

LAUDO DE AVALIAÇÃO**Nº 26.770.001/1121**

SOLICITANTE:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CONTINENTAL SQUARE FARIA LIMA	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA DAS OLIMPÍADAS, 205, conjuntos: 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51 e 53 VILA OLIMPIA - SÃO PAULO – SP
	TIPO:	CONJUNTOS COMERCIAIS
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA PRIVATIVA:	7.853,650 M² (total dos conjuntos)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	15.525,454 M² (total dos conjuntos)
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: NOVEMBRO/2021	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito “bases de mercado”)</u> R\$ 135.869.333,00	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	10
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	14
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	14
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	14
1.2. INFRAESTRUTURA 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	20
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	21
3.1. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO	21
3.2. DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AVALIANDAS.....	24
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	59
V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	65
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	65
2. PESQUISA DE VALORES.....	67
3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO	69
VI. CONCLUSÃO	72
VII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	73



FACHADA

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais)¹, com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação dos conjuntos, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 51 e 53 do imóvel localizado à Rua Olimpíadas, 205, classificado como Propriedades para Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário Continental Square Faria Lima administrado pela BR CAPITAL DTVM S.A.

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

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.

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente por meio dos laudos de avaliações Nºs 22.268.002/1016, 24.221.002/1018 e 26.065.002/1120.

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

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.

¹ Para atendimento ao item I do Anexo 12 da Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015, apresentamos em anexo um resumo com a experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados.

Este estudo está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado com base em informações fornecidas pelos executivos e funcionários do solicitante. Estas informações fornecidas foram consideradas como verdadeiras uma vez que não faz parte do escopo de nosso trabalho qualquer tipo de procedimento de diligência e auditoria.

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

- Laudos anteriores nºs 22.268.002/1016, 24.221.002/1018 e 26.065.002/1120, elaborados a partir de:

- *cópia das matrículas nºs 164.192 à 164.208 e 164.210.*

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

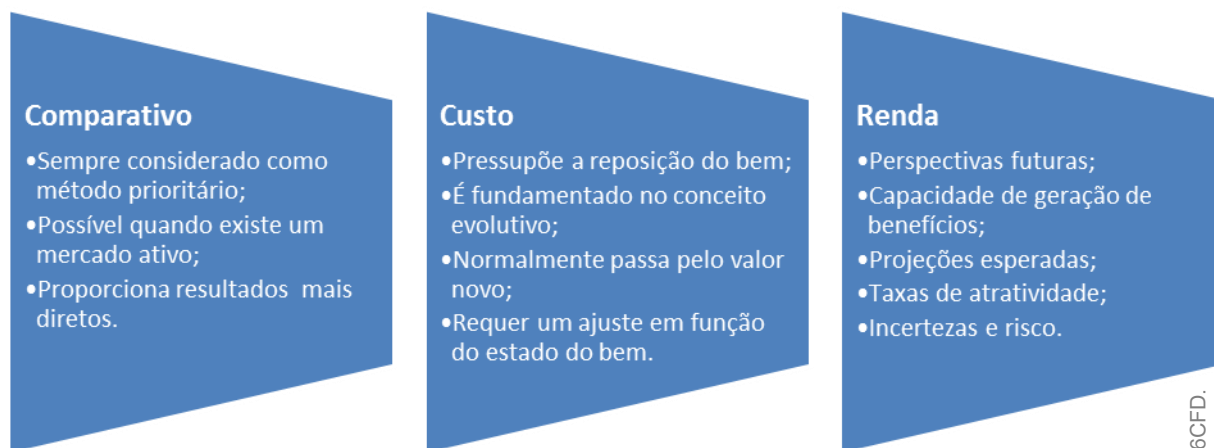
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores.

Complementarmente também fizemos as simulações com base no “**Método da Renda**” com base nos fluxos de caixa esperados, definindo indicadores de desempenho do empreendimento conforme apresentado em anexo.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como “**Grau II**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme a pontuação atingida que segue em anexo a este relatório.

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Comercial e residencial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Predominantemente vertical
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Atividade comercial na região
Área Sujeita a Enchentes:	Não



1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rua Funchal e Avenida Brigadeiro Faria Lima
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus e Trem
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Olimpíadas
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Seis
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio



Denominação:	Rua Casa do Ator
Tipo:	Rua de âmbito local
Quantidade de Faixas:	Três
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio



Denominação:	Rua Quatá
Tipo:	Rua de âmbito local
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio



2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 8.555,62 m²

Fração ideal de terreno das unidades 16,0309% correspondendo a 1.371,542887 m²

=====

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	26
Padrão Construtivo:	Fino
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje
Revestimento Externo:	Fulget e vidros
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	17 anos

