.16.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.



CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

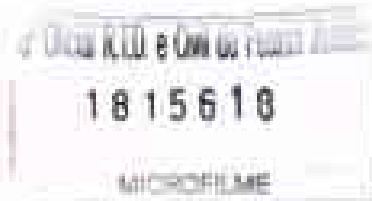
14.1. Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos



da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor especializado, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV DO EXERCÍCIO SOCIAL

15.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano seguinte.

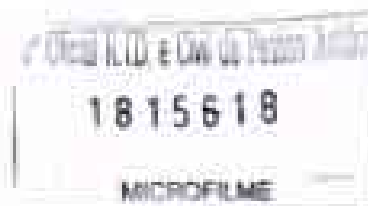
CAPÍTULO XVI DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

16.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

16.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

16.1.3. A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as



respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

16.1.4. A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

- a) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;
- b) venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e
- c) entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade.

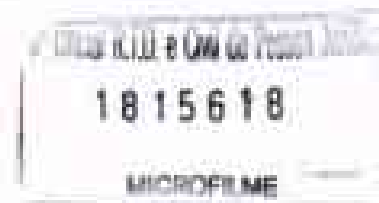
16.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

16.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas comprometem-se a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

16.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da



liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

16.4. A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.5. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I- no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a) o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II- no prazo de 90 (noventa) dias: demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente

CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

17.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: www.cmcapitalmarkets.com.br.



17.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto, com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) o Cotista pessoa física que se tornar titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe deem o direito ao recebimento de rendimento superiores a 10% (dez por cento) não estará isento do Imposto de Renda.

17.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

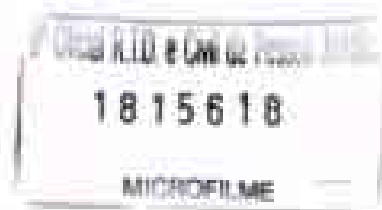
18.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBovespa ("Dia Útil").

18.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

18.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

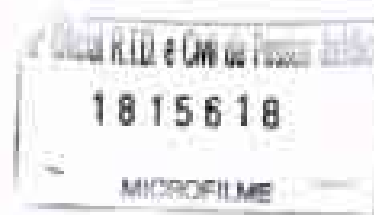
18.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.



18.6. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Osmar Venâncio Godinho
CPF: 066.584.963-58
Diretor Administrativo

Arthur Farnes d'Amorêd
Diretor de Administração Financeira
CPF: 118.912.403-40



**Anexo ao Regulamento do
GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("Fundo")**

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

Suplemento ao Regulamento do Fundo ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento do Fundo, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão: [-].
- b) Quantidade de Cotas: 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.
- c) Classe(s) de Cotas: classe única.
- d) Quantidade de Séries: série única.
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão: R\$ 100,00 (cem) reais.
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão: R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).
- g) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição): R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
- i) Cancelamento das Cotas: O Fundo admite a subscrição parcial das cotas, respeitado o valor mínimo de subscrição descrito acima, de forma que, na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
- j) Regime de distribuição: Melhores Esforços.
- k) Prazo de distribuição: 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.



- l) Coordenador Líder da distribuição: A Administradora.
- m) Prazo de integralização: À vista.
- n) Preço de integralização: R\$100,00 (cem reais), por cota, na Data da Primeira Integralização.
- o) Forma de integralização das Cotas: moeda corrente nacional.
- p) Taxa de ingresso: Não há.
- q) Amortização das Cotas: As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.
- r) Lote Suplementar: Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao coordenador líder da Primeira Emissão. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.
- s) Cotas Adicionais: Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Primeira Emissão.

Os termos iniciados em letra minúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 26.614.291/0001-00

Metodologia

A metodologia aplicada para estimar a rentabilidade do FII deriva da análise de fluxo de caixa do fundo resultante (i) dos fluxos de caixa dos ativos que serão detidos pelo FII, que possuem contratos de locação atípicos de longo prazo (“Imóveis”) e (ii) dos custos relacionados com a estruturação e manutenção do FII.

Contratos Atípicos de Locação

Todos os imóveis adquiridos ou a serem adquiridos pelo FII serão alugados por meio de contratos de locação atípicos com seus locatários (“Contratos Atípicos de Locação”), facilitando a projeção de fluxo de caixa durante a vigência de cada um dos contratos, cujo prazo mínimo de locação é de 5 (cinco) anos.

Os Contratos Atípicos de Locação não seguem a regulamentação disposta pela lei 8.245 de 1991 que rege a locação comum, sendo que a celebração dos Contratos Atípicos de Locação decorre do princípio da autonomia da vontade, encontrando respaldo no art. 455 do Código Civil Brasileiro.

Aos contratos não se aplicam as disposições da Lei de Locação, entre elas as que dispõem sobre a rescisão contratual e a revisão dos valores de locação. Os Contratos Atípicos de Locação trazem como regra multa rescisória no valor equivalente ao saldo do contrato em casos de rescisão anterior ao término, razão pela qual não se prevê a vacância dos ativos detidos pelo fundo.

Data base

Todas as projeções e cálculos apresentados possuem data base de dezembro de 2016.

Prazo de Projeção

O fluxo de caixa considera o início de sua análise em março/2017 e término em abril/2027, momento no qual se considerou a venda dos imóveis adquiridos e consequente liquidação do fundo.

Fator Limitante - Aquisição dos Imóveis

Para a realização do estudo de viabilidade em questões, foram formuladas algumas premissas básicas e pressupostos fundamentais para a obtenção dos resultados apresentados. Caso essas condições não sejam atendidas podem alterar significativamente as conclusões do modelo, representando fator limitante ao uso do estudo.

Dada a recente constituição do FII, as negociações para aquisição dos imóveis apesar de estarem em estágio avançado, ainda não foram finalizadas. Atualmente, o *pipeline* de aquisições de ativos pelo fundo é:

Imóvel 1 – 3 galpões da empresa BRF S.A.

A operação consiste na aquisição de 3 galpões de propriedade da BRF S.A., localizados em Bauru, São José dos Campos e Guarulhos e imediata locação atípica pelo prazo de 10 anos: transação concluída.

Imóvel 2

Aquisição de galpão de propriedade de empresa varejista e imediata locação pelo prazo de 10 anos: condições comerciais aceitas, em fase de assinatura de minutas. Em razão de acordo de confidencialidade assinado entre as partes, até a lavratura da escritura de compra e venda, as informações devem ser mantidas em sigilo.

Imóvel 3

Aquisição de imóvel industrial de empresa atuante do segmento de consumo e posterior locação das áreas pelo prazo de 10 anos: em fase de diligência jurídica.

Dessa forma, para os ativos em negociação, as premissas de valor dos imóveis e fluxo de aluguéis são apenas estimativas, podendo ser alteradas significativamente até o momento da assinatura da escritura de compra e venda. Deve-se entender também que a compra poderá não ser efetuada por diversos fatores. Nesse caso, o fundo buscará ativos que se enquadrem em sua política de investimentos e com rentabilidade adequada ao tipo de produto.

I. Descrição das Principais Premissas Adotadas

A seguir apresentamos as principais premissas utilizadas na projeção de fluxo de caixa, sendo divididas em: premissas de receita; premissas de investimento; premissas de custos e despesas; outras premissas.

Projeção em termos Nominais

As projeções de receitas de aluguel e despesas possuem reajuste anual de acordo com a inflação esperada para o período.

Os contratos de locação celebrados e a serem celebrados pelo Fundo possuem cláusula de reajuste anual de acordo com o índice de reajuste de preço IPCA.

O modelo adotado foi construído em termos nominais, ou seja, a partir do início do Fundo, o modelo considera projeções futuras de inflação aos quais os contratos de locação serão indexados. Dessa forma, a rentabilidade final para o investidor considera a rentabilidade em termos nominais.

Tomou-se como base a estimativa de IPCA constante da tabela abaixo para os anos de 2017 a 2028, de acordo com as projeções de mercado disponibilizadas pelo Banco Central do Brasil (data base: 9/dez/2016).

Ano	IPCA Esperado
2017	4,9% a.a
Entre 2018 e 2027	4,5% a.a

I.I Premissas de Receita

As receitas do fundo compreendem os fluxos de recebimentos mensais decorrentes dos Contratos Atípicos de Locação, conforme abaixo. O modelo considera que ao final de 10 anos de contrato, os ativos que comporão a carteira de imóveis serão vendidos e o valor obtido na venda será distribuído aos cotistas, com o posterior encerramento do fundo.

I.I.I Premissas de Receita de Locação

Mensalmente, o fundo receberá os valores devidos à título de aluguel, conforme abaixo descrito:

1. Imóveis BRF (Imóvel 1)

Locatário: BRF S.A.

Localização: Galpões localizados em Bauru, Guarulhos e São José dos Campos.

Data de início: março/2017

Data de término: março/2027

Índice de reajuste: IPCA

Mês de reajuste: Março

Periodicidade do Reajuste: anual

Valor de início da locação: R\$ 315.593,00

2. Imóvel 2

Locatário: N/A

Localização: N/A

Data de início: março/2017

Data de término: março/2027

Índice de reajuste: IPCA

Mês de reajuste: Março

Periodicidade do Reajuste: anual

Valor de início da locação: R\$ 270.000,00

Observação: a aquisição do imóvel ainda não foi concluída.

3. Imóvel 3

Locatário: N/A

Localização: N/A

Data de início: março/2017

Data de término: março/2027

Índice de reajuste: IPCA

Mês de reajuste: Março

Periodicidade do Reajuste: anual

Valor de início da locação: R\$ 1.750.000,00

Observação: a aquisição do imóvel ainda não foi concluída.

	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3
Aluguel estimado	R\$315.593,00	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
Data base do aluguel estimado	mar/17	mar/17	mar/17
Mês de Reajuste	3	3	3
Periodicidade de Reajuste	12	12	12
Periodicidade de Pagamento	1	1	1
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA	IPCA
Início do Contrato	mar/17	mar/17	mar/17
Mês de Término do Contrato	mar/27	mar/27	mar/27
Descontos/Acréscimos contratados	0	0	0
Locatárias	BRF S.A.	N/A	N/A
Tipo do Contrato	Atípico	Atípico	Atípico

Locação após o vencimento dos Contratos Atípicos

O modelo prevê a venda dos imóveis ao final do prazo de 10 (dez) anos de locação para cada um dos imóveis que integrarão a carteira do fundo, sendo que os mesmos não sofrerão vacância, inadimplência e nem custos de relocação, considerando a atipicidade dos contratos de locação. Caso um contrato de locação seja firmado com prazo inferior a 10 (dez) anos, considera-se a locação renovada pelo prazo restante até que se atinja 120 (cento e vinte) meses a partir da data de aquisição dos imóveis.

I.I.II Premissas de Venda de Ativos

Ao término do prazo de 10 anos de locação, considerou-se a venda dos imóveis ao *cap rate* de 10,00%. O *cap rate* é apurado pela seguinte fórmula:

$$\text{Cap Rate} = (\text{Valor de Locação Mensal} * 12) / \text{Valor do Imóvel}$$

Observação: o valor de locação dos imóveis considera o valor reajustado para a data de venda, considerando as projeções de inflação anteriormente apresentadas.

Imóvel	Data da Venda	Aluguel na Data de Venda	Valor da Venda
Imóvel 1 – BRF S.A.	Abril/2027	R\$ 489.587,85	R\$ 58.750.541,37
Imóvel 2	Abril/2027	R\$ 418.858,62	R\$ 50.263.031,20
Imóvel 3	Abril/2027	R\$ 2.714.824,38	R\$ 325.778.925,36

I.II Premissas de Investimento

Os recursos captados junto aos investidores na Oferta serão utilizados para a aquisição de ativos imobiliários e para pagamento das despesas iniciais do fundo.

O valor a ser pago por cada um dos imóveis foi definido de acordo com os respectivos Compromissos de Compra e Venda e estimativa de aquisição dos novos imóveis.

A estimativa de valor a ser pago para cada imóvel é apresentado a seguir:

Imóvel	Data da Compra	Valor de Aquisição
Imóvel 1 – BRF S.A.	Março/2017	R\$ 39.157.990,00
Imóvel 2	Março/2017	R\$ 26.520.000,00
Imóvel 3	Março/2017	R\$ 160.000.000,00

I.III Premissas de Custos de Aquisição e Estruturação***ITBI e taxas na compra do ativo***

O Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) corresponde à aplicação de uma alíquota, na maioria das vezes de 2%, sobre o maior valor entre o valor venal do imóvel e o valor da transação, incidente em todas as operações.

Segue tabela com valores estimados de ITBI:

Imóvel	ITBI
Imóvel 1 – BRF S.A.	R\$ 783.159,80
Imóvel 2	R\$ 530.400,00
Imóvel 3	R\$ 3.200.000,00

O FII incorrerá ainda em despesas com registro da compra e venda dos imóveis. O valor total estimado a ser dispendido com esses registros é de R\$ 310.000,00

Custos de Estruturação e Oferta do Fundo

Custos de Distribuição e Coordenação Líder

Os custos de distribuição correspondem aos valores incorridos pelo fundo quando da contratação de terceiros para distribuição de valores mobiliários. A remuneração estimada a ser paga para os distribuidores é de até 3,00% sobre o montante da oferta e está estimado em R\$ 7.110.000,00.

Adicionalmente para os serviços de coordenação líder é devido montante de R\$ 304.500,00.

Advogados

Se refere aos custos a serem incorridos com assessores legais contratados pelo fundo quando da aquisição de operações e estão estimados em R\$ 230.000,00.

Taxas CVM, ANBIMA, BOVESPA e outras

Corresponde as taxas relacionadas com a Oferta Pública de Distribuição de Cotas do Fundo, sendo R\$ 283.291,10 para o registro na CVM, R\$ 14.172,00 para registro na ANBIMA e R\$ 18.385,00 para registro do FII na BOVESPA.

Publicações e outras

As despesas correspondem as estimativas de custo com publicações legais, impressão de prospectos, bem como despesas diversas que podem vir a ser incorridas no âmbito da Oferta e estão estimadas em R\$ 40.000,00.

RESUMO DOS CUSTOS DE AQUISIÇÃO E ESTRUTURAÇÃO

Itens	Total
ITBI	R\$ 4.513.559,80
Custos com Registros	R\$ 310.000,00
Custos com Distribuição	R\$ 7.110.000,00
Custos de Coordenação Líder	R\$ 304.500,00
Advogados	R\$ 230.000,00
Registro CVM	R\$ 283.291,10
Registro ANBIMA	R\$ 14.172,00
Taxa BOVESPA	R\$ 18.385,00
Publicações e Outras	R\$ 40.000,00
Total	R\$ 12.823.907,90

Nestes custos, não foram consideradas eventuais contingências que, caso ocorram, poderão alterar a rentabilidade do fundo.

I.IV Premissas de Despesas Recorrentes

No prazo de existência do FII, o mesmo incorrerá em despesas recorrentes que serão pagas com os recursos gerados pelas receitas obtidas pelo fundo. Há previsão de despesas mensais, bimestrais, trimestrais e anuais.

Taxa de Administração

A taxa de administração será paga mensalmente de acordo com o patrimônio líquido do fundo na porcentagem de 1,1% a.a.

Laudos de Avaliação

Os imóveis detidos pelo fundo deverão ser objeto de avaliação anual por empresa independente. Considerou-se um custo de R\$ 100.000,00 para a avaliação do portfólio de imóveis que compõe a carteira do fundo.

Rating

Para fins de verificação da capacidade econômica do locatário, as aquisições, quando necessário e conforme regulamento do fundo, será contratada agência de classificação de risco anualmente. Estima-se um custo de R\$ 40.000,00 para elaboração de relatório de classificação de risco das operações do fundo.

Auditoria

Estima-se um custo anual de R\$ 60.000,00 para realização de auditoria do FII.

Taxas ANBIMA, CVM e BOVESPA

Corresponde a taxas de fiscalização do fundo, sendo projetado R\$ 10.349,57 pagos trimestralmente para a CVM; R\$ 702,50 pagos bimestralmente para ANBIMA e R\$ 9.385,00 para BOVESPA pagos anualmente.

Não foram consideradas despesas incorridas com as áreas vagas como provisões para despesas de limpeza, segurança, outras taxas (IPTU, taxa do lixo) das áreas vagas que devem ser assumidas pelos proprietários, haja vista que a análise não considera vacância dos imóveis dada a atipicidade e prazo dos contratos de locação celebrados e a serem celebrados pelo fundo. Admitimos, portanto, que durante o prazo do contratos não incidirão despesas com encargos das áreas vagas ou inadimplência.

Os impostos de renda e contribuição social sobre o lucro, PIS e COFINS foram desconsiderados considerando que o fundo terá isenção desses tributos. Também não foram considerados impostos de renda para os cotistas na distribuição de rendimentos.

É prerrogativa do fundo a contratação de serviço de consultoria especializada. O modelo não considera referida contratação.

RESUMO DAS DESPESAS RECORRENTES

Itens	Total	Periodicidade de Pagamento
Taxa de Administração	1,1% a.a	Mensal
Laudos de Avaliação	R\$ 100.000,00	Anual
Rating	R\$ 40.000,00	Anual
Auditoria	R\$ 60.000,00	Anual
Taxa ANBIMA	R\$ 702,50	Bimestral
Taxa CVM	R\$ 10.349,00	Trimestral
Taxa BOVESPA	R\$ 9.385,00	Anual

I.V Premissas para excesso de caixa

Ao longo da existência do FII, os recursos disponíveis em caixa serão aplicados em ativos de renda fixa em bancos de primeira linha. Estima-se que a remuneração dos recursos disponíveis mensalmente em caixa obterão uma rentabilidade de 95% do CDI, sendo que o CDI foi estimado de acordo com as projeções de mercado disponibilizadas pelo Banco Central do Brasil (data base: 9/dez/2016):

Ano	IPCA Esperado
2017	10,5%
2018	10,0%
2019	9,5%
2020	9,13%
Entre 2021 e 2028	9,00%

Fatores de Risco

A elaboração do estudo em referência foi realizada pela Gestora.

Antes de subscrever as cotas do FII, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no prospecto da distribuição pública de cotas da 1ª (primeira) emissão do FII, composta por até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na primeira data de integralização, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Prospecto”), em especial os fatores de risco (i) “Risco de Elaboração do Estudo de

Viabilidade pela Gestora e potenciais conflitos de interesse”, na página 40 do Prospecto, em razão de o presente estudo de viabilidade ter sido elaborado pela gestora do FII, (ii) “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, também na página 40 do Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do presente estudo de viabilidade, e (iii) “Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno do Fundo em Caso de Distribuição Parcial”, na página 37 do Prospecto, em razão do fluxo projetado e da taxa de retorno do Fundo poder ser negativamente impactados na hipótese de distribuição parcial das cotas do FII.

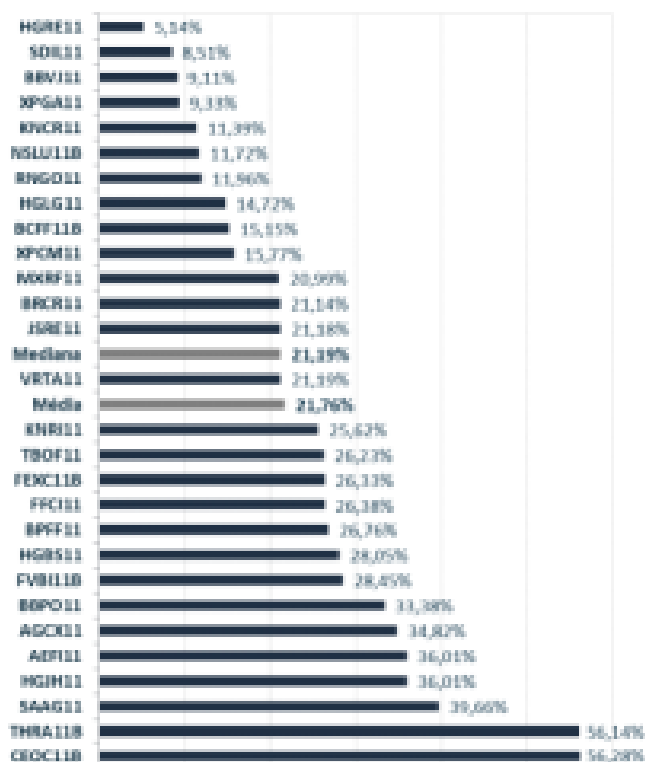
Considerações Finais

A análise econômico financeira desenvolvida demonstra que, no cenário projetado, o investidor estaria remunerando seu capital acima dos patamares mínimos de atratividade fixados. Isso significa que o projeto agrega valor para os investidores, conforme se verifica.

Taxa de Retorno Estimada: 17,0% a.a.

Importante mencionar que o modelo apresenta estimativas e projeções que refletem premissas e projeções futuras, incluindo pressupostos que envolvem a conjuntura econômica e planos de operação. Não há qualquer garantia que os valores aqui contidos serão assegurados aos investidores.

No comparativo abaixo, é possível comparar as TIR de fundos de investimento imobiliários negociados na BMF&BOVESPA com níveis de risco equivalentes.



Fonte: Economática

Volume de Colocação de Cotas

Desde que observado o Montante Mínimo de Cotas, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e na rentabilidade do Fundo. Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, consequentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Montante Mínimo, poderão ser adquiridos Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos Imobiliários que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rentabilidade dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

No caso de captação do Montante Mínimo de Cotas, apenas ocorreria a aquisição dos imóveis pertencentes à BRF S.A. com aluguel estimado em R\$ 315.593,00 e compra em R\$ 39.157.990,00, além dos custos de ITBI e registros. Os custos estimados no caso de captação do Montante Mínimo de Cotas está relacionado na tabela abaixo.

Itens	Total
ITBI	R\$ 783.159,80
Custos com Registros	R\$ 80.000,00
Custos com Distribuição	R\$ 1.260.000,00
Custos de Coordenação Líder	R\$ 304.500,00
Advogados	R\$ 50.000,00
Registro CVM	R\$ 283.291,10
Registro ANBIMA	R\$ 14.172,00
Taxa BOVESPA	R\$ 18.385,00
Publicações e Outras	R\$ 20.000,00
Total	R\$ 2.813.507,90

Além disso, a taxa de administração se manterá em 1,1% a.a. e o custo do laudo de avaliação é estimado em R\$ 30.000,00. A contratação do *rating* não será necessária e a taxa de auditoria se mantém a mesma, assim como as taxas recorrentes do Fundo.

Nesse cenário, a taxa de retorno estimada está em 11,7% a.a. Apresenta-se ao final do documento, fluxo de caixa anual estimado para caso de Distribuição Parcial.

Importante mencionar que o modelo apresenta estimativas e projeções que refletem premissas e projeções futuras, incluindo pressupostos que envolvem a conjuntura econômica e planos de operação. Não há qualquer garantia que os valores aqui contidos serão assegurados aos investidores.



FLUXO DE ALUGUÉIS MENSAL PROJETADO

	Imóvel 1 - BRF S.A.	Imóvel 2	Imóvel 3
mar/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
abr/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
mai/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
jun/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
jul/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
ago/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
set/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
out/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
nov/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
dez/17	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
jan/18	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
fev/18	R\$315.592,69	R\$270.000,00	R\$1.750.000,00
mar/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
abr/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
mai/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
jun/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
jul/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
ago/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
set/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
out/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
nov/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
dez/18	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
jan/19	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
fev/19	R\$329.794,36	R\$282.150,00	R\$1.828.750,00
mar/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
abr/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
mai/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
jun/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
jul/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
ago/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
set/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
out/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
nov/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
dez/19	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75

	Imóvel 1 - BRF S.A.	Imóvel 2	Imóvel 3
jan/20	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
fev/20	R\$344.635,11	R\$294.846,75	R\$1.911.043,75
mar/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
abr/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
mai/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
jun/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
jul/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
ago/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
set/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
out/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
nov/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
dez/20	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
jan/21	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
fev/21	R\$360.143,69	R\$308.114,85	R\$1.997.040,72
mar/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
abr/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
mai/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
jun/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
jul/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
ago/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
set/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
out/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
nov/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
dez/21	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
jan/22	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
fev/22	R\$376.350,15	R\$321.980,02	R\$2.086.907,55
mar/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
abr/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
mai/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
jun/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
jul/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
ago/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
set/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
out/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
nov/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
dez/22	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39

	Imóvel 1 - BRF S.A.	Imóvel 2	Imóvel 3
jan/23	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
fev/23	R\$393.285,91	R\$336.469,12	R\$2.180.818,39
mar/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
abr/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
mai/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
jun/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
jul/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
ago/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
set/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
out/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
nov/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
dez/23	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
jan/24	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
fev/24	R\$410.983,78	R\$351.610,23	R\$2.278.955,22
mar/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
abr/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
mai/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
jun/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
jul/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
ago/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
set/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
out/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
nov/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
dez/24	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
jan/25	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
fev/25	R\$429.478,05	R\$367.432,69	R\$2.381.508,20
mar/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
abr/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
mai/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
jun/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
jul/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
ago/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
set/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
out/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
nov/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
dez/25	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07

	Imóvel 1 - BRF S.A.	Imóvel 2	Imóvel 3
jan/26	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
fev/26	R\$448.804,56	R\$383.967,17	R\$2.488.676,07
mar/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
abr/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
mai/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
jun/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
jul/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
ago/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
set/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
out/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
nov/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
dez/26	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
jan/27	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
fev/27	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50
mar/27	R\$469.000,76	R\$401.245,69	R\$2.600.666,50

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO

	mar-17	abr-17	mai-17	jun-17	jul-17	ago-17	set-17	out-17	nov-17	dez-17
Receitas Imobiliárias	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69
Aluguel	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[+] Aquisição de Imóveis	-R\$225.677.990,08	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[+] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[+] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[+] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[+] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	-R\$223.342.397,39	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69
[+] Despesas	-R\$13.193.007,90	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	-R\$12.823.907,90	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$369.100,00	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	-R\$236.535.405,29	R\$2.106.492,69	R\$2.105.790,19	R\$2.096.143,69	R\$2.105.790,19	R\$2.106.492,69	R\$2.095.441,19	R\$2.106.492,69	R\$2.105.790,19	R\$1.926.758,69
[+] Receitas Financeiras	R\$3.687,67	R\$4.525,14	R\$5.362,66	R\$6.196,69	R\$7.034,87	R\$7.873,66	R\$8.708,41	R\$9.547,87	R\$10.387,38	R\$11.156,18
Resultado antes do IR/CSSL	-R\$236.531.717,62	R\$2.111.017,83	R\$2.111.152,85	R\$2.102.340,38	R\$2.112.825,06	R\$2.114.366,35	R\$2.104.149,60	R\$2.116.040,56	R\$2.116.177,57	R\$1.937.914,87
[+] Provisão IR/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	-R\$236.531.717,62	R\$2.111.017,83	R\$2.111.152,85	R\$2.102.340,38	R\$2.112.825,06	R\$2.114.366,35	R\$2.104.149,60	R\$2.116.040,56	R\$2.116.177,57	R\$1.937.914,87

	jan-18	fev-18	mar-18	abr-18	mai-18	jun-18	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18
Receitas Imobiliárias	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36
Aluguel	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$2.335.592,69	R\$2.335.592,69	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$269.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$269.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.105.790,19	R\$2.066.492,69	R\$2.200.542,86	R\$2.211.594,36	R\$2.210.891,86	R\$2.201.245,36	R\$2.210.891,86	R\$2.211.594,36	R\$2.200.542,86	R\$2.211.594,36	R\$2.210.891,86	R\$2.031.860,36
[-] Receitas Financeiras	R\$11.449,27	R\$12.236,33	R\$13.074,47	R\$13.917,11	R\$14.759,81	R\$15.599,17	R\$16.442,50	R\$17.286,42	R\$18.126,47	R\$18.971,02	R\$19.815,63	R\$20.592,75
Resultado antes do IR/CSLL	R\$2.117.239,46	R\$2.078.729,02	R\$2.213.617,33	R\$2.225.511,47	R\$2.225.651,67	R\$2.216.844,53	R\$2.227.334,36	R\$2.228.880,78	R\$2.218.669,33	R\$2.230.565,38	R\$2.230.707,49	R\$2.052.453,11
[-] Provisão IR/CSLL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.117.239,46	R\$2.078.729,02	R\$2.213.617,33	R\$2.225.511,47	R\$2.225.651,67	R\$2.216.844,53	R\$2.227.334,36	R\$2.228.880,78	R\$2.218.669,33	R\$2.230.565,38	R\$2.230.707,49	R\$2.052.453,11

	jan-19	fev-19	mar-19	abr-19	mai-19	jun-19	jul-19	ago-19	set-19	out-19	nov-19	dez-19
Receitas Imobiliárias	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61
Aluguel	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$2.440.694,36	R\$2.440.694,36	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.210.891,86	R\$2.151.594,36	R\$2.310.374,11	R\$2.321.425,61	R\$2.311.076,61	R\$2.321.723,11	R\$2.321.723,11	R\$2.321.425,61	R\$2.310.374,11	R\$2.321.425,61	R\$2.320.723,11	R\$2.141.691,61
[+] Receitas Financeiras	R\$20.409,36	R\$21.192,58	R\$22.033,34	R\$22.878,38	R\$23.723,48	R\$24.565,40	R\$25.411,11	R\$26.257,37	R\$27.099,96	R\$27.946,83	R\$28.793,76	R\$29.576,43
Resultado antes do IRI/CSSL	R\$2.231.301,22	R\$2.172.786,94	R\$2.332.407,44	R\$2.344.303,99	R\$2.344.446,59	R\$2.335.642,01	R\$2.346.134,22	R\$2.347.682,98	R\$2.337.474,07	R\$2.349.372,44	R\$2.349.516,86	R\$2.171.268,04
[-] Provisão IRI/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.231.301,22	R\$2.172.786,94	R\$2.332.407,44	R\$2.344.303,99	R\$2.344.446,59	R\$2.335.642,01	R\$2.346.134,22	R\$2.347.682,98	R\$2.337.474,07	R\$2.349.372,44	R\$2.349.516,86	R\$2.171.268,04

	jan-20	fev-20	mar-20	abr-20	mai-20	jun-20	jul-20	ago-20	set-20	out-20	nov-20	dez-20
Receitas Imobiliárias	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26
Aluguel	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$2.550.525,61	R\$2.550.525,61	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.320.723,11	R\$2.261.425,61	R\$2.425.147,76	R\$2.436.199,26	R\$2.435.496,76	R\$2.425.850,26	R\$2.435.496,76	R\$2.436.199,26	R\$2.425.147,76	R\$2.436.199,26	R\$2.435.496,76	R\$2.256.465,26
[+] Receitas Financeiras	R\$29.285,14	R\$30.080,24	R\$30.932,45	R\$31.788,79	R\$32.645,19	R\$33.498,53	R\$34.355,52	R\$35.213,05	R\$36.067,04	R\$36.925,17	R\$37.783,35	R\$38.579,68
Resultado antes do IR/CSLL	R\$2.350.008,24	R\$2.291.505,85	R\$2.456.080,21	R\$2.467.988,05	R\$2.468.141,95	R\$2.459.348,79	R\$2.469.852,28	R\$2.471.412,31	R\$2.461.214,80	R\$2.473.124,43	R\$2.473.280,11	R\$2.295.044,94
[-] Provisão IR/CSLL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.350.008,24	R\$2.291.505,85	R\$2.456.080,21	R\$2.467.988,05	R\$2.468.141,95	R\$2.459.348,79	R\$2.469.852,28	R\$2.471.412,31	R\$2.461.214,80	R\$2.473.124,43	R\$2.473.280,11	R\$2.295.044,94

	jan-21	fev-21	mar-21	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Receitas Imobiliárias	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73
Aluguel	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$2.665.299,26	R\$2.665.299,26	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.802,50	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.802,50	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.435.496,76	R\$2.376.199,26	R\$2.545.086,23	R\$2.556.137,73	R\$2.555.435,23	R\$2.545.788,73	R\$2.555.435,23	R\$2.556.137,73	R\$2.545.086,23	R\$2.556.137,73	R\$2.555.435,23	R\$2.376.403,73
[-] Receitas Financeiras	R\$38.898,46	R\$39.725,26	R\$40.610,16	R\$41.499,16	R\$42.388,21	R\$43.274,27	R\$44.163,93	R\$45.054,14	R\$45.940,87	R\$46.831,68	R\$47.722,56	R\$48.552,46
Resultado antes do IR/CSLL	R\$2.474.395,22	R\$2.415.924,52	R\$2.585.696,39	R\$2.597.636,88	R\$2.597.823,44	R\$2.589.062,99	R\$2.599.599,16	R\$2.601.191,86	R\$2.591.027,09	R\$2.602.969,41	R\$2.603.157,79	R\$2.424.956,18
[-] Provisão IR/CSLL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.474.395,22	R\$2.415.924,52	R\$2.585.696,39	R\$2.597.636,88	R\$2.597.823,44	R\$2.589.062,99	R\$2.599.599,16	R\$2.601.191,86	R\$2.591.027,09	R\$2.602.969,41	R\$2.603.157,79	R\$2.424.956,18

	jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22
Receitas Imobiliárias	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42
Aluguel	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$2.785.237,73	R\$2.785.237,73	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.555.435,23	R\$2.496.137,73	R\$2.670.421,92	R\$2.681.473,42	R\$2.680.770,92	R\$2.671.124,42	R\$2.680.770,92	R\$2.681.473,42	R\$2.670.421,92	R\$2.681.473,42	R\$2.680.770,92	R\$2.501.739,42
R\$49.443,93	R\$50.315,40	R\$51.246,84	R\$52.182,38	R\$53.113,00	R\$54.050,64	R\$54.986,90	R\$55.923,72	R\$56.857,08	R\$57.794,54	R\$58.732,08	R\$59.608,66	
Resultado antes do IRI/CSSL	R\$2.604.879,15	R\$2.546.453,13	R\$2.721.668,76	R\$2.733.655,80	R\$2.733.888,93	R\$2.725.175,06	R\$2.735.757,82	R\$2.737.397,15	R\$2.727.279,00	R\$2.739.267,97	R\$2.739.503,01	R\$2.561.348,08
[-] Provisão IRI/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.604.879,15	R\$2.546.453,13	R\$2.721.668,76	R\$2.733.655,80	R\$2.733.888,93	R\$2.725.175,06	R\$2.735.757,82	R\$2.737.397,15	R\$2.727.279,00	R\$2.739.267,97	R\$2.739.503,01	R\$2.561.348,08

	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23
Receitas Imobiliárias	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23
Aluguel	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$2.910.573,42	R\$2.910.573,42	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.680.770,92	R\$2.621.473,42	R\$2.801.397,73	R\$2.812.449,23	R\$2.811.746,73	R\$2.802.100,23	R\$2.811.746,73	R\$2.812.449,23	R\$2.801.397,73	R\$2.812.449,23	R\$2.811.746,73	R\$2.632.715,23
[+] Receitas Financeiras	R\$60.546,82	R\$61.465,00	R\$62.445,10	R\$63.429,31	R\$64.413,62	R\$65.394,97	R\$66.379,95	R\$67.365,51	R\$68.347,63	R\$69.333,86	R\$70.320,19	R\$71.245,57
Resultado antes do IR/CSSL	R\$2.741.317,74	R\$2.682.938,43	R\$2.863.842,83	R\$2.875.878,54	R\$2.876.160,35	R\$2.867.495,19	R\$2.878.126,68	R\$2.879.814,74	R\$2.869.745,35	R\$2.881.783,09	R\$2.882.066,92	R\$2.703.960,80
[-] Provisão IR/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.741.317,74	R\$2.682.938,43	R\$2.863.842,83	R\$2.875.878,54	R\$2.876.160,35	R\$2.867.495,19	R\$2.878.126,68	R\$2.879.814,74	R\$2.869.745,35	R\$2.881.783,09	R\$2.882.066,92	R\$2.703.960,80

	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24
Receitas Imobiliárias	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94
Aluguel	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$3.041.549,23	R\$3.041.549,23	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.802,50	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.802,50	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$408.834,00
Resultado Operacional	R\$2.811.746,73	R\$2.752.449,23	R\$2.938.267,44	R\$2.949.318,94	R\$2.948.616,44	R\$2.938.969,94	R\$2.948.616,44	R\$2.949.318,94	R\$2.938.267,44	R\$2.949.318,94	R\$2.948.616,44	R\$2.769.584,94
[+] Receitas Financeiras	R\$72.232,56	R\$73.199,58	R\$74.230,55	R\$75.265,66	R\$76.300,88	R\$77.333,15	R\$78.369,07	R\$79.405,60	R\$80.438,69	R\$81.475,92	R\$82.513,27	R\$83.489,68
Resultado antes do IR/CSSL	R\$2.883.979,29	R\$2.825.648,81	R\$3.012.497,99	R\$3.024.584,60	R\$3.024.917,32	R\$3.016.303,09	R\$3.026.985,52	R\$3.028.724,54	R\$3.018.706,13	R\$3.030.794,86	R\$3.031.129,71	R\$2.853.074,62
[-] Provisão IR/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$2.883.979,29	R\$2.825.648,81	R\$3.012.497,99	R\$3.024.584,60	R\$3.024.917,32	R\$3.016.303,09	R\$3.026.985,52	R\$3.028.724,54	R\$3.018.706,13	R\$3.030.794,86	R\$3.031.129,71	R\$2.853.074,62

	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
Receitas Imobiliárias	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80
Aluguel	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$3.178.418,94	R\$3.178.418,94	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$236.702,21	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$405.384,71
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$236.702,21	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$405.384,71
Resultado Operacional	R\$2.948.616,44	R\$2.889.318,94	R\$3.084.745,59	R\$3.092.347,80	R\$3.091.645,30	R\$3.081.998,80	R\$3.091.645,30	R\$3.092.347,80	R\$3.081.296,30	R\$3.092.347,80	R\$3.091.645,30	R\$2.916.063,09
[+] Receitas Financeiras	R\$84.527,71	R\$85.545,80	R\$86.631,14	R\$87.719,46	R\$88.807,91	R\$89.893,43	R\$90.982,62	R\$92.072,43	R\$93.158,82	R\$94.249,38	R\$95.340,06	R\$96.371,01
Resultado antes do IR/CSLL	R\$3.033.144,16	R\$2.974.864,75	R\$3.171.376,73	R\$3.180.067,26	R\$3.180.453,21	R\$3.171.892,22	R\$3.182.627,92	R\$3.184.420,22	R\$3.174.455,12	R\$3.186.597,17	R\$3.186.985,36	R\$3.012.434,09
[-] Provisão IR/CSLL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$3.033.144,16	R\$2.974.864,75	R\$3.171.376,73	R\$3.180.067,26	R\$3.180.453,21	R\$3.171.892,22	R\$3.182.627,92	R\$3.184.420,22	R\$3.174.455,12	R\$3.186.597,17	R\$3.186.985,36	R\$3.012.434,09

	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26
Receitas Imobiliárias	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95
Aluguel	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$3.321.447,80	R\$3.321.447,80	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95
[-] Despesas	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	R\$0,00	-R\$229.100,00	-R\$229.100,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.802,50	-R\$289.100,00	-R\$240.151,50	-R\$229.100,00	-R\$229.802,50	-R\$239.449,00	-R\$229.802,50	-R\$229.100,00	-R\$240.151,50	R\$0,00	-R\$229.100,00	-R\$229.100,00
Resultado Operacional	R\$3.091.645,30	R\$3.032.347,80	R\$3.230.761,45	R\$3.241.812,95	R\$3.241.110,45	R\$3.231.463,95	R\$3.241.110,45	R\$3.241.812,95	R\$3.230.761,45	R\$3.470.912,95	R\$3.241.812,95	R\$3.241.812,95
[+] Receitas Financeiras	R\$97.462,42	R\$98.533,90	R\$99.673,68	R\$100.817,63	R\$101.961,73	R\$103.102,92	R\$104.247,81	R\$105.393,32	R\$106.535,45	R\$107.760,18	R\$108.906,90	R\$110.054,01
Resultado antes do IR/CSLL	R\$3.189.107,71	R\$3.130.881,70	R\$3.330.435,13	R\$3.342.630,58	R\$3.343.072,18	R\$3.334.566,87	R\$3.345.358,25	R\$3.347.206,27	R\$3.337.296,90	R\$3.578.673,13	R\$3.350.719,85	R\$3.351.866,96
[-] Provisão IR/CSLL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$3.189.107,71	R\$3.130.881,70	R\$3.330.435,13	R\$3.342.630,58	R\$3.343.072,18	R\$3.334.566,87	R\$3.345.358,25	R\$3.347.206,27	R\$3.337.296,90	R\$3.578.673,13	R\$3.350.719,85	R\$3.351.866,96

	jan-27	fev-27	mar-27	abr-27
Receitas Imobiliárias	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$416.509.553,59
Aluguel	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$0,00
Venda de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$416.509.553,59
[-] Aquisição de Imóveis	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$3.470.912,95	R\$416.509.553,59
[-] Despesas	-R\$229.100,00	-R\$229.100,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$229.100,00	-R\$229.100,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Operacional	R\$3.241.812,95	R\$3.241.812,95	R\$3.470.912,95	R\$416.509.553,59
[+] Receitas Financeiras	R\$111.201,52	R\$112.349,41	R\$113.576,14	R\$113.615,02
Resultado antes do IR/CSSL	R\$3.353.014,46	R\$3.354.162,36	R\$3.584.489,08	R\$416.623.168,61
[-] Provisão IR/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	R\$3.353.014,46	R\$3.354.162,36	R\$3.584.489,08	R\$416.623.168,61



FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Receitas Imobiliárias											
Aluguel	R\$23.355.926,90	R\$29.078.128,99	R\$30.386.644,80	R\$31.754.043,81	R\$33.182.975,78	R\$34.676.209,69	R\$36.236.639,13	R\$37.867.287,89	R\$39.571.315,84	R\$41.352.025,06	R\$426.922.292,43
Venda de Imóveis	R\$23.355.926,90	R\$29.078.128,99	R\$30.386.644,80	R\$31.754.043,81	R\$33.182.975,78	R\$34.676.209,69	R\$36.236.639,13	R\$37.867.287,89	R\$39.571.315,84	R\$41.352.025,06	R\$10.412.738,84
[-] Aquisição de Imóveis	-R\$225.677.990,08										R\$416.509.553,59
[+] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	-R\$202.322.063,18	R\$29.078.128,99	R\$30.386.644,80	R\$31.754.043,81	R\$33.182.975,78	R\$34.676.209,69	R\$36.236.639,13	R\$37.867.287,89	R\$39.571.315,84	R\$41.352.025,06	R\$426.922.292,43
[-] Despesas	-R\$15.458.149,90	-R\$3.004.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.017.297,42	-R\$2.614.659,50	-R\$458.200,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	-R\$12.823.907,90										R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$2.634.242,00	-R\$3.004.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.024.196,00	-R\$3.017.297,42	-R\$2.614.659,50	-R\$458.200,00
[+] Receitas Financeiras	R\$74.480,52	R\$192.270,93	R\$299.888,00	R\$407.154,16	R\$524.661,15	R\$654.260,17	R\$790.687,53	R\$934.254,59	R\$1.085.299,77	R\$1.244.449,95	R\$450.742,08
Resultado antes do IR/CSSL	-R\$217.705.732,56	R\$26.266.203,92	R\$27.662.336,79	R\$29.137.001,97	R\$30.683.440,93	R\$32.306.273,87	R\$34.003.130,66	R\$35.777.346,48	R\$37.639.318,20	R\$39.981.815,51	R\$426.914.834,51
[-] Provisão IR/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	-R\$217.705.732,56	R\$26.266.203,92	R\$27.662.336,79	R\$29.137.001,97	R\$30.683.440,93	R\$32.306.273,87	R\$34.003.130,66	R\$35.777.346,48	R\$37.639.318,20	R\$39.981.815,51	R\$426.914.834,51



ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Cap Rate	Prazo para venda								
	24	36	48	60	72	84	96	108	120
8,50%	18,77%	18,66%	18,56%	18,46%	18,39%	18,33%	18,27%	18,22%	18,14%
9,00%	18,23%	18,14%	18,06%	17,99%	17,94%	17,89%	17,85%	17,81%	17,74%
9,50%	17,72%	17,66%	17,61%	17,56%	17,52%	17,49%	17,46%	17,43%	17,37%
10,00%	17,25%	17,22%	17,19%	17,15%	17,13%	17,11%	17,09%	17,07%	17,02%
10,50%	16,82%	16,81%	16,79%	16,78%	16,77%	16,76%	16,75%	16,74%	16,70%
11,00%	16,42%	16,42%	16,43%	16,43%	16,43%	16,43%	16,44%	16,43%	16,40%
12,00%	15,69%	15,73%	15,76%	15,79%	15,81%	15,84%	15,86%	15,87%	15,85%



FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO - DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Receitas Imobiliárias											
Aluguel	R\$3.155.926,90	R\$3.929.128,99	R\$4.105.939,80	R\$4.290.707,09	R\$4.483.788,90	R\$4.685.559,41	R\$4.896.409,58	R\$5.116.748,01	R\$5.347.001,67	R\$5.587.616,75	R\$5.687.093,84
Venda de Imóveis	R\$3.155.926,90	R\$3.929.128,99	R\$4.105.939,80	R\$4.290.707,09	R\$4.483.788,90	R\$4.685.559,41	R\$4.896.409,58	R\$5.116.748,01	R\$5.347.001,67	R\$5.587.616,75	R\$1.407.002,29
[+] Aquisição de Imóveis	-R\$39.157.990,08	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$56.280.091,56
[+] Impostos	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] PIS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[-] COFINS sobre as receitas	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
[+] Depreciação/amortização	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Bruto	-R\$36.002.063,18	R\$3.929.128,99	R\$4.105.939,80	R\$4.290.707,09	R\$4.483.788,90	R\$4.685.559,41	R\$4.896.409,58	R\$5.116.748,01	R\$5.347.001,67	R\$5.587.616,75	R\$5.687.093,84
[+] Despesas	-R\$3.431.749,90	-R\$716.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$730.097,42	-R\$518.059,50	-R\$77.000,00
Despesas de Aquisição e Estruturação	-R\$2.813.507,90	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Despesas Recorrentes	-R\$618.242,00	-R\$716.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$736.996,00	-R\$730.097,42	-R\$518.059,50	-R\$77.000,00
Resultado Operacional	-R\$39.433.813,08	R\$3.212.132,99	R\$3.368.943,80	R\$3.553.711,09	R\$3.746.792,90	R\$3.948.563,41	R\$4.159.413,58	R\$4.379.752,01	R\$4.616.904,25	R\$5.069.557,25	R\$5.610.093,84
[+] Receitas Financeiras	R\$26.745,90	R\$43.825,51	R\$56.169,07	R\$68.771,40	R\$83.165,75	R\$99.376,60	R\$116.504,76	R\$134.592,29	R\$153.696,13	R\$173.953,21	R\$62.754,18
Resultado antes do IRI/CSSL	-R\$39.407.067,18	R\$3.255.958,50	R\$3.425.112,87	R\$3.622.482,49	R\$3.829.958,65	R\$4.047.940,01	R\$4.275.918,34	R\$4.514.344,30	R\$4.770.600,38	R\$5.243.510,45	R\$5.672.848,02
[+] Provisão IRI/CSSL	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00	R\$0,00
Resultado Líquido	-R\$39.407.067,18	R\$3.255.958,50	R\$3.425.112,87	R\$3.622.482,49	R\$3.829.958,65	R\$4.047.940,01	R\$4.275.918,34	R\$4.514.344,30	R\$4.770.600,38	R\$5.243.510,45	R\$5.672.848,02

[página de assinaturas do estudo de viabilidade]

São Paulo, 16 de março de 2017

GGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



Nome: Telemaco Genovesi Junior

RG: 18.599.788-8

Cargo: Diretor

ANEXO VI

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM Nº 400 E DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Declaração da Administradora
nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.890, expedido em 04 de junho de 2014, com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar – Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 02.671.743/0001-19, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.666, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("**Fundo**") no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na primeira data de integralização ("**Oferta**" e "**Cotas**" e, respectivamente), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declarar que:

- (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
- (ii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas em razão da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas;
- (iii) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém, na data de sua respectiva divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas do Fundo, da Administradora das atividades Fundo, sua situação econômico-financeira, bem como dos

riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, fornecendo todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da aquisição de Cotas do Fundo;

- (iv) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472; e
- (v) as informações prestadas pelo Fundo para divulgação do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento apresentado no âmbito do Prospecto da Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 03 de abril de 2017.

M. L. Fátima d'Amorim
Diretora Administrativa
CPF: 114.112.457-04

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
na qualidade de Administradora do Fundo

Odmar Venâncio Gomes
CPF: 068.504.988-58
Diretor Administrativo

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



**Declaração do Coordenador Líder
nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 com sede na Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar – Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº. 02.671.743/0001-19, neste ato representada na forma do seu contrato social ("**Coordenador Líder**" ou "**CM Capital**"), na qualidade da instituição líder responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas da 1ª (primeira) emissão do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1983, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.814.291/0001-00 ("**Fundo**"), com valor unitário de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na primeira data de integralização ("**Oferta**"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações fornecidas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento apresentado no âmbito do prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), que integram o Prospecto são suficientes, permitindo aos

investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (ii) o Prospecto contém, na data de sua respectiva divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472.

Adriana Farias d'Amorim
Diretora de Administração Fundadora
CPF: 110.912.407-90

São Paulo, 03 de abril, de 2017.

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS
E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Na qualidade de Coordenador Líder da Oferta

Osmar Venâncio Godinho
CPF: 068.564.988-58
Diretor Administrativo

Nome: _____
Cargo: _____

Nome: _____
Cargo: _____

ANEXO VII

LAUDOS DE AVALIAÇÃO NOS TERMOS DO ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.581.001/0217

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA NAÇÕES UNIDAS, 51-15
		BAURU – SP
	TIPO:	IMÓVEL INDUSTRIAL
	USO:	ARMAZENAGEM
	ÁREA DE TERRENO:	12.905,68 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	3.627,49 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: FEVEREIRO / 2017	
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)	
	R\$ 12.513.868,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	14
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	14
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	18
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	<i>Erro! Indicador não definido.</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	19
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	26
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	29
1. MODELO DE ANÁLISE	29
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	32
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO AÇONISTA(FCFE).....	34
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	36
4. CUSTO DE CAPITAL	43
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	46
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	47
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	47
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	48
3. VALOR DE MERCADO.....	49
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	50
VII. CONCLUSÃO.....	51
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	52



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Avenida Nações Unidas, 51-15, Cidade de Bauru, Estado de São Paulo, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia da Matrícula N° 17.665;
- Cópia da capa de IPTU;
- Cópia da Certidão de Débitos Municipais.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

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

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método **Involutivo** (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	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 indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

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

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

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

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

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não existem históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades 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, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”*

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

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

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo 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 Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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 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 cotas de fundos de investimento imobiliários, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	média/alta
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Atividade comercial
Área Sujeita a Enchentes:	Não



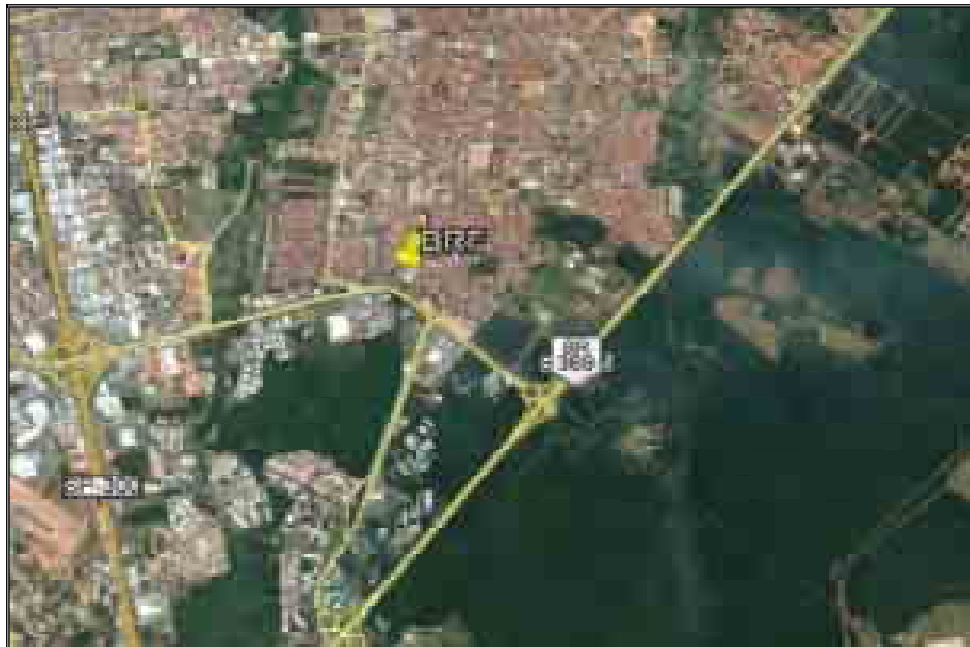
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenida Nações Unidas e Rod. Marechal Rondon
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Nações Unidas, 51-15, Cidade de Bauru, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Nações Unidas
Tipo:	Principal
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 12.905,68 m²

=====

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

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

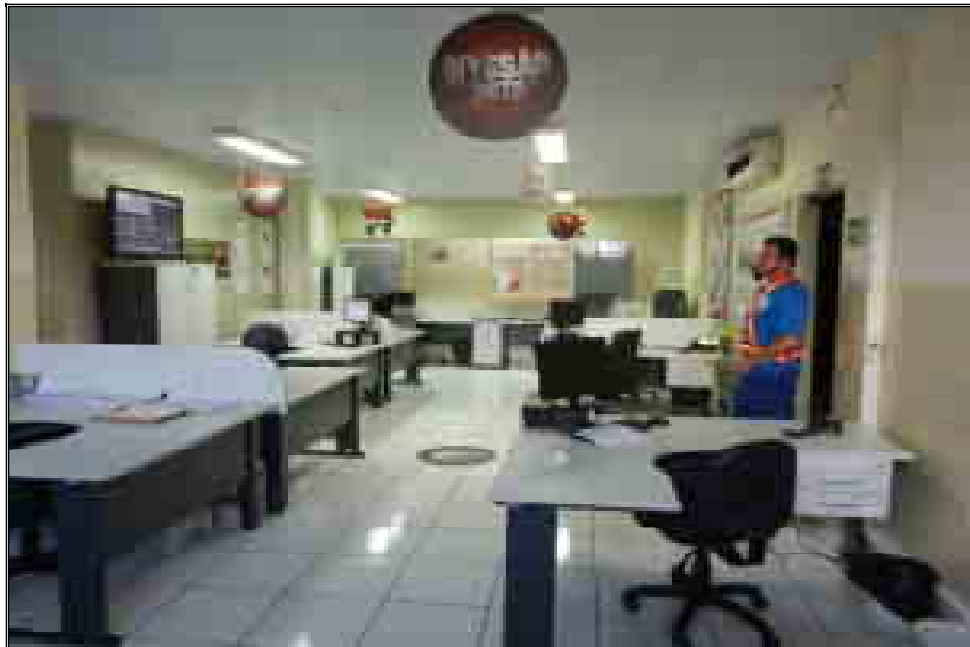
EDIFICAÇÕES

Denominação:	BRF Bauru
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão/Escritórios
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada (escritórios) Telhas (Galpão)
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m (estimado - escritórios) 6,00 m (galpão)
Dependências Internas:	Prédio administrativo com 2 pavimentos apresentando salas, sanitários e copa Portaria Galpão (câmaras frias)
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	20 anos

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico, cimentado, vinílico (paviflex) e mármore
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo acústico e telha vã
Esquadria:	Alumínio











As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

- pavimentação externa;
- paisagismo e ajardinamento;
- rede de incêndio;
- Iluminação externa;
- Caixa d'água elevada;
- Calçadas, passeios, guias e sarjetas;
- rede de coleta de águas pluviais;
- muro de fechamento;
- gradil e portões;
- cabine de entrada de energia;
- construções/coberturas de apoio;
- poço artesiano;

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida nos últimos 20 anos, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função de erros na condução da política econômica, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

Em 2014 observou-se uma retração do desempenho do mercado ainda mais acentuada, observando-se em 2015 uma piora neste cenário, muito afetado pelos escândalos de corrupção na Petrobras e outros órgãos e pelo início das ações do governo de ajuste fiscal. O ano de 2016 apresentou uma continuidade do cenário de retração e para 2017 ainda permanece um quadro de muita incerteza, sem perspectivas de melhoras relevantes.

Os fundamentos da economia brasileira vêm se deteriorando neste período recente, consolidando um cenário de incertezas e revertendo um contexto favorável verificado em média na última década.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de retração, com possibilidades de estabilidade, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Avenida Nação Unidas – Bauru - SP, em local consolidado horizontal e ocupação industrial;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Se necessário é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;

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

-
- (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Não Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedificação está em aproximadamente 50%, indicando que o imóvel está em uma fase de transição em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

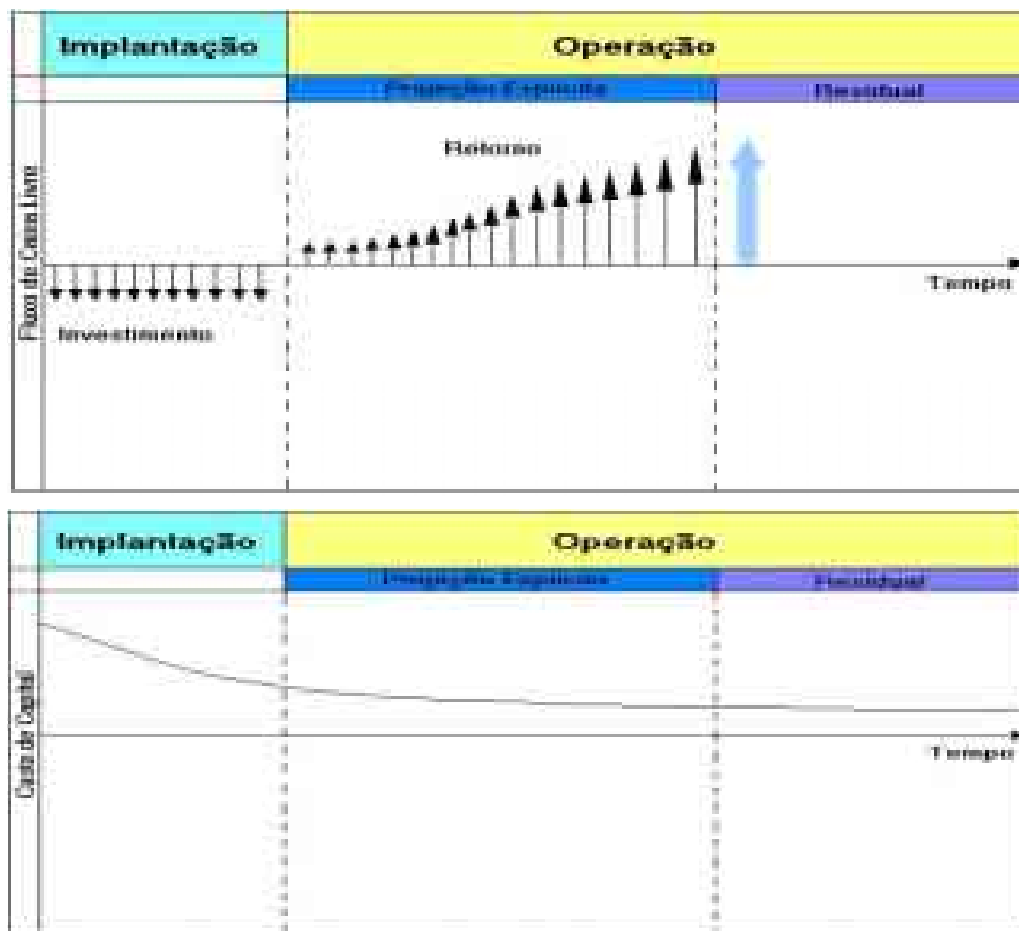
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vinham se verificando na gestão federal anterior;
 - 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 continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros 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;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

Fluxos Jurídicos Convencionais	Fluxos do Acionista
- Receitas Operacionais - Alugueres (Receitas) - Receitas de administração - Outras receitas - Impostos sobre receitas - IR - COFINS - Despesas Operacionais - Despesas de manutenção (PMU) (patrimônio) - Indevidências incorridas - Custos de contratos de locação - Lucro antes de juros, impostos, e provisões (EBITDA) - Depreciação - Lucro antes de juros e impostos (EBIT) - Impostos (P/L 30%) - Lucro líquido - Depreciação e Amortização - Fluxo de Caixa Proveniente de Operações - Investimentos em novos ativos - Desinvestimentos para reposição de ativos - Fluxo de Caixa Operacional + Investimentos - Fluxo de Caixa Acumulado - Integração dos Acionistas - Fluxo de Caixa Acumulado - Pagamento de Dividendos e Remuneração - Fluxo de Caixa Líquido da Entidade - Valor Residual - Fluxo de Caixa Líquido Final	- Integração dos Acionistas - Valor Residual do Acionista - Impostos - Valor Residual - Fluxo de Caixa Líquido dos Acionistas

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

Bases dos contratos	Contrato 21
Aluguel contratado	120.966,24
Data base aluguel contratado	01/02/2017
Mês de reajuste	2
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/02/2017
Data de início do pagamento	01/03/2017
Data de fim de contrato	01/03/2027
Locatários	
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	120.966,24
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	120.558,97
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	120.966,24

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

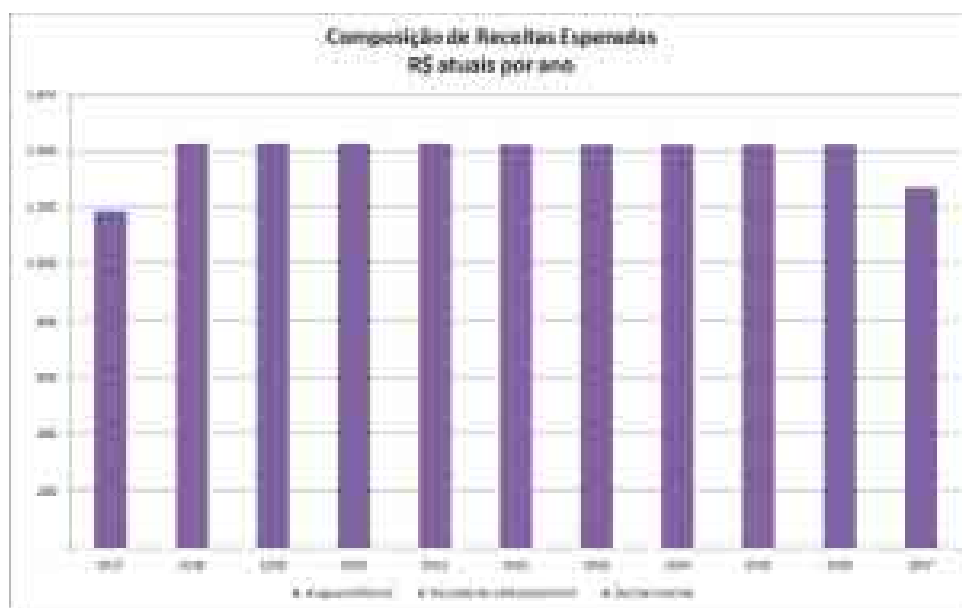
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>	<u>Contrato 2</u>
Cenário : BuyToLease	22581001_Baurul	22581001_Bauru2
Aluguel de mercado inicial - R\$	70.000	27.166
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	29,23	22,04
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	33,95	25,60
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	144	144
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	30,56	23,04
Ocupação inicial - %	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	120	120
Vacância estabilizada - %	7,0%	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	72	72
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	1,92	1,92
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	1,92	1,92
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40	40

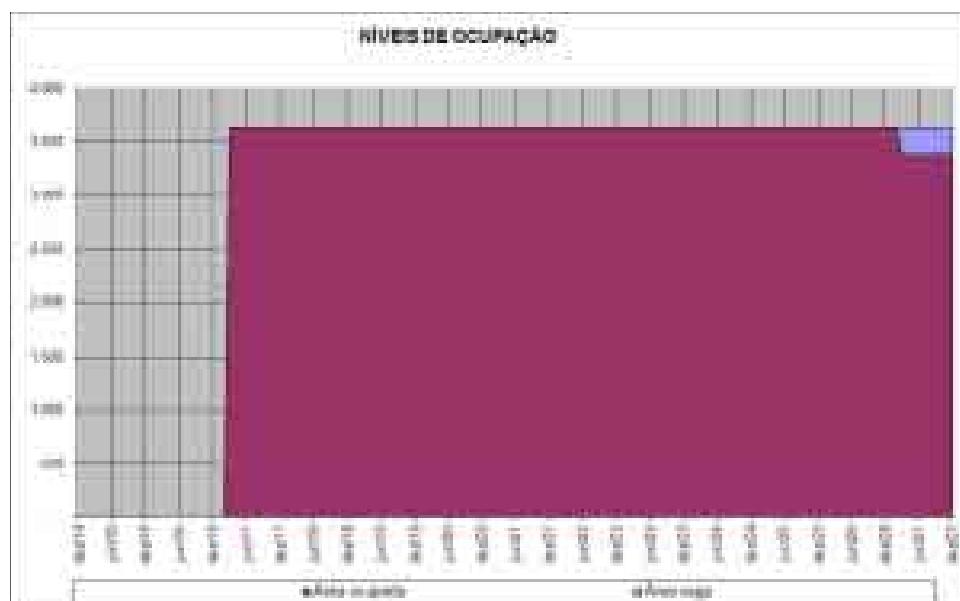
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 4,1% a.a. chegando a 4,8% 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 anos de 2016 e 2017:

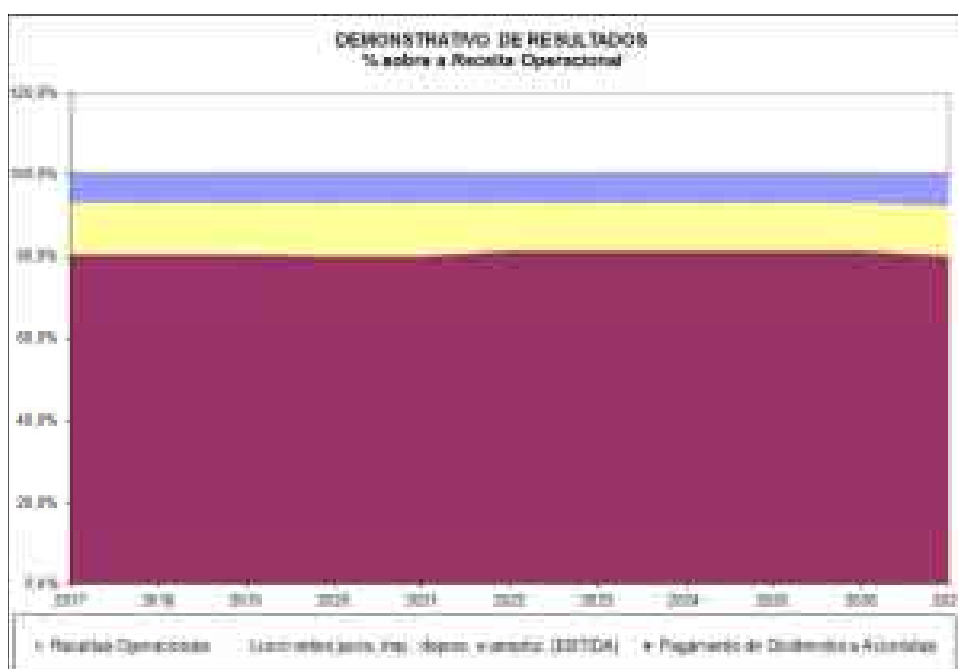
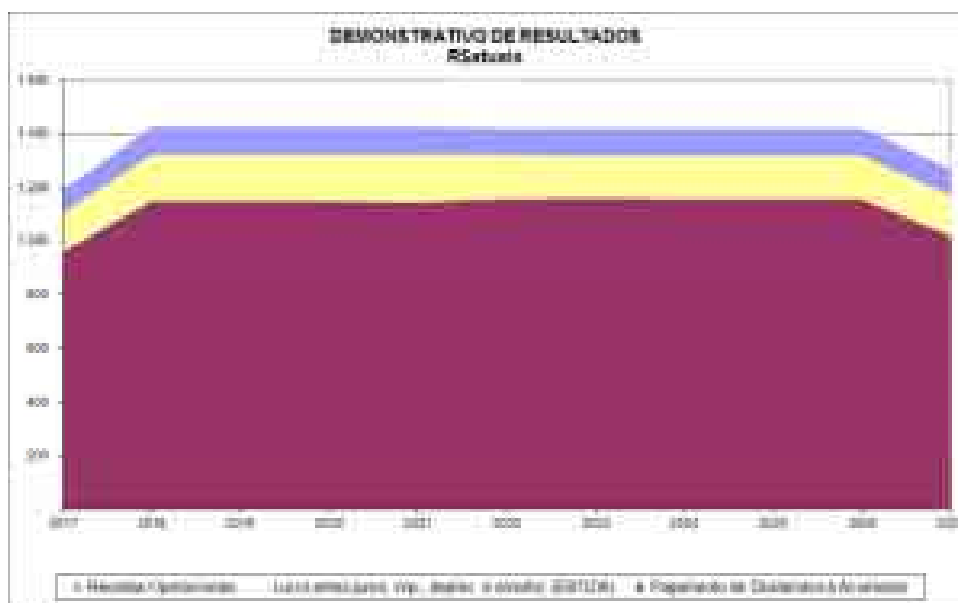
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não houve;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 18.243,00;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não houve;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não houve.

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 10% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 8,7% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 11,4% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

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 15/08/2026- média móvel de 12 meses), fixando em 6,10% 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 4,39% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 3,89% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para o setor “Real Estate (Operations & Services)”.

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 0,51 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, 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 K_e 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:

$$K_e = 6,10\% + (4,39 \times 0,51) + 0,40\% = 8,74\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,50\% = 7,03\% \text{ (valor residual)}$$

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 12.513.868,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Descrição	Área (m²)	IMV R\$	IM m²	Est. m²	Valor (R\$)	Valor Renda	Gap	Custo Reparação	Custo Recuperação
Totais	52.396,48	336,34					1,08	6.220,273	6.220,273
Edificações									
01. Galpão	3.521,48	2.126,80	60	1	80	48	0,78	7.880,379	6.880,812
Edificações e Benfeitorias	3.521,48					48	0,78	7.880,379	6.880,812
Exterior Civil								15.950,550	14.044,880
Exterior Paving/Revis						1,25	1,18	0,73	1.180,000
Exterior Paving/Revis (Total)								15.950,550	15.224,880
Valor de Mercado							F. Comercialização 0,75		12.553,868

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 24% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de fevereiro/2017:

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 12.513.868,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 22.581.001/0217, que se compõe de 52 (cinquenta e duas) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado
- fluxo de caixa mensal projetado
- pesquisa de valores de locação
- simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto
- 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, 22 de fevereiro de 2017.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Passo Jurídico Convencional		Cenário: BuyToLease											
		Ano											
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
R\$ em moeda constante													
Recitas Operacionais		1.187	1.425	1.424	1.425	1.425	1.422	1.421	1.421	1.421	1.421	1.268	15.261
+	Área locável (m2)	3.023	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26	27	27	28	28	29	29	30	30	30	30	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	961	1.168	1.190	1.212	1.236	1.253	1.273	1.297	1.322	1.328	1.328	13.563
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212	
-	Aluguéis Efetivos	1.187	1.425	1.424	1.425	1.425	1.422	1.421	1.421	1.421	1.421	1.268	15.261
-	Recitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	43	52	52	52	52	52	52	52	52	52	46	567
-	PIIS	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	8	89
-	COFINS	35	43	43	43	43	43	43	43	43	43	38	458
-	Despesas Operacionais	40	48	48	48	48	48	48	48	48	48	53	528
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	
-	Inadimplência inoperante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	
-	Despesas com o aluguel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	
-	Gestão e comercialização	40	48	48	48	48	48	48	48	48	48	43	519
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e amortiz. (EBITDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	1.104	1.325	1.324	1.324	1.325	1.321	1.321	1.321	1.321	1.321	1.169	14.175
=	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.104	1.325	1.324	1.324	1.325	1.321	1.321	1.321	1.321	1.321	1.169	14.175
+/-	Recitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	1.104	1.325	1.324	1.324	1.325	1.321	1.321	1.321	1.321	1.321	1.169	14.175
-	Impostos (IR/CSSL)	129	155	155	155	155	155	155	155	155	155	138	1.660
=	Lucro Líquido	975	1.170	1.169	1.169	1.169	1.167	1.166	1.166	1.166	1.166	1.031	12.514
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	975	1.170	1.169	1.169	1.169	1.167	1.166	1.166	1.166	1.166	1.031	12.514
-	Investimento em novos ativos	16.791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.791
=	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	22	23	24	25	11	9	10	11	12	13	175
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(15.834)	1.148	1.146	1.146	1.145	1.156	1.157	1.156	1.155	1.154	1.018	(4.452)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.834)	(14.686)	(13.540)	(12.394)	(11.249)	(10.093)	(8.936)	(7.780)	(6.625)	(5.470)	(4.452)	
+	Integralização dos Acionistas	16.791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.791
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	16.791	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	957	1.148	1.146	1.146	1.145	1.156	1.157	1.156	1.155	1.154	1.018	12.339
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	16.791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.791
+	Distribuição de Dividendos	957	1.148	1.146	1.146	1.145	1.156	1.157	1.156	1.155	1.154	1.018	12.339
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(15.834)	1.148	1.146	1.146	1.145	1.156	1.157	1.156	1.155	1.154	1.018	7.224

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease													
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	BuyToLease		2025	2026	2027	Total	
+	RS 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%	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)														
	Potencial de Mercado de Aluguéis														
	Vacância do empreendimento		80.9%	82.0%	83.5%	85.1%	86.7%	88.1%		89.6%	91.3%	93.0%	93.3%	104.5%	
	Área vaga (m2)														
	Aluguéis Efetivos		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
	Receitas de estacionamento		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	Outras receitas		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	-	Impostos sobre receitas	PIS	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
		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%	3.0%
	-	Despesas Operacionais		3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.5%
	-	Despesas de condomínio(PTU (vacância)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	-	Indevidência recuperável		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	-	Gestão e comercialização de contratos de locação		3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%	3.4%
-	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. (EBITDA)		93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	93.0%	92.2%	92.9%	
-	Depreciação		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.2%	92.9%	
-	Receitas/Despesas financeiras		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
=	Lucro antes de Impostos		92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	92.2%	92.9%	
-	Impostos (IR/CSSLL)		10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	10.9%	
=	Lucro líquido		82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	81.3%	82.0%	
+	Depreciação e Amortização		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	82.1%	81.3%	82.0%	
-	Investimento em novos ativos		1414.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	110.0%	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1.5%	1.5%	1.6%	1.7%	1.7%	1.1%	0.6%	0.7%	0.8%	0.8%	1.0%	1.1%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1333.4%	80.6%	80.5%	80.4%	80.3%	81.3%	81.4%	81.4%	81.3%	81.2%	80.3%	-29.2%	
-	Fluxos de Caixa Acumulado		-1030.4%	-950.7%	-870.0%	-789.4%	-710.3%	-628.8%	-547.5%	-466.2%	-385.0%	-351.0%	-351.0%	0.0%	
+	Integralização dos Acionistas		1414.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	110.0%	
+	Reservas e provisões		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1414.0%	1178.1%	1179.0%	1178.7%	1178.4%	1181.1%	1181.6%	1181.6%	1181.6%	1181.6%	1323.9%	0.0%	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		80.6%	80.6%	80.5%	80.4%	80.3%	81.3%	81.4%	81.4%	81.3%	81.2%	80.3%	80.9%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
=	Aplicações + Disponibilidades		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas		1414.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	110.0%	
+	Distribuição de Dividendos		80.6%	80.6%	80.5%	80.4%	80.3%	81.3%	81.4%	81.4%	81.3%	81.2%	80.3%	80.9%	
-	Impostos		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
+	Valor Residual		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	920.6%	76.5%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-1333.4%	80.6%	80.5%	80.4%	80.3%	81.3%	81.4%	81.4%	81.3%	81.2%	1000.9%	47.3%	

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

251



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84		
Mês		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018		
Ano		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18		
RS em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84		
+	Receitas Operacionais	117	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,14	26,05	27,29	27,20	27,11	27,02	26,93	26,84	27,00	26,91	26,82	26,73		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	94,83	94,51	99,00	98,67	98,34	98,02	97,69	97,36	97,95	97,63	97,30	96,98		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
-	Despesas Operacionais	117	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
=	Fluxos de Caixa Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Lucro antes de impostos	108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
	Depreciação e Amortização	96	99	99	99	98	98	98	97	97	97	96	96		
	Fluxos de Caixa Acumulados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	96	99	99	99	98	98	98	97	97	97	96	96		
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Reinvestimentos para reposição de ativos	94	98	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94		
	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	(15,740)	(15,643)	(15,546)	(15,449)	(15,352)	(15,256)	(15,160)	(15,065)	(14,970)	(14,875)	(14,780)	(14,686)		
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1,051	1,149	1,246	1,343	1,439	1,535	1,631	1,727	1,822	1,917	2,011	2,105		
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	94	98	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94		
	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	94	98	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94		
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	94	98	97	97	96	96	96	95	95	95	95	94		

Pessoa Jurídica Convencional												
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês		Ano										
Mês												

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		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		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020		
Mês		jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20		
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108		
Receitas Operacionais		116	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117		
Área locável (m2)		3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		27,10	27,01	28,33	28,24	28,14	28,04	27,95	27,85	28,02	27,92	27,83	27,73		
Potencial de Mercado de Aluguéis		98,31	97,97	102,78	102,43	102,08	101,73	101,38	101,04	101,64	101,29	100,95	100,60		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Aluguéis Efetivos		116	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117		
Recargas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
Recargas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
Impostos (IRC/CSL)		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
Lucro líquido		96	99	99	99	98	98	98	97	97	97	96	96		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		96	99	99	99	98	98	98	97	97	97	96	96		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reinvestimentos para reposição de ativos		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		
Fluxos de Caixa Acumulado		(13,446)	(13,349)	(13,252)	(13,155)	(13,059)	(12,963)	(12,867)	(12,772)	(12,677)	(12,583)	(12,488)	(12,394)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		3,345	3,443	3,540	3,636	3,733	3,828	3,924	4,019	4,114	4,209	4,303	4,397		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		
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		94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
	Meses	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
	RS em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21		
+	Receitas Operacionais	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
	Área locável (m2)	117	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	27.64	27.55	28.87	28.77	28.67	28.58	28.48	28.39	28.56	28.46	28.36	28.27		
	Vacância do empreendimento	100.26	99.92	104.72	104.37	104.02	103.67	103.32	102.97	103.59	103.24	102.89	102.55		
	Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Receitas de estacionamento	117	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	108	112	112	112	111	111	111	110	110	109	109	109		
-	Impostos (IR/CSL)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
=	Lucro líquido	96	99	99	99	98	98	98	97	97	97	96	96		
+	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	96	99	99	99	98	98	98	97	97	97	96	96		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	(12.301)	(12.203)	(12.106)	(12.010)	(11.914)	(11.818)	(11.722)	(11.627)	(11.532)	(11.438)	(11.343)	(11.249)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	4.491	4.588	4.685	4.782	4.878	4.974	5.069	5.164	5.259	5.354	5.448	5.542		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		
=	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	94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	94	97	97	97	96	96	96	95	95	95	94	94		

Pessoa Jurídica Convencional												Mês																																																																																																																																																																							
												Ano																																																																																																																																																																							
Meses																																																																																																																																																																																			
R\$ em moeda constante																																																																																																																																																																																			
121												122												123												124												125												126												127												128												129												130												131												132																																															
2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022												2022																							
jan/22												fev/22												mar/22												abr/22												mai/22												jun/22												jul/22												ago/22												set/22												out/22												nov/22												dez/22																																															
121												122												123												124												125												126												127												128												129												130												131												132																																															
117												121												120												120												119												119												118												118												117												117												116																																																											
3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627												3.627																																			
28,17												28,08												29,30												29,07												28,96												28,85												28,74												28,62												28,50												28,40																																																																							
102,20												101,86												106,70												106,28												105,87												105,46												104,65												104,24												103,84												103,03												103,03																																																											
0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%												0,0%																																															
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																							
117												121												120												120												119												119												118												118												117												117												116																																																											
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																							
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-											
4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4																																			
1												1												1												1												1												1												1												1												1												1												1												1												1																																			
3												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4																																			
4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																							
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																							
4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4												4																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																							
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																							
108												112												112												111												111												110												110												109												109												109												108												108																																															
0												0												0												0												0												0												0												0												0												0												0												0																																															
108												112												112												111												111												110												110												109												109												109												108												108																																															
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
108												112												112												111												111												110												110												109												109												109												108												108																																															
13												13												13												13												13												13												13												13												13												13												13												13																																															
96												99												99												98												98												97												97												96												96												95												95																																																											
0												0												0												0												0												0												0												0												0												0												0												0																																															
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
94												97												98												98												97												97												96												96												95												95																																																																							
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
5.636												5.733												5.831												5.929												6.026												6.123												6.220												6.316												6.412												6.508												6.608																																																											
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-												-																																			
-												-												-												-																																																																																																																																															