COMPLEMENTOS

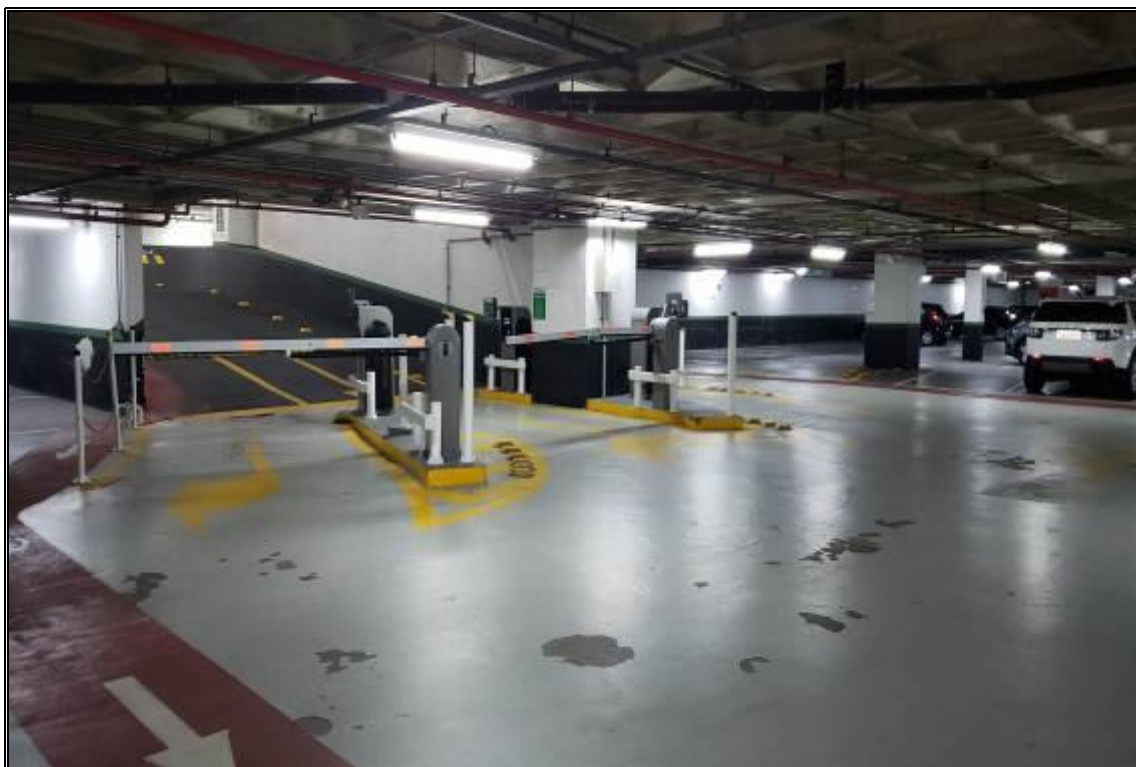
Nº Elevadores:	16 (sendo 05 atendendo do 4º subsolo ao Térreo, 05 atendendo do Térreo ao 8º, 05 atendendo do 9º ao 16º e 1 elevador de serviço)
Capacidade :	1.350 kg
Segurança e tecnologia:	Cartão magnético, circuito fechado de TV, registro de imagem e sistema de alarme (infra-vermelho), gerador automatizado, comunicação com satélite, fibra ótica e linha digital
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência, rede de hidrantes e portas corta-fogo
Ar Condicionado:	Central
Energia:	Gerador automatizado

CONSTITUIÇÃO DOS PAVIMENTOS

Subsolo:	4 subsolos (garagens e administração)
Térreo:	Recepção e salas de reuniões
1º Mezanido	Academia
2º Mezanido	Academia
Pavimentos Tipos:	16 pavimentos (conjuntos comerciais)
17º Pavimento	Área técnica
18º Pavimento	Área técnica
Casa de Máquinas:	Área técnica
Cobertura:	Heliponto



RECEPÇÃO



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO

3.2 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AVALIANDAS

QUADRO DE ÁREAS DAS UNIDADES

Matricula	Conjunto	Área Privativa Coberta (m²)	Área Comum Coberta (m²)	Área Total Edificada (m²)	Área Comum Descoberta (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal (%)	Vagas de Garagem
164.192	11	405,220	428,414	833,634	38,857	872,491	0,8528%	15
164.193	12	411,130	430,014	841,144	38,573	879,717	0,8615%	15
164.194	13	395,600	404,563	800,163	36,286	836,449	0,8226%	14
164.195	14	395,600	404,563	800,163	36,286	836,449	0,8226%	14
164.196	21	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.197	22	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.198	23	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
164.199	24	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
164.200	31	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.201	32	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.202	33	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
164.203	34	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
164.204	41	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.205	42	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.206	43	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
164.207	44	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
164.208	51	460,000	443,248	903,248	36,212	939,460	0,9335%	15
164.210	53	432,300	414,502	846,802	34,512	881,314	0,8767%	14
Total		7.853,650	7.671,804	15.525,454	645,070	16.170,524	16,0309%	261

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Denominação:	Conjuntos 11 e 14
Nº de Unidades Autônomas:	02
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Piso elevado, carpete e melamínico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termo acústico
Esquadria:	Alumínio





Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.



Denominação:	Conjunto 12
Nº de Unidades Autônomas:	01
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Porcelanato, cerâmico e carpete
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio





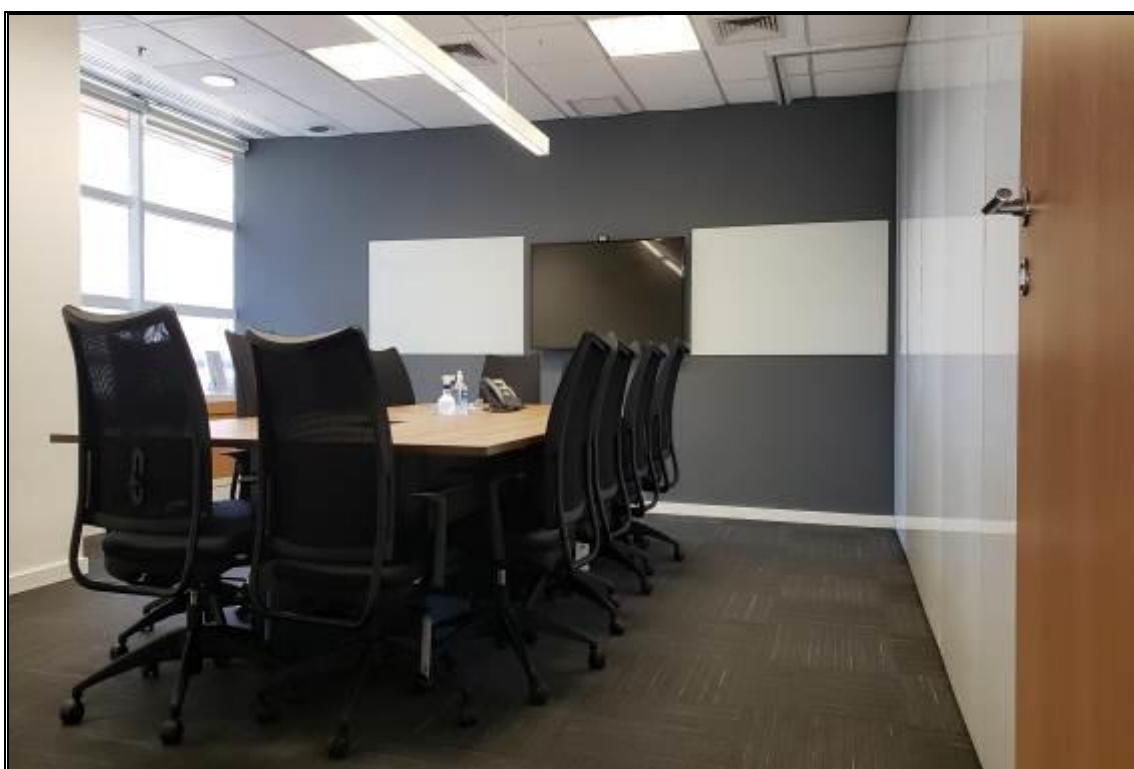


Denominação:	Conjunto 13
Nº de Unidades Autônomas:	01
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