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
Mês		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Mês		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
RS em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
Receitas Operacionais		116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
Área locável (m2)		3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		28,29	28,18	29,97	29,85	29,74	29,62	29,51	29,39	29,28	29,17	29,05	28,94		
Potencial de Mercado de Aluguéis		102,63	102,24	108,71	108,29	107,87	107,45	107,04	106,62	106,21	105,80	105,39	104,98		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Aluguéis Efetivos		116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
Recargas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas recorrentes FI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
Recargas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
Impostos (IR/CSL)		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
Lucro líquido		95	99	99	99	98	98	97	97	96	96	96	95		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		95	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96	95		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reinvestimentos para reposição de ativos		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		
Fluxos de Caixa Acumulado		(9.999)	(9.900)	(9.802)	(9.705)	(9.607)	(9.510)	(9.414)	(9.317)	(9.222)	(9.126)	(9.031)	(8.936)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		6.792	6.891	6.989	7.087	7.184	7.281	7.378	7.474	7.570	7.665	7.761	7.855		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		
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		94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		
	Meses	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024		
	R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		
+	Receitas Operacionais	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,83	28,72	30,54	30,42	30,30	30,18	30,06	29,95	29,83	29,72	29,60	29,49		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	104,57	104,17	110,77	110,34	109,91	109,48	109,06	108,64	108,22	107,80	107,38	106,96		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
-	Impostos (IR/CSLL)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
=	Lucro líquido	95	99	99	99	98	98	97	97	96	96	96	95		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	95	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96	95		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(8.842)	(8.743)	(8.645)	(8.548)	(8.450)	(8.353)	(8.257)	(8.161)	(8.065)	(7.970)	(7.875)	(7.780)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.950	8.048	8.146	8.244	8.341	8.438	8.535	8.631	8.726	8.822	8.917	9.012		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		
=	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	94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	94	99	98	98	97	97	97	96	96	95	95	95		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
RS em moeda constante		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Mês		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Receitas Operacionais		116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
Área locável (m2)		3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		29,37	29,26	31,11	30,99	30,75	30,75	30,63	30,51	30,40	30,28	30,16	30,04
Potencial de Mercado de Aluguéis		106,55	106,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aluguéis Efetivos		116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
Recargas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
COFINS		3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3
Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Despesas recorrentes FI		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108
Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Lucro antes de impostos		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108
Impostos (IR/CSLL)		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Lucro líquido		95	99	99	99	98	98	97	97	96	96	96	95
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		95	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96	95
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinvestimentos para reposição de ativos		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		94	98	98	98	97	97	96	96	96	95	95	95
Fluxos de Caixa Acumulados		(7.686)	(7.587)	(7.489)	(7.392)	(7.294)	(7.198)	(7.101)	(7.005)	(6.909)	(6.814)	(6.719)	(6.625)
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		9.106	9.204	9.302	9.400	9.497	9.594	9.690	9.786	9.882	9.977	10.072	10.167
Pagamento de Dividendos a Acionistas		94	98	98	98	97	97	96	96	96	95	95	95
Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	0	(0)	0	(0)	0	-	(0)	0	(0)	(0)	(0)
Aplicações + Disponibilidades Inicial		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aplicações + Disponibilidades		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Dividendos		94	98	98	98	97	97	96	96	96	95	95	95
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		94	98	98	98	97	97	96	96	96	95	95	95

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
Mês		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026		
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026		
Mês		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
RS em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
Receitas Operacionais		116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
Área locável (m2)		3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		29,93	29,81	31,11	30,99	30,87	30,75	30,63	30,51	30,40	30,28	30,16	30,04		
Potencial de Mercado de Aluguéis		108,56	108,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Aluguéis Efetivos		116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
Recargas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
Recargas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		108	112	112	112	111	111	110	110	109	109	109	108		
Impostos (IR/CSLL)		13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
Lucro líquido		95	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96	95		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		95	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96	95		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reinvestimentos para reposição de ativos		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		94	98	98	97	97	97	96	96	96	95	95	94		
Fluxos de Caixa Acumulados		(6.530)	(6.432)	(6.334)	(6.237)	(6.140)	(6.043)	(5.947)	(5.851)	(5.755)	(5.660)	(5.565)	(5.470)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		10.261	10.359	10.457	10.555	10.652	10.749	10.845	10.941	11.037	11.132	11.227	11.321		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		94	98	98	97	97	97	96	96	96	95	95	94		
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		94	98	98	97	97	97	96	96	96	95	95	94		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		94	98	98	97	97	97	96	96	96	95	95	94		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Mês		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	116	121	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,93	29,81	31,11	30,99	30,87	30,75	30,63	30,51	30,40	30,28	30,16	30,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	108,56	108,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Receitas de estacionamento	-	-	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254
	Área vaga (m2)	116	121	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas Operacionais	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	108	112	97	96	96	95	95	95	94	94	94	93
=	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	108	112	97	96	96	95	95	95	94	94	94	93
	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Lucro antes de impostos	108	112	97	96	96	95	95	95	94	94	94	93
	Impostos (IR/CSLL)	13	13	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
+	Lucro líquido	95	99	85	85	84	84	84	83	83	83	83	82
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	95	99	85	85	84	84	84	83	83	83	83	82
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	94	98	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81
	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.376)	(5.278)	(5.194)	(5.110)	(5.027)	(4.944)	(4.861)	(4.779)	(4.697)	(4.615)	(4.534)	(4.452)
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	11.415	11.513	11.597	11.681	11.765	11.848	11.930	12.013	12.095	12.176	12.258	12.339
=	Pagamento de Dividendos a Acionistas	94	98	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distribuição de Dividendos	94	98	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	94	98	84	84	83	83	83	82	82	82	81	11.678
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	94	98	84	84	83	83	83	82	82	82	81	11.758

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista 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 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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos 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	5	
Média Aritmética	10,90	
Desvio Padrão	2,43	
Coefficiente de Variação	22%	
Limite Inferior	7,63	
Limite Superior	14,18	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	10,90	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9,24	-15%
Superior	12,57	15%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

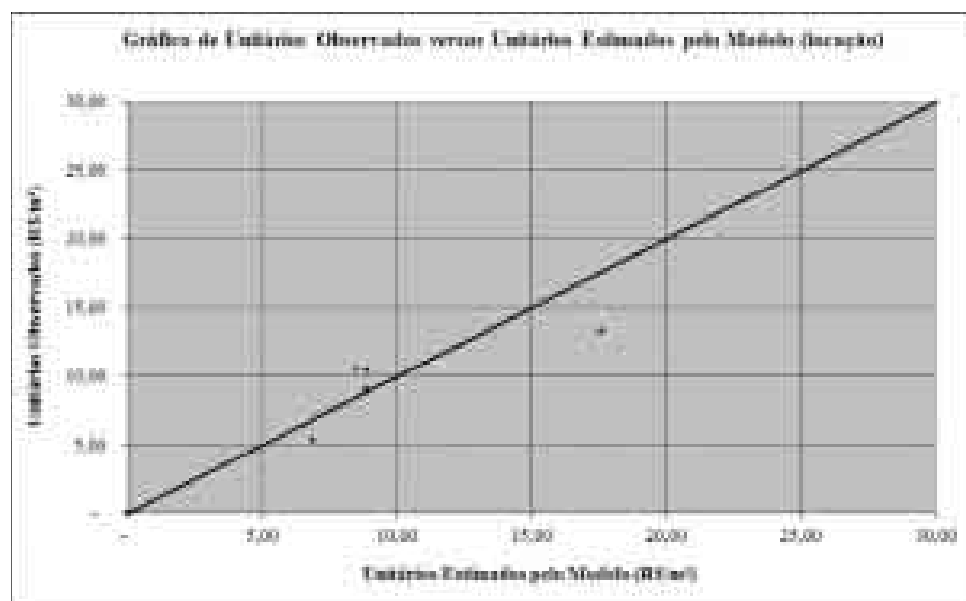
Área	6.410,95

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10,90
Valor do imóvel	70.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	59.300
Superior	80.700

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Desta forma, os valor de mercado de locação é o seguinte:

VALORES	ÁREA (M²)	UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	6.410,95	10,90	70.000,00

Para a estimativa do valor de locação da parcela equipamentos consideramos a fórmula a seguir:

$$P = PV \cdot \frac{(1+i)^n \cdot i}{(1+i)^n - 1}$$

Nessa expressão matemática temos que:

PV = presente valor

P = prestação

n = número de parcelas

i = taxa de juros na forma unitária

Admitindo como PV o valor de investimento, i a taxa arbitrada em 9% e n a vida remanescente estimada apresentada anteriormente no corpo do laudo.

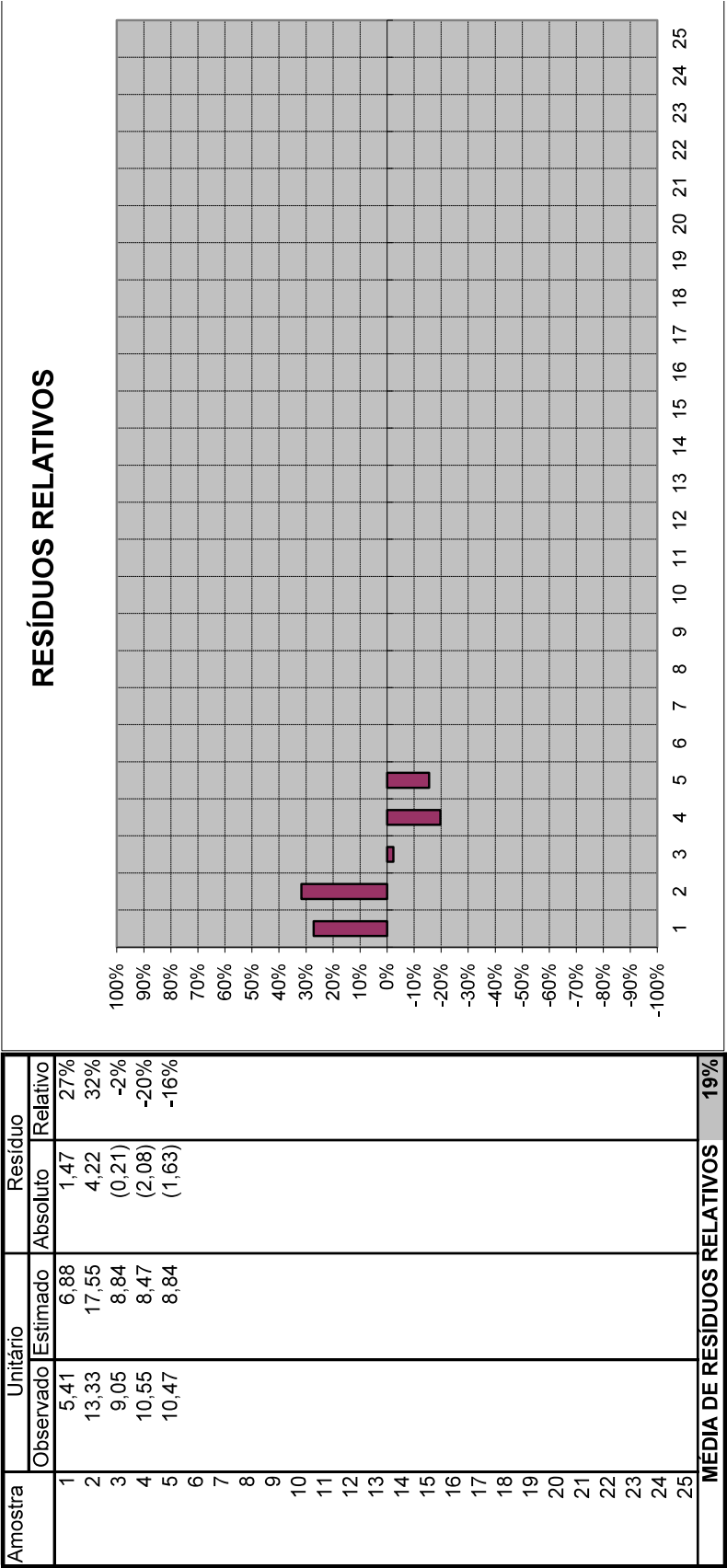
Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Realuste	Situação	AreaConstruida	AreaTerreno	AreaEquivalente
1	Rua Luis Fernando Rocha Coelho		Bauru	SP	fev/17	40.000	12	oferta	5.200,00	12.500,00	7.390,00
2	Rodovia Marechal Rondon, km 346		Bauru	SP	fev/17	30.000	12	oferta	1.500,00	4.000,00	2.250,00
3	Rua Joaquim Marques de Figueiredo		Bauru	SP	fev/17	28.000	12	oferta	2.445,00	4.605,00	3.093,00
4	Rua Cel. Lima de Figueiredo		Bauru	SP	fev/17	40.000	12	oferta	3.700,00	4.000,00	3.790,00
5	Rua Domingos Biancardi		Bauru	SP	fev/17	30.000	12	oferta	1.950,00	5.000,00	2.865,00
Avaliando	Avenida Nações Unidas, 51-15		Bauru	SP	fev/17		12	transação	3.627,49	12.905,68	6.410,95

Amostra	Padrão	NotaPadrão	Idade
1	Médio	5,5	25
2	Superior	8,0	5
3	Médio	7,0	20
4	Médio	7,0	20
5	Médio	7,0	20
Avaliando	Superior	8,0	20

Amostra	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1 e		7,0	Valentina Caran	Roseli	(11)3178-4663
2 c		7,0	Moraes	Roger	(14)3321-7000
3 e		6,0	Imóveis Mercurio	Igor	(14)3570-1200
4 e		6,0	Aero Imóveis	Adriana	(14)3879-3600
5 e		6,0	Imóveis Mercurio	Igor	(14)3570-1200
Avaliando	c	7,0			

273

ANÁLISE DE RESÍDUOS



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Variável	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	0,80%	ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	375.416,05

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:

$$K_e = 6,10\% + (4,39\% \times 0,51) + 0,40\% = 8,74\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,25\% = 6,78\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor 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

Com base nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

- Valor de Mercado cenário FII: R\$ 9.762.191,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO											
Cenário: BuyToLease/FII											
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
R\$ em moeda constante											
+	Receitas Operacionais	1.187	1.425	1.424	1.425	1.425	1.422	1.421	1.421	1.421	15.261
-	Área locável (m2)	3.023	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	36.270
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26	27	27	28	28	29	29	30	30	270
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	961	1.168	1.190	1.212	1.236	1.253	1.273	1.297	1.328	13.563
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212
-	Aluguéis Efetivos	1.187	1.425	1.424	1.425	1.425	1.422	1.421	1.421	1.421	15.261
-	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	524	178	178	178	178	178	178	178	178	1.780
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Inadimplência inoperante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas com aluguel	19	23	23	23	23	23	23	23	23	204
-	Gestão e comercialização	130	156	156	156	156	155	155	155	155	1.553
-	Despesas com taxas e impostos FII	375	-	-	-	-	-	-	-	-	375
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	663	1.247	1.246	1.246	1.247	1.244	1.243	1.243	1.243	12.948
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	663	1.247	1.246	1.246	1.247	1.244	1.243	1.243	1.243	12.948
+/-	Recargas/despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	663	1.247	1.246	1.246	1.247	1.244	1.243	1.243	1.243	12.948
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro Líquido	663	1.247	1.246	1.246	1.247	1.244	1.243	1.243	1.243	12.948
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	663	1.247	1.246	1.246	1.247	1.244	1.243	1.243	1.243	12.948
-	Investimento em novos ativos	16.791	-	-	-	-	-	-	-	-	16.791
=	Reinvestimentos para reposição de ativos	17	22	23	24	25	11	9	10	11	175
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(16.145)	1.225	1.223	1.223	1.222	1.233	1.234	1.233	1.231	(4.019)
-	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.145)	(14.920)	(13.697)	(12.474)	(11.252)	(10.019)	(8.785)	(7.552)	(6.320)	(4.019)
+	Integralização dos Cotistas	17.167	-	-	-	-	-	-	-	-	17.167
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	17.167	17.167	17.167	17.167	17.167	17.167	17.167	17.167	17.167	17.167
-	Remuneração de Cotistas	1.022	1.225	1.223	1.223	1.222	1.233	1.234	1.233	1.231	13.148
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas											
-	Investimento na aquisição das Cotas	17.167	-	-	-	-	-	-	-	-	17.167
+	Remuneração das Cotas	1.022	1.225	1.223	1.223	1.222	1.233	1.234	1.233	1.231	13.148
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(16.145)	1.225	1.223	1.223	1.222	1.233	1.234	1.233	1.231	9.128

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO														Cenário: Buy/Lease/FII			
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total			
+	RS em moeda constante		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		
	Receitas Operacionais																
	Unitário de mercado locação (R\$m2)	Área locável (m2)															
	Potencial de Mercado de Aluguéis																
	Vacância do empreendimento		80,9%	82,0%	83,5%	85,1%	86,7%	88,1%	89,6%	91,3%	93,0%	93,3%	104,5%	88,9%			
	Área vaga (m2)																
	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		
	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Impostos sobre receitas	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%	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%	0,0%		
	Despesas Operacionais		44,1%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%	42,5%		
	Despesas de condomínio(PTU (vacância)		0,0%	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 de manutenção predial		0,0%	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 de administração		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Gestão e comercialização de contratos de locação		1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%			
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%			
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%	31,6%			
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%			
Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%			
Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Lucro antes de Impostos		55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%			
Impostos (IR/CSSLL)		0,0%	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		55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%			
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%	0,0%			
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%	55,9%			
Investimento em novos ativos		1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%	1414,0%			
Reinvestimentos para reposição de ativos		1,5%	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%			
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%			
Fluxos de Caixa Acumulado		-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%	-1359,6%			
Integralização dos Cotistas		1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%			
Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Fluxos de Caixa Acumulado		1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%	1445,6%			
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%	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%	0,0%			
Cotistas																	
Investimento na aquisição das Cotas		1445,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Remuneração das Cotas		86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%			
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%	0,0%			
Valor Residual		0,0%	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 Líquidos dos Cotistas		-1359,6%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%	86,0%			

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO														
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
Ano		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	
Mês		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	
RS em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	
+	Receitas Operacionais	-	-	121	120	119	119	119	118	118	118	117	117	
	Área locável (m2)	-	-	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	26,79	26,70	26,61	26,52	26,43	26,34	26,30	26,41	26,32	26,23	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	97,17	96,84	96,51	96,19	95,86	95,54	96,12	95,79	95,47	95,15	
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Aluguéis Efetivos	-	-	121	120	119	119	119	119	118	118	117	117	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	-	375	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas recorrentes FII	-	-	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	(375)	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102	
	Depreciação	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	(375)	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102	
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de impostos	-	(375)	105	105	105	105	104	104	103	103	103	102	
	Impostos (IRC/SSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lucro líquido	-	(375)	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102	
	Depreciação e Amortização	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	(375)	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102	
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	16,791	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	(17,167)	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	
	Fluxos de Caixa Acumulado	-	(17,167)	(17,063)	(16,960)	(16,857)	(16,754)	(16,652)	(16,550)	(16,448)	(16,347)	(16,246)	(16,145)	
+	Integralização dos Cotistas	-	17,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	0	104	207	310	413	515	617	719	820	921	1.022	
	Remuneração de Cotistas	-	-	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	
	Aplicações + Disponibilidades	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	
	Cotistas													
	-	Investimento na aquisição das Cotas	-	17,167	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	+	Remuneração das Cotas	-	-	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	(17,167)	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	

283



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
		Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante			85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	117	121	121	120	120	119	119	118	118	118	117	117
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
		Potencial de Mercado de Aluguéis	26.64	26.56	27.81	27.71	27.61	27.52	27.42	27.32	27.48	27.39	27.29	27.20
		Vacância do empreendimento	96.65	96.33	100.87	100.52	100.17	99.82	99.47	99.12	99.70	99.35	99.00	98.66
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Receitas de estacionamento	117	121	121	120	120	119	119	118	118	118	117	117
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Despesas recorrentes FII	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-		Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-/+		Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=		Lucro antes de impostos	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-		Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro líquido	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
+		Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-		Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-		Reinvestimentos para reposição de ativos	100	104	104	103	103	102	102	102	101	101	101	100
=		Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(14.820)	(14.716)	(14.612)	(14.509)	(14.406)	(14.304)	(14.202)	(14.100)	(13.999)	(13.898)	(13.797)	(13.697)
+		Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	2.347	2.451	2.555	2.658	2.761	2.863	2.965	3.067	3.168	3.269	3.370	3.470
-		Remuneração de Cotistas	100	104	104	103	103	102	102	102	101	101	101	100
=		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	100	104	104	103	103	102	102	102	101	101	101	100
+		Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+		Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	100	104	104	103	103	102	102	102	101	101	101	100

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO															
		Mês													
		Ano													

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
Mês		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	117	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,64	27,55	28,77	28,77	28,58	28,58	28,58	28,58	28,56	28,46	28,36	28,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,26	99,92	104,72	104,37	104,02	103,67	103,32	102,97	103,59	103,24	102,89	102,55
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	117	121	121	120	120	119	119	119	118	118	117	117
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	102	106	105	105	105	104	104	104	103	103	103	102
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	100	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	100
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12,374)	(12,270)	(12,167)	(12,064)	(11,961)	(11,859)	(11,757)	(11,655)	(11,554)	(11,453)	(11,352)	(11,252)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	4,793	4,896	5,000	5,103	5,206	5,308	5,410	5,512	5,613	5,714	5,814	5,915
-	Remuneração de Cotistas	100	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	100
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	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 Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	100	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	100
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	100	104	103	103	103	102	102	102	101	101	101	100

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO																											
		Mês		121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
		Ano		2022		2022		2022		2022		2022		2022		2022		2022		2022		2022		2022		2022	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132	
				121		122																					

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
Meses		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,29	28,18	29,97	29,85	29,74	29,62	29,51	29,39	29,28	29,17	29,05	28,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	102,63	102,24	108,71	108,29	107,87	107,45	107,04	106,62	106,21	105,80	105,39	104,98
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(9.919)	(9.814)	(9.709)	(9.605)	(9.501)	(9.397)	(9.294)	(9.192)	(9.090)	(8.988)	(8.886)	(8.786)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.248	7.353	7.458	7.562	7.666	7.769	7.872	7.975	8.077	8.179	8.281	8.382
-	Remuneração de Cotistas	101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101
=	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	101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
		Ano	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
		Meses	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
		R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
		Potencial de Mercado de Aluguéis	28,83	28,72	30,54	30,42	30,30	30,18	30,06	29,95	29,83	29,72	29,60	29,49
		Vacância do empreendimento	104,57	104,17	110,77	110,34	109,91	109,48	109,06	108,64	108,22	107,80	107,38	106,96
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Receitas de estacionamento	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
		Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Despesas recorrentes FI	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=		Lucro antes de impostos	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Impostos (IR/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro líquido	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Acumulados	101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101
		Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	(8.685)	(8.580)	(8.475)	(8.371)	(8.267)	(8.164)	(8.061)	(7.958)	(7.856)	(7.754)	(7.653)	(7.552)
+	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	8.482	8.587	8.692	8.796	8.900	9.003	9.106	9.209	9.311	9.412	9.514	9.615
-	Remuneração de Cotistas		101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101
=		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		101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101
+	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	101	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101	101

BRF_170222

FluxoCaixaMensal



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
		Ano	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
		Meses	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
		R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
		Potencial de Mercado de Aluguéis	29.37	29.26	31.11	30.99	30.87	30.75	30.63	30.51	30.40	30.28	30.16	30.04
		Vacância do empreendimento	106.55	106.14	112.86	112.42	111.99	111.55	111.12	110.69	110.26	109.83	109.41	108.98
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Receitas de estacionamento	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
		Inadimplência irrecurável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Despesas recorrentes FII	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Impostos (IRC/CSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		101	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(7.452)	(7.347)	(7.242)	(7.138)	(7.034)	(6.931)	(6.828)	(6.726)	(6.624)	(6.522)	(6.421)	(6.320)
+	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		9.715	9.820	9.925	10.029	10.133	10.236	10.339	10.441	10.543	10.645	10.746	10.847
-	Remuneração dos Cotistas		101	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101
=	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 Final		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas		101	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101
+	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		101	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês												Ano	
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
	Meses	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026		
	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26		
169		170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180			
+	Receitas Operacionais	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,93	29,81	31,11	30,99	30,87	30,75	30,63	30,51	30,40	30,28	30,16	30,04		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	108,56	108,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	116	121	120	120	120	119	119	118	118	117	117	116		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Despesas recorrentes FI	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102		
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102		
-	Impostos (IR/CSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro líquido	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	101	106	105	105	105	104	104	103	103	103	102	102		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	100	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	(6.219)	(6.115)	(6.010)	(5.906)	(5.803)	(5.699)	(5.597)	(5.494)	(5.392)	(5.291)	(5.190)	(5.089)		
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	10.947	11.052	11.157	11.261	11.364	11.467	11.570	11.673	11.775	11.876	11.977	12.078		
-	Remuneração dos Cotistas	100	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101		
=	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	100	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101		
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	100	105	104	104	104	103	103	102	102	102	101	101		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO																											
		Mês		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190		191		192	
		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		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190		191		192			
+	Receitas Operacionais	116	121	105	105	105	104	104	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	102	102	102	101	101	101	101	101
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,93	29,93	31,11	30,99	30,87	30,75	30,75	30,63	30,51	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40	30,40
	Potencial de Mercado de Aluguéis	108,56	108,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98	108,56	108,14	107,71	107,29	106,87	106,45	106,03	105,61	105,19	104,77	104,35	103,93	103,51
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	-	-	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254	254
-	Aluguéis Efetivos	116	121	105	105	105	104	104	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	102	102	102	101	101	101	101	101
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	15	15	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência Irrecuperável	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	101	106	89	89	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	87	87	87	87	87	87	86	86	86	86	86	86
-	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	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	101	106	89	89	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	87	87	87	87	87	87	86	86	86	86	86	86
-/+	Recargas/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)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	101	106	89	89	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	87	87	87	87	87	87	86	86	86	86	86	86
-	Impostos (IR/CSSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	101	106	89	89	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	87	87	87	87	87	87	86	86	86	86	86	86
+	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	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	101	106	89	89	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	87	87	87	87	87	87	86	86	86	86	86	86
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	100	105	88	88	88	87	87	87	87	87	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86	85	85	85	85	85	85
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.988)	(4.894)	(4.796)	(4.708)	(4.621)	(4.534)	(4.447)	(4.361)	(4.275)	(4.189)	(4.104)	(4.019)	(3.934)	(3.848)	(3.763)	(3.678)	(3.593)	(3.508)	(3.423)	(3.338)	(3.253)	(3.168)	(3.083)	(2.998)	(2.913)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	12.178	12.283	12.371	12.459	12.546	12.633	12.720	12.806	12.892	12.978	13.063	13.148	13.233	13.318	13.403	13.488	13.573	13.658	13.743	13.828	13.913	14.000	14.085	14.170	14.255	14.340
-	Remuneração de Cotistas	100	105	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
=	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	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	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	0	0
Cotistas																											
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	100	105	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	100	105	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85

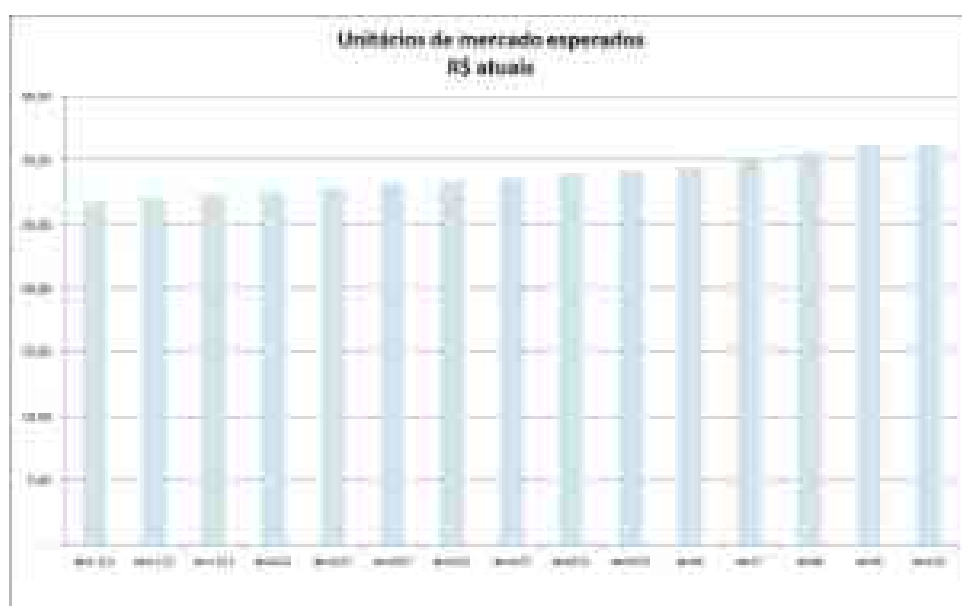
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

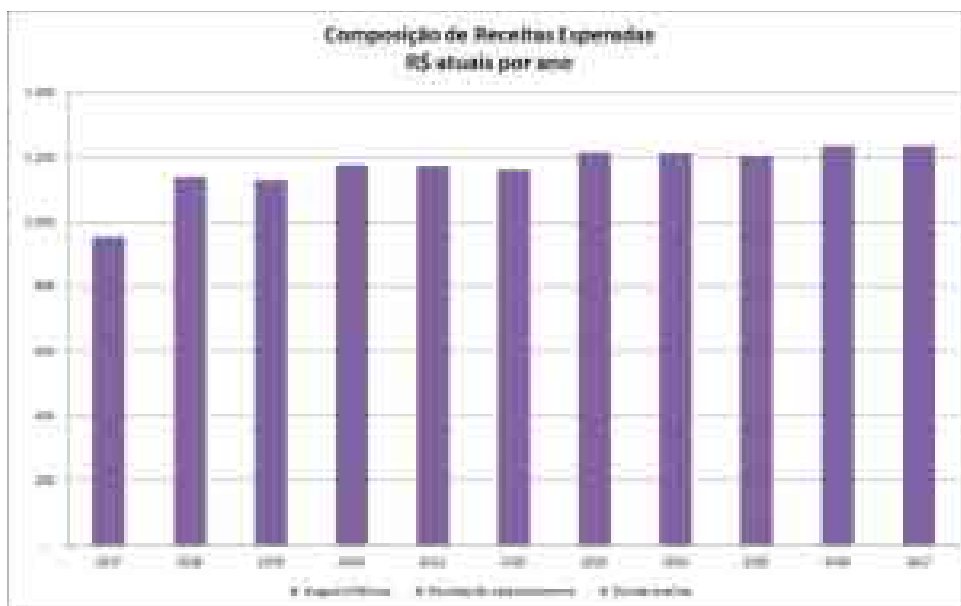
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>	<u>Contrato 2</u>
Cenário : Mercado aberto	22581001_Bauru1	22581001_Bauru2
Aluguel de mercado inicial - R\$	70.000	27.166
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	29,23	22,04
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	33,95	25,60
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	144	144
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	30,56	23,04
Ocupação inicial - %	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	120	120
Vacância estabilizada - %	7,0%	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	72	72
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	1,92	1,92
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	1,92	1,92
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40	40

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

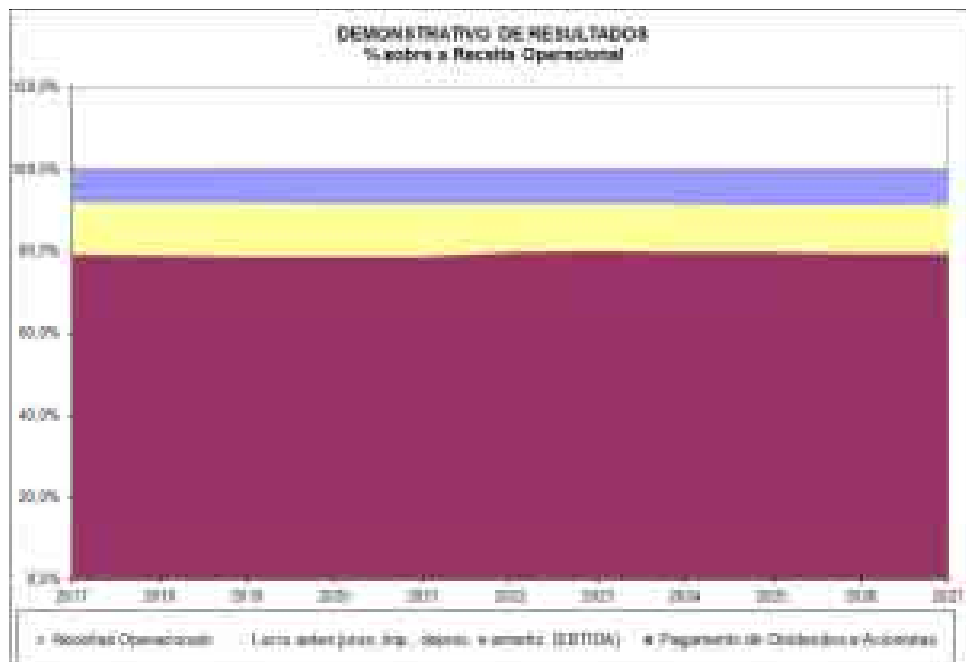
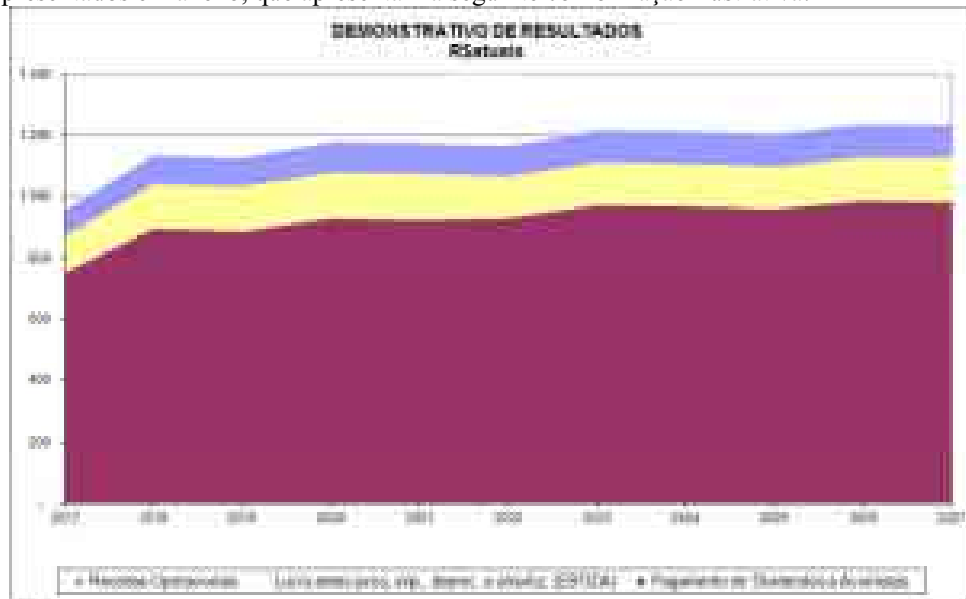


Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:

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



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

$$K_e = 6,10\% + (4,39\% \times 0,65) + 0,50\% = 9,45\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,50\% = 7,03\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

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

- **Valor do Empreendimento:** **R\$ 10.516.028,00**

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Página 1 de 2

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	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%
-	Unidade de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	Vacância do empreendimento	101.0%	103.0%	105.7%	103.0%	105.2%	107.7%	104.8%	107.1%	109.9%	107.3%	107.5%	105.8%
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
-	Receitas de estacionamento	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Outras receitas	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Impostos sobre receitas	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%
-	PIS	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	COFINS	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
-	Despesas Operacionais	4.5%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.5%
-	Despesas de condomínio (PTU (vacância)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Indevidência imprevista	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%	0.7%
-	Indevidência de custos do Imposto	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Gestão e comercialização	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
-	Despesas 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%
-	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. (EBITDA)	91.8%	91.8%	91.7%	91.7%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.4%	91.4%	91.5%	91.6%
-	Depreciação	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91.8%	91.8%	91.7%	91.7%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.4%	91.4%	91.5%	91.6%
-	Receitas/Despesas financeiras	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Lucro antes de Impostos	91.8%	91.8%	91.7%	91.7%	91.5%	91.5%	91.5%	91.5%	91.4%	91.4%	91.5%	91.6%
-	Impostos (IR/CSSLL)	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	80.9%	80.9%	80.8%	80.8%	80.6%	80.7%	80.7%	80.6%	80.5%	80.5%	80.7%	80.7%
-	Depreciação e Amortização	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	80.9%	80.9%	80.8%	80.8%	80.7%	80.7%	80.7%	80.6%	80.6%	80.5%	80.7%	80.7%
-	Investimento em novos ativos	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1.8%	1.9%	2.0%	2.0%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%	2.1%
-	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%	-1686.8%
-	Fluxos de Caixa Acumulado	-1335.2%	-1335.2%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%	-1296.8%
-	Reservas e provisões	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%	1765.9%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79.1%	79.0%	78.8%	78.8%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%
-	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
-	Aplicações + Disponibilidades	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	1765.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	131.0%
+	Distribuição de Dividendos	79.1%	79.0%	78.8%	78.8%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	79.4%
-	Impostos	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
+	Valor Residual	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	90.6%
+	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1686.8%	79.0%	78.8%	78.8%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	78.7%	39.0%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017		
		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17		
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
Receitas Operacionais		-	-	97	96	96	3.627	3.627	3.627	94	94	94	3.627		
Área locável (m2)		-	-	-	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	-	-	26,79	26,61	26,52	26,41	26,34	26,50	26,41	26,32	26,30		
Potencial de Mercado de Aluguéis		-	-	97	96,84	96,51	96,19	95,86	95,54	96,12	95,79	95,47	95,15		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%		
Área vaga (m2)		-	-	6	6	6	6	6	6	19	19	19	19		
Aluguéis Efetivos		-	-	97	96	96	96	95	95	94	94	94	93		
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		-	-	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3		
PIS		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas Operacionais		-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Inadimplência irrecuperável		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	-	89	88	88	88	88	87	87	86	86	86		
Depreciação		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-	-	89	88	88	88	88	87	87	86	86	86		
Recetas/Despesas financeiras		-	-	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)		
Lucro antes de impostos		-	-	89	88	88	88	88	87	87	86	86	86		
Impostos (IRC/SSL)		-	-	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
Lucro líquido		-	-	78	78	77	77	77	76	76	76	76	76		
Depreciação e Amortização		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	-	78	78	77	77	77	76	76	76	76	76		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-	-	77	76	76	76	75	75	75	74	74	74		
Fluxos de Caixa Acumulado		-	-	(16.791)	(16.639)	(16.563)	(16.487)	(16.411)	(16.336)	(16.262)	(16.187)	(16.113)	(16.039)		
Integralização dos Acionistas		-	-	16.791	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen		-	-	77	153	229	305	380	455	530	604	679	752		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	-	77	76	76	76	75	75	75	74	74	74		
Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0		
Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Aplicações + Disponibilidades		-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Integralização dos Acionistas		-	-	16.791	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Distribuição de Dividendos		-	-	77	76	76	76	75	75	75	74	74	74		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-	-	(16.791)	77	76	76	75	75	75	74	74	74		



Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
Mês		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	93	97	96	96	95	95	95	94	94	93	93	93
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,14	26,05	27,29	27,20	27,11	27,02	26,93	26,84	27,00	26,91	26,82	26,73
	Potencial de Mercado de Aluguéis	94,83	94,51	99,00	98,67	98,34	98,02	97,69	97,36	97,95	97,63	97,30	96,98
	Vacância do empreendimento	0,5%	0,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
	Área vaga (m2)	19	19	32	32	32	32	32	32	44	44	44	44
	Aluguéis Efetivos	93	97	96	96	95	95	95	94	94	93	93	93
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	86	89	88	88	88	87	87	87	86	86	85	85
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	86	89	88	88	88	87	87	87	86	86	85	85
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	86	89	88	88	88	87	87	87	86	86	85	85
-	Impostos (IR/CSLL)	10	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Lucro líquido	75	78	78	77	77	77	76	76	76	76	75	75
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	75	78	78	77	77	77	76	76	76	76	75	75
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	73
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(15.965)	(15.889)	(15.813)	(15.737)	(15.662)	(15.587)	(15.512)	(15.438)	(15.364)	(15.290)	(15.216)	(15.143)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	826	903	978	1.064	1.129	1.204	1.279	1.354	1.428	1.502	1.575	1.648
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	73
=	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 Final	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	73
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	74	76	76	76	75	75	75	75	74	74	74	73

305

Pessoa Jurídica Convencional												Mês											
												Ano											
Meses												Ano											
R\$ em moeda constante												R\$ em moeda constante											
+ Receitas Operacionais												+ Receitas Operacionais											
Área locável (m2)												Área locável (m2)											
Unitário de mercado locação (R\$/m2)												Unitário de mercado locação (R\$/m2)											
Potencial de Mercado de Aluguéis												Potencial de Mercado de Aluguéis											
Vacância do empreendimento												Vacância do empreendimento											
Área vaga (m2)												Área vaga (m2)											
Aluguéis Efetivos												Aluguéis Efetivos											
Receitas de estacionamento												Receitas de estacionamento											
Outras receitas												Outras receitas											
- Impostos sobre receitas												- Impostos sobre receitas											
PIS												PIS											
COFINS												COFINS											
- Despesas Operacionais												- Despesas Operacionais											
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)												Despesas de condomínio/IPTU (vacância)											
Inadimplência Irrecuperável												Inadimplência Irrecuperável											
Gestão e comercialização de contratos de locação												Gestão e comercialização de contratos de locação											
Despesas recorrentes FII												Despesas recorrentes FII											
Despesas iniciais de estruturação e distribuição												Despesas iniciais de estruturação e distribuição											
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)												= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)											
- Depreciação												- Depreciação											
= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)												= Lucro antes de juros e impostos (EBIT)											
-/+ Receitas/Despesas financeiras												-/+ Receitas/Despesas financeiras											
= Lucro antes de impostos												= Lucro antes de impostos											
- Impostos (IR/CSSL)												- Impostos (IR/CSSL)											
= Lucro líquido												= Lucro líquido											
+ Depreciação e Amortização												+ Depreciação e Amortização											
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações												= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações											
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro												Necessidade de acréscimo de Capital de Giro											
Investimento em novos ativos												Investimento em novos ativos											
Reinvestimentos para reposição de ativos												Reinvestimentos para reposição de ativos											
= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos												= Fluxos de Caixa Operações + Investimentos											
= Fluxos de Caixa Acumulado												= Fluxos de Caixa Acumulado											
Integralização dos Acionistas												Integralização dos Acionistas											
Reservas e provisões												Reservas e provisões											
= Fluxos de Caixa Acumulado após integrações e resen												= Fluxos de Caixa Acumulado após integrações e resen											
= Pagamento de Dividendos a Acionistas												= Pagamento de Dividendos a Acionistas											
= Fluxos de Caixa Líquidos do período												= Fluxos de Caixa Líquidos do período											
= Aplicações + Disponibilidades Inicial												= Aplicações + Disponibilidades Inicial											
= Aplicações + Disponibilidades												= Aplicações + Disponibilidades											
Acionistas												Acionistas											
- Integralização dos Acionistas												- Integralização dos Acionistas											
+ Distribuição de Dividendos												+ Distribuição de Dividendos											
- Impostos												- Impostos											
= Valor Residual												= Valor Residual											
= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas												= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas											