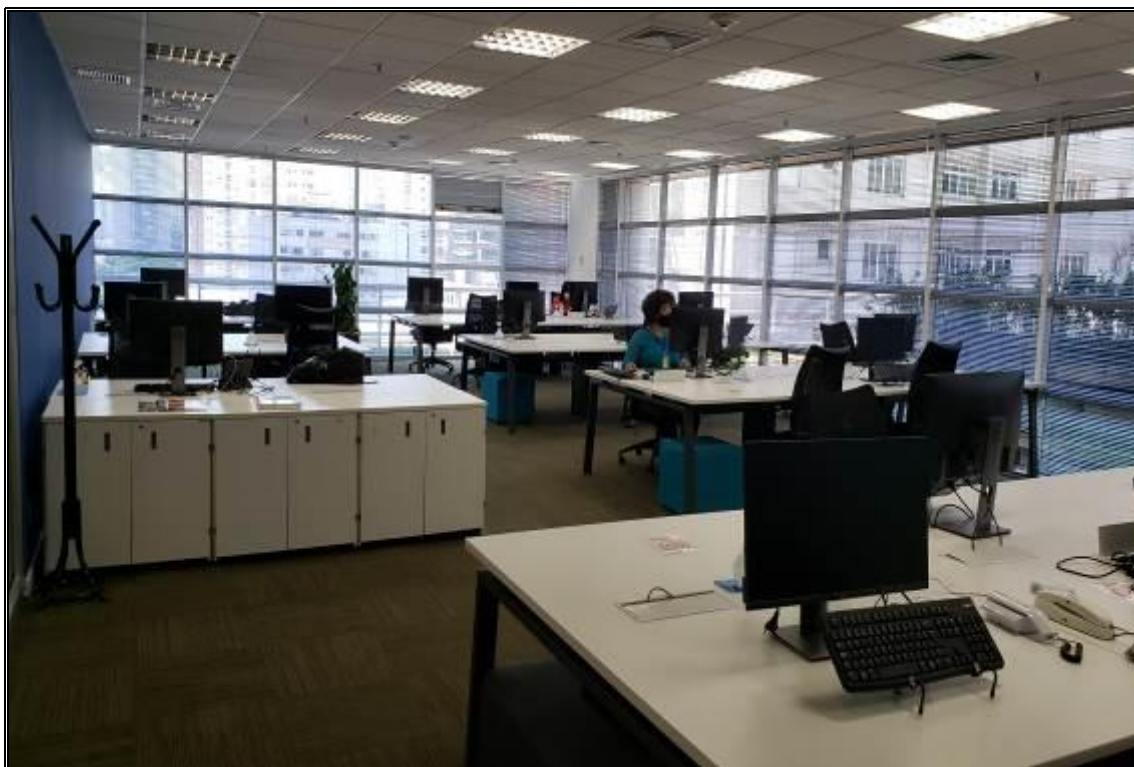
Piso:	Porcelanato e carpete
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio





Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.





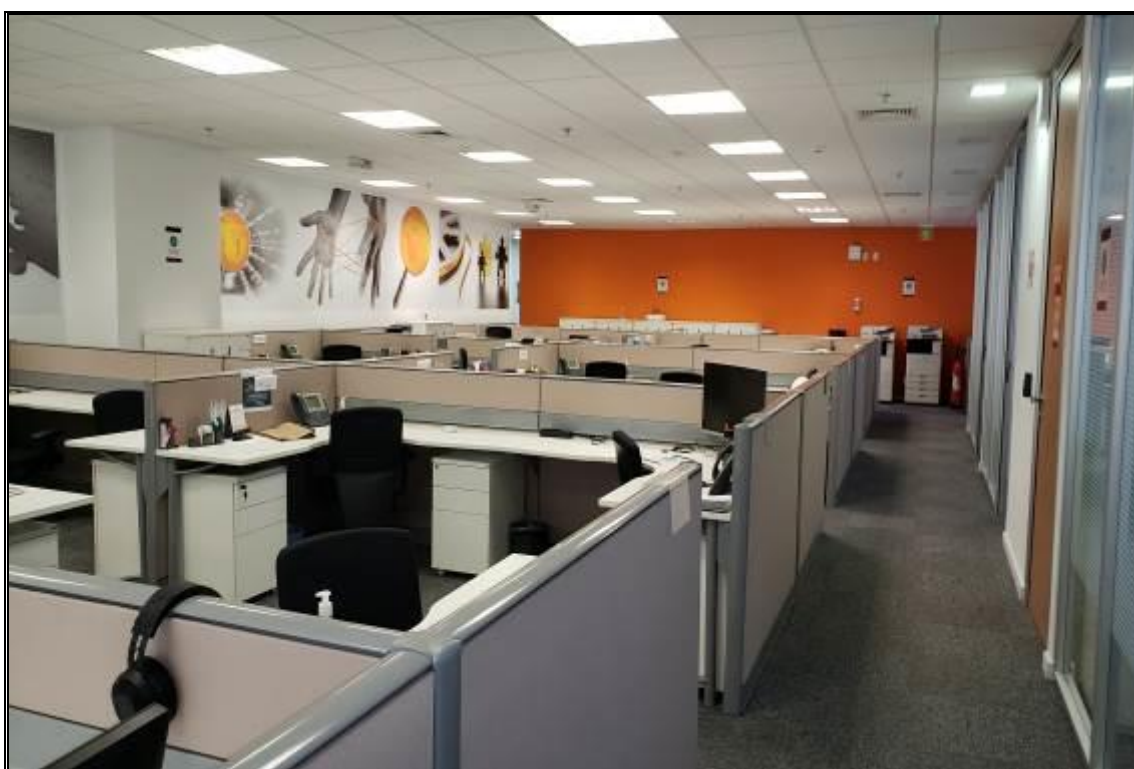
Denominação:	Conjunto 21
Nº de Unidades Autônomas:	01
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Carpete
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio