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
	Meses	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21		
+	Receitas Operacionais	96	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96	96		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,64	27,55	28,87	28,77	28,67	28,58	28,48	28,39	28,56	28,46	28,36	28,27		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,26	99,92	104,72	104,37	104,02	103,67	103,32	102,97	103,59	103,24	102,89	102,55		
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%		
	Área vaga (m2)	95	95	108	108	108	108	108	108	121	121	121	121		
	Aluguéis Efetivos	96	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96	96		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	88	92	91	91	90	90	90	90	89	89	88	88		
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
-	Depreciação	88	92	91	91	90	90	90	90	89	89	88	88		
-/+	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)		
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de impostos	88	92	91	91	90	90	90	90	89	89	88	88		
-	Impostos (IR/CSL)	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10		
=	Lucro líquido	78	81	80	80	79	79	79	79	78	78	78	78		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	78	81	80	80	79	79	79	79	78	78	78	78		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	76	79	78	78	78	77	77	77	76	76	76	75		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	(13,253)	(13,174)	(13,095)	(13,018)	(12,940)	(12,862)	(12,785)	(12,708)	(12,632)	(12,556)	(12,480)	(12,405)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	3,539	3,618	3,696	3,774	3,852	3,929	4,006	4,083	4,159	4,235	4,311	4,387		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	76	79	78	78	78	77	77	77	76	76	76	75		
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)		
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0		
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0		
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Distribuição de Dividendos	76	79	78	78	78	77	77	77	76	76	76	75		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	76	79	78	78	78	77	77	77	76	76	76	75		

FluxoCaixaMensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
		Jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
RS em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	96	99	98	98	98	97	97	97	96	96	95	95
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,17	28,08	29,41	29,30	29,19	29,07	28,96	28,85	28,74	28,62	28,51	28,40
	Potencial de Mercado de Aluguéis	102,20	101,86	106,70	106,28	105,87	105,46	105,05	104,65	104,24	103,84	103,43	103,03
	Vacância do empreendimento	3,3%	3,3%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	Área vaga (m2)	121	121	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
	Aluguéis Efetivos	96	99	98	98	98	97	97	97	96	96	95	95
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	88	91	90	90	89	89	89	88	88	88	87	87
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	88	91	90	90	89	89	89	88	88	88	87	87
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	88	91	90	90	89	89	89	88	88	88	87	87
-	Impostos (IRC/CSL)	10	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10
=	Lucro líquido	77	80	79	79	79	79	78	78	78	77	77	77
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	77	80	79	79	79	79	78	78	78	77	77	77
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	75	78	79	78	78	78	78	77	77	77	76	76
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.330)	(12.252)	(12.173)	(12.094)	(12.016)	(11.938)	(11.861)	(11.784)	(11.707)	(11.630)	(11.554)	(11.478)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	4.462	4.540	4.619	4.697	4.775	4.853	4.931	5.008	5.085	5.161	5.238	5.314
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	75	78	79	78	78	78	78	77	77	77	76	76
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	75	78	79	78	78	78	78	77	77	77	76	76
+	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	75	78	79	78	78	78	78	77	77	77	76	76

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23		
	RS em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
+	Receitas Operacionais	95	105	103	103	103	102	102	101	101	101	100	100		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,29	28,18	29,97	29,85	29,74	29,62	29,51	29,39	29,28	29,17	29,05	28,94		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	102,63	102,24	108,71	108,29	107,87	107,45	107,04	106,62	106,21	105,80	105,39	104,98		
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%		
	Área vaga (m2)	140	140	165	165	165	165	165	165	165	165	165	165		
	Aluguéis Efetivos	95	105	103	103	103	102	102	101	101	101	100	100		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	87	96	95	94	94	94	93	93	92	92	92	91		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	87	96	95	94	94	94	93	93	92	92	92	91		
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	87	96	95	94	94	94	93	93	92	92	92	91		
-	Impostos (IR/CSLL)	10	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11		
=	Lucro líquido	76	84	83	83	83	82	82	82	81	81	81	81		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	76	84	83	83	83	82	82	82	81	81	81	81		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	76	84	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.402)	(11.318)	(11.236)	(11.153)	(11.071)	(10.990)	(10.908)	(10.827)	(10.747)	(10.666)	(10.586)	(10.506)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	5.390	5.473	5.556	5.638	5.720	5.802	5.883	5.964	6.045	6.125	6.205	6.285		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	76	84	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80		
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)		
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Distribuição de Dividendos	76	84	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	76	84	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80		

BRF_170222

FluxoCaixaMensal



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024		
		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24		
RS em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156		
+	Receitas Operacionais	99	104	103	102	102	101	101	101	100	100	99	99		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,83	28,72	30,54	30,42	30,30	30,18	30,06	29,95	29,83	29,72	29,60	29,49		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	104,57	104,17	110,77	110,34	109,91	109,48	109,06	108,64	108,22	107,80	107,38	106,96		
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%		
	Receitas de estacionamento	165	165	190	190	190	190	190	190	190	190	190	190		
	Área vaga (m2)	99	104	103	102	102	101	101	101	100	100	99	99		
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Impostos sobre receitas		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
PIS		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
COFINS		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
-	Despesas Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		91	95	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		91	95	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91		
Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		91	95	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91		
Impostos (IRC/CSL)		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11		
Lucro líquido		80	84	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		80	84	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reinvestimentos para reposição de ativos		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		79	83	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79		
Fluxos de Caixa Acumulado		(10,427)	(10,344)	(10,262)	(10,181)	(10,099)	(10,018)	(9,938)	(9,856)	(9,776)	(9,698)	(9,619)	(9,540)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		6,364	6,447	6,529	6,611	6,692	6,773	6,854	6,934	7,014	7,094	7,173	7,252		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		79	83	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79		
Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0		
Aplicações + Disponibilidades Inicial		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Aplicações + Disponibilidades		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Distribuição de Dividendos		79	83	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		79	83	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Mês		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
RS em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	99	103	102	101	101	101	100	100	100	99	99	98
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,37	29,26	31,11	30,99	30,87	30,75	30,63	30,51	30,40	30,28	30,16	30,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	106,55	106,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
-	Despesas Operacionais	190	190	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
	Área vaga (m2)	99	103	102	101	101	101	100	100	100	99	99	98
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecoverável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Despesas Operacionais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	90	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90
-	Fluxos de Caixa Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	90	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90
	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de impostos	90	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90
-	Fluxos de Caixa Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Impostos (IR/CSLL)	80	83	82	82	81	81	81	80	80	80	80	79
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Operacionais	80	83	82	82	81	81	81	80	80	80	80	79
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Investimento em novos ativos	79	82	81	81	80	80	80	80	79	79	79	78
	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	79	82	81	81	80	80	80	80	79	79	79	78
	Fluxos de Caixa Acumulados	(9.461)	(9.379)	(9.298)	(9.217)	(9.136)	(9.056)	(8.976)	(8.897)	(8.817)	(8.738)	(8.660)	(8.582)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	7.331	7.413	7.494	7.575	7.655	7.735	7.815	7.895	7.974	8.053	8.132	8.210
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79	82	81	81	80	80	80	80	79	79	79	78
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Aplicações + Disponibilidades Iniciais	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
	Fluxos de Caixa Líquidos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	79	82	81	81	80	80	80	80	79	79	79	78
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	79	82	81	81	80	80	80	80	79	79	79	78

BRF_170222

FluxoCaixaMensal



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
Mês		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026		
Ano		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26		
RS em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
+	Receitas Operacionais	98	106	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101		
	Área locável (m2)	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627	3.627		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,93	29,81	31,11	30,99	30,87	30,75	30,40	30,51	30,40	30,28	30,16	30,04		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	108,56	108,14	112,86	112,42	111,99	111,55	111,12	110,69	110,26	109,83	109,41	108,98		
	Vacância do empreendimento	6,0%	6,0%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%		
	Receitas de estacionamento	216	216	241	241	241	241	241	241	241	241	241	241		
	Área vaga (m2)	98	106	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101		
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	90	97	96	96	95	95	94	94	94	93	93	93		
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	90	97	96	96	95	95	94	94	94	93	93	93		
	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Lucro antes de impostos	90	97	96	96	95	95	94	94	94	93	93	93		
	Impostos (IR/CSLL)	11	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11		
=	Lucro líquido	79	86	85	84	84	84	83	83	83	82	82	82		
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	79	86	85	84	84	84	83	83	83	82	82	82		
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operacionais	78	85	84	83	83	83	82	82	82	81	81	81		
	Reinvestimentos para reposição de ativos	(8.504)	(8.419)	(8.335)	(8.252)	(8.169)	(8.087)	(8.005)	(7.923)	(7.841)	(7.760)	(7.679)	(7.599)		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	8.288	8.372	8.456	8.539	8.622	8.705	8.787	8.869	8.950	9.031	9.112	9.193		
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78	85	84	83	83	83	82	82	82	81	81	81		
		(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0		
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Distribuição dos Acionistas	78	85	84	83	83	83	82	82	82	81	81	81		
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	78	85	84	83	83	83	82	82	82	81	81	81		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

Acionistas

PESQUISA DE VALORES DE VENDA (TERRENO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00
 caído para os fundos até 5% = 0,95
 caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
 caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
 caído para os fundos mais de 20% = 0,70
 em aclave até 10% = 0,95
 em aclave até 20% = 0,90
 em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

FATOR LOCAL: os elementos comparativos 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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos 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	5	
Média Aritmética	689,38	
Desvio Padrão	161,89	
Coefficiente de Variação	23%	
Limite Inferior	482,56	
Limite Superior	896,19	
Elementos saneados	4	
Média Saneada	636,95	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	578,39	-16%
Superior	800,37	16%
Hipótese de rejeição	0,7242	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

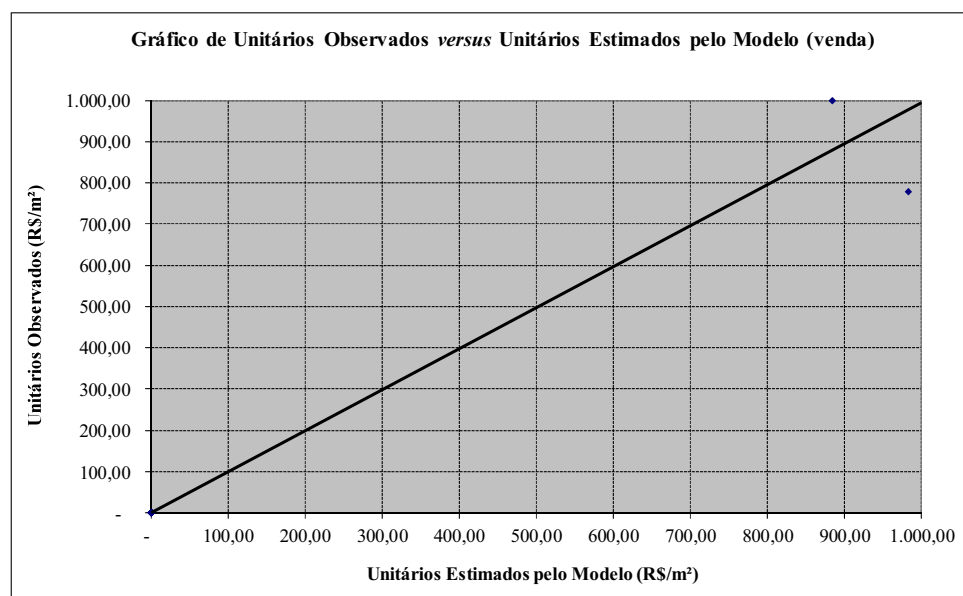
Área	12.905,68

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	636,95
Valor do Terreno	8.220.273
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	6.896.837
Superior	9.543.709

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *versus* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

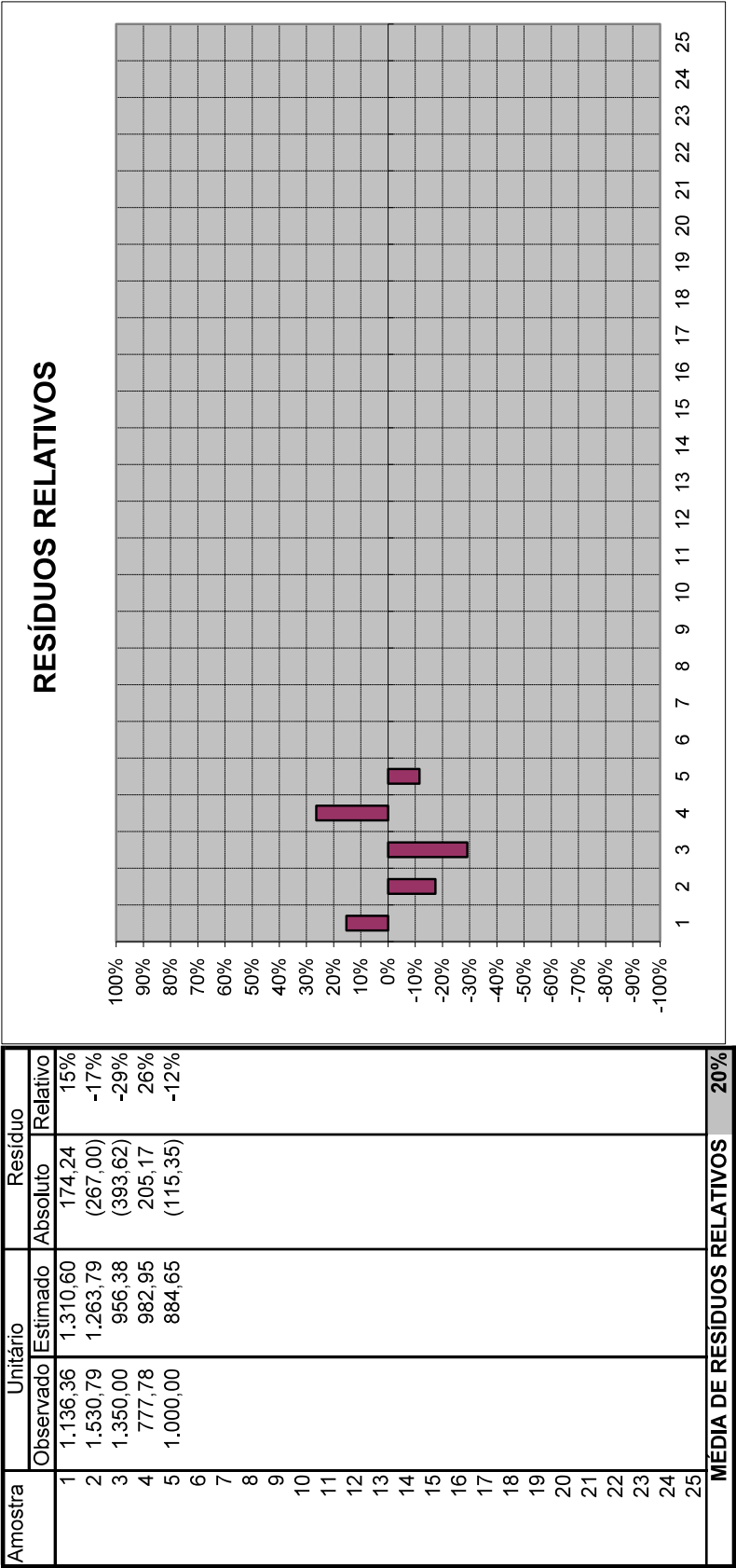
Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedção
Terreno	12.905,68	636,95					1,00	8.220.273	8.220.273
Edificações									
01. Galpão	3.627,49	2.120,00	20	c	60	40	0,76	7.690.279	5.844.612
Edificações e Benfeitorias	3.627,49					40	0,76	7.690.279	5.844.612
Custos Civil								15.910.552	14.064.885
Câmara Frigorífica					25	16	0,75	3.100.000	2.325.000
CUSTO EMPREENDIMENTO								19.010.552	16.389.885
Valor de Mercado						F. Comercialização	0,76		12.513.868

Amostra	Endereço	Complemento	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície
1	Avenida Nações Unidas	Esq. Rua Batista de Carvalho	Bauru	SP	fev/17	500.000	100%	oferta	440,00	1,00	regular	seca
2	Avenida Nações Unidas	Esq. Rua Rodrigues Alves	Bauru	SP	fev/17	4.000.000	100%	oferta	1.719,00	1,00	regular	seca
3	Avenida Nações Unidas	Esq. Rua Albino Tambara	Bauru	SP	fev/17	3.315.600	100%	oferta	2.456,00	1,00	regular	seca
4	Avenida Nações Unidas	próx. Concessionária Volkswagem	Bauru	SP	fev/17	700.000	100%	oferta	900,00	1,00	regular	seca
5	Av. Eng. Luis Edmundo Carrijo Coube	próx. Hospital Estadual de Bauru	Bauru	SP	fev/17	3.000.000	30%	oferta	3.000,00	1,00	regular	seca
Avaliando	Avenida Nações Unidas. 51-15		Bauru	SP	fev/17		100%	transação	12.905,68	1,00	regular	seca

Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	AreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	plano	ao nível	médio				0		8,0	Gilmar	Paulo	(14)3104-7222
2	plano	ao nível	médio	sim	742,00	2.000	10	d	9,0	Moraes	Torrine	(14)3321-7000
3	plano	ao nível	médio				0		9,5	Moraes	Torrine	(14)3321-7000
4	plano	ao nível	médio				0		7,0	Elias	Natalia	(14)2106-3555
5	plano	ao nível	médio				0		7,0	Seven	Leda	(14)3202-7777
Avallando	plano	ao nível	médio						7,0			

327

ANÁLISE DE RESÍDUOS





LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.581.003/0217

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA BARÃO DE PENEDO, Nº 435
		GUARULHOS - SP
	TIPO:	IMÓVEL INDUSTRIAL
	USO:	ARMAZENAGEM
	ÁREA DE TERRENO:	11.200,00 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	3.458,67 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: FEVEREIRO / 2017	
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)	
	R\$ 12.511.647.00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	14
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	14
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	19
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	20
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	22
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	61
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	64
1. MODELO DE ANÁLISE	64
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	67
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO AÇONISTA(FCFE).....	69
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	71
4. CUSTO DE CAPITAL	78
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	81
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	82
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	82
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	83
3. VALOR DE MERCADO.....	84
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	85
VII. CONCLUSÃO.....	86
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	87

CONSULT
Soluções Patrimoniais



FACHADA



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rua Barão de Penedo, Nº 435, Bairro de Cidade Industrial, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia de matrícula nº 62.731 do 1 R.I de Guarulhos;
- Cópia da capa de IPTU;
- Cópia de C.N.D.;
- Cópia de Projetos ;
- Cópia do contrato de locação vigente

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

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

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método **Involutivo** (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	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 indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

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

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

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

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

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não existem históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades 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, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”*

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

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

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo 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 Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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 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 cotas de fundos de investimento imobiliários, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	média/alta
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Distrito Industrial local com diversos galpões e Aeroporto Internacional de Cumbica
Área Sujeita a Enchentes:	Não



1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rua Barão de Penedo
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Barão de Penedo, nº 435, Bairro Cidade Industrial, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Barão de Penedo
Tipo:	Principal
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo





VIELA NA DIVISA – LATERAL ESQUERDA



VIELA NA DIVISA – LATERAL ESQUERDA

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

Testada Principal:	100,00 m (para a Rua Barão de Penedo)
Lateral Direita:	112,00 m
Lateral Esquerda:	112,00 m (para a Viela)
Fundos:	100,00 m

=====

ÁREA TOTAL: 11.200,00 m²

=====

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

Delimitação Estimada via Imagem Satélite



2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007 da Prefeitura Municipal de Guarulhos

Enquadra-se na ZPE-I, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

ZONA INDUSTRIAL E ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DO PATRIMÔNIO - I

ZONA - I		LOTE (m²)	FRENTE (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		REGRAS MÍNIMAS - LOTE (m²)					
				G.A.	T.O.	FRENTE (I)		FRENTE (II)		LATERAIS (II)	
						REGRAS MÍNIMAS	REGRAS MÍNIMAS	REGRAS MÍNIMAS	REGRAS MÍNIMAS	REGRAS MÍNIMAS	REGRAS MÍNIMAS
ZONA INDUSTRIAL - I	C - Comércio - estabelecimento ao ar livre	1,00	10	1	0,8	1	1	1	1	1	1
	E - Proteção ao patrimônio - estabelecimento ao ar livre	1,00	10	1	0,8	1	1	1	1	1	1
	Indústria - estabelecimento ao ar livre	10	10	1	0,7	1	1	1	1	1	1
		100	10	1	0,7	1	1	1	1	1	1

I - De acordo com a Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007 da Prefeitura Municipal de Guarulhos.
 R - 0,8 = 0,8 x 0,8 = 0,64, arredondado para cima para 0,8.
 E - De acordo com a Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007 da Prefeitura Municipal de Guarulhos.
 H - De acordo com a Lei nº 6.253, de 24 de maio de 2007 da Prefeitura Municipal de Guarulhos.

Mapa de Zoneamento – Lei 6.253 de Maio de 2.007



ZONAS DE USO

ZH - Zona Habitacional
 ZCH - Zona Central Histórica
 ZM-A - Zona de Uso Misto A
 ZM-B - Zona de Uso Misto B
 ZM-C - Zona de Uso Misto C
 ZA - Zona Aeroportuária
 ZCS - Zona de Comércio e Serviços
 ZPE-C - Zona de Projeto Especial ou Estratégico - C
ZPE-I - Zona de Projeto Especial ou Estratégico - I
 ZI - Zona Industrial
 ZPDS - 1 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 1
 ZPDS - 2 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 2
 ZPDS - 3 - Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável - 3
 ZEPAM - Zona Especial de Proteção Ambiental
 ZPA - Zona de Proteção Ambiental
 ZMDR - Zona Especial de Extração Mineral e de Deposição de Resíduos Sólidos

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS



PLACA DE INDICAÇÃO DO OCUPANTE



PLACA DE INDICAÇÃO DO OCUPANTE

A seguir apresentamos um croqui com a indicação das edificações existentes e que serão descritas em posterior:



EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Portaria
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	bloco
Tipo de Cobertura:	Laje
Revestimento Externo:	Pintura sobre Bloco
Pé Direito:	2,50 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	7,68 m²

Segurança contra Incêndio:	extintores
Ar Condicionado:	Não tem

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Alumínio



EDIFICAÇÃO Nº 02

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Administrativo
Dependências:	Recepção, área administrativa, salas de reunião, sala de gerente, sanitários e copa
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Bloco
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Pintura sobre Bloco
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	555,36 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Central e individual nas salas de reunião

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Carpete, Cerâmico e vinílico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	Laje e termo-acústico
Esquadria:	Alumínio



CONSULT
Soluções Patrimoniais





CONSULT
Soluções Patrimoniais





EDIFICAÇÃO Nº 03

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Auditório/refeitório
Dependências:	Auditório, refeitório, vestiários masculino e feminino, sala de transportes “terceiros”
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Bloco
Tipo de Cobertura:	Telhas pré-moldadas de concreto
Revestimento Externo:	Pintura sobre Bloco
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	359,97 m²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	Laje
Esquadria:	Alumínio







EDIFICAÇÃO Nº 04

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Descartes e Box de Lavagem
Dependências:	Descartes e Box de Lavagem
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio/galpão
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Bloco
Tipo de Cobertura:	Telhas pré-moldadas de concreto
Revestimento Externo:	Pintura sobre Bloco
Pé Direito:	4,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	214,64 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores
Ar Condicionado:	Não se aplica

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Não tem





EDIFICAÇÃO Nº 05

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Prédio de Serviços
Dependências:	Circulação, Sala de Máquinas, Sala de Baterias, sala de comando, sanitários/vestiários, sala de transporte, sala de máquinas, manutenção, subestação e caixa d'água
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Bloco
Tipo de Cobertura:	Telhas pré-moldadas de concreto e laje
Revestimento Externo:	Pintura sobre Bloco
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	393,82 m²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrante, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual nas salas

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto/cimentado, cerâmico e vinílico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	Laje
Esquadria:	Alumínio

CONSULT
Soluções Patrimoniais













CONSULT
Soluções Patrimoniais



EDIFICAÇÃO Nº 06

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Câmaras Frias
Dependências:	Área de estocagem refrigerada, 03 Câmaras Refrigeradas e 10 docas para carga e descarga
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio/Superior
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Blocos de concreto e painéis metálicos
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Pintura sobre Bloco
Pé Direito:	8,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos
Área Construída:	1.184,22 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrante, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Não se aplica

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

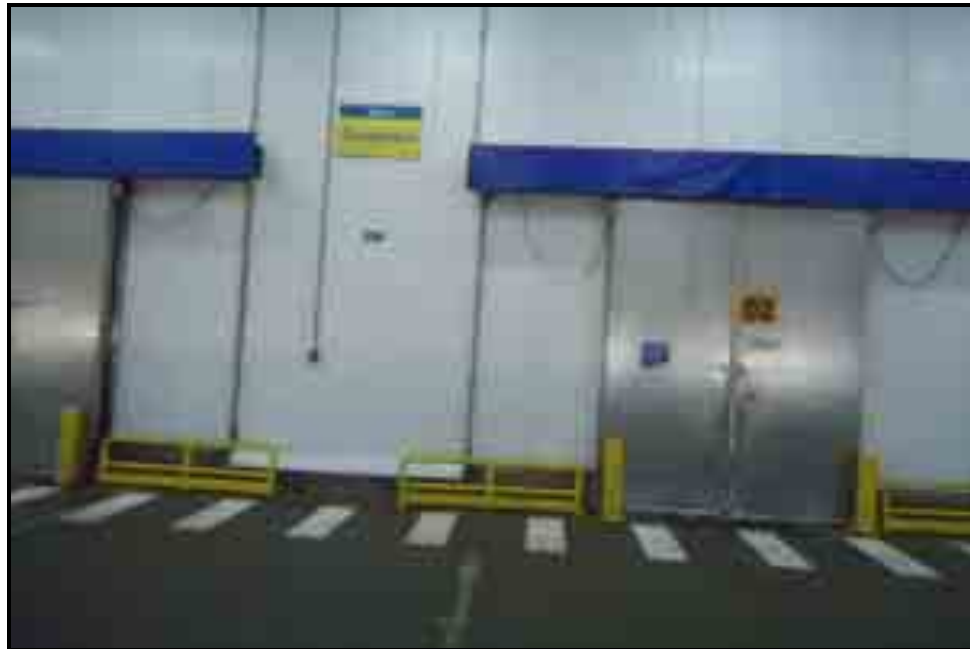
Piso:	Concreto
Parede:	Painéis Isotérmicos
Forro:	Painéis Isotérmicos
Esquadria:	Não se aplica

CONSULT
Soluções Patrimoniais





CONSULT
Soluções Patrimoniais



EDIFICAÇÃO Nº 07

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Coberturas
Tipo:	Coberturas Metálicas ao redor das edificações e na área das docas
Idade:	20 anos
Área Construída:	742,98 m ² (área estimada de maneira que totalize a área construída do Registro de Imóveis)



As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

- pavimentação externa;
- paisagismo e ajardinamento;
- rede de incêndio;
- Iluminação externa;
- Caixa d'água elevada com capacidade para 86.000 litros;
- Calçadas, passeios, guias e sarjetas;
- rede de coleta de águas pluviais;
- muro de fechamento;
- gradil e portões;
- 02 casas de energia para tomadas de caminhões;
- cabine de entrada de energia;
- construções/coberturas de apoio;
- poço artesiano desativado;











CONSULT
Soluções Patrimoniais





IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida nos últimos 20 anos, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função de erros na condução da política econômica, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

Em 2014 observou-se uma retração do desempenho do mercado ainda mais acentuada, observando-se em 2015 uma piora neste cenário, muito afetado pelos escândalos de corrupção na Petrobras e outros órgãos e pelo início das ações do governo de ajuste fiscal. O ano de 2016 apresentou uma continuidade do cenário de retração e para 2017 ainda permanece um quadro de muita incerteza, sem perspectivas de melhoras relevantes.

Os fundamentos da economia brasileira vêm se deteriorando neste período recente, consolidando um cenário de incertezas e revertendo um contexto favorável verificado em média na última década.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de retração, com possibilidades de estabilidade, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rua Barão de Penedo nº 4350 Guarulhos – SP, em local consolidado horizontal e ocupação industrial;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Se necessário é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;

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

(viii) Não Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado entre bom e excelente, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedificação está em aproximadamente 44%, indicando que o imóvel está em uma fase de transição em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

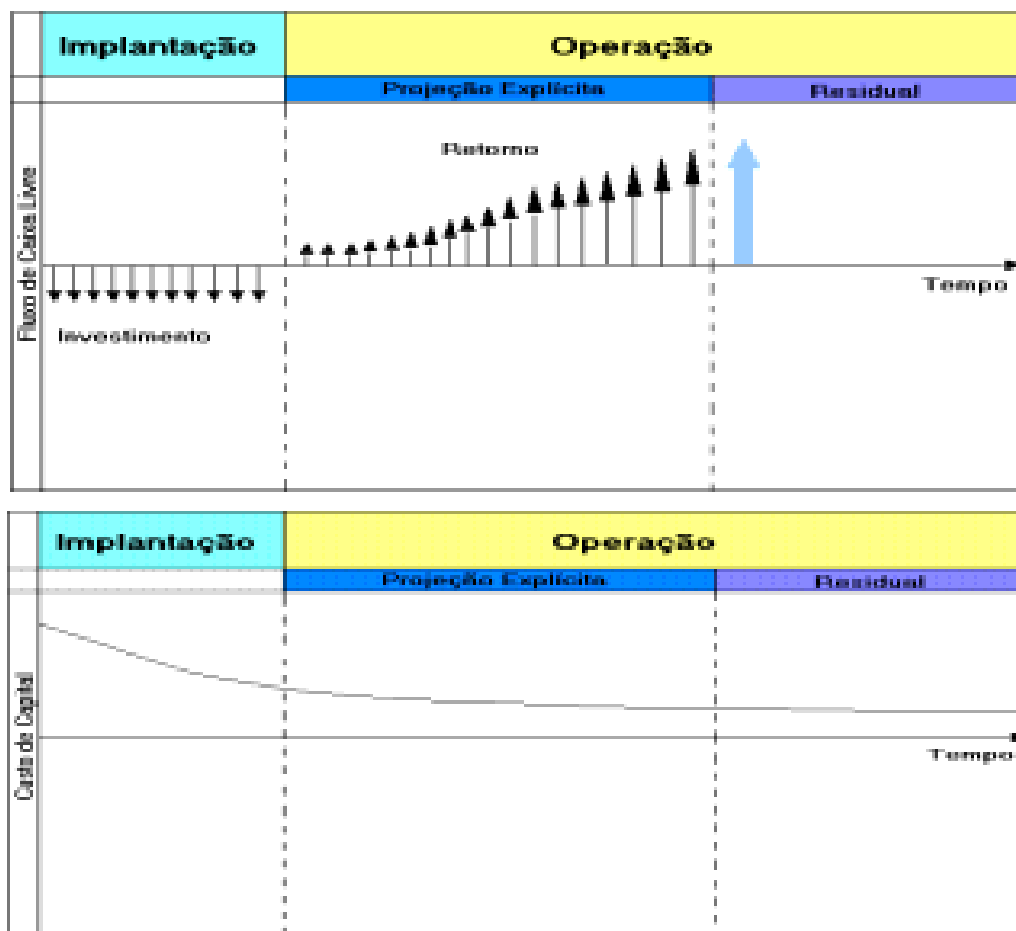
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vinham se verificando na gestão federal anterior;
 - 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 continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros 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;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

Item	Fluxos, Jurídica Convencional	Fluxos, Acionista
1	Receitas Operacionais	- Integralização das Ações
	Aluguel Bruto	- Distribuição de Dividendos
	Receitas de administração	- Impostos
	Outras receitas	- Valor Residual
		- Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
2	Impostos sobre lucros	
	IRPJ	
	COTRIB	
3	Despesas Operacionais	
	Despesas de manutenção (PMU) (incluindo)	
	Insustentáveis recuperados	
	Dados de contabilidade líquida	
4	Lucros antes de juros e impostos (EBIT)	
5	Depreciação	
6	Lucros antes de juros e impostos (EBIT)	
7	Impostos (IRPJ/CSL)	
8	Lucro Líquido	
9	Distribuição e Atribuição	
10	Fluxos de Caixa Provisórios de Operações	
11	Recebimentos em nome de ações	
12	Recebimentos para recuperação de ações	
13	Fluxos de Caixa Operacionais e Investimentos	
14	Fluxos de Caixa Acionistas	
15	Integralização das Ações	
16	Fluxos de Caixa Acionistas	
17	Preparação de Dividendos e Ações	
18	Fluxos de Caixa Líquidos Finais	
19	Valor Residual	
20	Fluxos de Caixa Líquidos Finais	

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

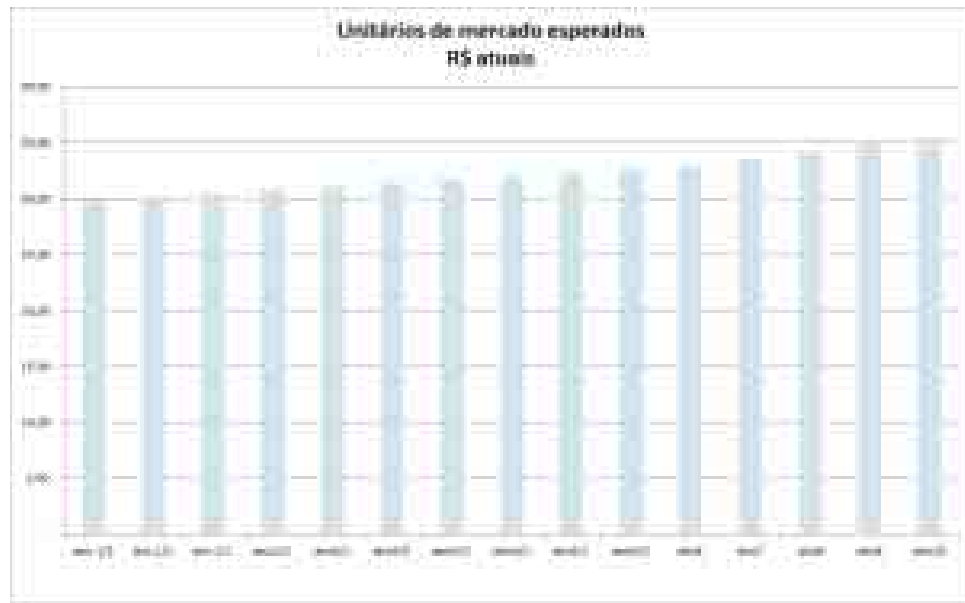
Bases dos contratos	Cobrança 21
Aluguel contratado	107.844,30
Data base aluguel contratado	42.767
Mês de reajuste	2
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/02/2017
Data de início do pagamento	01/03/2017
Data de fim de contrato	01/03/2027
Locatários	
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	107.844,30
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	107.481,21
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	107.844,30

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

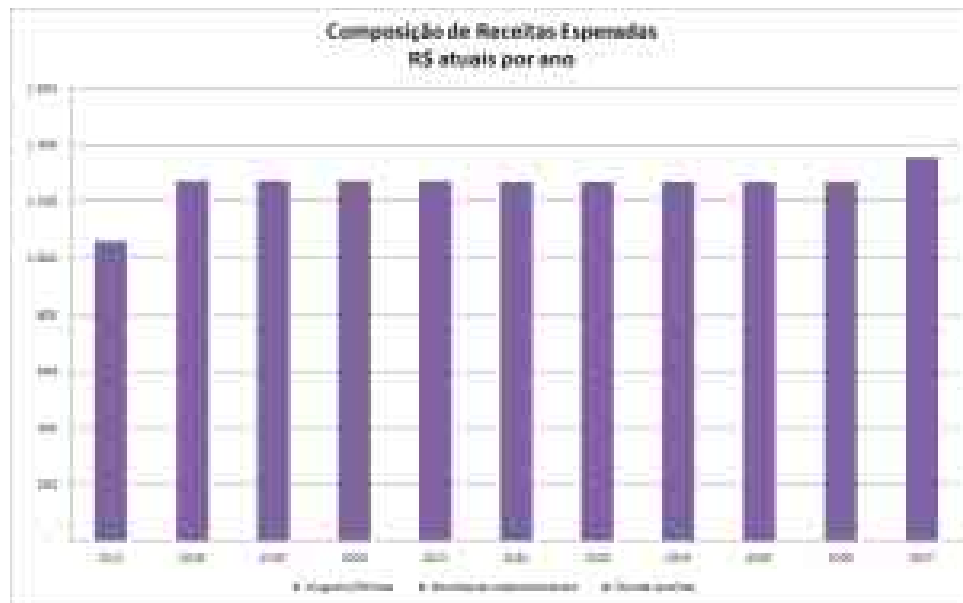
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Cenário 1	Cenário 2
Constantes Específicas	10/10/2020 - 20/10/2021	10/10/2020 - 20/10/2021
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	77,00	26,429
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	13,2%	23,24
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	40,14	28,03
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120
Prazo de transição da estabilização de mercado - meses	180	120
Aluguel de mercado ao final vida útil - R\$/m ²	36,13	25,23
Ocupação inicial - %	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	120	120
Vacância estabilizada - %	7,0%	7,0%
Prazo de transição da estabilização de vacância - meses	90	70
Vacância ao final de vida útil - %	7,0%	7,0%
Encargos além vagas inicial - R\$/m ²	2,00	2,00
Prazo para estabilizar os encargos além vagas - meses	12	12
Encargos além vagas estabilizado - R\$/m ²	2,00	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	43	43

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



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



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



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 4,1% a.a. chegando a 4,8% 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 anos de 2016 e 2017:

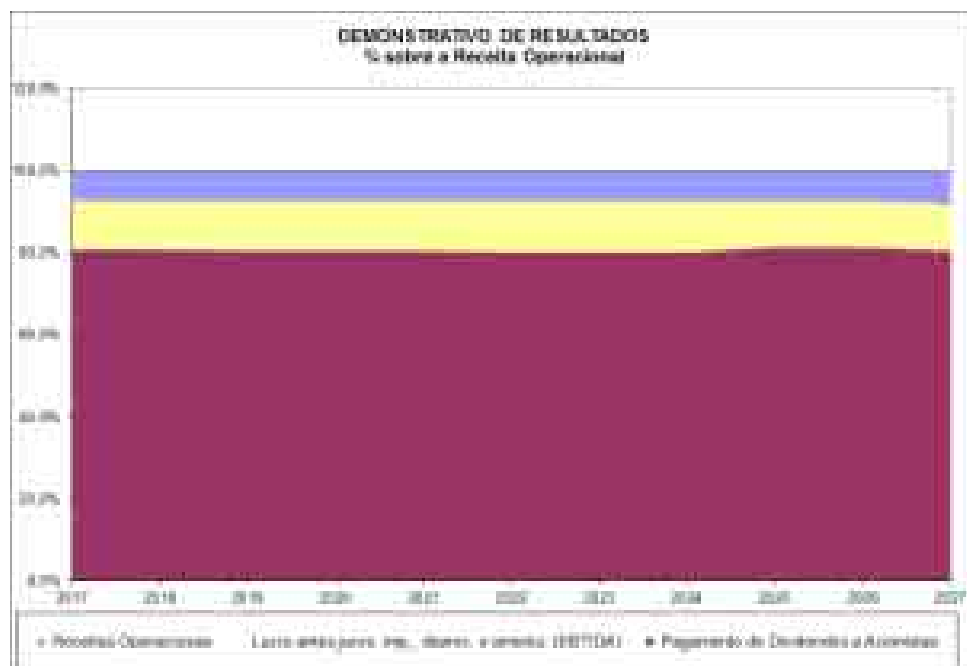
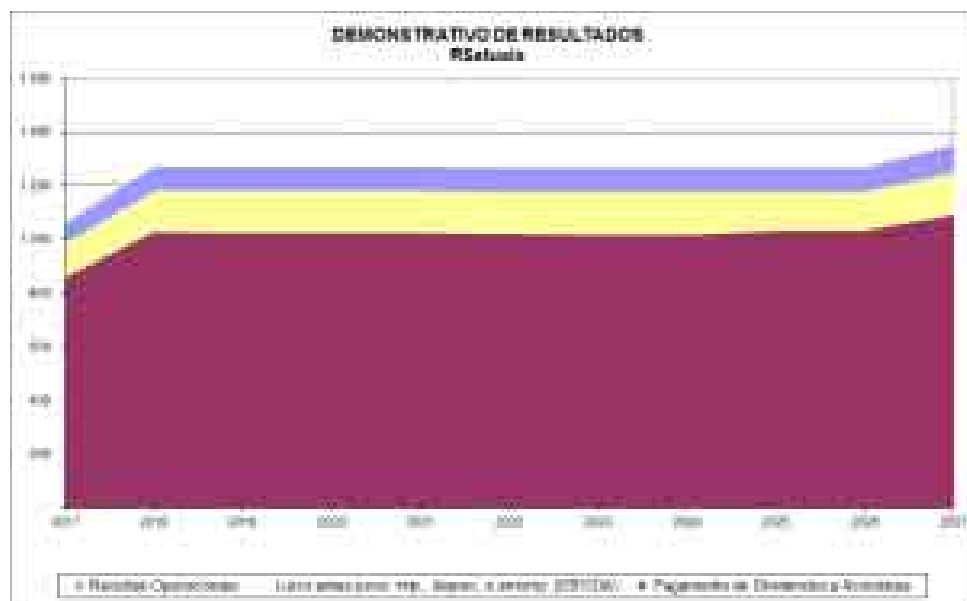
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não houve;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - d. Manutenção/conservação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

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 10% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 8,0% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,7% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

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 15/08/2026- média móvel de 12 meses), fixando em 6,10% 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 4,39% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 3,89% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para o setor “Real Estate (Operations & Services)”.

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 0,51 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, 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 K_e 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:

$$K_e = 6,10\% + (4,39 \times 0,51) + 0,40\% = 8,74\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,50\% = 7,03\% \text{ (valor residual)}$$

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 12.511.647,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	11.200,00	602,09					1,00	6.743.408	6.743.408
Edificações									
01. Galpão	3.458,67	2.120,00	15	c	60	44	0,82	7.332.373	6.012.546
Edificações e Benfeitorias	3.458,67					44	0,82	7.332.373	6.012.546
Custos Civil								14.075.781	12.755.954
Câmara Frigorífica, equipamentos e automação					25	18	0,80	3.000.000	2.400.000
CUSTO EMPREENDIMENTO								17.075.781	15.155.954
Valor de Mercado						F. Comercialização	0,83		12.511.647

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

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de fevereiro/2017:

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 12.511.647,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 22.581.003/0217, que se compõe de 87 (oitenta e sete) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado
- fluxo de caixa mensal projetado
- pesquisa de valores de locação
- simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto
- 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, 22 de fevereiro de 2017.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	1.059	1.271	1.270	1.270	1.270	1.267	1.267	1.267	1.267	1.267	1.353	13.828
-	Área locável (m2)	2.882	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30	30	31	31	32	32	33	33	34	35	35	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.024	1.248	1.269	1.293	1.318	1.336	1.368	1.384	1.410	1.436	1.464	14.537
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202	
-	Aluguéis Efetivos	1.059	1.271	1.270	1.270	1.270	1.267	1.267	1.267	1.267	1.267	1.353	13.828
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	39	46	46	46	46	46	46	46	46	46	49	505
-	PIS	7	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	90
-	COFINS	32	38	38	38	38	38	38	38	38	38	40	415
-	Despesas Operacionais	36	43	43	43	43	43	43	43	43	43	57	461
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
-	Indenização por inadimplência (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
-	Despesas com manutenção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
-	Gestão e comercialização de obras locadas	36	43	43	43	43	43	43	43	43	43	46	470
-	Despesas com materiais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas com honorários advocatícios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas com juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)	984	1.181	1.180	1.181	1.181	1.178	1.178	1.178	1.178	1.178	1.247	12.842
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Depreciação	984	1.181	1.180	1.180	1.181	1.178	1.178	1.178	1.178	1.178	1.247	12.842
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Lucro antes de impostos	984	1.181	1.180	1.180	1.181	1.178	1.178	1.178	1.178	1.178	1.247	12.842
-	Impostos (IR/CSLL)	115	138	138	138	138	138	138	138	138	138	147	1.504
-	Lucro líquido	869	1.043	1.042	1.042	1.043	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.100	11.338
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	869	1.043	1.042	1.042	1.043	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.100	11.338
-	Investimento em novos ativos	15.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.489
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	17	18	19	20	21	22	23	10	8	9	181
-	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(14.634)	1.026	1.024	1.023	1.022	1.019	1.018	1.017	1.030	1.032	1.091	(4.333)
-	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.634)	(13.609)	(12.585)	(11.562)	(10.539)	(9.520)	(8.502)	(7.486)	(6.456)	(5.424)	(4.333)	
+	Integralização dos Acionistas	15.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.489
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Acumulado	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	15.489	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	855	1.026	1.024	1.023	1.022	1.019	1.018	1.017	1.030	1.032	1.091	11.157
-	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
-	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
-	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	15.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.489
+	Distribuição de Dividendos	855	1.026	1.024	1.023	1.022	1.019	1.018	1.017	1.030	1.032	1.091	11.157
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(14.634)	1.026	1.024	1.023	1.022	1.019	1.018	1.017	1.030	1.032	1.091	9.286

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	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%
+	Unidade de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	Vacância do empreendimento		96,8%	98,1%	99,9%	101,8%	103,7%	105,4%	107,2%	109,2%	111,3%	113,4%	108,1%	105,1%
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	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		3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,5%
-	Despesas de condomínio IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Indisponibilidade recuperável		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 operacionais		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
-	Despesas com 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. (EBITDA)		93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	92,8%	92,9%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,8%	92,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,9%	92,8%	92,9%
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido		82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	81,3%	82,0%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	81,3%	82,0%
-	Investimento em novos ativos		1463,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,0%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,3%	1,4%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	0,8%	0,6%	0,7%	1,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1362,3%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,4%	80,3%	81,3%	81,3%	81,4%	80,6%	-31,3%
+	Fluxos de Caixa Acumulado		1463,1%	-1071,0%	-991,2%	-910,3%	-829,6%	-751,1%	-671,1%	-590,9%	-509,6%	-428,1%	-320,2%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas		1463,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,0%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1463,1%	1219,0%	1219,9%	1219,6%	1219,2%	1222,1%	1222,6%	1222,6%	1222,6%	1222,6%	1144,6%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,4%	80,3%	81,3%	81,3%	81,4%	80,6%	80,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		1463,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	112,0%
+	Distribuição de Dividendos		80,8%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,4%	80,3%	81,3%	81,3%	81,4%	80,6%	80,7%
+	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-1362,3%	80,7%	80,6%	80,5%	80,4%	80,4%	80,3%	81,3%	81,3%	81,4%	1087,0%	67,2%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

FluxoCaixaMensal

BRF_170222

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais												
	Área locável (m2)												
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
	Potencial de Mercado de Aluguéis												
	Vacância do empreendimento												
-	Despesas Operacionais												
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)												
	Inadimplência irrecoverável												
	Gestão e comercialização de contratos de locação												
	Despesas recorrentes FII												
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações												
	Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBIT)												
	Depreciação												
	Receitas/Despesas financeiras												
	Lucro líquido												
+	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações												
	Depreciação e Amortização												
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro												
	Reinvestimentos para reposição de ativos												
	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos												
+	Integralização dos Acionistas												
	Reservas e provisões												
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas												
	Pagamento de Dividendos e Acionistas												
	Fluxos de Caixa Líquidos do período												
=	Aplicações + Disponibilidades Iniciais												
	Aplicações + Disponibilidades												
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas												
	Valor Residual												
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas												

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
R\$ em moeda constante		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Mês		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,24	29,14	30,53	30,43	30,32	30,22	30,12	30,02	30,10	30,10	30,00	29,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,13	100,79	105,58	105,23	104,88	104,53	104,18	103,83	104,46	104,11	103,77	103,42
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	97	100	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97
=	Fluxos de Caixa Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Depreciação	97	100	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97
	Recursos antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Recursos antes de impostos	97	100	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97
	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operacionais	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	86	86
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Operacionais	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	86	86
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais	84	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84
	Fluxos de Caixa Operacionais	(14.550)	(14.463)	(14.376)	(14.290)	(14.204)	(14.118)	(14.032)	(13.947)	(13.862)	(13.777)	(13.693)	(13.609)
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	939	1.026	1.113	1.199	1.286	1.372	1.457	1.542	1.627	1.712	1.797	1.881
=	Fluxos de Caixa Operacionais	84	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84
	Fluxos de Caixa Operacionais	(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)
	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Integralização dos Acionistas	84	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Operacionais	84	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	104	104
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,80	29,70	31,10	30,99	30,89	30,78	30,67	30,56	30,74	30,53	30,42	30,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	103,08	102,73	107,58	107,20	106,83	106,45	106,08	105,71	106,33	105,95	105,58	105,21
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	104	104
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	97	100	100	100	99	99	98	98	98	97	97	97
=	Fluxos de Caixa Operacionais	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de impostos	97	100	100	100	99	99	98	98	98	97	97	97
	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operacionais	86	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	85
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Operacionais	86	88	88	88	87	87	87	87	86	86	86	85
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais	84	87	87	86	86	86	85	85	85	85	84	84
	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Operacionais	84	87	87	86	86	86	85	85	85	85	84	84
	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.525)	(13.438)	(13.351)	(13.265)	(13.179)	(13.093)	(13.007)	(12.922)	(12.837)	(12.753)	(12.669)	(12.585)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	1.965	2.052	2.138	2.225	2.311	2.397	2.482	2.567	2.652	2.736	2.821	2.905
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	84	87	87	86	86	86	85	85	85	85	84	84
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
	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	84	87	87	86	86	86	85	85	85	85	84	84
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	87	87	86	86	86	85	85	85	85	84	84

423

FluxoCaixaMensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
		Jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21		
Mês		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
+	Receitas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104		
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,92	30,81	32,29	32,18	32,07	31,97	31,86	31,75	31,64	31,53	31,43	31,32		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	106,93	106,56	111,68	111,31	110,93	110,56	110,19	109,82	110,48	110,10	109,73	109,37		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	97	100	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	97	100	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de impostos	97	100	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97		
-	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11		
=	Lucro líquido	85	89	88	88	88	87	87	87	86	86	86	86		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	89	88	88	88	87	87	87	86	86	86	86		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	84	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.476)	(11.391)	(11.305)	(11.218)	(11.132)	(11.047)	(10.961)	(10.876)	(10.792)	(10.707)	(10.623)	(10.539)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	4.011	4.098	4.185	4.271	4.357	4.443	4.528	4.613	4.698	4.782	4.866	4.950		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84		
=	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 Final	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Distribuição de Dividendos	84	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Meses		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
R\$ em moeda constante		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
+	Receitas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	31,41	31,41	32,90	32,77	32,65	32,52	32,39	32,27	32,14	32,02	31,89	31,77
	Potencial de Mercado de Aluguéis	109,00	108,63	113,79	113,35	112,91	112,48	112,04	111,61	111,17	110,74	110,31	109,89
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	104	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	97	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	97	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	97	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-	Impostos (IR/CSSL)	11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(10.455)	(10.369)	(10.282)	(10.196)	(10.111)	(10.025)	(9.940)	(9.855)	(9.771)	(9.687)	(9.603)	(9.520)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.034	5.121	5.207	5.293	5.379	5.464	5.549	5.634	5.718	5.802	5.886	5.969
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
Mês		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Mês		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
R\$ em moeda constante		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Receitas Operacionais		103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104		
Área locável (m2)		3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		31,65	31,53	33,52	33,39	33,26	33,13	33,01	32,88	32,75	32,62	32,50	32,37		
Potencial de Mercado de Aluguéis		109,46	109,04	115,94	115,49	115,05	114,60	114,16	113,71	113,27	112,83	112,40	111,96		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Aluguéis Efetivos		103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104		
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96		
Recargas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de impostos		96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96		
Impostos (IR/CSLL)		11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11		
Lucro líquido		85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reinvestimentos para reposição de ativos		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
Fluxos de Caixa Acumulado		(9.437)	(9.350)	(9.264)	(9.178)	(9.092)	(9.007)	(8.922)	(8.837)	(8.753)	(8.669)	(8.586)	(8.502)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser		6.052	6.139	6.226	6.311	6.397	6.482	6.567	6.652	6.736	6.820	6.904	6.987		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)		
Aplicações + Disponibilidades Inicial		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Distribuição de Dividendos		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
		Mês											
		Ano											
		Meses											
		R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155
+	Receitas Operacionais		103	108	107	107	107	106	106	105	105	104	104
	Área locável (m2)		3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		32,25	32,12	34,16	34,02	33,89	33,76	33,63	33,50	33,37	33,24	32,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis		111,53	111,10	118,13	117,68	117,22	116,77	116,31	115,86	115,41	114,97	114,52
	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%
	Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos		103	108	107	107	107	106	106	105	105	104	104
	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	96
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	96
-/+	Recargas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	96
-	Impostos (IR/CSLL)		11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11
=	Lucro líquido		85	89	88	88	87	87	87	86	86	85	85
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		85	89	88	88	87	87	87	86	86	85	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	83
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(8.419)	(8.333)	(8.246)	(8.161)	(8.075)	(7.990)	(7.905)	(7.820)	(7.736)	(7.652)	(7.569)
+	Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		7.070	7.157	7.243	7.329	7.414	7.500	7.584	7.669	7.753	7.837	7.921
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	83
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	83
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	83

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
R\$ em moeda constante		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Mês		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	32,86	32,73	34,80	34,67	34,53	34,40	34,27	34,13	34,00	33,87	33,74	33,61
	Potencial de Mercado de Aluguéis	113,64	113,20	120,37	119,90	119,44	118,97	118,51	118,05	117,60	117,14	116,69	116,23
	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%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	83	87	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.403)	(7.316)	(7.229)	(7.141)	(7.054)	(6.968)	(6.882)	(6.796)	(6.710)	(6.625)	(6.540)	(6.456)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	8.087	8.173	8.261	8.348	8.435	8.522	8.608	8.694	8.779	8.864	8.949	9.034
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	83	87	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Final	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	83	87	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	83	87	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
R\$ em moeda constante		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Mês		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	33,48	33,35	35,46	35,32	35,19	35,05	34,91	34,78	34,64	34,51	34,37	34,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	115,78	115,34	122,64	122,17	121,69	121,22	120,75	120,28	119,82	119,35	118,89	118,43
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas Iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	96	100	100	99	99	99	98	98	98	97	97	96
-	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	89	88	88	87	87	87	86	86	86	85	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	84	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.371)	(6.283)	(6.196)	(6.109)	(6.022)	(5.936)	(5.849)	(5.764)	(5.678)	(5.593)	(5.508)	(5.424)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	9.118	9.206	9.293	9.381	9.467	9.554	9.640	9.726	9.811	9.896	9.981	10.066
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84
=	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	84	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	103	108	116	116	115	115	114	114	114	113	113	112
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	34,11	33,98	36,13	35,99	35,85	35,71	35,57	35,44	35,30	35,16	35,02	34,89
	Potencial de Mercado de Aluguéis	117,97	117,51	124,96	124,48	123,99	123,51	123,03	122,56	122,08	121,61	121,14	120,67
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	-	-	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	Aluguéis Efetivos	103	108	116	116	115	115	114	114	114	113	113	112
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	96	100	107	107	106	106	105	105	104	104	104	103
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	96	100	107	107	106	106	105	105	104	104	104	103
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	96	100	107	107	106	106	105	105	104	104	104	103
-	Impostos (IR/CSLL)	11	12	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12
=	Lucro líquido	85	89	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	89	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	84	88	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.340)	(5.252)	(5.158)	(5.065)	(4.972)	(4.880)	(4.788)	(4.696)	(4.605)	(4.514)	(4.423)	(4.333)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	10.150	10.238	10.331	10.424	10.517	10.610	10.702	10.793	10.885	10.976	11.066	11.157
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	88	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
=	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	84	88	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	88	94	93	93	92	92	92	91	91	91	13.619
													13.709

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista 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 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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos 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	7	
Média Aritmética	18,22	
Desvio Padrão	2,25	
Coefficiente de Variação	12%	
Limite Inferior	12,75	
Limite Superior	23,68	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	18,22	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	16,99	-7%
Superior	19,44	7%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

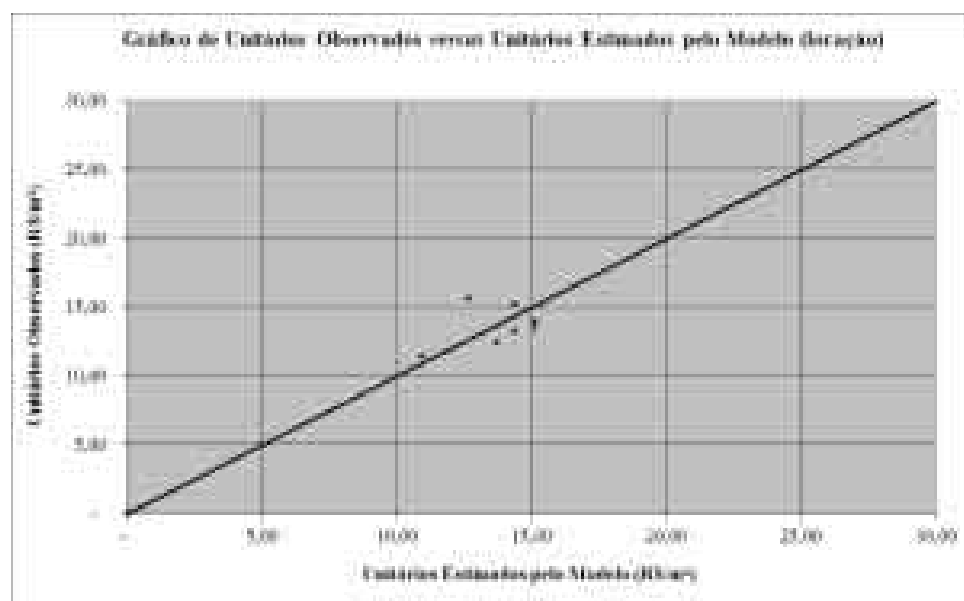
Área	4.232,80

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	18,22
Valor do imóvel	77.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	71.824
Superior	82.176

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Desta forma, os valor de mercado de locação é o seguinte:

VALORES	ÁREA (M²)	UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	4.232,80	18,22	77.000,00

Para a estimativa do valor de locação da parcela equipamentos consideramos a fórmula a seguir:

$$P = PV * \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1}$$

Nessa expressão matemática temos que:

PV = presente valor

P = prestação

n = número de parcelas

i = taxa de juros na forma unitária

Admitindo como PV o valor de investimento, i a taxa arbitrada em 9% e n a vida remanescente estimada apresentada anteriormente no corpo do laudo.

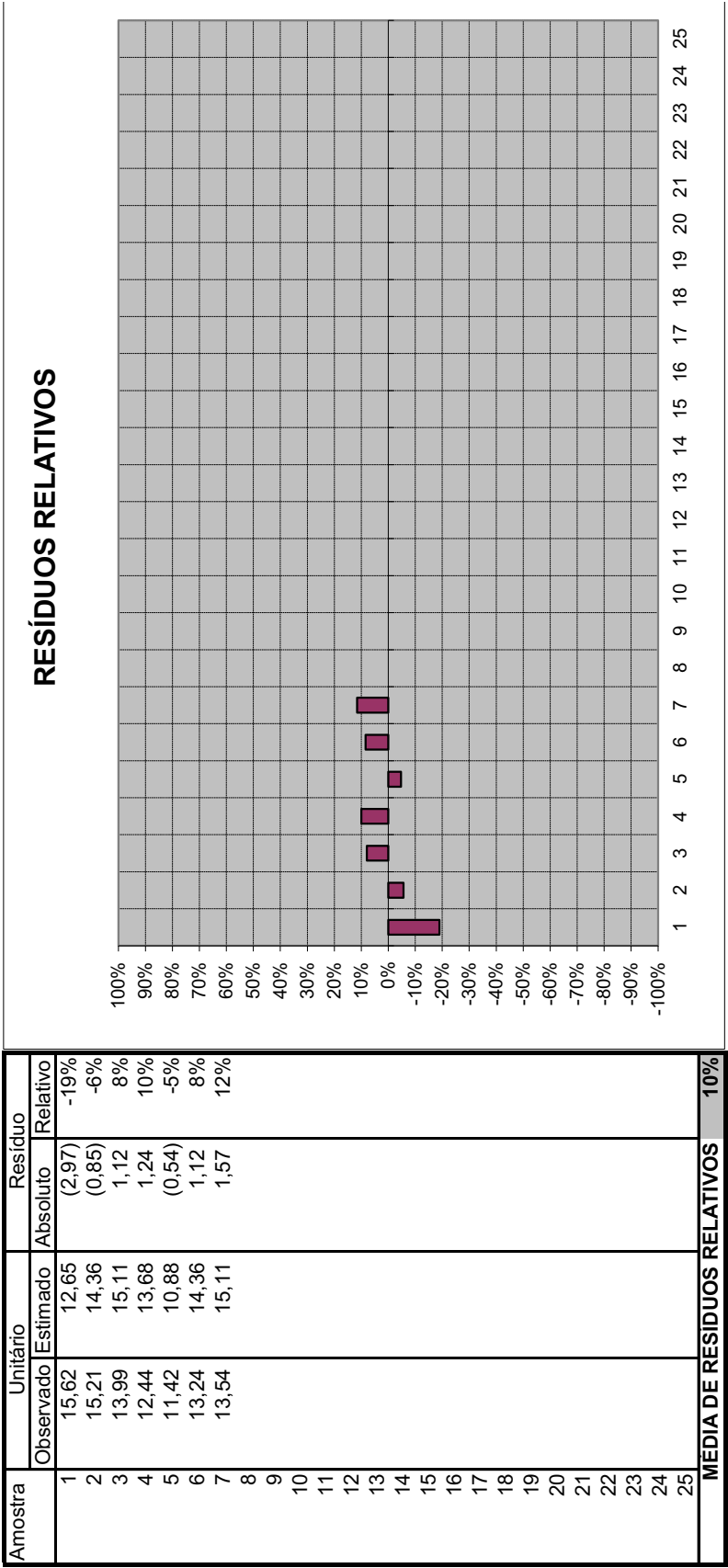
Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Realuste	Situação	AreaConstruida	AreaTerreno	AreaEquivalente
1	Rua Barão de Penedo, 469	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	50.000	12	oferta	3.100,00	4.112,00	3.201,20
2	Av. Hugo Fumagalli, 194	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	37.000	12	oferta	2.370,00	3.000,00	2.433,00
3		Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	38.000	12	oferta	2.620,00	3.578,00	2.715,80
4	Av. Santos Dumont, 3133/3137	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	50.000	12	oferta	3.500,00	8.700,00	4.020,00
5	Av. Santos Dumont, 2916 x Santana de Ipanema	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	45.000	12	oferta	3.700,00	6.112,00	3.941,20
6	Rua Santana de Ipanema, 697	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	55.000	12	oferta	4.100,00	4.650,00	4.155,00
7	Av. Antonio Bardela, 280/310	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	120.000	12	oferta	8.859,00	8.892,00	8.862,30
Avaliando	Rua Barão de Penedo, 435	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17		12	transação	3.458,67	11.200,00	4.232,80

Amostra	Padrão	NotaPadrão	Idade
1	médio	5,5	20
2	médio	6,0	20
3	médio	6,0	20
4	médio	6,0	20
5	médio	5,0	25
6	médio	6,0	20
7	médio	6,0	10
Avaliando	Superior	8,0	15

Amostra	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1 d		7,0	2 House Imóveis		2389-0003
2 d		7,0	Mestre Imobiliária	Sra. Jovina	2408-9488
3 c		7,0	Imobiliária Foco	Sr. João	3437-1185
4 d		7,0	Special Imóveis	Sra. Janete	2672-7200
5 d		7,0	Rugene & Trivinho	Sr. Antonio	9 9339-8759/7722-8953
6 c		7,0	Proprietário	Sr. Davi	2412-4299
7 c		7,0	Costa e Nascimento Imóveis	Sr. Sandra	3437-5888
Avaliando	c	7,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA														
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Unitário Homogeneizado
1	15,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	14,06	1,45	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	22,50
2	15,21	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,69	1,33	1,15	0,93	1,00	1,00	1,00	19,30
3	13,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,59	1,33	1,08	0,93	1,00	1,00	1,00	16,87
4	12,44	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,20	1,33	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	16,58
5	11,42	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,28	1,60	1,26	1,00	1,00	1,00	1,00	19,12
6	13,24	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	11,92	1,33	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	16,81
7	13,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,19	1,33	0,93	1,08	1,00	1,00	1,00	16,33

ANÁLISE DE RESÍDUOS



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Variável	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	0,80%	ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	375.349,42

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:

$$K_e = 6,10\% + (4,39\% \times 0,51) + 0,40\% = 8,74\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,25\% = 6,78\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor 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

Com base nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

- Valor de Mercado cenário FII: R\$ 13.279.280,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
Cenário: BuyToLease/FII													
		Ano											
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
=	R\$ em moeda constante												
	Receitas Operacionais	1.059	1.271	1.270	1.270	1.270	1.267	1.267	1.267	1.267	1.267	1.353	13.828
	-	2.882	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	
	-	30	30	31	31	32	32	33	33	34	35	35	
	-	1.024	1.246	1.269	1.293	1.318	1.368	1.358	1.384	1.410	1.436	1.464	14.537
	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202
	-	1.059	1.271	1.270	1.270	1.270	1.267	1.267	1.267	1.267	1.267	1.353	13.828
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													Cenário: BuyToLease/FII			
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total			
+	R\$ em moeda constante	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			
-	Recargas Operacionais															
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)															
-	Potencial de Mercado de Aluguéis															
-	Vacância do empreendimento	98,8%	98,1%	99,9%	101,8%	103,7%	105,4%	107,2%	109,2%	111,3%	113,4%	108,1%	105,1%			
-	Área vaga (m2)															
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			
-	Recargas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
-	Outras recargas	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	48,4%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	12,9%	13,0%	15,6%			
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%			
-	Inadimplência recuperável	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%			
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%			
-	Despesas com o FII	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	10,6%	11,2%			
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	38,5%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	2,7%			
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	51,6%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,0%	84,5%			
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
-	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	51,6%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,0%	84,4%			
-	Recargas/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	51,6%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,0%	84,4%			
-	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	51,6%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,0%	84,4%			
-	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
-	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	51,6%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,1%	87,0%	84,4%			
-	Investimento em novos ativos	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%	1463,1%			
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,4%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,7%	1,3%			
-	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1412,7%	85,7%	85,7%	85,6%	85,5%	85,4%	85,4%	85,3%	86,3%	86,5%	86,4%	-28,9%			
-	Fluxos de Caixa Acumulado	-1412,7%	-1091,3%	-1006,5%	-920,6%	-834,5%	-751,3%	-666,3%	-581,0%	-494,7%	-408,2%	-295,8%	0,0%			
-	Integralização dos Cotistas	1498,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,7%			
-	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
-	Fluxos de Caixa Acumulado	1498,5%	1248,6%	1249,5%	1249,2%	1248,8%	1251,7%	1252,2%	1252,2%	1252,2%	1252,2%	1172,3%	0,0%			
-	Remuneração de Cotistas	85,8%	85,7%	85,7%	85,6%	85,5%	85,4%	85,4%	85,3%	86,3%	86,5%	86,4%	85,8%			
-	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	1498,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	114,7%			
-	Remuneração das Cotas	85,8%	85,7%	85,7%	85,6%	85,5%	85,4%	85,4%	85,3%	86,3%	86,5%	86,4%	85,8%			
-	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%	0,0%	111,1%			
-	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-1412,7%	85,7%	85,7%	85,6%	85,5%	85,4%	85,4%	85,3%	86,3%	86,5%	86,4%	82,1%			

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104
	Área locável (m2)	-	-	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	103,62	103,27	102,93	102,58	102,24	101,89	102,50	102,16	101,81	101,47
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas Operacionais	-	375	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Depreciação	-	(375)	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
	Depreciação	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	(375)	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
	Receitas/Despesas financeiras	-	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de impostos	-	(375)	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro líquido	-	(375)	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
=	Depreciação e Amortização	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	(375)	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	15.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	(15.865)	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89
	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	(15.772)	(15.681)	(15.589)	(15.498)	(15.407)	(15.316)	(15.226)	(15.135)	(15.046)	(14.956)
	Integralização dos Cotistas	-	15.865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	0	92	184	276	367	458	549	639	729	819	908
=	Remuneração de Cotistas	-	-	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Aplicações + Disponibilidades	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	15.865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Remuneração das Cotas	-	-	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	(15.865)	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	RS em moeda constante												
	Receitas Operacionais	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,24	29,14	30,43	30,43	30,32	30,22	30,12	30,02	30,20	30,10	30,00	29,90
	Potencial de Mercado de Aluguéis	101,13	100,79	105,58	105,23	104,88	104,53	104,18	103,83	104,46	104,11	103,77	103,42
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	105	104
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	89	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89
	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.867)	(14.775)	(14.682)	(14.591)	(14.499)	(14.408)	(14.317)	(14.226)	(14.136)	(14.046)	(13.956)	(13.867)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	998	1.090	1.182	1.274	1.366	1.457	1.548	1.639	1.729	1.819	1.909	1.998
-	Remuneração de Cotistas	89	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89
=	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	89	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	89	93	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
		Ano	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		Meses	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
		R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	104	104
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
		Potencial de Mercado de Aluguéis	29,80	29,70	31,10	30,99	30,89	30,78	30,67	30,56	30,74	30,63	30,42	30,42
		Vacância do empreendimento	103,08	102,73	107,58	107,20	106,83	106,45	106,08	105,71	106,33	105,95	105,58	105,21
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Receitas de estacionamento	104	108	107	107	107	106	106	106	105	105	104	104
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13
		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Despesas recorrentes FII	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-/+	Recargas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		91	94	94	93	93	93	92	92	92	91	91	91
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos		1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		89	92	92	92	91	91	91	90	90	89	89	89
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(13.776)	(13.685)	(13.593)	(13.501)	(13.410)	(13.319)	(13.228)	(13.136)	(13.047)	(12.958)	(12.868)	(12.779)
+	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		2.087	2.180	2.272	2.363	2.455	2.546	2.637	2.727	2.817	2.907	2.997	3.086
-	Remuneração dos Cotistas		89	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89
=	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		89	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		89	92	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89

453

Investimento na aquisição das Cotas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
		Jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	RS em moeda constante	104	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Receitas Operacionais	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Área locável (m2)	31,51	31,41	32,90	32,77	32,65	32,52	32,39	32,27	32,14	32,02	31,89	31,77
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	109,00	108,63	113,79	113,35	112,91	112,48	112,04	111,61	111,17	110,74	110,31	109,89
	Potencial de Mercado de Aluguéis	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Vacância do empreendimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área vaga (m2)	104	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	13	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	91	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	91	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	91	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	91	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	89	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89	89
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.517)	(10.424)	(10.333)	(10.241)	(10.150)	(10.059)	(9.969)	(9.879)	(9.789)	(9.700)	(9.611)	(9.523)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	5.348	5.440	5.532	5.624	5.715	5.805	5.896	5.986	6.075	6.165	6.254	6.342
-	Remuneração de Cotistas	89	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89	89
=	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	89	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89	89
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	89	92	92	91	91	91	90	90	90	89	89	89

Investimento na aquisição das Cotas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO														
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	
		Mês												
		Ano												
		Meses												
		R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
		Potencial de Mercado de Aluguéis	32,25	32,12	34,16	34,02	33,89	33,76	33,63	33,50	33,37	33,24	33,11	32,98
		Vacância do empreendimento	111,53	111,10	118,13	117,68	117,22	116,77	116,31	115,86	115,41	114,97	114,52	114,08
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Receitas de estacionamento	Aluguéis Efetivos	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Impostos sobre receitas	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	13	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13	13
=		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Despesas recorrentes FII	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
=	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
	Recargas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de impostos		90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
	Impostos (IR/CSLL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Reinvestimentos para reposição de ativos		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		88	92	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88
	Fluxos de Caixa Acumulado		(8.353)	(8.261)	(8.169)	(8.078)	(7.987)	(7.897)	(7.806)	(7.717)	(7.627)	(7.538)	(7.449)	(7.361)
	Integralização dos Cotistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen		7.512	7.604	7.695	7.787	7.878	7.968	8.058	8.148	8.238	8.327	8.416	8.504
	Remuneração de Cotistas		88	92	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88
	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		88	92	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88
	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		88	92	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
		Ano	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
		Meses	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
		R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
		Potencial de Mercado de Aluguéis	32,86	32,73	34,80	34,67	34,53	34,40	34,27	34,13	34,00	33,87	33,74	33,61
		Vacância do empreendimento	113,64	113,20	120,37	119,90	119,44	118,97	118,51	118,05	117,60	117,14	116,69	116,23
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Receitas de estacionamento	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	13	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13	13
		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Despesas recorrentes FII	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-		Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-/+		Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Lucro antes de impostos	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-		Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro líquido	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
+		Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90
-		Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Investimento em novos ativos	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-		Reinvestimentos para reposição de ativos	88	92	93	93	92	92	92	91	91	90	90	90
=		Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(7.273)	(7.181)	(7.088)	(6.996)	(6.903)	(6.811)	(6.719)	(6.628)	(6.537)	(6.447)	(6.357)	(6.267)
+		Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	8.592	8.684	8.777	8.870	8.962	9.054	9.145	9.236	9.327	9.418	9.508	9.598
-		Remuneração dos Cotistas	88	92	93	93	92	92	92	91	91	90	90	90
=		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	88	92	93	93	92	92	92	91	91	90	90	90
+		Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+		Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	88	92	93	93	92	92	92	91	91	90	90	90

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês												Ano	
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026		
		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
+	Receitas Operacionais	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104		
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	33,48	33,35	35,46	35,32	35,19	35,05	34,91	34,78	34,64	34,51	34,37	34,24		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	115,78	115,34	122,64	122,17	121,69	121,22	120,75	120,28	119,82	119,35	118,89	118,43		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	103	108	107	107	107	106	106	105	105	105	104	104		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas Operacionais	13	14	14	14	14	14	14	14	14	13	13	13		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
	Despesas recorrentes FII	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de impostos	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90		
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro líquido	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	90	94	94	93	93	92	92	92	91	91	91	90		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	89	93	93	93	92	92	91	91	91	90	90	90		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.176)	(6.084)	(5.991)	(5.899)	(5.807)	(5.715)	(5.623)	(5.532)	(5.442)	(5.351)	(5.261)	(5.172)		
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.687	9.780	9.873	9.966	10.058	10.150	10.241	10.332	10.423	10.513	10.604	10.693		
-	Remuneração dos Cotistas	89	93	93	93	92	92	91	91	91	90	90	90		
=	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	89	93	93	93	92	92	91	91	91	90	90	90		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	89	93	93	93	92	92	91	91	91	90	90	90		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO																							
Mês		Ano																					
181		182		183		184		185		186		187		188		189		190		191		192	
2027		2027		2027		2027		2027		2027		2027		2027		2027		2027		2027		2027	
Mês		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190		191	
R\$ em moeda constante		jan/27		fev/27		mar/27		abr/27		mai/27		jun/27		jul/27		ago/27		set/27		out/27		dez/27	
+	Receitas Operacionais	103	108	116	116	115	115	115	115	115	115	114	114	114	114	114	114	114	113	113	113	112	
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	
	Unitário de mercado locado (R\$/m2)	34,11	33,98	36,13	35,99	35,85	35,71	35,57	35,44	35,30	35,16	35,02	34,89	34,75	34,61	34,47	34,33	34,19	34,05	33,91	33,77	33,63	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	117,97	117,51	124,96	124,48	123,99	123,51	123,03	122,56	122,08	121,61	121,14	120,67	120,20	119,72	119,25	118,78	118,31	117,84	117,37	116,90	116,43	
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	
	Área vaga (m2)	-	-	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242	
	Aluguéis Efetivos	103	108	116	116	115	115	115	115	115	115	114	114	114	114	114	114	114	113	113	113	112	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	13	14	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Inadimplência irrecuperável	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Despesas recorrentes FI	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	90	94	101	101	100	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	98	98	98	
-	Depreciação	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	94	101	101	100	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	98	98	98	
-/+	Recargas/Despesas financeiras	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	94	101	101	100	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	98	98	98	
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	90	94	101	101	100	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	98	98	98	
+	Depreciação e Amortização	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	90	94	101	101	100	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	98	98	98	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	89	93	100	100	100	100	100	99	99	99	98	98	98	98	98	98	98	97	97	97	97	
+	Integralização dos Cotistas	(5.082)	(4.989)	(4.889)	(4.789)	(4.689)	(4.590)	(4.491)	(4.392)	(4.294)	(4.197)	(4.099)	(4.003)	(3.906)	(3.808)	(3.710)	(3.612)	(3.514)	(3.416)	(3.318)	(3.220)	(3.122)	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	10.783	10.876	10.976	11.076	11.176	11.275	11.374	11.472	11.570	11.668	11.765	11.862	11.959	12.056	12.153	12.250	12.347	12.444	12.541	12.638	12.735	
-	Remuneração de Cotistas	89	93	100	100	100	99	99	98	98	98	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	
=	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)	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(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)	
Cotistas																							
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Remuneração das Cotas	89	93	100	100	100	99	99	98	98	98	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	89	93	100	100	100	99	99	98	98	98	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

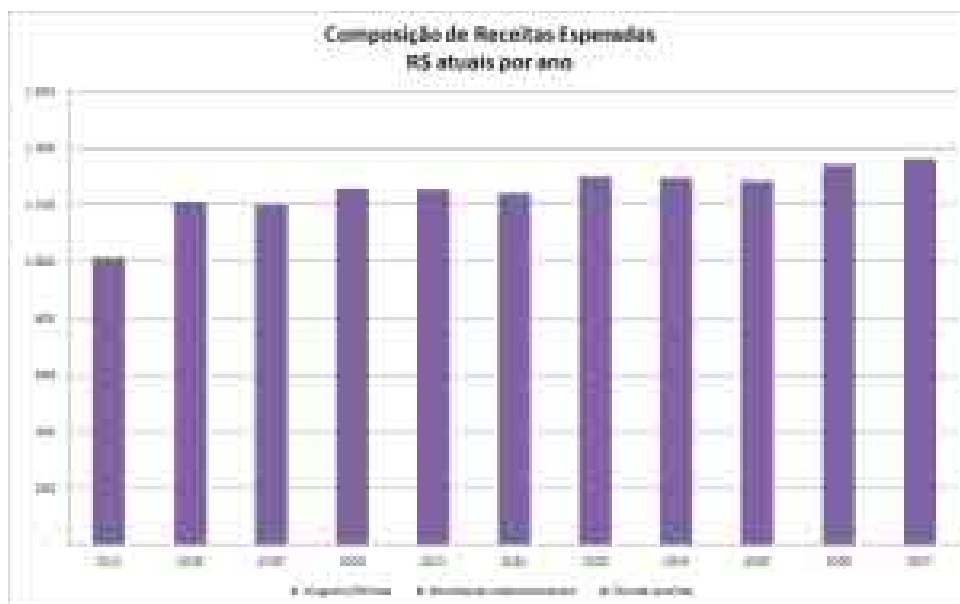
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Cenário I 22891000 - GRU1	Cenário II 21980000 - GRU2
Aluguel de mercado inicial - R\$	77,000	26,623
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	33,29	23,24
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	40,14	28,01
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	180	156
Aluguel de mercado ao final vida útil - R\$/m ²	36,13	25,23
Ocupação inicial - %	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	120	120
Vacância estabilizada - %	7,0%	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	90	78
Vacância ao final da vida útil - %	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m ²	2,00	2,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m ²	2,00	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	45	43

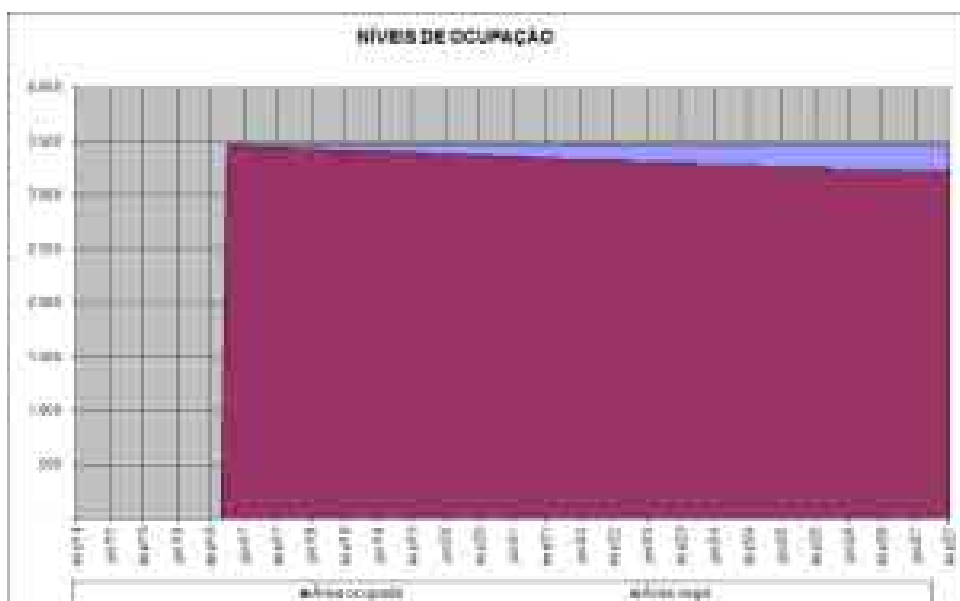
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