Denominação:	Conjuntos 22 e 23
Nº de Unidades Autônomas:	01
Dependências Internas:	Recepção, salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Carpete, vinílico e cerâmico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio







Denominação:	Conjunto 24
Nº de Unidades Autônomas:	01
Dependências Internas:	Salas e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Observação:	O conjunto encontra-se desocupado

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Tábua de madeira e vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio







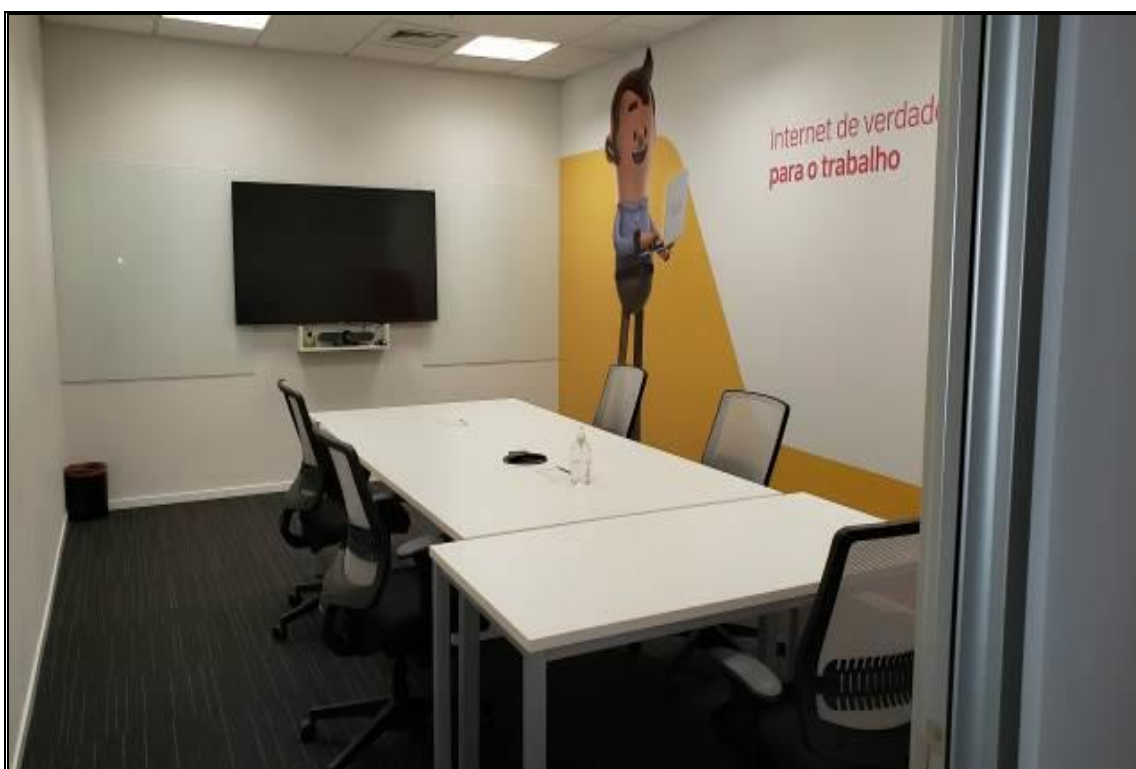
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Denominação:	Conjuntos 31 a 34
Nº de Unidades Autônomas:	04
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Observações:	Conjunto 32 está desocupado

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado, Carpete e vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio



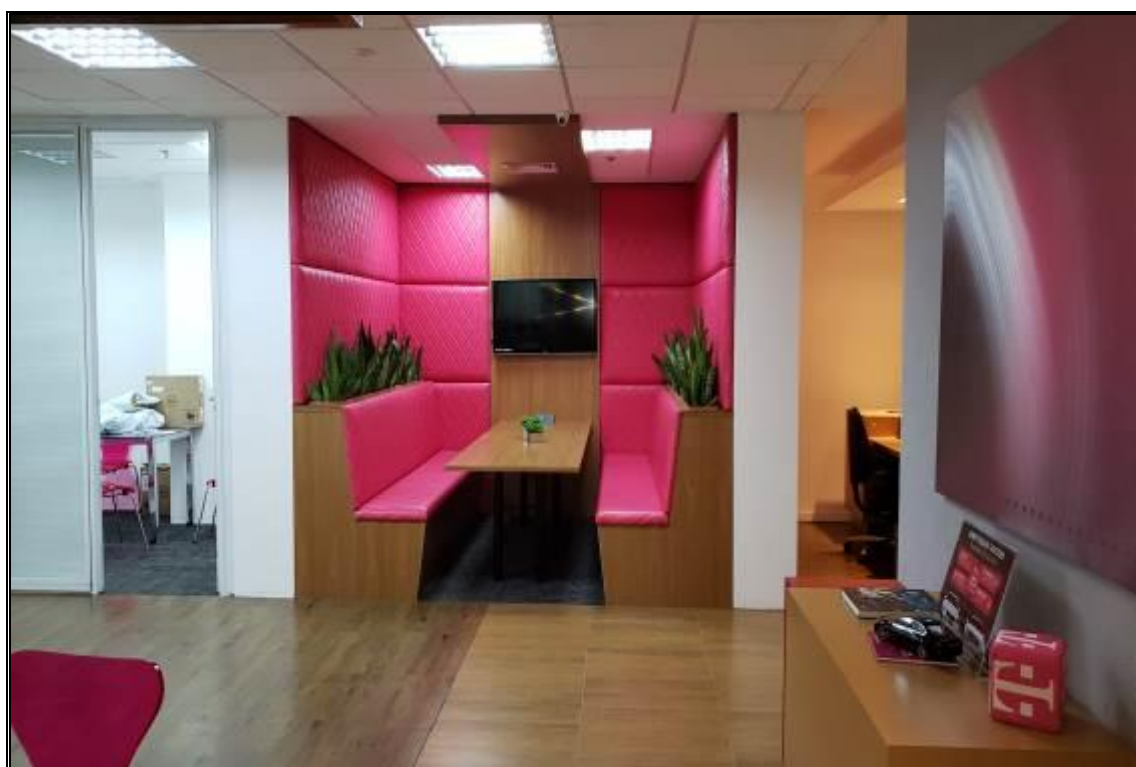




Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.





Denominação:	Conjuntos 41 a 44
Nº de Unidades Autônomas:	04
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

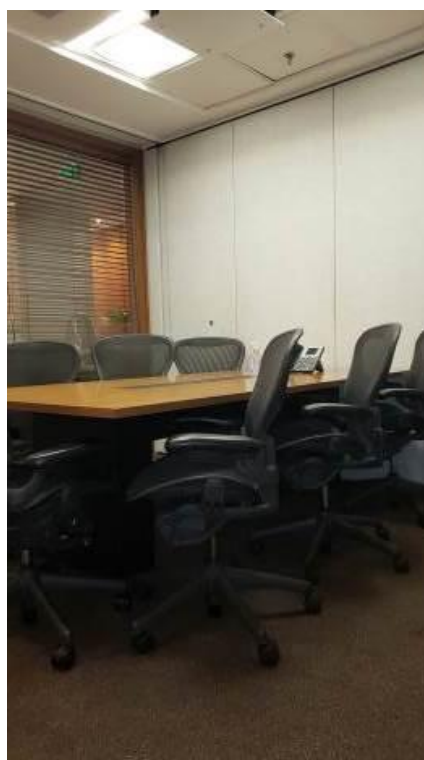
ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Granito e carpete
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio









Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Denominação:	Conjuntos 51 e 53
Nº de Unidades Autônomas:	02
Dependências Internas:	Salas, estações de trabalho e copa
Estado de Conservação:	Entre novo e regular

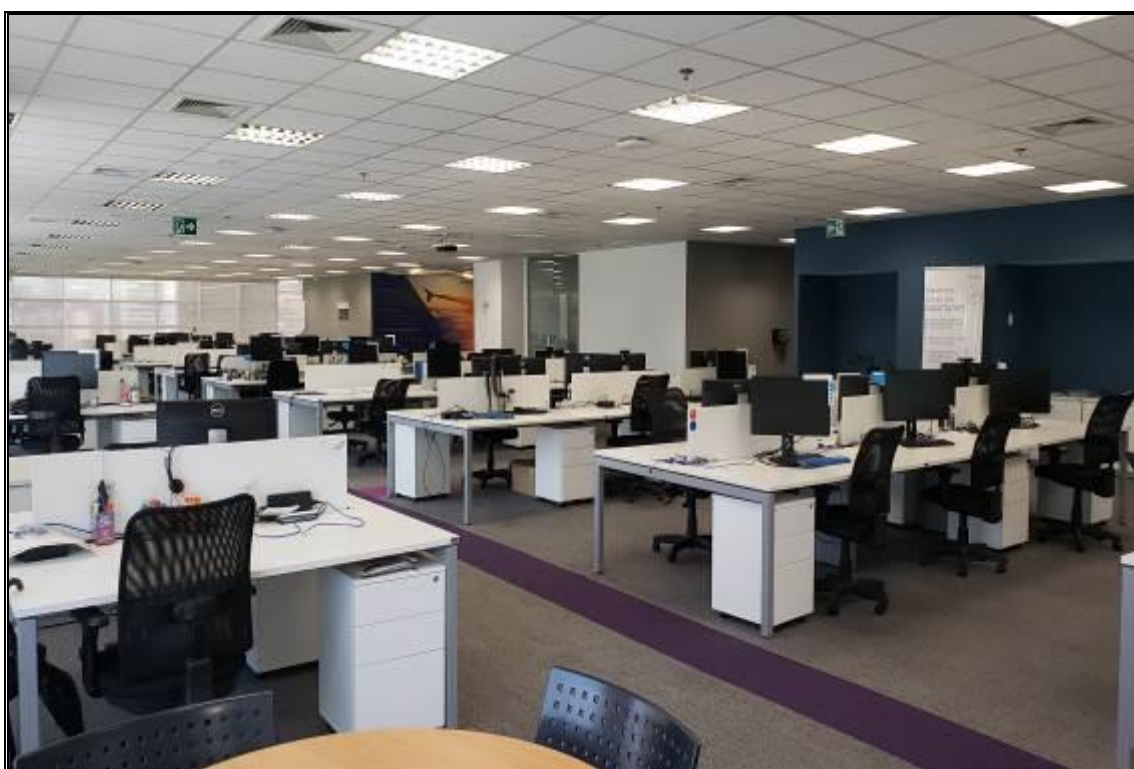
ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