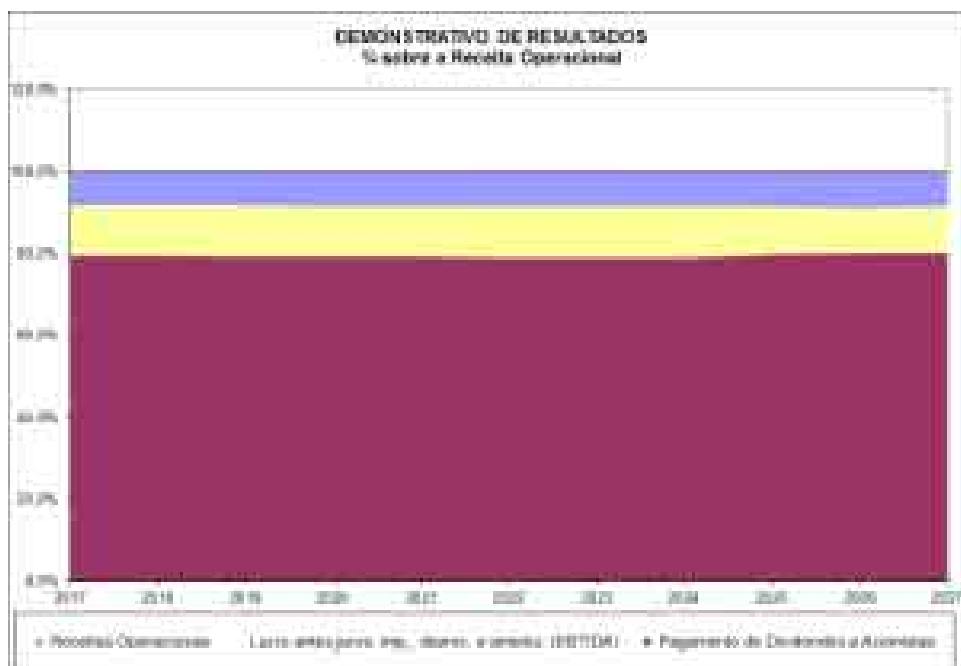
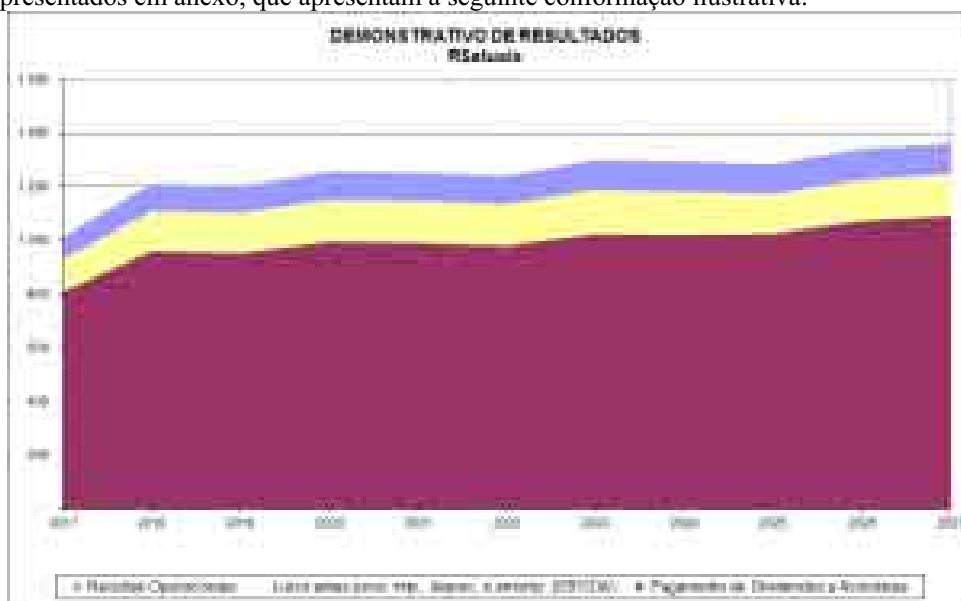
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:



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



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

$$K_e = 6,10\% + (4,39\% \times 0,65) + 0,50\% = 9,45\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,50\% = 7,03\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

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

• Valor do Empreendimento:	R\$	11.701.178,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

469

Pessoa Jurídica Convencional													Cenário: Mercado aberto				
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total			
R\$ em moeda constante																	
Receitas Operacionais																	
+	Unidade de mercado locação (R\$/m2)		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			100,0%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis																
-	Vacância do empreendimento		101,0%	103,0%	105,7%	103,0%	105,2%	107,7%	104,8%	107,1%	109,9%	107,1%	107,5%	105,8%			
-	Área vaga (m2)																
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
-	Impostos sobre receitas																
-	PIS		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%			3,7%
-	COFINS		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%			0,7%
-	Despesas Operacionais		4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%			4,5%
-	Despesas de condomínio IPTU (vacância)		0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%			0,5%
-	Despesas de condomínio IPTU (ocupação)		0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%			0,1%
-	Despesas de condomínio IPTU (vaga)		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%			0,7%
-	Gestão e comercialização de cotas do fundo		3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%			3,8%
-	Despesas com 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%			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%			0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		91,8%	91,8%	91,7%	91,7%	91,8%	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,6%	91,6%			91,6%
-	Depreciação		0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%			0,8%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		91,8%	91,8%	91,7%	91,7%	91,8%	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,6%	91,6%			91,6%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
=	Lucro antes de impostos		91,8%	91,8%	91,7%	91,7%	91,8%	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	91,4%	91,6%	91,6%			91,6%
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%			10,9%
=	Lucro líquido		80,9%	80,9%	80,9%	80,9%	80,9%	80,7%	80,7%	80,6%	80,6%	80,6%	80,7%	80,7%			80,7%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		80,9%	80,9%	80,9%	80,9%	80,9%	80,7%	80,7%	80,6%	80,6%	80,6%	80,7%	80,7%			80,7%
-	Investimento em novos ativos		1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%			1527,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%			-1447,9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,3%	1,4%	1,5%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%			1,8%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%	-134,4%			-134,4%
+	Integralização dos Acionistas		1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%			1527,5%
-	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%			1527,5%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%			79,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%			79,6%
-	Fluxos de Caixa Líquidos do período		79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%			79,6%
=	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%			0,0%
Acionistas																	
-	Integralização dos Acionistas		1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%	1527,5%			1527,5%
+	Distribuição de Dividendos		79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%			79,6%
-	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%			0,0%
+	Valor Residual		0,0%	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 Líquidos dos Acionistas		-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%	-1447,9%			-1447,9%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

FluxoCaixaMensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017		
		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17		
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
R\$ em moeda constante															
Receitas Operacionais		-	-	103	103	102	102	102	101	101	100	100	100		
Área locável (m2)		-	-	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	-	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96	29,96		
Potencial de Mercado de Aluguéis		-	-	103,62	103,27	102,93	102,58	102,24	101,89	102,50	102,16	101,81	101,47		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%		
Área vaga (m2)		-	-	6	6	6	6	6	6	18	18	18	18		
Aluguéis Efetivos		-	-	103	103	102	102	102	101	101	100	100	100		
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
PIS		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas Operacionais		-	-	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Inadimplência irrecoverável		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		-	-	95	94	94	94	93	93	92	92	92	92		
Depreciação		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-	-	95	94	94	94	93	93	92	92	92	92		
Recargas/Despesas financeiras		-	-	-	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		-	-	95	94	94	94	93	93	92	92	92	92		
Impostos (IR/CSLL)		-	-	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11		
Lucro líquido		-	-	83	83	83	83	82	82	81	81	81	81		
Depreciação e Amortização		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	-	83	83	83	83	82	82	81	81	81	81		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		-	-	82	82	82	81	81	81	80	80	80	80		
Fluxos de Caixa Acumulados		-	-	(15.407)	(15.325)	(15.244)	(15.163)	(15.082)	(15.001)	(14.921)	(14.841)	(14.761)	(14.682)		
Integralização dos Acionistas		-	-	15.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		-	-	82	82	82	81	81	81	80	80	80	80		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	-	82	82	82	81	81	81	80	80	80	80		
Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)		
Aplicações + Disponibilidades Iniciais		-	-	-	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0		
Aplicações + Disponibilidades Finais		-	-	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0		
Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Integralização dos Acionistas		-	-	15.489	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Distribuição de Dividendos		-	-	82	82	82	81	81	81	80	80	80	80		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-	-	(15.489)	82	82	81	81	81	80	80	80	80		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84											
		2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018 2018											
		jan/18 fev/18 mar/18 abr/18 mai/18 jun/18 jul/18 ago/18 set/18 out/18 nov/18 dez/18											
		73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84											
+ R\$ em moeda constante													
+ Receitas Operacionais	Área locável (m2)	99	103	102	102	102	101	101	100	100	99	99	99
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Potencial de Mercado de Aluguéis	29,24	29,14	30,53	30,43	30,32	30,22	30,12	30,02	30,10	30,00	29,90	29,90
	Vacância do empreendimento	101,13	100,79	105,58	105,23	104,88	104,53	104,18	103,83	104,46	103,77	103,42	103,42
	Área vaga (m2)	0,5%	0,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
- Receitas de estacionamento	Aluguéis Efetivos	18	18	30	30	30	30	30	30	42	42	42	42
	Receitas de estacionamento	99	103	102	102	102	101	101	100	100	99	99	99
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Impostos sobre receitas	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		91	95	94	94	93	93	93	92	92	91	91	91
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91	95	94	94	93	93	93	92	92	91	91	91
	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Lucro antes de impostos	91	95	94	94	93	93	93	92	92	91	91	91
- Impostos (IR/CSLL)		11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Lucro líquido	80	83	83	83	82	82	82	81	81	80	80	80
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	80	83	83	83	82	82	82	81	81	80	80	80
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Operacionais	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Reinvestimentos para reposição de ativos	79	82	81	81	81	81	80	80	79	79	79	79
	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	(14.603)	(14.521)	(14.440)	(14.359)	(14.278)	(14.197)	(14.117)	(14.037)	(13.958)	(13.878)	(13.799)	(13.721)
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		886	968	1.050	1.131	1.212	1.292	1.372	1.452	1.532	1.611	1.690	1.769
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79	82	81	81	81	81	80	80	79	79	79	79
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
- Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Distribuição de Dividendos	79	82	81	81	81	81	80	80	79	79	79	79
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	79	82	81	81	81	81	80	80	79	79	79	79

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	99	102	102	101	101	101	100	100	99	99	98	98
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,80	29,70	31,10	30,99	30,89	30,78	30,67	30,56	30,74	30,63	30,42	30,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	103,08	102,73	107,58	107,20	106,83	106,45	106,08	105,71	106,33	105,95	105,58	105,21
	Vacância do empreendimento	1,2%	1,2%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
	Receitas de estacionamento	42	42	54	54	54	54	54	54	67	67	67	67
	Área vaga (m2)	99	102	102	101	101	101	100	100	99	99	98	98
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-	Despesas Operacionais	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	91	94	93	93	93	92	92	92	91	91	90	90
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		91	94	93	93	93	92	92	92	91	91	90	90
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Recargas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		91	94	93	93	93	92	92	92	91	91	90	90
	Lucro antes de impostos	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	80	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80	79
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		80	83	82	82	82	81	81	81	80	80	80	79
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	78	81	81	80	80	80	80	79	79	78	78	78
	Reinvestimentos para reposição de ativos	(13,642)	(13,561)	(13,480)	(13,400)	(13,320)	(13,240)	(13,161)	(13,081)	(13,003)	(12,925)	(12,846)	(12,769)
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1.847	1.928	2.009	2.089	2.169	2.249	2.329	2.408	2.487	2.565	2.643	2.721
		76	81	81	80	80	80	80	79	79	78	78	78
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		76	81	81	80	80	80	80	79	79	78	78	78
	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	78	81	81	80	80	80	80	79	79	78	78	78
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

475

FluxoCaixaMensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21		
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
+	Receitas Operacionais	103	107	106	106	105	105	105	104	104	103	103	102		
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,92	30,81	32,29	32,18	32,07	31,97	31,86	31,75	31,64	31,53	31,43	31,32		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	106,93	106,56	111,68	111,31	110,93	110,56	110,19	109,82	110,48	110,10	109,73	109,37		
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%		
	Área vaga (m2)	91	91	103	103	103	103	103	103	115	115	115	115		
	Aluguéis Efetivos	103	107	106	106	105	105	105	104	104	103	103	102		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	94	98	97	97	96	96	96	96	96	95	95	94		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	94	98	97	97	96	96	96	96	96	95	95	94		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	94	98	97	97	96	96	96	96	96	95	95	94		
-	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11		
=	Lucro líquido	83	86	86	85	85	85	84	84	84	83	83	83		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83	86	86	85	85	85	84	84	84	83	83	83		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	81	85	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.692)	(11.607)	(11.523)	(11.440)	(11.356)	(11.273)	(11.191)	(11.108)	(11.026)	(10.945)	(10.863)	(10.782)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	3.797	3.882	3.966	4.050	4.133	4.216	4.299	4.381	4.463	4.545	4.626	4.707		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81	85	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81		
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)		
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Aplicações + Disponibilidades Final	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Distribuição de Dividendos	81	85	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	81	85	84	84	83	83	83	82	82	82	81	81		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Meses		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
R\$ em moeda constante		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
+	Receitas Operacionais	102	106	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	31,51	31,41	32,90	32,77	32,65	32,52	32,39	32,27	32,14	32,02	31,89	31,77
	Potencial de Mercado de Aluguéis	109,00	108,63	113,79	113,35	112,91	112,48	112,04	111,61	111,17	110,74	110,31	109,89
	Vacância do empreendimento	3,3%	3,3%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%
	Área vaga (m2)	115	115	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133
	Aluguéis Efetivos	102	106	105	105	104	104	103	103	103	102	102	101
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	94	97	96	96	95	95	95	94	94	94	93	93
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	94	97	96	96	95	95	95	94	94	94	93	93
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	94	97	96	96	95	95	95	94	94	94	93	93
-	Impostos (IR/CSSL)	11	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
=	Lucro líquido	82	86	85	84	84	84	83	83	83	82	82	82
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82	86	85	84	84	84	83	83	83	82	82	82
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	81	84	83	83	82	82	82	81	81	81	80	80
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.701)	(10.618)	(10.535)	(10.452)	(10.370)	(10.288)	(10.206)	(10.125)	(10.044)	(9.963)	(9.883)	(9.803)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	4.788	4.872	4.955	5.037	5.120	5.202	5.283	5.365	5.446	5.526	5.607	5.687
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81	84	83	83	82	82	82	81	81	81	80	80
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	81	84	83	83	82	82	82	81	81	81	80	80
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	81	84	83	83	82	82	82	81	81	81	80	80

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
+	Receitas Operacionais	101	111	110	109	109	109	109	108	108	107	107	106		
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	31,65	31,53	33,52	33,39	33,26	33,13	33,01	32,88	32,75	32,62	32,50	32,37		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	109,46	109,04	115,94	115,49	115,05	114,60	114,16	113,71	113,27	112,83	112,40	111,96		
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%		
	Área vaga (m2)	133	133	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157		
	Aluguéis Efetivos	101	111	110	109	109	109	109	108	108	107	107	106		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	92	102	101	101	100	100	99	99	99	98	98	97		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92	102	101	101	100	100	99	99	99	98	98	97		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	92	102	101	101	100	100	99	99	99	98	98	97		
-	Impostos (IR/CSLL)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12		
=	Lucro líquido	82	90	89	88	88	88	88	87	87	87	86	86		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82	90	89	88	88	88	88	87	87	87	86	86		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	80	88	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.723)	(9.635)	(9.548)	(9.461)	(9.374)	(9.288)	(9.203)	(9.117)	(9.032)	(8.947)	(8.863)	(8.779)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	5.767	5.855	5.942	6.029	6.115	6.201	6.287	6.372	6.457	6.542	6.626	6.710		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80	88	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84		
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)		
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Distribuição de Dividendos	80	88	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	80	88	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
R\$ em moeda constante		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Mês		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		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	106	111	109	109	109	108	108	107	107	107	106	106
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	32,25	32,12	34,16	34,02	33,89	33,76	33,63	33,50	33,37	33,24	33,11	32,98
	Potencial de Mercado de Aluguéis	111,53	111,10	118,13	117,68	117,22	116,77	116,31	115,86	115,41	114,97	114,52	114,08
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
	Área vaga (m2)	157	157	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
	Aluguéis Efetivos	106	111	109	109	109	108	108	107	107	107	106	106
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	97	101	100	100	99	99	99	98	98	97	97	97
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	97	101	100	100	99	99	99	98	98	97	97	97
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	97	101	100	100	99	99	99	98	98	97	97	97
-	Impostos (IR/CSLL)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11
=	Lucro líquido	86	89	88	88	88	87	87	87	86	86	86	85
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	86	89	88	88	88	87	87	87	86	86	86	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(8.695)	(8.608)	(8.522)	(8.436)	(8.350)	(8.265)	(8.180)	(8.095)	(8.011)	(7.927)	(7.843)	(7.760)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.794	6.882	6.968	7.054	7.139	7.225	7.310	7.394	7.479	7.562	7.646	7.729
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	105	110	109	108	108	107	107	107	106	106	105	105
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	32,86	34,79	34,80	34,67	34,53	34,40	34,27	34,13	34,00	33,87	33,74	33,61
	Potencial de Mercado de Aluguéis	113,64	113,20	120,37	119,90	119,44	118,97	118,51	118,05	117,60	117,14	116,69	116,23
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
	Área vaga (m2)	182	182	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
	Aluguéis Efetivos	105	110	109	108	108	107	107	107	106	106	105	105
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Despesas Iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	96	101	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	96	101	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	96	101	99	99	99	98	98	97	97	97	96	96
-	Impostos (IR/CSSL)	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11
=	Lucro líquido	85	89	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	85	89	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	83	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.677)	(7.590)	(7.503)	(7.417)	(7.331)	(7.245)	(7.159)	(7.074)	(6.989)	(6.904)	(6.820)	(6.736)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	7.812	7.899	7.986	8.073	8.159	8.245	8.330	8.416	8.501	8.585	8.669	8.753
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	83	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	83	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	83	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84	84

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
R\$ em moeda constante		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Mês		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	104	115	114	114	113	113	112	112	111	111	111	110
	Área locável (m2)	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	33,48	33,35	35,46	35,32	35,19	35,05	34,91	34,78	34,64	34,51	34,37	34,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	115,78	115,34	122,64	122,17	121,69	121,22	120,75	120,28	119,82	119,35	118,89	118,43
	Vacância do empreendimento	6,0%	6,0%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
	Área vaga (m2)	206	206	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
	Aluguéis Efetivos	104	115	114	114	113	113	112	112	111	111	111	110
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	5	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	96	106	104	104	103	103	103	102	102	101	101	101
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	96	106	104	104	103	103	103	102	102	101	101	101
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	96	106	104	104	103	103	103	102	102	101	101	101
-	Impostos (IR/CSSL)	11	13	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
=	Lucro líquido	84	93	92	92	91	91	90	90	89	89	89	89
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	84	93	92	92	91	91	90	90	89	89	89	89
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	84	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88	88
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.652)	(6.560)	(6.469)	(6.378)	(6.286)	(6.197)	(6.108)	(6.018)	(5.929)	(5.840)	(5.752)	(5.664)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	8.837	8.929	9.021	9.111	9.202	9.292	9.382	9.471	9.560	9.649	9.737	9.825
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	84	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88	88
=	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	84	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88	88
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	84	92	91	91	91	90	90	89	89	89	88	88

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Mês		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
R\$ em moeda constante		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Receitas Operacionais		110	110	116	116	115	115	114	114	114	113	113	112
Área locável (m2)		3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459	3.459
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		34,11	33,98	36,13	35,99	35,85	35,71	35,57	35,44	35,30	35,16	35,02	34,89
Potencial de Mercado de Aluguéis		117,97	117,51	124,96	124,48	123,99	123,51	123,03	122,56	122,08	121,61	121,14	120,67
Vacância do empreendimento		6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Área vaga (m2)		230	230	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
Aluguéis Efetivos		110	110	116	116	115	115	114	114	114	113	113	112
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre receitas		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
COFINS		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Despesas Operacionais		5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência irrecoverável		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Gestão e comercialização de contratos de locação		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		100	101	106	106	106	105	105	104	104	104	103	103
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		100	101	106	106	106	105	105	104	104	104	103	103
Recargas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Lucro antes de impostos		100	101	106	106	106	105	105	104	104	104	103	103
Impostos (IR/CSLL)		12	12	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12
Lucro líquido		88	89	94	93	93	92	92	92	91	91	91	91
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		88	89	94	93	93	92	92	92	91	91	91	91
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento em novos ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		88	88	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90
Fluxos de Caixa Acumulado		(5.576)	(5.488)	(5.395)	(5.302)	(5.210)	(5.118)	(5.026)	(4.935)	(4.844)	(4.754)	(4.664)	(4.574)
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		9.913	10.001	10.094	10.187	10.279	10.371	10.463	10.554	10.645	10.736	10.826	10.916
Pagamento de Dividendos a Acionistas		88	88	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90
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		88	88	93	93	92	92	92	91	91	91	90	90
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		88	88	93	93	92	92	92	91	91	91	90	13.551
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.640

PESQUISA DE VALORES DE VENDA (TERRENO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00
 caído para os fundos até 5% = 0,95
 caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
 caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
 caído para os fundos mais de 20% = 0,70
 em aclave até 10% = 0,95
 em aclave até 20% = 0,90
 em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

FATOR LOCAL: os elementos comparativos 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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos 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	7
Média Aritmética	602,09
Desvio Padrão	97,28
Coefficiente de Variação	16%
Limite Inferior	421,46
Limite Superior	782,71
Elementos amostrados	7
Média Amostral	602,09
t de Student	1,4480
Intervalo de Confiança	
Inferior	549,14 9%
Superior	655,03 9%
Hipótese de rejeição	
Aceita a Média Amostral	

AVALIAÇÃO

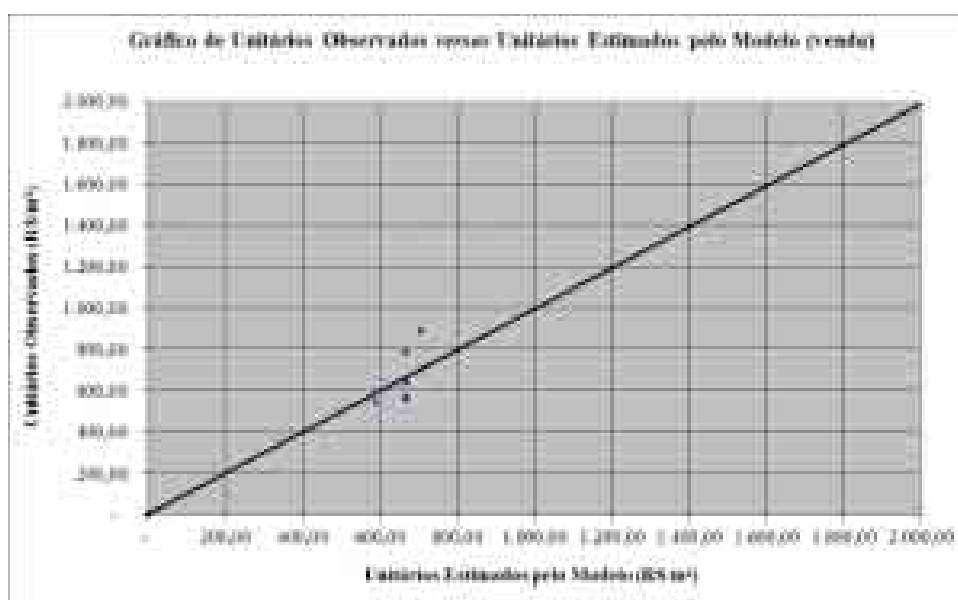
Área	11.200,00

Valor de Mercado para Venda

Unidade Amostral	602,09
Valor do Terreno	6.743.488
Intervalo de Confiança:	
Inferior	6.160.432
Superior	7.326.384

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

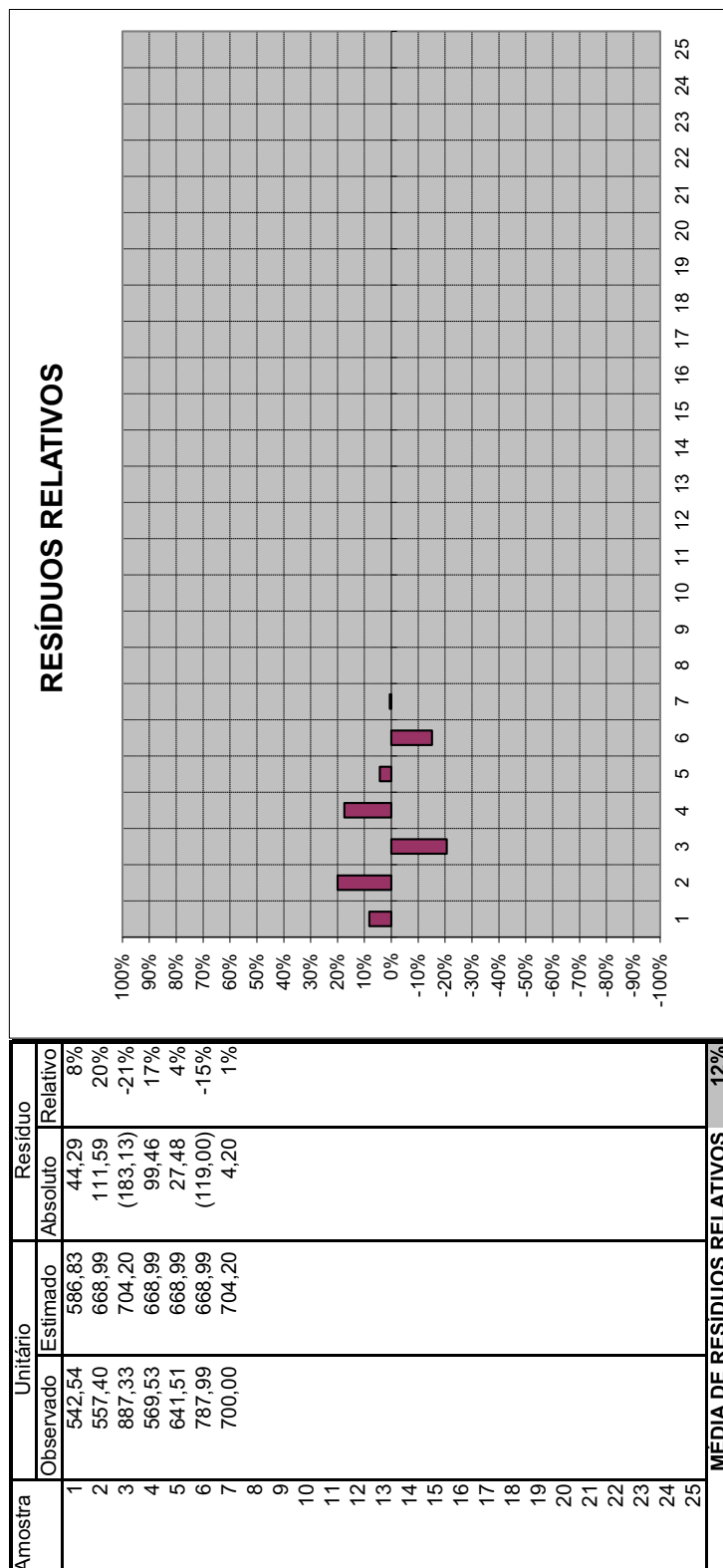
Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	11.200,00	602,09					1,00	6.743.408	6.743.408
Edificações									
01. Galpão	3.458,67	2.120,00	15	c	60	44	0,82	7.332.373	6.012.546
Edificações e Benfeitorias	3.458,67					44	0,82	7.332.373	6.012.546
Custos Civil								14.075.781	12.755.954
Câmara Frigorífica, equipamentos e automação					25	18	0,80	3.000.000	2.400.000
CUSTO EMPREENDIMENTO								17.075.781	15.155.954
Valor de Mercado						F. Comercialização	0,83		12.511.647

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	Data Base	Preço (R\$)	%a vista	Situação V	Área Terreno	Fatofrentes	Formato	Superfície
1	Rua Maria Garcia Utrila, 453	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	30.000.000	100%	oferta	31.384,70	1,00	bom	seca
2	Rua Sisa, 650	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	4.900.000	100%	oferta	5.000,00	1,00	bom	seca
3	Av. Santos Dumont, 2916 x Santana de Ipanema	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	9.000.000	100%	oferta	6.112,00	1,05	bom	seca
4	Rua Santana de Ipanema, 697	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	7.500.000	100%	oferta	4.650,00	1,00	bom	seca
5		Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	3.800.000	100%	oferta	2.535,00	1,00	bom	seca
6	Av. Antonio Bardela, 280/310	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	20.000.000	100%	oferta	8.892,00	1,00	bom	seca
7	Av. Antonio Bardela x Barao de Penedo	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17	7.000.000	100%	oferta	10.000,00	1,05	bom	seca
Avaliando	Rua Barão de Penedo, 435	Cumbica	Guarulhos	SP	fev/17		100%	transação	11.200,00	1,00	bom	seca

Ano	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif. Valor	Area Const.	Unitário/Novo	Idade	Conservação	Nota Local	Imobiliária	Contato	Telefone
1	plano	ao nível	médio	sim	10.241,52	1.500	20 c		7,0	Colliers	Sr. Alan	3323-0000
2	plano	ao nível	médio	sim	4.226,00	1.500	40 f		7,0	Roberto & Santos	Sr. Reinaldo	3975-5411/9 9454-7250
3	plano	ao nível	médio	sim	3.700,00	1.500	25 e		7,0	Rugene & Trivini	Sr. Antonio	9 9339-8759/7722-8953
4	plano	ao nível	médio	sim	4.100,00	1.500	20 d		7,0	Proprietário	Sr. Davi	2412-4299
5	plano	ao nível	médio	sim	1.837,00	1.500	20 d		7,0	Imobiliária Foco	Sr. Joao	3437-1185 / 9 8462-9123
6	plano	ao nível	médio	sim	8.859,00	1.500	10 c		7,0	Costa e Nascimento	Sr. Sandra	3437-5888
7	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Corretor	Sr. Damilão	9 9854-2290
Avaliando	plano	ao nível	médio						7,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																				
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frontes	Fator Topogr.	Fator Nivel.	Fator Aprovell.	Fator Superfície	Fator Prop. Área	Fator Local	Fator Zona	Fator Não Usado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	542,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	488,29	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,14	556,65
2	557,40	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	501,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	501,66
3	887,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	798,60	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	758,67
4	589,53	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	512,58	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	512,58
5	641,51	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	577,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	577,36
6	787,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	709,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	709,19
7	700,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	630,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	598,50

ANÁLISE DE RESÍDUOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 22.581.002/0217

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA GUAIANÉSIA, Nº 340 – CHÁCARAS REUNIDAS
		SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
	TIPO:	IMÓVEL INDUSTRIAL
	USO:	ARMAZENAGEM
	ÁREA DE TERRENO:	8.800,00 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	3.460,83 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: FEVEREIRO / 2017	
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)	
	R\$ 9.261.934.00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.....	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	14
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	14
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	14
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	18
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	19
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	35
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	38
1. MODELO DE ANÁLISE	38
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	41
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO AÇONISTA(FCFE).....	43
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	45
4. CUSTO DE CAPITAL	52
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	55
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	56
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	56
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	57
3. VALOR DE MERCADO.....	58
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	59
VII. CONCLUSÃO.....	60
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	61



FACHADA



IMAGEM VIA SATÉLITE

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rua Guaianésia, Nº 340 – Chácaras Reunidas, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- Cópia da Matrícula Nº 122.994 do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP;
- Cópia da capa de IPTU;
- Cópia do Quadro de áreas do Projeto de Implantação;
- Cópia da Certidão de Débitos Municipais.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

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

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método **Involutivo** (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	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 indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado
1) Só para empreendimento em operação				

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

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

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

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

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não existem históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades 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, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”*

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

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

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

- *“Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória.”*

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo 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 Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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 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 cotas de fundos de investimento imobiliários, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	média/alta
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Atividade industrial na região
Área Sujeita a Enchentes:	Não



1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Dutra, Avenidas Central e George Eastman
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Guaianésia, Nº 340 – Chácara Reunidas, Cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Guaianésia
Tipo:	Secundária
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 8.800,00 m²

=====

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

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar Nº 428/10 da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

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

ANEXO 12										
CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (ZUPIS) E ZONAS DE USO										
ZONA	ATIVIDADES PERMITIDAS	REGRAS DE APROVEITAMENTO				REGRAS DE APROVEITAMENTO				
		CS (m)	TS (m)	PARÂMETRO (m)	Nº PAV	ÁREA DO COB (m²)	RECALDA (m)	RECULO FRONTAL (m)	RECULO LATERAL ATE 2º PAV (m)	RECULO REAR ATE 2º PAV (m)
ZUPI	CS / CS1 / CS2 / I / AGI A / I / AGI B	3,0	0,60		3	250,00	10,00	5,00	1,50	1,50
	CS3					100,00	00,00			
	CS4-1º					250,00	10,00			
	CS4-2º					250,00	10,00			
	MCS					100,00	00,00			
	I / AGI E					100,00	10,00			
	I / AGI D					450,00	15,00			
	I / AGI E					100,00	00,00	10	10	10

Mapa de Zoneamento:



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel objeto de análise trata-se de uma unidade inserida em área industrial, composto por um galpão principal destinado a armazenagem de produtos refrigerados e prédios de apoio conforme indicados a seguir.

Em relação a área construída identificamos divergências nas informações fornecidas, sendo:

- Área construída de 3.385,04 m² conforme IPTU;
- Área construída de 3.460,83 m² conforme Quadro de áreas do Projeto;
- Área construída de 3.385,04 m² conforme Averbação na Matrícula/R.I;

Optamos por adotar a área construída informada no Quadro de áreas do Projeto para fins de avaliação. Caso tenham alguma informação que aponte para qualquer outra área, estamos à disposição para as eventuais alterações que consequentemente devem resultar em alterações de valores.

EDIFICAÇÃO Nº 01

Denominação:	Portaria
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m (estimado)
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	20 anos



EDIFICAÇÃO Nº 02

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Prédio da Administração
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	4,00 m (estimado)
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	20 anos
Dependências internas:	Recepção, estações de trabalho, salas, salas de reunião, copa e sanitários

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e vinílico (paviflex)
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo acústico
Esquadria:	Alumínio







EDIFICAÇÃO Nº 03

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Oficina
Situação:	Construído
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	5,00 m (estimado) – Oficina 3,00 m (estimado) – Vestiário e escritórios
Estado de Conservação:	Regular
Idade estimada:	20 anos

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico, cimentado e vinílico (paviflex)
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Telha vã, PVC e Termo-acústico
Esquadria:	Alumínio

CONSULT
Soluções Patrimoniais







EDIFICAÇÃO Nº 04

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Galpão com câmaras frias
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com pintura à base de látex
Pé Direito:	6,00 m (estimado)
Estado de Conservação:	Regular
Idade aparente:	20 anos

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Painéis Isotérmicos
Forro:	Painéis Isotérmicos
Esquadria:	Não se aplica

CONSULT
Soluções Patrimoniais







As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

- pavimentação externa;
- paisagismo e ajardinamento;
- rede de incêndio;
- Iluminação externa;
- Caixa d'água elevada com capacidade para 272.000 litros;
- Calçadas, passeios, guias e sarjetas;
- rede de coleta de águas pluviais;
- muro de fechamento;
- gradil e portões;
- cabine de entrada de energia;
- construções/coberturas de apoio;
- poço artesiano;

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira pioraram abruptamente nos últimos anos. Apesar da melhora relevante obtida nos últimos 20 anos, como é natural, ocorreram e ocorrerão oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.

Este cenário se transformou rapidamente em função de erros na condução da política econômica, escândalos de corrupção e a desarticulação política do governo.

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

Em 2014 observou-se uma retração do desempenho do mercado ainda mais acentuada, observando-se em 2015 uma piora neste cenário, muito afetado pelos escândalos de corrupção na Petrobras e outros órgãos e pelo início das ações do governo de ajuste fiscal. O ano de 2016 apresentou uma continuidade do cenário de retração e para 2017 ainda permanece um quadro de muita incerteza, sem perspectivas de melhoras relevantes.

Os fundamentos da economia brasileira vêm se deteriorando neste período recente, consolidando um cenário de incertezas e revertendo um contexto favorável verificado em média na última década.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral é de retração, com possibilidades de estabilidade, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na RUA GUAIANÉSIA, Nº 340 – CHÁCARAS REUNIDAS – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, em local consolidado horizontal e ocupação industrial;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Se necessário é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;

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

- (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) Não Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente para a ocupação atual, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
- a) Frente e entrada do Imóvel: Boa
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Regular
 - i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedificação está em aproximadamente 41%, indicando que o imóvel está em uma fase de transição em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

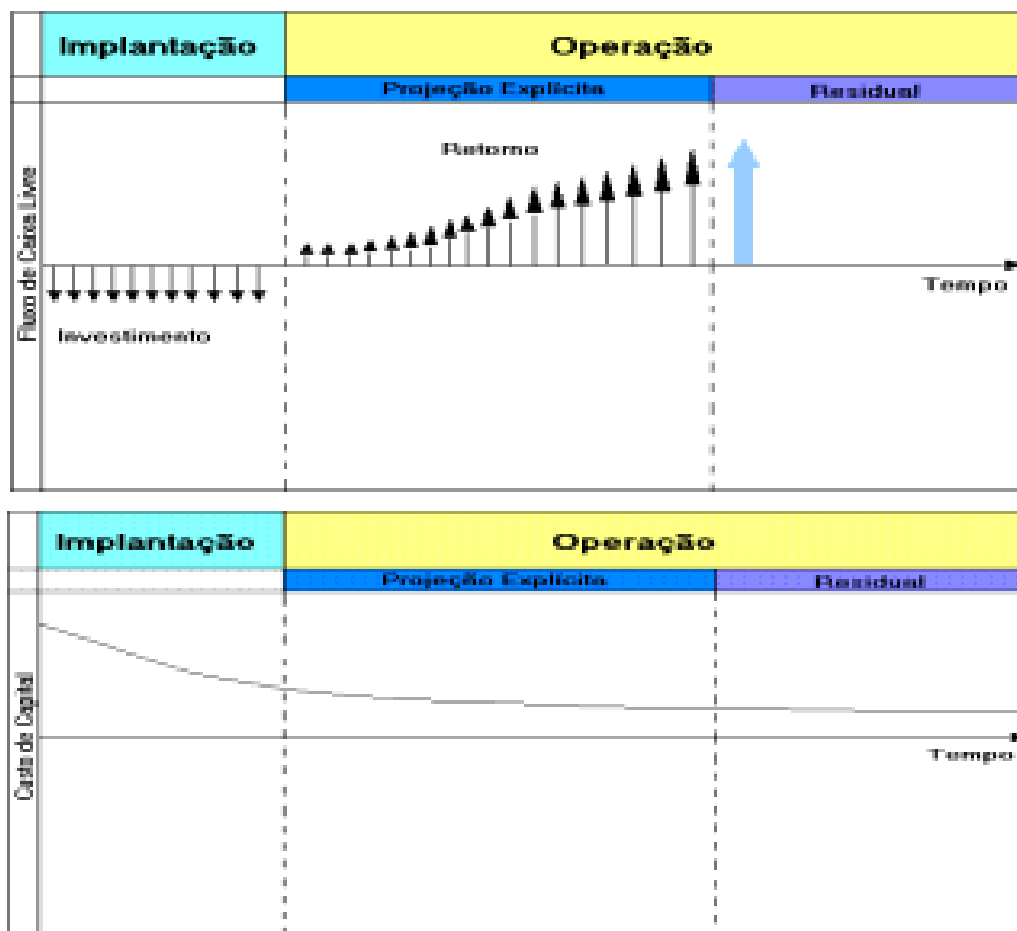
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou nos últimos anos deste cenário e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica, exigindo agora uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade. Nesta nova conjuntura o país seguirá numa rota ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de políticas que possam gerar um crescimento maior, mas que impliquem em desequilíbrios como já vinham se verificando na gestão federal anterior;
 - 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 continuará crescendo a taxas superiores a média mundial após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
 - Em relação a taxa de juros 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;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

Item	Fluxos, Jurídica Convencional	Fluxos, Acionista
1	Receitas Operacionais	-
	Alugueres Receitas	-
	Receitas de administração	-
	Outras receitas	-
2	Impostos sobre receitas	-
	IRPJ	-
	COTIPIS	-
3	Despesas Operacionais	-
	Despesas de manutenção (MTU) (manutenção)	-
	Despesas de manutenção (manutenção)	-
	Despesas de manutenção (manutenção)	-
4	Lucros antes de juros, impostos e amortizações (EBITDA)	-
5	Depreciação	-
6	Lucros antes de juros e impostos (EBIT)	-
7	Impostos (IRPJ/CSL)	-
8	Lucro Líquido	-
9	Distribuição e Amortização	-
10	Fluxos de Caixa Provisórios de Operações	-
11	Recebimentos em nome próprio	-
12	Recebimentos para recuperação de ativos	-
13	Fluxos de Caixa Operacionais e Investimentos	-
14	Fluxos de Caixa Acionistas	-
15	Integralização dos Acionistas	-
16	Fluxos de Caixa Acionistas	-
17	Preparação de Dividendos e Acionistas	-
18	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade	-
19	Valor Residual	-
20	Fluxos de Caixa Líquidos Finais	-

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

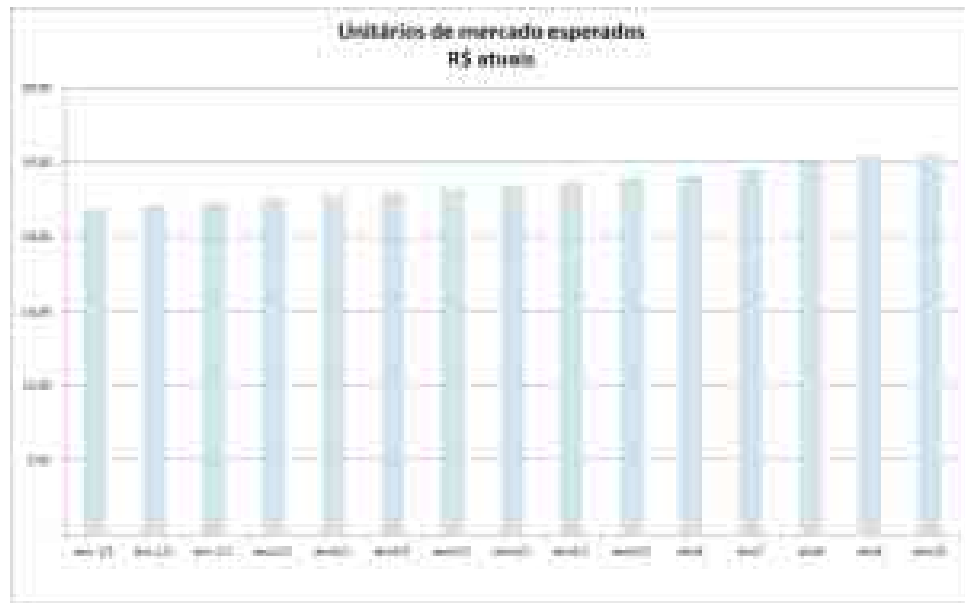
Bases dos contratos	Contrato 21
Aluguel contratado	86.782,15
Data base aluguel contratado	01/02/2017
Mês de reajuste	2
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/02/2017
Data de início do pagamento	01/03/2017
Data de fim de contrato	01/03/2027
Locatários	
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	86.782,15
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	86.489,97
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	86.782,15

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

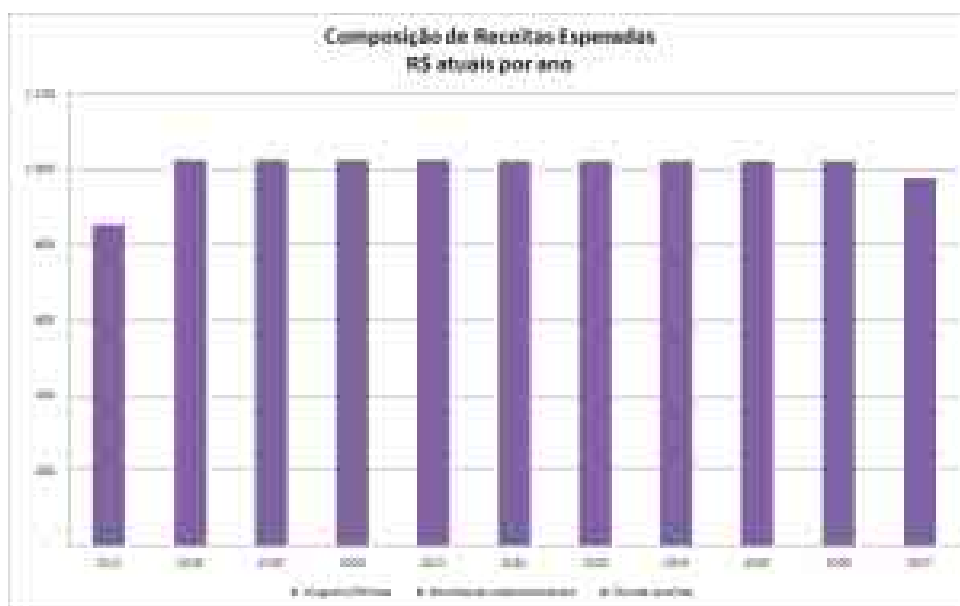
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 3	Contrato 4
Cenário : BuyToLease	22581002_SJC1	22581002_SJC2
Aluguel de mercado inicial - R\$	54.000	21.908
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	22,39	20,88
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	26,01	24,25
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	144	144
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	23,41	21,83
Ocupação inicial - %	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	120	120
Vacância estabilizada - %	7,0%	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	72	72
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,24	2,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,24	2,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40	40

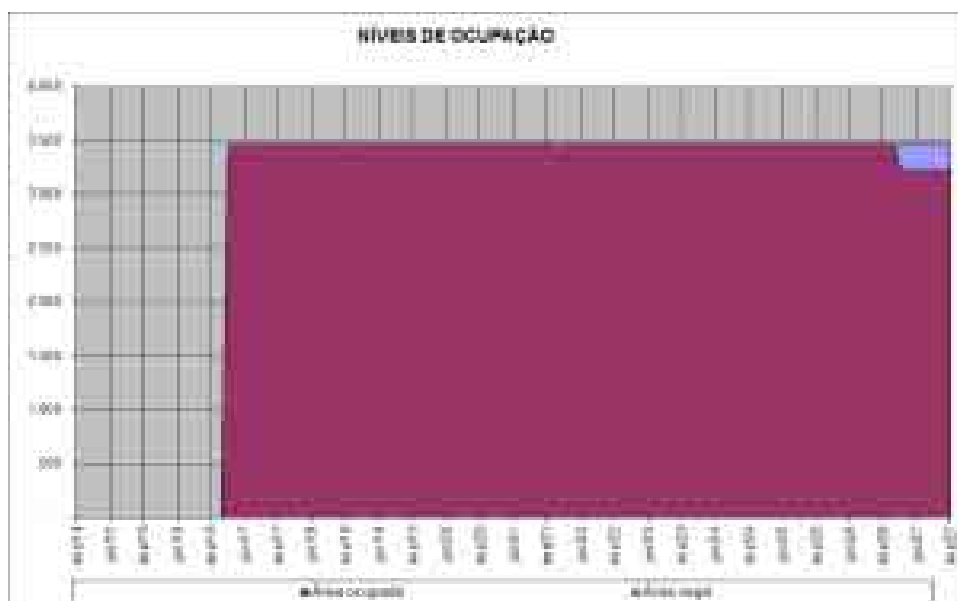
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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



Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 4,1% a.a. chegando a 4,8% 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 anos de 2016 e 2017:

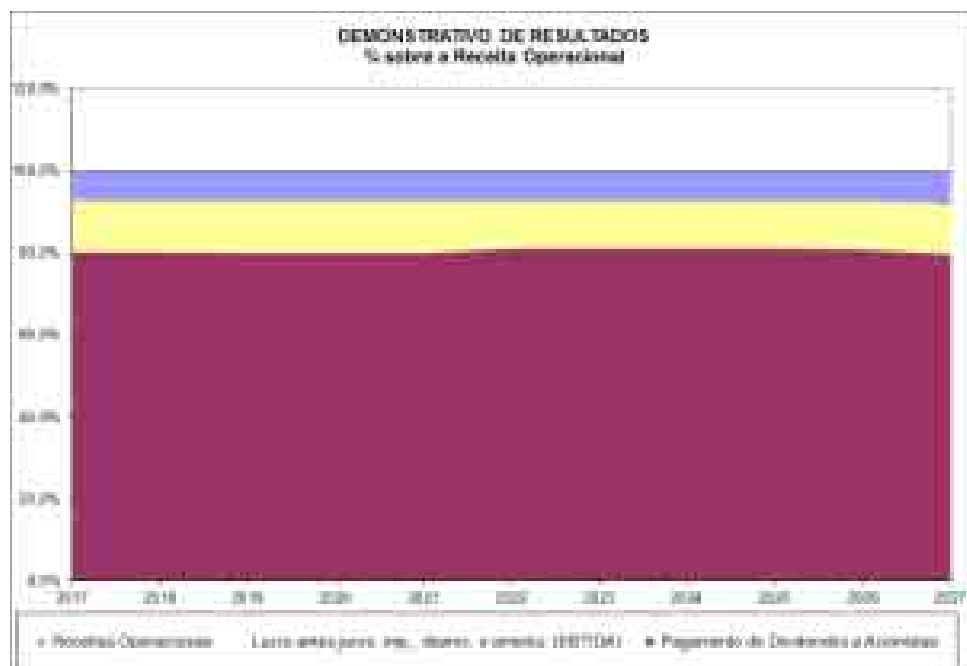
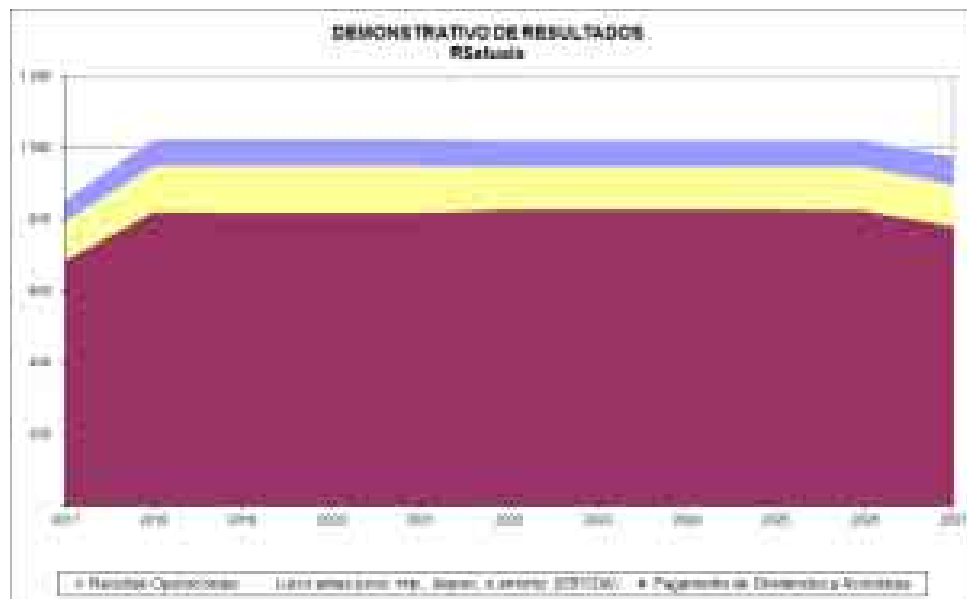
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não houve;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 30.853,90;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não houve;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não houve;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não houve.

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 10% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 8,6% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 11,4% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{liq}$$

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 15/08/2026- média móvel de 12 meses), fixando em 6,10% 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 4,39% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 30 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos no momento atual e depois estabilizada em 3,89% (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) para o cálculo do valor residual.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função dos referenciais apresentados no site do professor Aswath Damodaran para o setor “Real Estate (Operations & Services)”.

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 0,51 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, 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 K_e 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:

$$K_e = 6,10\% + (4,39 \times 0,51) + 0,40\% = 8,74\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,50\% = 7,03\% \text{ (valor residual)}$$

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 9.261.934,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Descrição	Área m²	Unid. m²	Id. ano	Est. ano	Valor Unit.	Valor Renda	Dep. ano	Custo Reprodução	Custo Reedificação
Terreno	1.000,00	00,00					0,00	0,00	0,00
Edificações									
01 - Galpão	3.400,00	3.120,00	20	10	0,00	0,00	0,70	1.336,000	0.076.000
Edificações e Reservas	3.400,00					0,00	0,70	1.336,000	0.076.000
Custos Civil								12.489,770	10.774,500
Custos Físicos, equipamentos e instalações						0,25	0,70	2.500,000	1.075,000
CUSTO EMPREENDIMENTO								14.985,770	12.151,500
Valor do Mercado						F. Comercialização	0,74		9.201,510

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 26% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de fevereiro/2017:

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 9.261.934,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**CARLOS EDUARDO FONSECA
ENGº CIVIL - CREA Nº 5060.356.339/D**

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 22.581.002/0217, que se compõe de 61 (sessenta e uma) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado
- fluxo de caixa mensal projetado
- pesquisa de valores de locação
- simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto
- 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, 22 de fevereiro de 2017.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total	
R\$ em moeda constante	Receitas Operacionais	852	1.022	1.022	1.022	1.022	1.020	1.019	1.019	1.019	1.019	976	11.014	
	Área locável (m2)	2.884	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22	22	22	23	23	24	24	24	25	25	25		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	929	913	929	947	965	979	995	1.013	1.033	1.036	1.036	10.596	
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202		
	Aluguéis Efetivos	852	1.022	1.022	1.022	1.022	1.020	1.019	1.019	1.019	1.019	976	11.014	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Impostos sobre receitas	31	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	36	402
	PIS	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	72
	COFINS	25	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	29	330
	Despesas Operacionais	29	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	43	384
	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
	Inadimplência recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5
Despesas com aluguel de loja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4	
Gestão e comercialização de contratos de locação	29	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	33	374	
Despesas com corretagem FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Depreciação, juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	792	950	950	950	950	950	948	948	948	948	948	898	10.228	
Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	792	950	950	950	950	948	948	948	948	948	897	10.228	
+/-	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de impostos	792	950	950	950	950	948	948	948	948	948	897	10.228	
-	Impostos (IR/CSLL)	93	111	111	111	111	111	111	111	111	111	106	1.198	
=	Lucro líquido	699	839	839	839	839	837	837	837	837	837	791	9.030	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	699	839	839	839	839	837	837	837	837	837	791	9.030	
-	Investimento em novos ativos	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	19	20	21	22	10	9	10	11	12	12	161	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(12.179)	820	818	818	817	827	828	827	826	825	779	(3.994)	
-	Fluxos de Caixa Acumulados	(12.179)	(11.359)	(10.541)	(9.723)	(8.906)	(8.079)	(7.251)	(6.424)	(5.598)	(4.773)	(3.994)		
+	Integralização dos Acionistas	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	684	820	818	818	817	827	828	827	826	825	779	8.869	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	
-	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863	
+	Distribuição de Dividendos	684	820	818	818	817	827	828	827	826	825	779	8.869	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(12.179)	820	818	818	817	827	828	827	826	825	9.837	5.064	

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total	
+	R\$ em moeda constante													
-	Receitas Operacionais													
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos													
-	Receitas de estacionamento													
-	Outras receitas													
-	Impostos sobre receitas													
-	PIS													
-	COFINS													
-	Despesas Operacionais													
-	Despesas de condomínio IPTU (vacância)													
-	Indisponibilidade inoperacional													
-	Fluxos de comercialização de contratos de locação													
-	Gestão e comercialização de contratos de locação													
-	Despesas com FII													
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição													
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)													
-	Depreciação													
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)													
-/+	Receitas/Despesas financeiras													
=	Lucro antes de impostos													
-	Impostos (IR/CSSLL)													
+	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													
+	Reservas e provisões													
=	Fluxos de Caixa Acumulado													
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas													
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período													
=	Aplicações + Disponibilidades													
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas													
+	Distribuição de Dividendos													
-	Impostos													
+	Valor Residual													
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas													

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

FluxoCaixaMensal

BRF_170222

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Receitas Operacionais		-	-	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
Área locável (m2)		-	-	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	-	21,93	21,86	21,79	21,71	21,64	21,57	21,70	21,62	21,55	21,48
Potencial de Mercado de Aluguéis		-	-	75,91	75,65	75,40	75,14	74,89	74,64	75,09	74,83	74,58	74,33
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aluguéis Efetivos		-	-	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impostos sobre receitas		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
PIS		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
COFINS		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Despesas Operacionais		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inadimplência irre recuperável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro antes juros, imp. deprec. e amortiz. (EBITDA)		-	-	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78
Depreciação		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-	-	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78
Recargas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro antes de impostos		-	-	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78
Impostos (IR/CSLL)		-	-	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Lucro líquido		-	-	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69
Depreciação e Amortização		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	-	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investimento em novos ativos		-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	69	69	69	69	68	68	68	68	68	67
Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		-	-	(12.863)	(12.794)	(12.665)	(12.587)	(12.518)	(12.450)	(12.382)	(12.314)	(12.246)	(12.179)
Fluxos de Caixa Acumulado		-	-	(12.863)	(12.794)	(12.665)	(12.587)	(12.518)	(12.450)	(12.382)	(12.314)	(12.246)	(12.179)
Integralização dos Acionistas		-	-	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen		-	-	69	139	208	276	345	413	481	549	616	684
Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	-	69	69	69	69	68	68	68	68	68	67
Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Aplicações + Disponibilidades		-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Integralização dos Acionistas		-	-	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Dividendos		-	-	69	69	69	69	68	68	68	68	68	67
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-	-	(12.863)	69	69	69	68	68	68	68	68	67

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
R\$ em moeda constante		2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
Mês		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,41	21,33	22,35	22,27	22,20	22,13	22,04	21,98	22,11	22,04	21,96	21,89
	Potencial de Mercado de Aluguéis	74,08	73,83	77,34	77,08	76,83	76,57	76,32	76,06	76,52	76,27	76,01	75,76
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	78	81	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	78	81	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	78	81	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78
-	Impostos (IR/CSSL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	69	71	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	69	71	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	67	70	69	69	69	68	68	68	68	68	68	67
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12,112)	(12,042)	(11,973)	(11,904)	(11,835)	(11,766)	(11,698)	(11,630)	(11,562)	(11,494)	(11,427)	(11,359)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	751	821	890	959	1.028	1.097	1.165	1.233	1.301	1.369	1.436	1.504
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	67	70	69	69	69	68	68	68	68	68	68	67
=	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	67	70	69	69	69	68	68	68	68	68	68	67
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	70	69	69	69	68	68	68	68	68	68	67

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
Ano		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Mês		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,82	21,74	22,77	22,69	22,61	22,53	22,45	22,37	22,51	22,43	22,35	22,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	75,51	75,26	78,80	78,53	78,25	77,98	77,71	77,43	77,89	77,61	77,34	77,07
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Receitas de estacionamento	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	78	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78	78
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Depreciação	78	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78	78
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
	Recargas/Despesas financeiras	78	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78	78
=	Fluxos de Caixa Acumulados	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Impostos (IR/CSLL)	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fluxos de Caixa Acumulados	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Investimento em novos ativos	67	70	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67
	Reinvestimentos para reposição de ativos	(11.292)	(11.223)	(11.153)	(11.084)	(11.015)	(10.947)	(10.879)	(10.811)	(10.743)	(10.675)	(10.608)	(10.541)
	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	1.571	1.640	1.710	1.779	1.847	1.916	1.984	2.052	2.120	2.188	2.255	2.322
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	67	70	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67
	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	67	70	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	70	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês													
R\$ em moeda constante													
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020
		jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	83	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,19	22,11	23,20	23,12	23,04	22,96	22,89	22,81	22,94	22,79	22,79	22,71
	Potencial de Mercado de Aluguéis	76,80	76,53	80,29	80,02	79,75	79,47	79,20	78,93	79,40	79,13	78,86	78,60
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	83	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	78	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78	78
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	78	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78	78
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	78	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78	78
-	Impostos (IR/CSSL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	69	71	71	71	70	70	70	70	70	69	69	69
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	69	71	71	71	70	70	70	70	70	69	69	69
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	67	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.474)	(10.404)	(10.335)	(10.266)	(10.196)	(10.129)	(10.061)	(9.993)	(9.925)	(9.857)	(9.790)	(9.723)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	2.389	2.458	2.528	2.597	2.665	2.734	2.802	2.870	2.938	3.005	3.073	3.140
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	67	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67
=	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	67	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67

Fluxo Caixa Mensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
Mês		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
Mês		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
R\$ em moeda constante		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
Receitas Operacionais		84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84		
Área locável (m2)		3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		22,63	22,56	23,64	23,56	23,48	23,40	23,32	23,24	23,38	23,30	23,30	23,15		
Potencial de Mercado de Aluguéis		78,33	78,06	81,81	81,53	81,26	80,99	80,71	80,44	80,93	80,65	80,38	80,11		
Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Aluguéis Efetivos		84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84		
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
PIS		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
COFINS		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas Operacionais		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Gestão e comercialização de contratos de locação		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		78	81	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		78	81	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78		
Recursos/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		78	81	80	80	80	80	79	79	79	79	78	78		
Impostos (IR/CSLL)		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9		
Lucro líquido		69	71	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		69	71	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		67	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67		
Fluxos de Caixa Acumulado		(9.656)	(9.587)	(9.518)	(9.449)	(9.380)	(9.312)	(9.243)	(9.176)	(9.108)	(9.040)	(8.973)	(8.906)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas		3.207	3.276	3.345	3.414	3.483	3.551	3.619	3.687	3.755	3.823	3.890	3.957		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		67	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67		
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		67	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		67	69	69	69	69	68	68	68	68	67	67	67		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Meses		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
R\$ em moeda constante		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
+	Receitas Operacionais	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,07	22,99	24,09	23,99	23,90	23,81	23,71	23,62	23,53	23,44	23,35	23,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	79,84	79,57	83,36	83,03	82,71	82,39	82,07	81,75	81,44	81,12	80,81	80,49
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	84	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	78	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	78	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	78	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-	Impostos (IR/CSSL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	67	69	70	70	69	69	69	69	68	68	68	68
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.839)	(8.770)	(8.700)	(8.630)	(8.560)	(8.490)	(8.421)	(8.352)	(8.284)	(8.215)	(8.147)	(8.079)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	4.024	4.093	4.163	4.233	4.303	4.373	4.442	4.511	4.579	4.648	4.716	4.784
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	67	69	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	67	69	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	69	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68

Fluxo Caixa Mensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
Mês		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Mês		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
R\$ em moeda constante		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
Receitas Operacionais		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
+	Receitas Operacionais	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,17	23,08	24,54	24,35	24,26	24,16	23,98	23,88	23,98	23,88	23,79	23,70		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	80,18	79,87	84,83	84,60	84,27	83,95	83,82	83,30	82,97	82,65	82,33	82,01		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78		
-/+	Recursos/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78		
-	Impostos (IR/CSLL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9		
=	Lucro líquido	68	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	68	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8,012)	(7,941)	(7,871)	(7,801)	(7,731)	(7,662)	(7,593)	(7,524)	(7,456)	(7,387)	(7,319)	(7,251)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	4,851	4,922	4,992	5,062	5,132	5,201	5,270	5,339	5,407	5,476	5,544	5,611		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		
=	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	68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		

571

Fluxo Caixa Mensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,05	23,96	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	83,24	82,92	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-	Impostos (IR/CSLL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	68	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	68	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	67	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68	68
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.357)	(6.287)	(6.217)	(6.147)	(6.077)	(6.008)	(5.939)	(5.870)	(5.802)	(5.734)	(5.666)	(5.598)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.506	6.576	6.646	6.716	6.786	6.855	6.924	6.993	7.061	7.129	7.197	7.265
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	67	70	70	70	70	69	69	69	68	68	68	68
=	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	67	70	70	70	70	69	69	69	68	68	68	68
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	70	70	70	70	69	69	69	68	68	68	68

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Meses		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
R\$ em moeda constante		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
+	Receitas Operacionais	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Potencial de Mercado de Aluguéis	24,51	24,41	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60
	Vacância do empreendimento	84,81	84,48	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14
	Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxo antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	77	81	80	80	80	79	79	79	79	78	78	78
-	Impostos (IR/CSSL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	68	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	68	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	67	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68	68
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.531)	(5.461)	(5.391)	(5.321)	(5.252)	(5.182)	(5.114)	(5.045)	(4.977)	(4.909)	(4.841)	(4.773)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	7.332	7.402	7.472	7.542	7.611	7.680	7.749	7.818	7.886	7.954	8.022	8.090
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	67	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68	68
=	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	67	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68	68
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68	68

Fluxo Caixa Mensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+ Receitas Operacionais	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,51	24,41	25,48	25,38	25,18	25,08	24,89	24,79	24,79	24,79	24,70	24,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	84,81	84,48	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	-	-	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
- Receitas de estacionamento	Aluguéis Efetivos	83	87	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		2	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
- Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência recuperável	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
= Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		77	81	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		77	81	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
= Fluxos de Caixa Operacionais	Receitas/Despesas financeiras	77	81	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73
		9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Lucro líquido	68	71	66	66	66	65	65	65	65	64	64	64
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
= Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		68	71	66	66	66	65	65	65	65	64	64	64
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	67	70	65	65	65	64	64	64	64	63	63	63
+ Integralização dos Acionistas		(4.706)	(4.636)	(4.570)	(4.505)	(4.441)	(4.376)	(4.312)	(4.248)	(4.184)	(4.121)	(4.057)	(3.994)
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Acumulado	8.157	8.227	8.293	8.358	8.422	8.487	8.551	8.615	8.679	8.742	8.806	8.869
= Pagamento de Dividendos a Acionistas		67	70	65	65	65	64	64	64	64	63	63	63
		-	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
- Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		67	70	65	65	65	64	64	64	64	63	63	63
	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	67	70	65	65	65	64	64	64	64	63	63	9.059

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista 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 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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos 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	5	
Média Aritmética	10,58	
Desvio Padrão	0,96	
Coefficiente de Variação	9%	
Limite Inferior	7,40	
Limite Superior	13,75	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	10,58	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	9,92	-6%
Superior	11,24	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

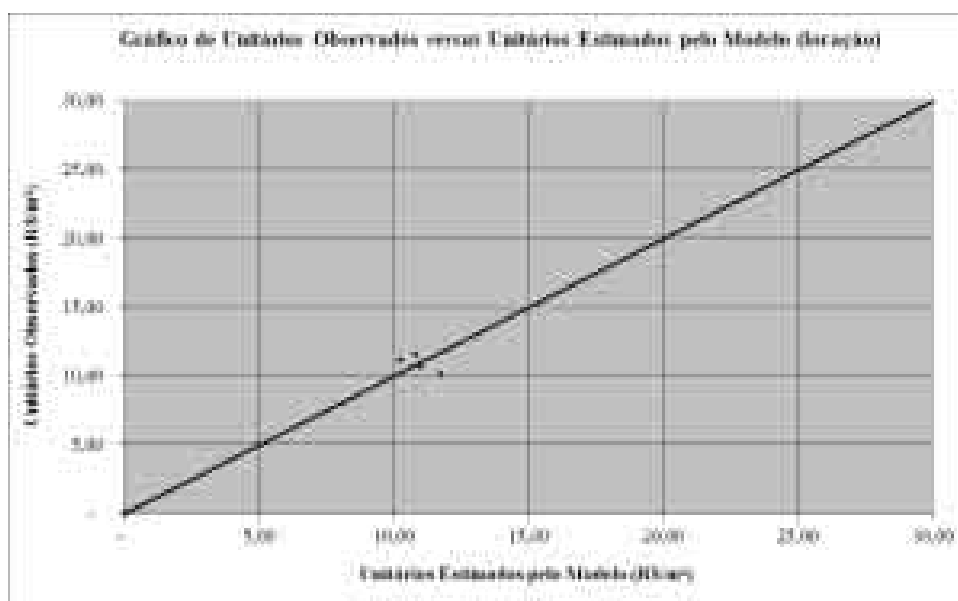
Área	5.062,58

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	10,58
Valor do imóvel	54.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	50.633
Superior	57.367

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Desta forma, os valor de mercado de locação é o seguinte:

VALORES	ÁREA (M²)	UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	5.062,58	10,58	54.000,00

Para a estimativa do valor de locação da parcela equipamentos consideramos a fórmula a seguir:

$$P = PV * \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1}$$

Nessa expressão matemática temos que:

PV = presente valor

P = prestação

n = número de parcelas

i = taxa de juros na forma unitária

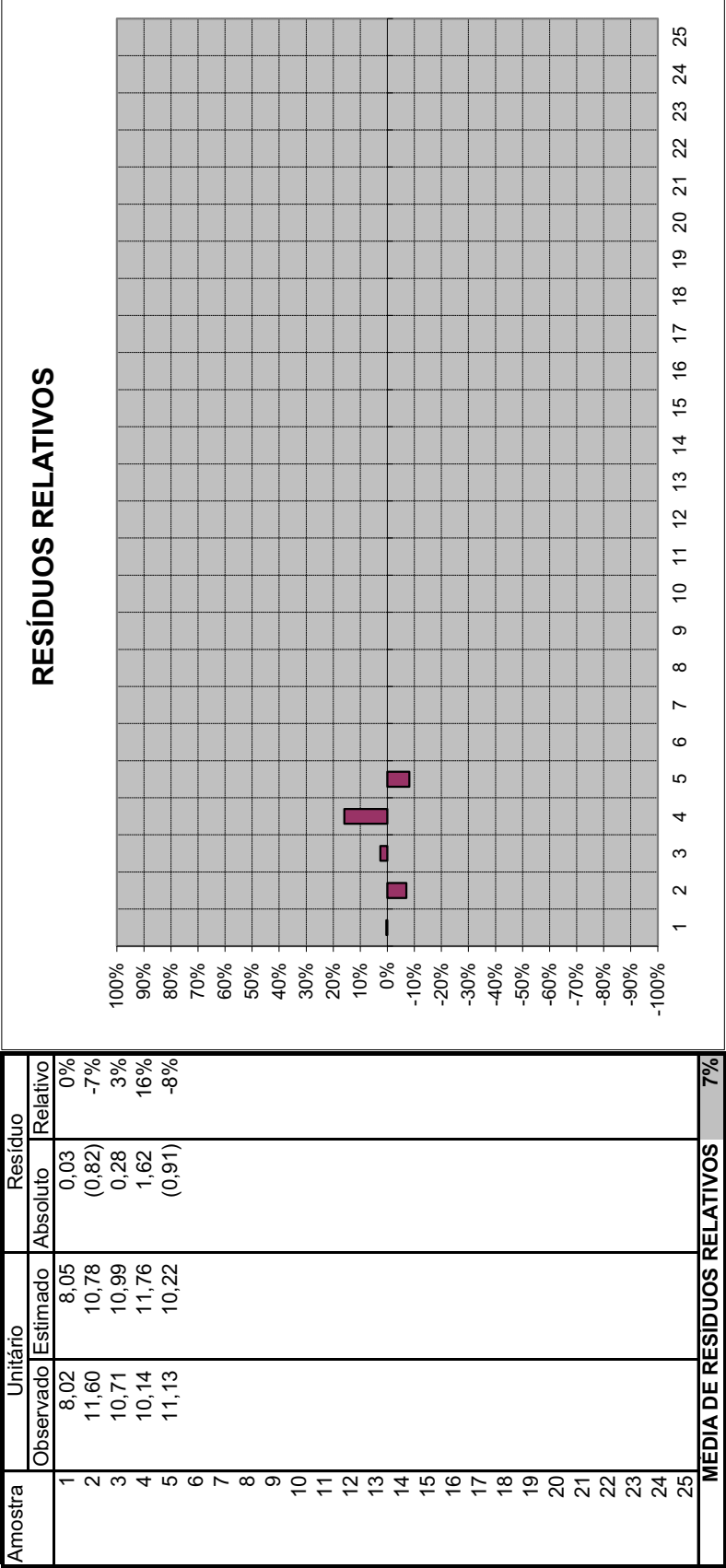
Admitindo como PV o valor de investimento, i a taxa arbitrada em 9% e n a vida remanescente estimada apresentada anteriormente no corpo do laudo.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	Situação	AreaConstruida	AreaTerreno
1	Rua Guaianésia, ao lado do avaliando		Chácaras Reunidas	São José do SP	SP	fev/17	6.000	12	oferta	640,00	1.000,00
2	Rua Lucélia, 504		Chácaras Reunidas	São José do SP	SP	fev/17	17.000	12	oferta	1.065,00	2.400,00
3	Rua Januária, 300		Chácaras Reunidas	São José do SP	SP	fev/17	60.000	12	oferta	5.000,00	7.000,00
4	Rua Monte Azul, 504		Chácaras Reunidas	São José do SP	SP	fev/17	30.000	12	oferta	2.300,00	4.500,00
5	Rua Monte Azul	em frente ao 504	Chácaras Reunidas	São José do SP	SP	fev/17	80.000	12	oferta	4.100,00	14.400,00
Avaliando	Rua Guaianésia, 340		Chácaras Reunidas	São José do SP	SP	fev/17		12	transação	3.460,83	8.800,00

Amostra	AreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	748,00	Médio	5,5	20 e		7,0	Astral	Luis Carlos	(12) 3934-1024
2	1.465,50	Médio	7,0	20 d		7,0		Isabel	(12) 3202- 8000
3	5.600,00	Superior	8,0	20 d		7,0	B&M	Brás	(12) 99713-8455
4	2.960,00	Superior	8,0	20 d		7,0	B&M	Brás	(12) 99713-8455
5	7.190,00	Superior	8,0	20 d		7,0		Estevan	(12)99191-9555
Avaliando	5.062,58	Superior	8,0	20 c		7,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA														
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Unitário Homogeneizado
1	8,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7,22	1,45	1,19	0,82	1,00	1,00	1,00	10,54
2	11,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,44	1,14	1,07	0,88	1,00	1,00	1,00	11,38
3	10,71	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,64	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	10,31
4	10,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,13	1,00	1,07	0,93	1,00	1,00	1,00	9,13
5	11,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,02	1,00	1,07	1,08	1,00	1,00	1,00	11,52

ANÁLISE DE RESÍDUOS



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Variável	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	0,80%	ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	277.858,03

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:

$$K_e = 6,10\% + (4,39\% \times 0,51) + 0,40\% = 8,74\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,25\% = 6,78\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor 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

Com base nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

- Valor de Mercado cenário FII: R\$ 9.762.191,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
	Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	852	1.022	1.022	1.022	1.022	1.020	1.019	1.019	1.019	1.019	976	11.014
-	Área locável (m2)	2.884	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22	22	22	23	23	24	24	24	25	25	25	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	750	913	929	947	965	979	995	1.013	1.033	1.036	1.036	10.596
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,8%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	202	
-	Aluguéis Efetivos	852	1.022	1.022	1.022	1.022	1.020	1.019	1.019	1.019	1.019	976	11.014
-	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	392	137	137	137	137	136	136	136	136	136	145	1.764
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	
-	Indenização por inadimplência (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	
-	Gestão e comercialização	14	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	187
-	Despesas com o imóvel	99	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	1.289
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	460	886	885	885	886	884	883	883	883	883	831	9.250
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	460	886	885	885	886	884	883	883	883	883	831	9.250
+/-	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	460	886	885	885	886	884	883	883	883	883	831	9.250
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro Líquido	460	886	885	885	886	884	883	883	883	883	831	9.250
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	460	886	885	885	886	884	883	883	883	883	831	9.250
-	Investimento em novos ativos	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863
=	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	19	20	21	22	10	9	10	11	12	12	161
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(12.418)	867	865	864	864	873	874	874	873	872	818	(3.774)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(12.418)	(11.551)	(10.686)	(9.822)	(8.958)	(8.085)	(7.210)	(6.337)	(5.464)	(4.592)	(3.774)	
+	Integralização dos Cotistas	13.141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.141
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	13.141	
-	Remuneração de Cotistas	723	867	865	864	864	873	874	874	873	872	818	9.367
=	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	13.141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.141
+	Remuneração das Cotas	723	867	865	864	864	873	874	874	873	872	818	9.367
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(12.418)	867	865	864	864	873	874	874	873	872	818	6.428

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													Cenário: BuyToLease/FII				
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	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 localável (m2)																
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)																
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		88,1%	89,3%	91,0%	92,7%	94,4%	95,9%	97,6%	99,4%	101,3%	101,6%	106,2%	96,2%			
-	Vacância do empreendimento																
-	Área vaga (m2)																
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%			
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
-	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		46,0%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	13,4%	14,9%	16,0%			
-	Despesas de condomínio IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,0%			
-	Indisponibilidade irrecurável		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,0%			
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%			
-	Despesas recorrentes FII		11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	11,7%	12,2%	11,7%			
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		32,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%			
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		54,0%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	85,1%	84,0%			
-	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)		54,0%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	85,1%	84,0%			
-/+	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		54,0%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	85,1%	84,0%			
-	Impostos (IR/CSSLL)		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		54,0%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	85,1%	84,0%			
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		54,0%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	85,1%	84,0%			
-	Investimento em novos ativos		1509,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	116,8%			
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,8%	1,9%	2,0%	2,1%	2,1%	1,0%	0,9%	1,0%	1,0%	1,1%	1,3%	1,5%			
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1457,7%	84,8%	84,7%	84,6%	84,5%	85,8%	85,8%	85,7%	85,6%	85,5%	83,9%	-34,3%			
-	Fluxos de Caixa Acumulado		-1457,7%	-1129,7%	-1045,9%	-961,0%	-876,3%	-792,7%	-707,3%	-621,6%	-536,0%	-450,5%	-386,8%	0,0%			
+	Integralização dos Cotistas		1542,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	119,3%			
-	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1542,5%	1285,2%	1285,8%	1285,9%	1285,4%	1288,4%	1289,0%	1289,0%	1289,0%	1289,0%	1346,7%	0,0%			
-	Remuneração de Cotistas		84,8%	84,8%	84,7%	84,6%	84,5%	85,8%	85,8%	85,7%	85,6%	85,5%	83,9%	85,0%			
=	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		1542,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	119,3%			
+	Remuneração das Cotas		84,8%	84,8%	84,7%	84,6%	84,5%	85,8%	85,8%	85,7%	85,6%	85,5%	83,9%	85,0%			
-	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%	1045,5%	92,6%			
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1457,7%	84,8%	84,7%	84,6%	84,5%	85,8%	85,8%	85,7%	85,6%	85,5%	1129,4%	56,4%			

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

FluxoCaixaMensal

BRF_170222

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
		2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
		jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
Mês		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	86	86	86	3.461	85	85	85	84	84	84
	Área locável (m2)	-	-	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	21,93	21,86	21,79	21,71	21,64	21,57	21,70	21,62	21,55	21,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	75,91	75,65	75,40	75,14	74,89	74,64	75,09	74,83	74,58	74,33
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	278	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	278	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	(278)	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Depreciação	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	(278)	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-/+	Recargas/Despesas financeiras	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	-	(278)	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	(278)	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
+	Depreciação e Amortização	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	(278)	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	(13.141)	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	(13.067)	(12.994)	(12.921)	(12.849)	(12.776)	(12.704)	(12.632)	(12.561)	(12.489)	(12.418)
+	Integralização dos Cotistas	-	13.141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	0	73	147	219	292	364	437	509	580	652	723
-	Remuneração de Cotistas	-	-	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	13.141	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	(13.141)	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Mês	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
		Ano	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
		Meses	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18	nov/18	dez/18
		R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	Área locável (m2)	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
		Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
		Potencial de Mercado de Aluguéis	21,41	21,33	22,35	22,27	22,20	22,13	22,05	21,98	22,11	22,04	21,96	21,89
		Vacância do empreendimento	74,08	73,83	77,34	77,08	76,83	76,57	76,32	76,06	76,52	76,27	76,01	75,76
		Área vaga (m2)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
		Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Receitas de estacionamento	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
		Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	11	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11
		Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-		Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-/+		Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=		Lucro antes de impostos	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-		Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Lucro líquido	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
+		Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=		Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-		Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-		Reinvestimentos para reposição de ativos	71	74	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71
=		Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(12.347)	(12.274)	(12.200)	(12.127)	(12.054)	(11.982)	(11.909)	(11.837)	(11.765)	(11.694)	(11.623)	(11.551)
+		Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	794	867	941	1.014	1.086	1.159	1.231	1.303	1.375	1.447	1.518	1.589
-		Remuneração dos Cotistas	71	74	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71
=		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	71	74	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71
+		Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+		Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=		Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	74	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	21,82	21,74	22,77	22,69	22,61	22,53	22,45	22,37	22,51	22,43	22,35	22,27
	Potencial de Mercado de Aluguéis	75,51	75,26	78,80	78,53	78,25	77,98	77,71	77,43	77,89	77,61	77,34	77,07
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	71	74	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.481)	(11.407)	(11.334)	(11.261)	(11.188)	(11.116)	(11.043)	(10.972)	(10.900)	(10.828)	(10.757)	(10.686)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	1.660	1.734	1.807	1.880	1.953	2.025	2.097	2.169	2.241	2.312	2.384	2.454
-	Remuneração de Cotistas	71	74	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71
=	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	71	74	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	74	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71

597

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		R\$ em moeda constante											
+	Receitas Operacionais	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,63	22,56	23,64	23,56	23,48	23,40	23,32	23,24	23,38	23,30	23,35	23,15
	Potencial de Mercado de Aluguéis	78,33	78,06	81,81	81,53	81,26	80,99	80,71	80,44	80,93	80,65	80,38	80,11
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	84	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	71	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.751)	(9.678)	(9.605)	(9.532)	(9.459)	(9.387)	(9.315)	(9.243)	(9.171)	(9.100)	(9.029)	(8.956)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.390	3.463	3.536	3.609	3.682	3.754	3.826	3.898	3.969	4.041	4.112	4.183
-	Remuneração de Cotistas	71	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71
=	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	71	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	73	73	73	73	72	72	72	72	71	71	71

599

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO													
		Mês											
		Ano											
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,17	23,08	24,54	24,45	24,35	24,26	24,16	24,07	23,98	23,88	23,79	23,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	80,18	79,87	84,93	84,60	84,27	83,95	83,62	83,30	82,97	82,65	82,33	82,01
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	11	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	71	75	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.013)	(7.939)	(7.865)	(7.791)	(7.717)	(7.644)	(7.571)	(7.498)	(7.426)	(7.354)	(7.282)	(7.210)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.127	5.202	5.276	5.350	5.423	5.497	5.570	5.642	5.715	5.787	5.859	5.930
-	Remuneração de Cotistas	71	75	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72
=	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	71	75	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	75	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72

601

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO																									
Mês		Ano																							
		157		158		159		160		161		162		163		164		165		166		167		168	
		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		157		158		159		160		161		162		163		164		165		166		167		168	
+	Receitas Operacionais	83	87	86	86	86	86	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84	84	84	84	84	84	83	83	
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,05	23,96	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,69	24,59	24,49	24,39	24,29	24,19	24,09	23,99	23,89	23,79	23,69	23,59	23,49	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	83,24	82,92	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14	84,81	84,47	84,14	83,81	83,47	83,14	82,81	82,47	82,14	81,81	81,49	
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Aluguéis Efetivos	83	87	86	86	86	86	86	86	86	86	85	85	85	84	84	84	84	84	84	84	84	83	83	
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	11	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Inadimplência irrecurável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	72	75	75	75	74	74	74	74	74	74	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	72	72	
-	Depreciação	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)	72	75	75	75	74	74	74	74	74	74	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	72	72	
-/+	Recargas/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)	
=	Lucro antes de Impostos	72	75																						
-	Impostos (IR/CSSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	72	75	75	75	74	74	74	74	74	74	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	72	72	
+	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	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	75	75	74	74	74	74	74	74	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	73	72	72	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	71	74	74	74	73	73	73	73	73	73	73	73	73	72	72	72	72	72	72	72	72	71	71	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.266)	(6.191)	(6.117)	(6.043)	(5.970)	(5.897)	(5.824)	(5.752)	(5.679)	(5.607)	(5.536)	(5.464)	(5.392)	(5.320)	(5.248)	(5.176)	(5.104)	(5.032)	(4.960)	(4.888)	(4.816)	(4.744)		
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado após Integralizações e reservas	6.875	6.950	7.024	7.097	7.171	7.244	7.317	7.389	7.462	7.534	7.605	7.677	7.748	7.819	7.890	7.961	8.032	8.103	8.174	8.245	8.316	8.387		
-	Remuneração de Cotistas	71	74	74	74	73	73	73	73	73	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	71	71	
=	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	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	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	
Cotistas																									
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Remuneração das Cotas	71	74	74	74	73	73	73	73	73	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	71	71	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	74	74	74	73	73	73	73	73	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	71	71	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO															
		Mês													
		Ano													
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026		
		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26		
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180		
R\$ em moeda constante															
+	Receitas Operacionais	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,51	24,41	25,38	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	84,81	84,48	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14		
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Aluguéis Efetivos	83	87	86	86	86	85	85	85	84	84	84	83		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Despesas Operacionais	11	12	12	12	11	11	11	11	11	11	11	11		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Inadimplência Irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Despesas recorrentes FII	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72		
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro líquido	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	75	75	74	74	74	73	73	73	73	72		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	71	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72	71		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.393)	(5.319)	(5.245)	(5.171)	(5.098)	(5.025)	(4.952)	(4.879)	(4.807)	(4.735)	(4.664)	(4.592)		
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	7.748	7.822	7.896	7.970	8.043	8.116	8.189	8.261	8.334	8.405	8.477	8.548		
-	Remuneração de Cotistas	71	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72	71		
=	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	71	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72	71		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	74	74	74	73	73	73	72	72	72	72	71		

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO																							
Mês		Ano																					
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192										
Mês		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027										
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027										
Mês		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192										
+	Receitas Operacionais	83	87	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79										
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461										
	Unitário de mercado locado (R\$/m2)	24,51	24,41	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60										
	Potencial de Mercado de Aluguéis	84,81	84,48	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14										
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%										
	Área vaga (m2)	-	-	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242										
	Aluguéis Efetivos	83	87	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79										
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
-	Despesas Operacionais	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12										
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1										
	Inadimplência irrecuperável	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1										
	Despesas recorrentes FI	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10										
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	72	75	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67										
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	75	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67										
-/+	Receltas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)										
=	Lucro antes de Impostos	72	75	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67										
-	Impostos (IR/CSLL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
=	Lucro líquido	72	75	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67										
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	72	75	70	69	69	69	68	68	68	68	67	67										
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1										
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	71	74	69	68	68	68	67	67	67	67	66	66										
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.521)	(4.447)	(4.379)	(4.310)	(4.242)	(4.175)	(4.107)	(4.040)	(3.973)	(3.906)	(3.840)	(3.774)										
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	8.620	8.694	8.762	8.831	8.899	8.966	9.034	9.101	9.168	9.234	9.301	9.367										
-	Remuneração de Cotistas	71	74	69	68	68	68	67	67	67	67	66	66										
=	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	71	74	69	68	68	68	67	67	67	67	66	66										
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	71	74	69	68	68	68	67	67	67	67	66	66										
													10.268										

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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.