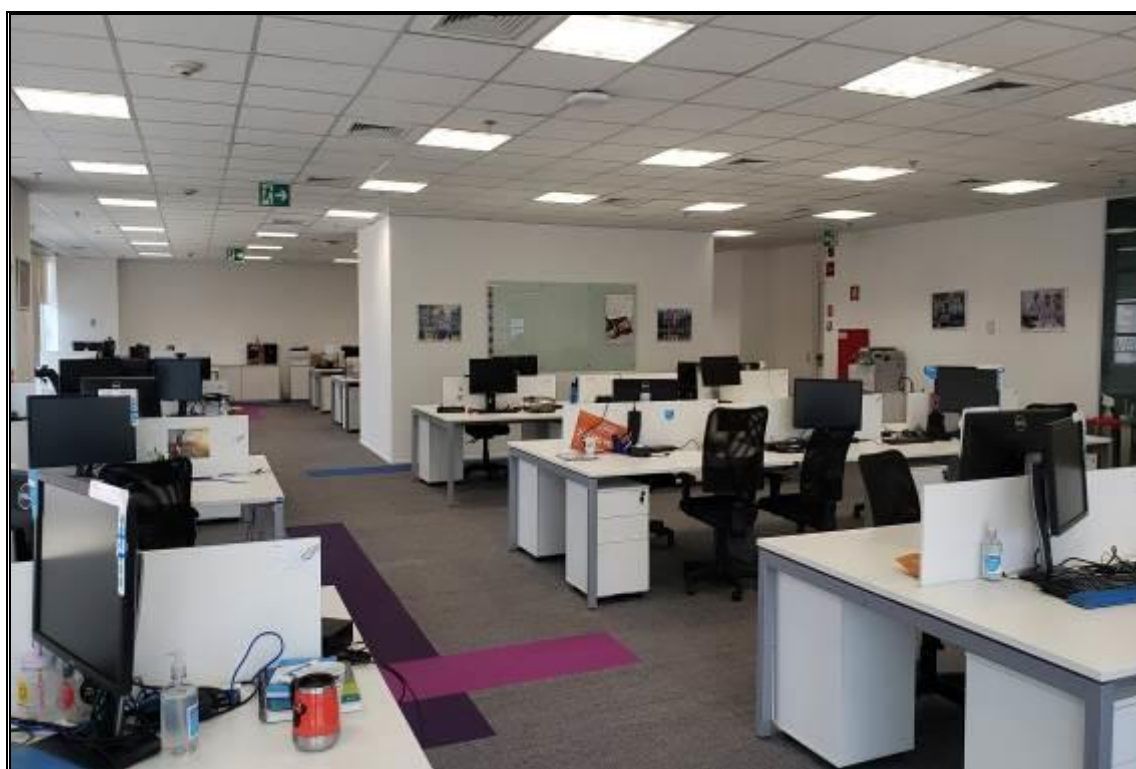
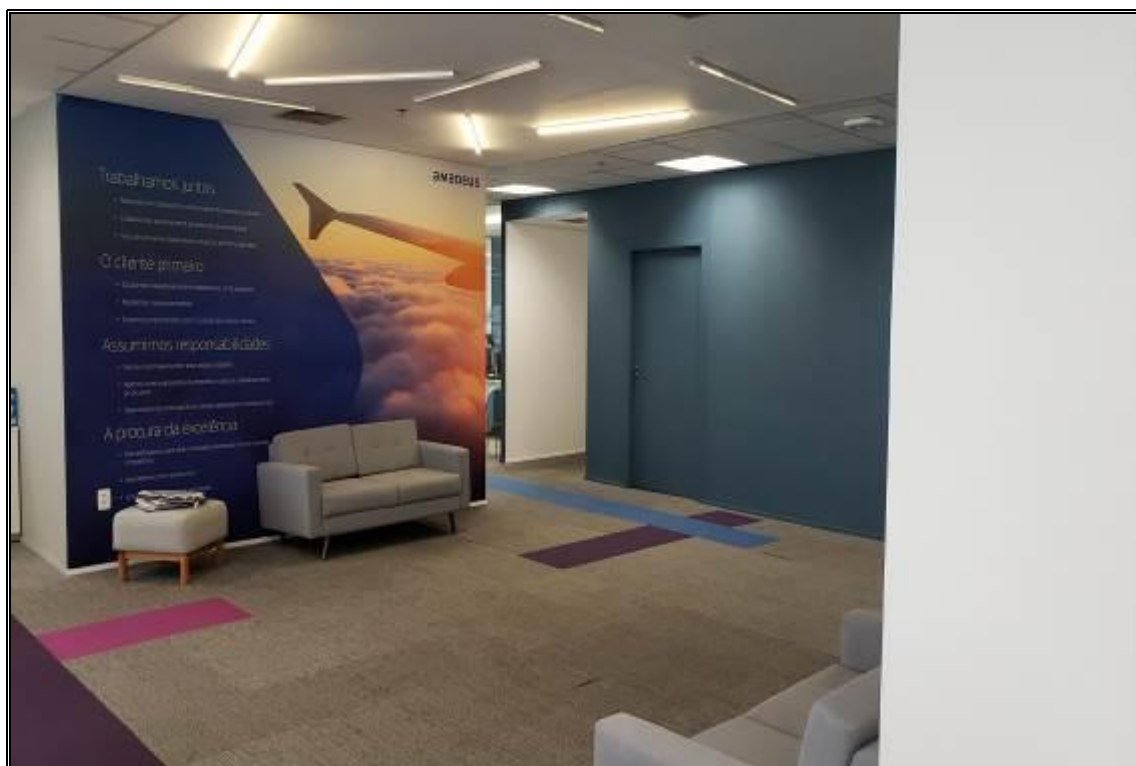
Piso:	Porcelanato e carpete
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Termoacústico
Esquadria:	Alumínio





Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.





IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

Atualmente, entretanto, é importante ressaltar que ainda não é possível mensurar os reais impactos da pandemia COVID-19 nos preços dos imóveis e na sua liquidez no curto e médio prazos. É nítido que este impacto tem sido diferente nos diversos segmentos do mercado imobiliário, variando em função da natureza do produto imobiliário como também da região em que se localiza.

O mercado de transações de imóveis, sempre mais lento que os outros mercados, reagiu devagar e ainda não materializou integralmente para os preços este novo quadro de crise, impactando diferentemente os diversos segmentos e produtos imobiliários.

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

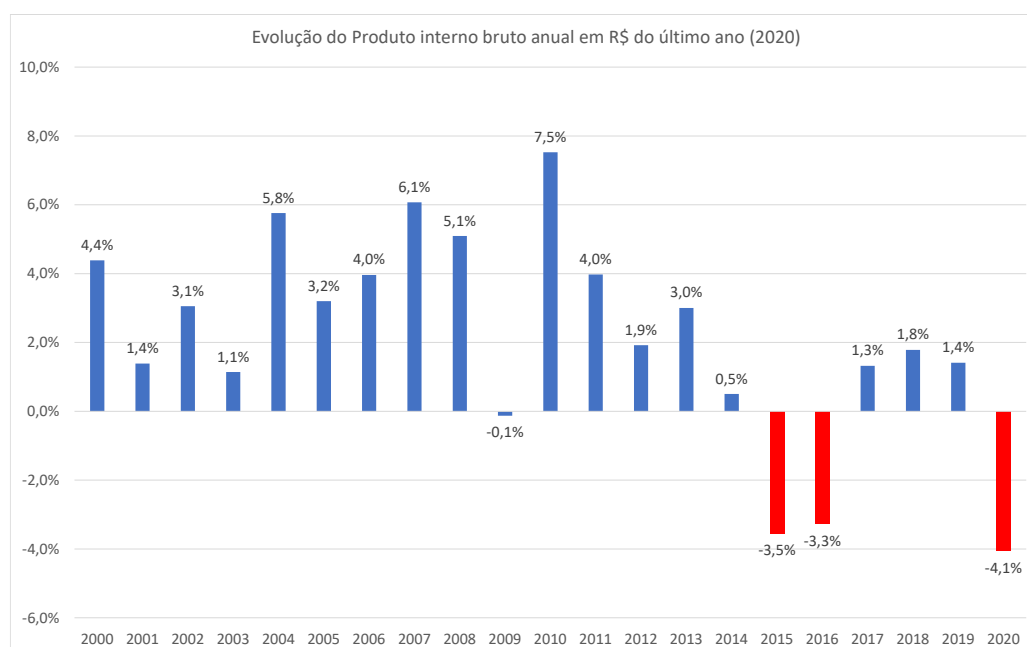
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020 com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações até o início de 2021 quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade.