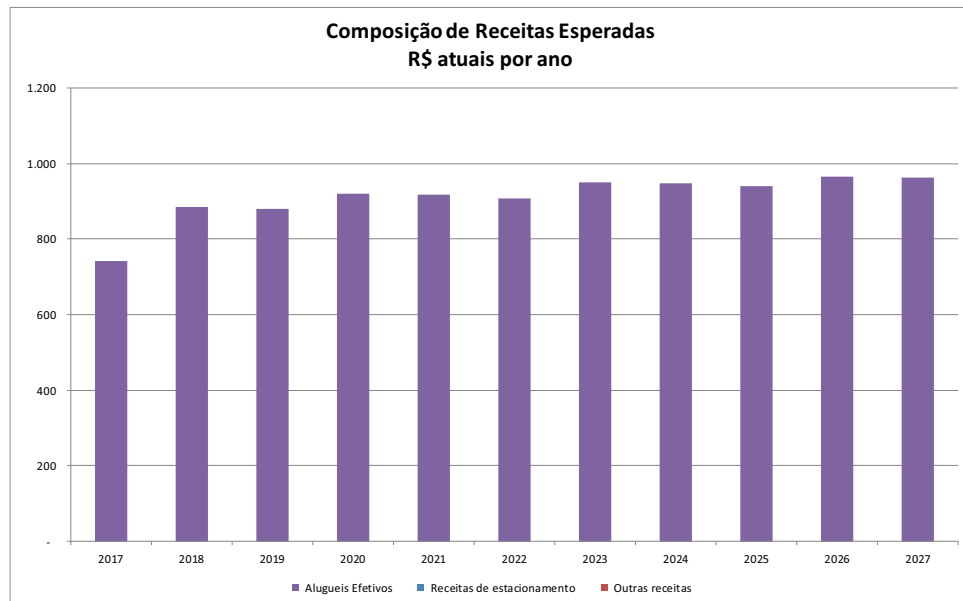
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 3</u>	<u>Contrato 4</u>
Cenário : Mercado aberto	22581002_SJC1	22581002_SJC2
Aluguel de mercado inicial - R\$	54.000	21.908
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	22,39	20,88
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	26,01	24,25
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	96	96
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	144	144
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	23,41	21,83
Ocupação inicial - %	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	120	120
Vacância estabilizada - %	7,0%	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	72	72
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,24	2,24
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,24	2,24
Vida útil remanescente de projeção (anos)	40	40

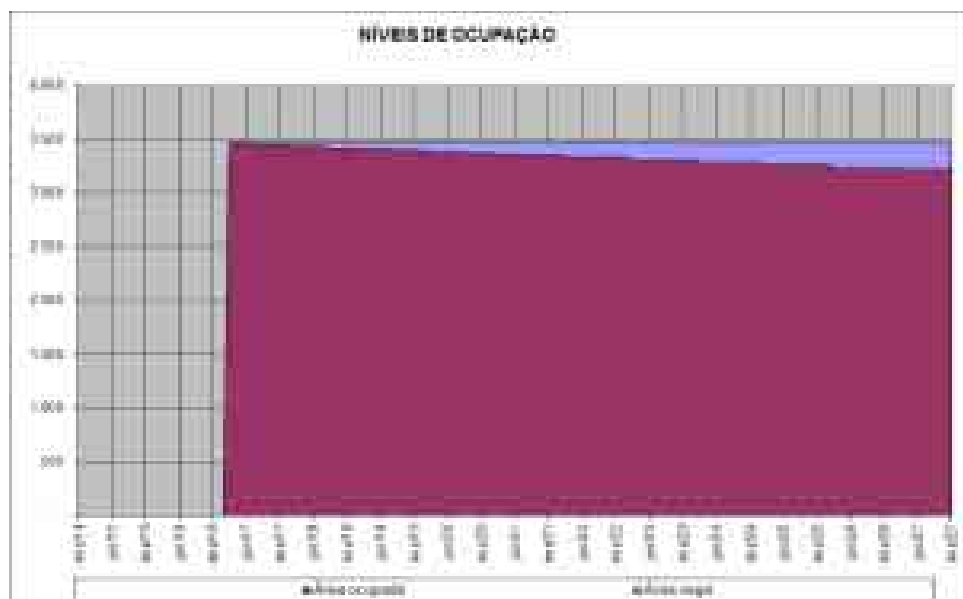
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



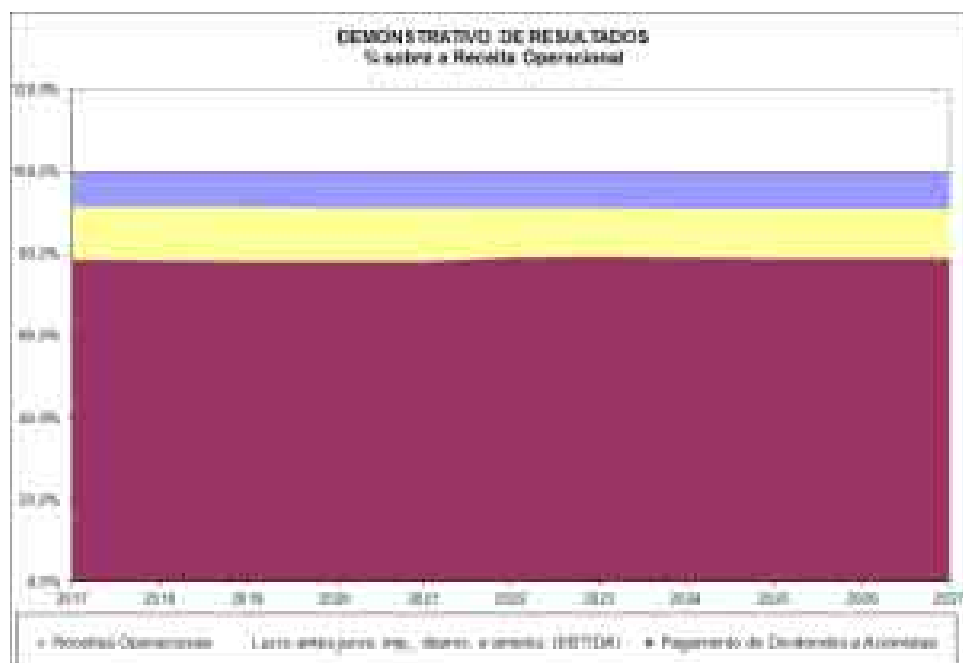
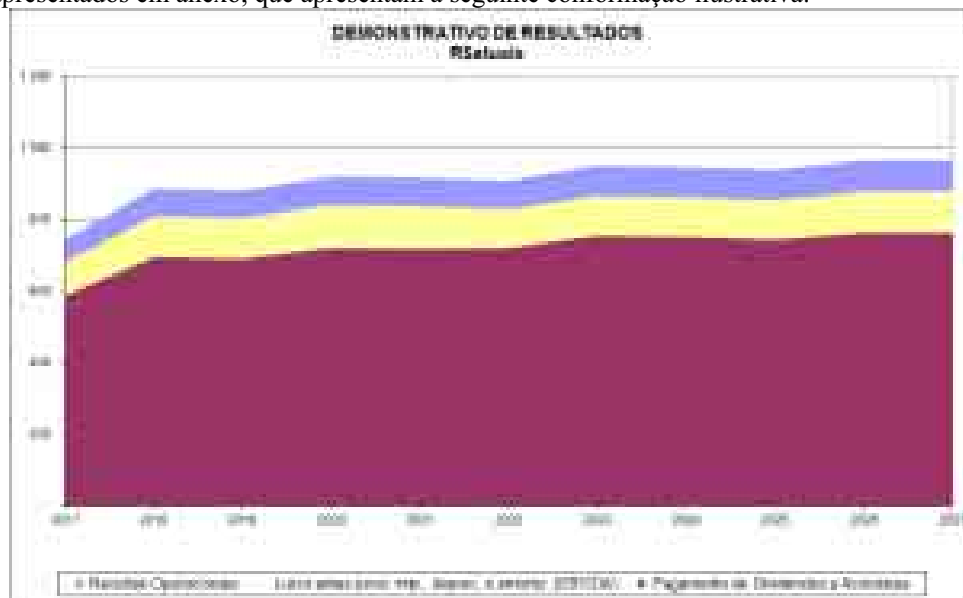
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:



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



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

$$K_e = 6,10\% + (4,39\% \times 0,65) + 0,50\% = 9,45\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (3,89\% \times 0,65) + 0,50\% = 7,03\% \text{ (valor residual)}$$

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = custo de capital próprio

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

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

- **Valor do Empreendimento:** **R\$ 8.166.215,00**

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto												Total
		Ano												
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027		
+	R\$ em moeda constante													
	Receitas Operacionais	743	886	879	919	917	908	949	947	940	965	964	10.017	
	Área locável (m2)	2.884	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22	22	22	23	23	24	24	24	25	25	25		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	750	913	929	947	965	979	995	1.013	1.033	1.036	1.036	10.596	
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	1,6%	2,3%	3,0%	3,8%	4,4%	5,1%	5,8%	6,5%	6,9%		
	Área vaga (m2)	9	32	57	81	105	130	153	178	202	226	240		
	Aluguéis Efetivos	743	886	879	919	917	908	949	947	940	965	964	10.017	
	Recargas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Impostos sobre receitas	27	32	32	34	33	33	35	35	34	35	35	366	
	PIS	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	63	
	COFINS	22	27	26	28	28	27	29	29	28	29	29	301	
-	Despesas Operacionais	35	43	43	45	46	46	49	49	50	51	50	507	
	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	0	1	2	2	3	4	4	5	5	6	5	38	
	Inadimplência recuperável	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7	5	68	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	30	35	35	37	37	36	38	38	38	39	39	401	
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	681	811	804	840	838	829	866	863	856	879	878	9.144	
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	681	811	804	840	838	829	866	863	856	879	878	9.144	
	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
	Lucros antes de impostos	681	811	804	840	838	829	866	863	856	879	878	9.144	
	Impostos (IR/CSLL)	81	96	96	100	100	99	103	103	102	105	105	1.090	
	Lucro líquido	600	715	709	740	738	730	763	760	753	774	774	8.054	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	600	715	709	740	738	730	763	760	753	774	774	8.055	
	Investimento em novos ativos	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863	
	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	19	20	21	22	10	9	10	11	12	12	161	
	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(12.279)	696	688	719	716	720	754	750	743	762	761	(4.969)	
	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.279)	(11.583)	(10.895)	(10.175)	(9.459)	(8.739)	(7.986)	(7.235)	(6.493)	(5.731)	(4.969)		
	Integralização dos Acionistas	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863	
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Fluxos de Caixa Acumulado	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863	12.863		
	Pagamento de Dividendos a Acionistas	584	696	688	719	716	720	754	750	743	762	761	7.894	
	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	
	=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.863	
+	Distribuição de Dividendos	584	696	688	719	716	720	754	750	743	762	761	7.894	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.990	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(12.279)	696	688	719	716	720	754	750	743	762	761	4.020	

Pessoa Jurídica Convencional													Cenário: Mercado aberto	
		Ano	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Total
+	R\$ em moeda constante													
	Recetas 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%
-	Unidade de mercado locação (R\$/m2)													
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	Vacância do empreendimento		101,0%	103,0%	105,7%	103,0%	105,2%	107,7%	104,8%	107,1%	109,9%	107,3%	107,5%	105,8%
-	Área vaga (m2)													
-	Aluguéis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Recetas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais		4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
-	Despesas de condomínio (IPTU, vacância)		0,0%	0,1%	0,2%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
-	Despesas de manutenção (para aluguel)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Gestão e comercialização de cotas dos investidores		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Despesas com o FII		4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
-	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. (EBITDA)		91,6%	91,6%	91,5%	91,4%	91,3%	91,3%	91,2%	91,1%	91,1%	91,0%	91,2%	91,3%
-	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)		91,6%	91,6%	91,5%	91,4%	91,3%	91,3%	91,2%	91,1%	91,1%	91,0%	91,2%	91,3%
-/+	Recetas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		91,6%	91,6%	91,5%	91,4%	91,3%	91,3%	91,2%	91,1%	91,1%	91,0%	91,2%	91,3%
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido		80,7%	80,7%	80,6%	80,5%	80,5%	80,4%	80,3%	80,3%	80,2%	80,1%	80,3%	80,4%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		80,7%	80,7%	80,6%	80,5%	80,5%	80,4%	80,3%	80,3%	80,2%	80,1%	80,3%	80,4%
-	Investimento em novos ativos		1731,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	128,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	1,1%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1652,9%	78,5%	78,3%	78,2%	78,1%	79,2%	79,4%	79,2%	79,1%	78,9%	79,0%	-49,6%
-	Fluxos de Caixa Acumulado		-1652,9%	-1307,3%	-1239,3%	-1106,7%	-1031,3%	-962,2%	-841,2%	-764,4%	-691,0%	-593,7%	-515,7%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas		1731,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	128,4%
+	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		1731,6%	1451,8%	1463,2%	1399,0%	1402,4%	1416,3%	1355,0%	1358,9%	1369,0%	1332,6%	1334,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		78,7%	78,5%	78,3%	78,2%	78,1%	79,2%	79,4%	79,2%	79,1%	78,9%	79,0%	78,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		1731,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	128,4%
+	Distribuição de Dividendos		78,7%	78,5%	78,3%	78,2%	78,1%	79,2%	79,4%	79,2%	79,1%	78,9%	79,0%	78,8%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-1652,9%	78,5%	78,3%	78,2%	78,1%	79,2%	79,4%	79,2%	79,1%	78,9%	79,0%	40,1%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Pessoa Jurídica Convencional		Mês	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
		Ano	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
		Mês	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
R\$ em moeda constante			61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Receitas Operacionais														
+	Área locável (m2)		-	-	76	75	75	3.461	3.461	74	74	73	73	73
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	-	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Potencial de Mercado de Aluguéis		-	-	21,93	21,86	21,79	21,71	21,64	21,57	21,70	21,62	21,55	21,48
	Vacância do empreendimento		-	-	75,91	75,65	75,40	75,14	74,89	74,64	75,09	74,83	74,58	74,33
	Área vaga (m2)		0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
	Aluguéis Efetivos		-	-	6	6	6	6	6	6	18	18	18	18
	Receitas de estacionamento		-	-	76	75	75	75	75	74	74	73	73	73
	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas													
	PIS		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas Operacionais													
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	-	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3
	Inadimplência irrecoverável		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII		-	-	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	-	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67
-	Depreciação		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		-	-	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		-	-	69	69	69	69	68	68	68	67	67	67
-	Impostos (IR/CSLL)		-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Lucro líquido		-	-	61	61	61	60	60	60	59	59	59	59
+	Depreciação e Amortização		-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	-	61	61	60	60	60	60	59	59	59	59
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos		-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos		-	-	59	59	59	59	58	58	58	58	58	57
-	Fluxos de Caixa Acumulados		-	-	(12.863)	(12.744)	(12.685)	(12.626)	(12.566)	(12.509)	(12.451)	(12.394)	(12.336)	(12.279)
+	Integralização dos Acionistas		-	-	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas		-	-	59	59	59	59	58	58	58	58	58	57
-	Pagamento de Dividendos e Acionistas		-	-	59	59	59	59	58	58	58	58	58	57
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial		-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Final		-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		-	-	12.863	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos		-	-	59	59	59	59	58	58	58	58	58	57
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-	-	(12.863)	59	59	59	59	58	58	58	58	57

Pessoa Jurídica Convencional																							
Mês		Ano																					
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84										
Mês		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84										
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84										
+	Recetas Operacionais	73	76	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73										
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461										
	Unitário de mercado locado (R\$/m2)	21,41	21,33	22,35	22,27	22,20	22,13	22,05	21,98	22,11	22,04	21,96	21,89										
	Potencial de Mercado de Aluguéis	74,08	73,83	77,34	77,08	76,83	76,57	76,32	76,06	76,52	76,27	76,01	75,76										
	Vacância do empreendimento	0,5%	0,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%										
	Área vaga (m2)	18	18	30	30	30	30	30	30	42	42	42	42										
	Aluguéis Efetivos	73	76	75	75	74	74	74	74	73	73	73	73										
	Recetas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3									
-	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2										
	Despesas Operacionais	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4										
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	Inadimplência irrecuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1										
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3										
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	67	69	69	68	68	68	68	68	67	67	67	66										
	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	67	69	69	68	68	68	68	68	67	67	67	66										
-/+	Recetas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)										
	Lucro antes de Impostos	67	69	69	68	68	68	68	68	67	67	67	66										
	Impostos (IR/CSLL)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8										
	Lucro líquido	59	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59	58										
	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	59	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59	58									
	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	57	59	59	59	58	58	58	58	57	57	57	57									
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(12,221)	(12,162)	(12,103)	(12,044)	(11,986)	(11,928)	(11,870)	(11,812)	(11,754)	(11,697)	(11,640)	(11,583)										
	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	642	701	760	819	877	935	993	1.051	1.109	1.166	1.223	1.280										
	=	Pagamento de Dividendos a Acionistas	57	59	59	58	58	58	58	58	57	57	57										
	=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0										
	=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
	Acionistas																						
	-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
+	Distribuição de Dividendos	57	59	59	58	58	58	58	58	57	57	57											
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	57	59	59	58	58	58	58	58	57	57	57											

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
		2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019	2019
		jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19	nov/19	dez/19
Mês		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
R\$ em moeda constante		72	75	74	74	74	74	73	73	73	72	72	72
+	Receitas Operacionais	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Área locável (m2)	21,82	21,74	22,77	22,69	22,61	22,53	22,45	22,37	22,51	22,43	22,35	22,27
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,51	75,26	78,80	78,53	78,25	77,98	77,71	77,43	77,89	77,61	77,34	77,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	1,2%	1,2%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
	Vacância do empreendimento	42	42	55	55	55	55	55	55	67	67	67	67
	Área vaga (m2)	72	75	74	74	74	74	73	73	73	72	72	72
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas Operacionais	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	66	69	68	68	68	67	67	67	66	66	66	66
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	66	69	68	68	68	67	67	67	66	66	66	66
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	66	69	68	68	68	67	67	67	66	66	66	66
-	Impostos (IR/CSSL)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Lucro líquido	58	60	60	60	60	59	59	59	58	58	58	58
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	58	60	60	60	60	59	59	59	58	58	58	58
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	57	59	58	58	58	58	57	57	57	57	56	56
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.526)	(11.468)	(11.409)	(11.351)	(11.293)	(11.235)	(11.178)	(11.121)	(11.064)	(11.007)	(10.951)	(10.895)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	1.337	1.395	1.454	1.512	1.570	1.627	1.685	1.742	1.799	1.856	1.912	1.968
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	57	59	58	58	58	58	57	57	57	57	56	56
=	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	57	59	58	58	58	58	57	57	57	57	56	56
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	57	59	58	58	58	58	57	57	57	57	56	56

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108		
		2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020		
		jan/20	fev/20	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20		
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108		
+	Receitas Operacionais	72	79	78	78	78	77	77	77	76	76	76	76		
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,19	22,11	23,20	23,12	23,04	22,96	22,89	22,81	22,94	22,87	22,79	22,71		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	76,80	76,53	80,29	80,02	79,75	79,47	79,20	78,93	79,40	79,13	78,86	78,60		
	Vacância do empreendimento	1,9%	1,9%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%		
	Área vaga (m2)	67	67	79	79	79	79	79	79	91	91	91	91		
	Aluguéis Efetivos	72	79	78	78	78	77	77	77	76	76	76	76		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	PIS	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0		
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Despesas Iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	65	72	71	71	71	71	71	70	70	70	69	69		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	65	72	71	71	71	71	71	70	70	70	69	69		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de Impostos	65	72	71	71	71	71	70	70	70	70	69	69		
-	Impostos (IR/CSSL)	8	9	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
=	Lucro líquido	58	63	63	63	63	62	62	62	61	61	61	61		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	58	63	63	63	63	62	62	62	61	61	61	61		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	56	62	61	61	61	61	60	60	60	59	59	59		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.839)	(10.777)	(10.716)	(10.655)	(10.594)	(10.533)	(10.473)	(10.413)	(10.353)	(10.294)	(10.234)	(10.175)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	2.024	2.086	2.147	2.208	2.269	2.330	2.390	2.450	2.510	2.569	2.629	2.688		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	56	62	61	61	61	61	60	60	60	59	59	59		
=	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	56	62	61	61	61	61	60	60	60	59	59	59		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	56	62	61	61	61	61	60	60	60	59	59	59		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021		
		Jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21		
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120		
+	Receitas Operacionais	75	78	78	77	77	77	77	76	76	76	75	75		
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	22,63	22,56	23,64	23,56	23,48	23,40	23,32	23,24	23,30	23,30	23,30	23,15		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	78,33	78,06	81,81	81,53	81,26	80,99	80,71	80,44	80,93	80,65	80,38	80,11		
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%		
	Área vaga (m2)	91	91	103	103	103	103	103	103	115	115	115	115		
	Aluguéis Efetivos	75	78	78	77	77	77	77	76	76	76	75	75		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	PIS	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0		
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69		
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	69	71	71	71	70	70	70	70	69	69	69	69		
-	Impostos (IR/CSLL)	8	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
=	Lucro líquido	61	63	62	62	62	62	62	61	61	61	61	60		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	61	63	62	62	62	62	62	61	61	61	61	60		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	59	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59	59		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.116)	(10.055)	(9.994)	(9.934)	(9.874)	(9.814)	(9.754)	(9.694)	(9.635)	(9.576)	(9.518)	(9.459)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	2.747	2.808	2.868	2.929	2.989	3.049	3.109	3.169	3.228	3.287	3.345	3.404		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	59	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59	59		
=	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	59	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59	59		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	59	61	61	60	60	60	60	60	59	59	59	59		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132		
Mês		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022		
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022		
Mês		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022		
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132		
Receitas Operacionais		75	76	77	77	76	76	76	75	75	75	75	74		
Área locável (m2)		3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
Unitário de mercado locação (R\$/m2)		23,07	22,99	24,09	23,99	23,90	23,81	23,71	23,62	23,53	23,44	23,35	23,26		
Potencial de Mercado de Aluguéis		79,84	79,57	83,36	83,03	82,71	82,39	82,07	81,75	81,44	81,12	80,81	80,49		
Vacância do empreendimento		3,3%	3,3%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%		
Área vaga (m2)		115	115	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133		
Aluguéis Efetivos		75	78	77	77	76	76	76	75	75	75	75	74		
Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Impostos sobre receitas		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
PIS		0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
COFINS		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Despesas Operacionais		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Inadimplência irrecoverável		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Gestão e comercialização de contratos de locação		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)		68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		
Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		
Recargas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Lucro antes de impostos		68	71	70	70	70	69	69	69	69	68	68	68		
Impostos (IR/CSLL)		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8		
Lucro líquido		60	62	62	62	61	61	61	61	60	60	60	60		
Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		60	62	62	62	61	61	61	61	60	60	60	60		
Necessidade de acréscimo de Capital de Giro		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Investimento em novos ativos		2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Reinvestimentos para reposição de ativos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		58	61	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59		
Fluxos de Caixa Acumulado		(9.401)	(9.340)	(9.279)	(9.218)	(9.157)	(9.097)	(9.037)	(8.977)	(8.917)	(8.858)	(8.798)	(8.739)		
Integralização dos Acionistas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser		3.462	3.523	3.584	3.645	3.706	3.766	3.826	3.886	3.946	4.005	4.065	4.124		
Pagamento de Dividendos a Acionistas		59	61	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59		
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		58	61	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59		
Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		58	61	61	61	61	60	60	60	60	59	59	59		

Pessoa Jurídica Convencional		Mês												Ano	
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023		
		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
+	Receitas Operacionais	74	82	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78		
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461		
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,17	23,08	24,54	24,35	24,35	24,26	24,16	24,07	23,98	23,88	23,79	23,70		
	Potencial de Mercado de Aluguéis	80,18	79,87	84,83	84,60	84,27	83,95	83,62	83,30	82,97	82,65	82,33	82,01		
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%		
	Área vaga (m2)	133	133	157	157	157	157	157	157	157	157	157	157		
	Aluguéis Efetivos	74	82	81	80	80	80	80	79	79	79	78	78		
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	PIS	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	68	75	74	73	73	73	73	72	72	72	71	71		
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	68	75	74	73	73	73	73	72	72	72	71	71		
-/+	Recargas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
=	Lucro antes de impostos	68	75	74	73	73	73	73	72	72	72	71	71		
-	Impostos (IR/CSLL)	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9		
=	Lucro líquido	59	66	65	65	64	64	64	64	63	63	63	63		
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	59	66	65	65	64	64	64	64	63	63	63	63		
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	59	65	64	64	64	63	63	63	63	62	62	62		
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.681)	(8.616)	(8.551)	(8.488)	(8.424)	(8.361)	(8.297)	(8.235)	(8.172)	(8.110)	(8.047)	(7.986)		
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e resen	4.182	4.247	4.311	4.375	4.439	4.502	4.565	4.628	4.691	4.753	4.815	4.877		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	59	65	64	64	64	63	63	63	63	62	62	62		
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	-	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0		
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Acionistas															
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Distribuição de Dividendos	59	65	64	64	64	63	63	63	63	62	62	62		
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	59	65	64	64	64	63	63	63	63	62	62	62		

Página 8 de 11

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
R\$ em moeda constante		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Mês		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		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	77	80	80	79	79	79	78	78	78	77	77	77
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,05	23,96	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	83,24	82,92	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%
	Área vaga (m2)	182	182	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
	Aluguéis Efetivos	77	80	80	79	79	79	78	78	78	77	77	77
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	70	73	72	72	72	72	71	71	71	71	70	70
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	70	73	72	72	72	72	71	71	71	71	70	70
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	70	73	72	72	72	72	71	71	71	71	70	70
-	Impostos (IR/CSSL)	8	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8	8
=	Lucro líquido	62	65	64	64	63	63	63	63	62	62	62	62
-	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	62	65	64	64	63	63	63	63	62	62	62	62
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	61	64	63	63	62	62	62	62	61	61	61	61
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.174)	(7.111)	(7.048)	(6.985)	(6.923)	(6.861)	(6.799)	(6.737)	(6.675)	(6.614)	(6.553)	(6.493)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	5.689	5.752	5.815	5.878	5.940	6.002	6.064	6.126	6.187	6.249	6.310	6.370
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	61	64	63	63	62	62	62	62	61	61	61	61
=	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	61	64	63	63	62	62	62	62	61	61	61	61
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	61	64	63	63	62	62	62	62	61	61	61	61

FluxoCaixaMensal

BRF_170222



Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
		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		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	77	83	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,51	24,41	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	84,81	84,48	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14
	Vacância do empreendimento	6,0%	6,0%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
	Área vaga (m2)	206	206	230	230	230	230	230	230	230	230	230	230
	Aluguéis Efetivos	77	83	82	82	81	81	81	80	80	80	79	79
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	70	76	75	74	74	74	73	73	73	73	72	72
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	70	76	75	74	74	74	73	73	73	73	72	72
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	70	76	75	74	74	74	73	73	73	73	72	72
-	Impostos (IR/CSLL)	8	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	61	67	66	65	65	65	65	64	64	64	63	63
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	61	67	66	65	65	65	65	64	64	64	63	63
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operacionais + Investimentos	60	66	65	64	64	64	64	63	63	63	62	62
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.432)	(6.367)	(6.302)	(6.237)	(6.173)	(6.109)	(6.045)	(5.982)	(5.919)	(5.856)	(5.793)	(5.731)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	6.431	6.496	6.561	6.626	6.690	6.754	6.818	6.881	6.944	7.007	7.070	7.132
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	60	66	65	64	64	64	64	63	63	63	62	62
=	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	60	66	65	64	64	64	64	63	63	63	62	62
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	60	66	65	64	64	64	64	63	63	63	62	62

Pessoa Jurídica Convencional		Mês											
		Ano											
Mês		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Mês		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		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	79	79	82	82	81	81	81	80	80	79	79	79
	Área locável (m2)	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461	3.461
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,51	24,41	25,48	25,38	25,28	25,18	25,08	24,99	24,89	24,79	24,70	24,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	84,81	84,48	88,17	87,83	87,49	87,15	86,81	86,47	86,14	85,81	85,47	85,14
	Vacância do empreendimento	6,7%	6,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
	Área vaga (m2)	230	230	242	242	242	242	242	242	242	242	242	242
	Aluguéis Efetivos	79	79	82	82	81	81	81	80	80	79	79	79
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecoverável	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBITDA)	72	72	75	74	74	74	74	73	73	73	72	72
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	72	72	75	74	74	74	74	73	73	73	72	72
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	72	72	75	74	74	74	74	73	73	73	72	72
-	Impostos (IR/CSSL)	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Lucro líquido	63	63	66	65	65	65	65	64	64	64	64	64
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	63	63	66	65	65	65	65	64	64	64	64	64
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	62	62	65	65	64	64	64	63	63	63	63	63
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.666)	(5.606)	(5.541)	(5.477)	(5.412)	(5.348)	(5.285)	(5.221)	(5.158)	(5.095)	(5.032)	(4.969)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reservas	7.195	7.257	7.322	7.386	7.451	7.515	7.578	7.642	7.705	7.768	7.831	7.894
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	62	62	65	65	64	64	64	63	63	63	63	63
=	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	62	62	65	65	64	64	64	63	63	63	63	63
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.990
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	62	62	65	65	64	64	64	63	63	63	63	9.052

PESQUISA DE VALORES DE VENDA (TERRENO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00
 caído para os fundos até 5% = 0,95
 caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
 caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
 caído para os fundos mais de 20% = 0,70
 em aclave até 10% = 0,95
 em aclave até 20% = 0,90
 em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

FATOR LOCAL: os elementos comparativos 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.

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	582,82	
Desvio Padrão	41,36	
Coefficiente de Variação	7%	
Limite Inferior	407,97	
Limite Superior	757,66	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	582,82	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	557,89	-4%
Superior	607,74	4%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

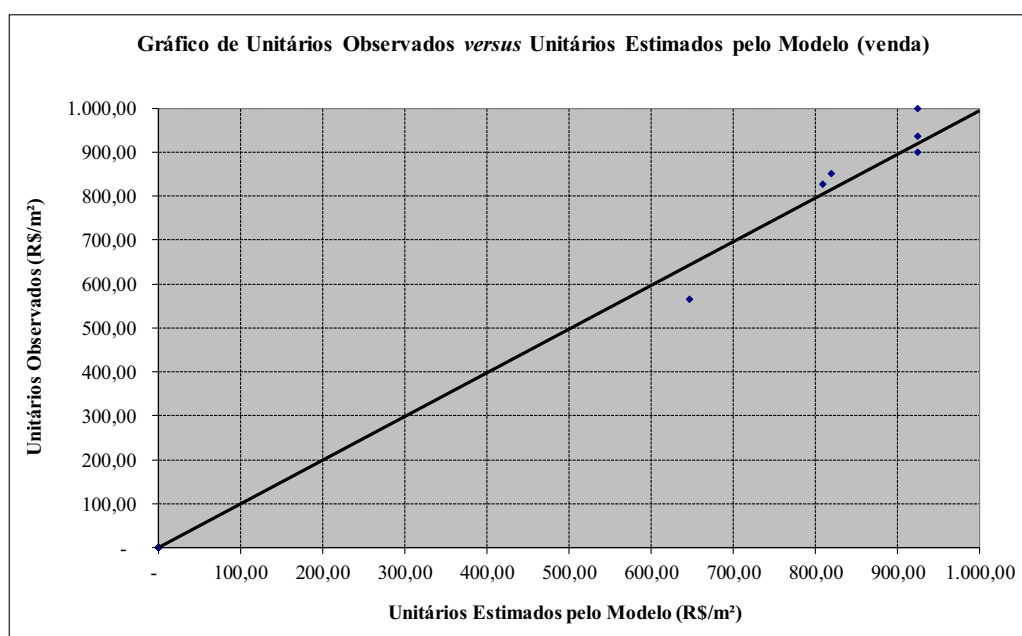
Área	8.800,00

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	582,82
Valor do Terreno	5.128.816
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.909.492
Superior	5.348.140

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

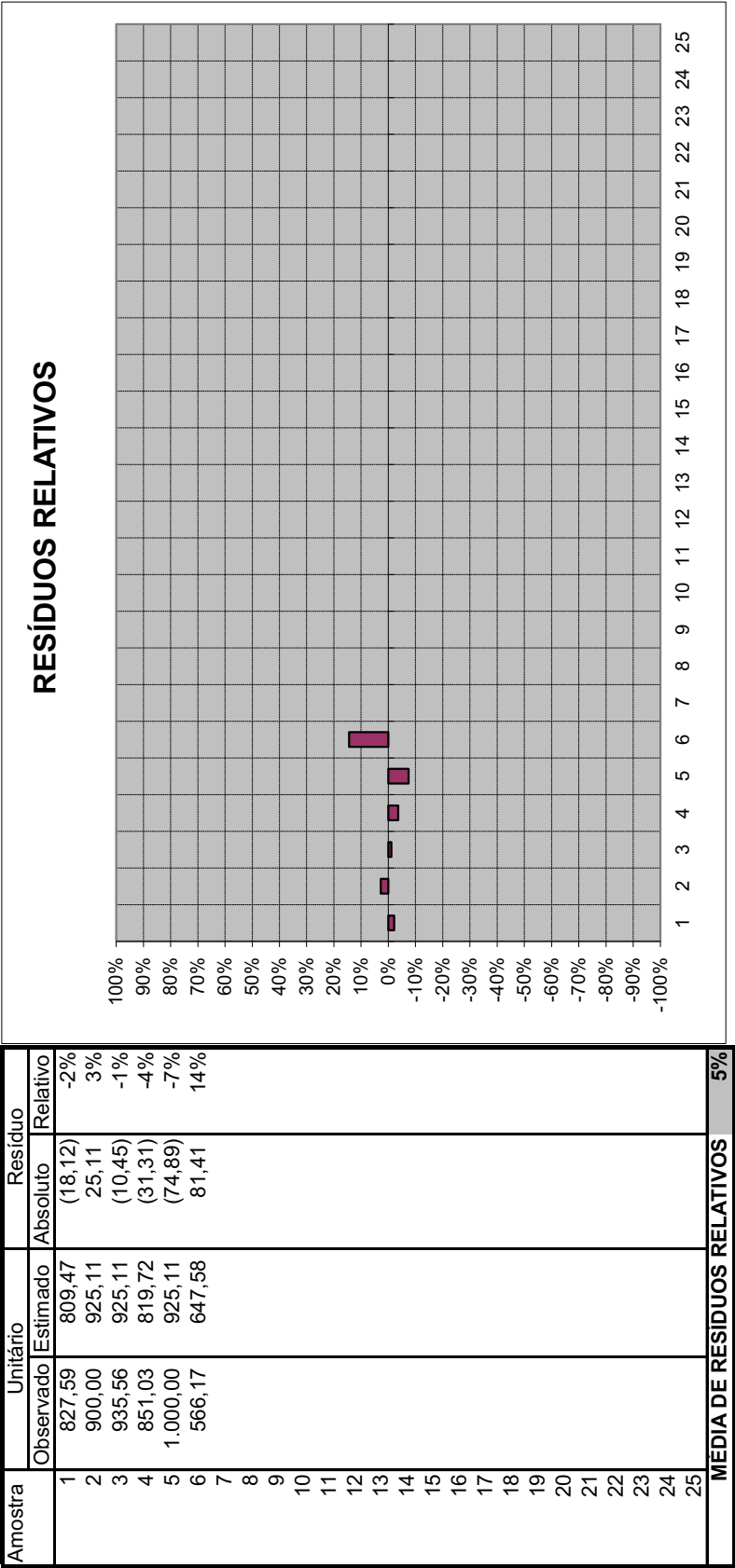
Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedção
Terreno	8.800,00	582,82					1,00	5.128.816	5.128.816
Edificações									
01. Galpão	3.460,83	2.120,00	20	c	60	40	0,76	7.336.960	5.576.090
Edificações e Benfeitorias	3.460,83					40	0,76	7.336.960	5.576.090
Custos Civil								12.465.776	10.704.906
Câmara Frigorífica, equipamentos e automação					25	16	0,75	2.500.000	1.875.000
CUSTO EMPREENDIMENTO								14.965.776	12.579.906
Valor de Mercado						F. Comercialização	0,74		9.261.934

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à Vista	SituaçãoV	AreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia
1	Rua Lucélia, 474	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17	1.200.000	100%	oferta	1.450,00	1,00	regular	seca	plano
2	Rua Sete Lagos, 360	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17	450.000	100%	oferta	500,00	1,00	regular	seca	plano
3	Rua Miracema, 127	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17	790.000	100%	oferta	500,00	1,00	regular	seca	plano
4	Rua Monte Azul, 56	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17	1.600.000	100%	oferta	1.350,00	1,00	regular	seca	plano
5	Rua Lucélia, 833	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17	500.000	100%	oferta	500,00	1,00	regular	seca	plano
6	Rua Monte Azul	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17	13.000.000	100%	oferta	14.400,00	1,00	regular	seca	plano
Avaliando	Rua Guaianésia, 340	Chácaras Reunidas	São José do SP		fev/17		100%	transação	8.800,00	1,00	regular	seca	plano

Amostra	Nivelamento	Aprovellamento	Edif.ValorCom?	AreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
	1 ao nível	médio	não				0	7,0	Evidência Imóveis	Valter	(12) 3922-0455
	2 ao nível	médio	não	66,00			0	7,0	Maciel	Ivone	(12) 3925-6000
	3 ao nível	médio	sim	500,00	1.000	25	le	7,0		Ilmar	(12) 99757-0111
	4 ao nível	médio	sim	700,00	1.000	25	le	7,0	Elite	Ronaldo	(12) 3307-7677
	5 ao nível	médio	não			0		7,0	KDM	Bruna	(12) 3923-2768
	6 ao nível	médio	sim	4.100,00	1.400	20	c	7,0	AMAGAI	Cassio	(12) 3954-9777
Avaliando	ao nível	médio						7,0			

639

ANÁLISE DE RESÍDUOS



GGR



GGR COVEPI RENDA FII

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO

GGR COVEPI RENDA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



11 3231 3003
winnerpublicidade.com