A característica não convencional desta nova crise que acometeu o mundo não tem precedentes que permitam inferir prognósticos de como cada mercado específico irá se comportar e irá se recuperar, obrigando os participantes a monitorar os acontecimentos e a observar as novas transações efetivas que tem ocorrido e acontecerão nesta nova conjuntura.

Deve se lembrar sempre que a formação e materialização de preços exige um volume de negócios representativos e relevantes entre os participantes típicos de mercado e a sua mensuração e fundamentação exige uma amostra suficientemente abrangente que possam ser validados e sustentados estatisticamente.

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, 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.



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

Este cenário se transformou rapidamente em função da piora do quadro econômico internacional em 2008, aliado a erros na condução da política econômica nacional, 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.

O crescimento que vinha sendo observado entre os anos de 2007 e 2012 em diversos setores da economia desacelerou principalmente a partir de 2013, verificando-se uma piora ainda mais acentuada no desempenho do mercado em 2014 e 2015, muito afetado pelos escândalos na Petrobras e outros órgãos, envolvendo grandes empreiteiras do país e políticos de diversos escalões, culminando, inclusive, na queda da presidente da república, no final de 2016.

A partir de então, a expectativa de uma eventual mudança nos rumos do país na gestão do Governo Temer, entretanto, foi abalada pelo surgimento de mais escândalos de corrupção, desta vez pelas denúncias feitas pela JBS, com acusações contra políticos dos maiores partidos do Brasil, reduzindo a capacidade do novo governo implementar os ajustes estruturais necessários para a retomada do crescimento.

Mais recentemente, antes do fato da COVID 19, com o início do Governo Bolsonaro, a condução da política econômica mostrava que o país vinha recuperando lentamente os diversos indicadores de desempenho da economia, como pode se verificar no controle da inflação e nas repetidas quedas da taxa de juros, ocorridas desde dezembro de 2016 para cima de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2020.

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, 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.

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

Neste momento, com o acontecimento da pandemia do COVID 19, houve uma ruptura conjuntural abrupta, alterando toda a linha de tendência do mercado e incorporando um alto grau de incertezas nas perspectivas para o mercado em geral.

Como já dito, este período de crise é muito recente e percebemos que o impacto sobre o desempenho do mercado imobiliário ainda não se materializou por completo. O que se pode observar que o reflexo deste quadro está afetando diferentemente os setores, sendo que alguns foram muito prejudicados, outros permaneceram estáveis e tiveram também setores que foram beneficiados.

Neste laudo o que é possível apresentar é um retrato do mercado com as evidências disponíveis atualmente que fundamentam as avaliações conforme recomendam as normas da ABNT, contudo sabemos que estes elementos ainda não estão plenamente ajustados a este fato novo que, apesar de transitório, poderá impactar valores e liquidez no curto prazo e produzirá efeitos no médio e longo prazo.

A expectativa é que, com a maturação da situação, o conhecimento das possíveis soluções e a superação desta fase de anormalidade, gradualmente o mercado comece se comportar de forma mais consistente e menos volátil. A grande incerteza que permanece é o tempo de materialização desta conjuntura nas transações de mercado e o prazo da retomada para um contexto de normalidade.

Reforçamos então a necessidade de monitoramento da evolução desta conjuntura geral, recomendando cautela nas decisões neste período, procurando planejar eventuais transações sempre buscando se proteger de possíveis assimetrias de valores oriundas de dados de mercado coletados em períodos anteriores a COVID 19 ou mesmo durante esta fase de excepcionalidade.

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Rua Olimpíadas, no bairro Vila Olímpia, cidade de São Paulo, em evolução vertical gradual;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante²:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Os recuos frontais, laterais e de fundos estão adequados a legislação;
 - (iv) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação;
 - (v) Não existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (vi) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (vii) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (viii) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
 - (ix) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (x) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (xi) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
 - a) Frente e entrada do Imóvel: 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: Bom
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Bom
 - h) Estado de conservação geral: Entre novo e regular

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

- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição está em aproximadamente 19%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente 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: Médio/Baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: Normal-Lenta;
 - d) Desempenho do mercado atual: Normal-Recessivo ;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

V. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

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 15% 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 VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR 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.

Após a determinação do valor unitário para a unidade paradigma, calculamos o valor para as demais unidades que compõem o objeto da avaliação.

O critério foi baseado nas diferenças existentes entre as unidades, ajustando apenas os valores em função da Área Privativa e do número de Vagas de garagem que altera em alguns pavimentos.

Conforme critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

Matrícula	Conjunto	Área	Vagas		Valor
		Privativa	de	Unitário	Mercado
		Coberta (m²)	Garagem	R\$/m²	R\$
164.192	11	405,220	15	17.549,61	7.111.453,00
164.193	12	411,130	15	17.481,58	7.187.202,00
164.194	13	395,600	14	17.434,90	6.897.246,00
164.195	14	395,600	14	17.434,90	6.897.246,00
164.196	21	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.197	22	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.198	23	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
164.199	24	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
164.200	31	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.201	32	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.202	33	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
164.203	34	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
164.204	41	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.205	42	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.206	43	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
164.207	44	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
164.208	51	460,000	15	17.261,56	7.940.318,00
164.210	53	432,300	14	17.247,93	7.456.280,00
Total		7.853,650	261	17.300,15	135.869.333,00

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	12		
Média Aritmética	17.549,61		
Desvio Padrão	1.174,88		
Coefficiente de Variação	7%		
Limite Inferior	12.284,73		
Limite Superior	22.814,50		
Elementos saneados	12		
Média Saneada	17.549,61		
t de Student	1,3630		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	17.087,34		-3%
Superior	18.011,89		3%
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

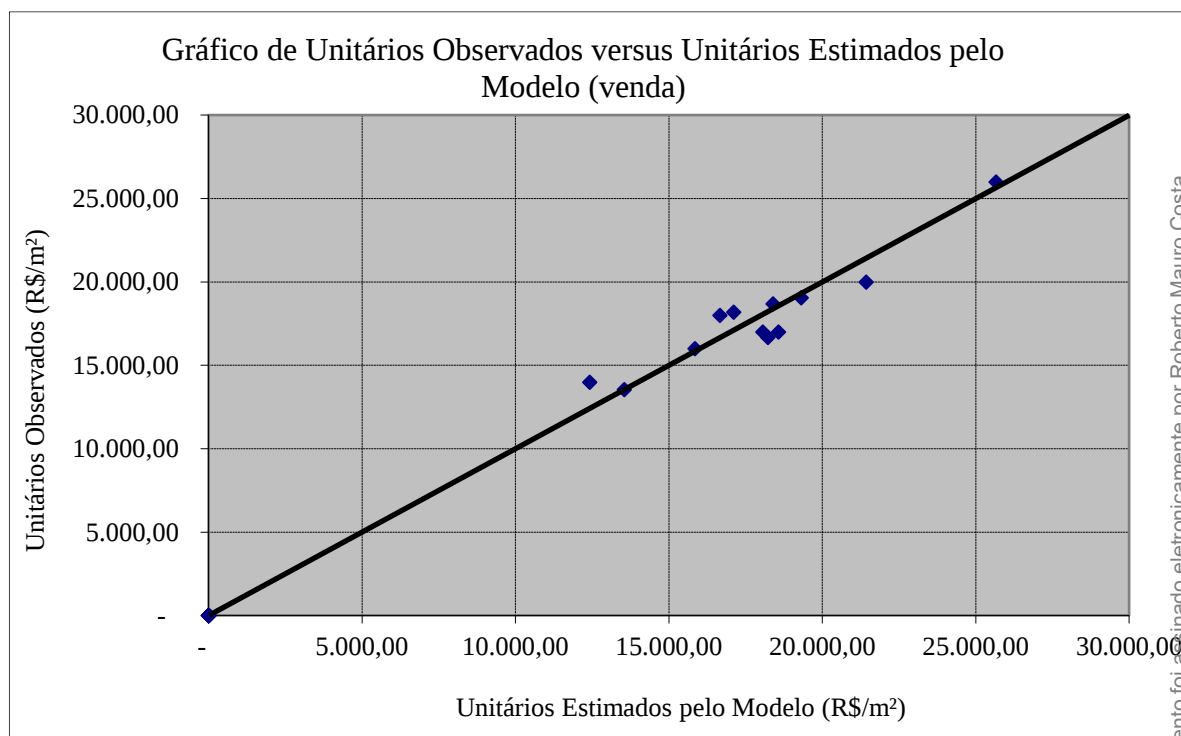
AVALIAÇÃO

Área	405,22
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	17.549,61
Valor da unidade	7.111.453
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	6.924.130
Superior	7.298.776

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.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro18%		Unitário Homog.7%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão13%		V. Prop. Área18%	
V. Depreciação11%		V. NãoUsado18%	
V. Localização15%		V. NãoUsado18%	
V. Vagas19%		V. NãoUsado18%	
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão13%		V. Prop. Área18%	
Peso100%		Peso0%	
V. Depreciação11%		V. NãoUsado18%	
Peso100%		Peso0%	
V. Localização15%		V. NãoUsado18%	
Peso100%		Peso0%	
V. Vagas18%		V. NãoUsado18%	
Peso40%		Peso0%	

VI. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos e pesquisa em anexo, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de novembro/2021:

Valor de Mercado de Compra/Venda: (conceito “bases de mercado”):

R\$ 135.869.333,00

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente³ por

**ROBERTO MAURO COSTA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 0600.633.883**

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

VII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente anexo ao laudo, de nº 26.770.001/1121, que se compõe de 73 (setenta e três) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- pesquisa de valores de venda;
- especificação da avaliação - venda;
- avaliação e análise econômico-financeira (método da renda)
 - fluxo de caixa anual projetado no contexto Buy to Lease
 - fluxo de caixa mensal projetado no contexto Buy to Lease
 - fluxo de caixa anual projetado no contexto Mercado Aberto
 - fluxo de caixa mensal projetado no contexto Mercado Aberto
 - fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII
 - fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII
- tratamento de dados - locação;

Osasco, 10 de janeiro de 2022.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaPrivativa
1	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608	Ed Maximium	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	9.000.000	100%	oferta	664,00
2	Rua Gomes de Carvalho, 1510	Edificio Atrium VI	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	8.208.000	100%	oferta	456,00
3	Rua Gomes de Carvalho, 1356	Edificio Mykonos	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	8.000.000	100%	oferta	572,00
4	Rua Olimpíadas, 205	Continental Office Tower	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21	8.000.000	100%	oferta	420,00
5	Rua Olimpíadas, 66	Capital Center	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21	12.000.000	100%	oferta	706,00
6	Rua Olimpíadas, 100	One Hundred	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21	8.800.000	100%	oferta	484,00
7	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4509	Ed. Zabo FL Corporate	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21	16.692.000	100%	oferta	642,00
8	Rua Helena 29	Ed. Olimpia Business Tower	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21	16.000.000	100%	oferta	800,00
9	Rua Olimpíadas, 205	Continental Office Tower	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21	9.122.030	100%	oferta	536,59
10	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3015	Ed. Millenium	Itaim	São Paulo	SP	nov/21	8.000.000	100%	oferta	428,00
11	Rua Joaquim Floriano, 100	Ed. Joaquim Floriano 100	Itaim	São Paulo	SP	nov/21	8.160.000	100%	oferta	510,00
12	Rua Iguatemi, 151	Ed. Spazio Faria Lima	Itaim	São Paulo	SP	nov/21	10.000.000	100%	oferta	600,00
Avaliando	Rua Olimpíadas, 205	Continental Office Tower	Vila Olimpia	São Paulo	SP	nov/21		100%	transação	405,22

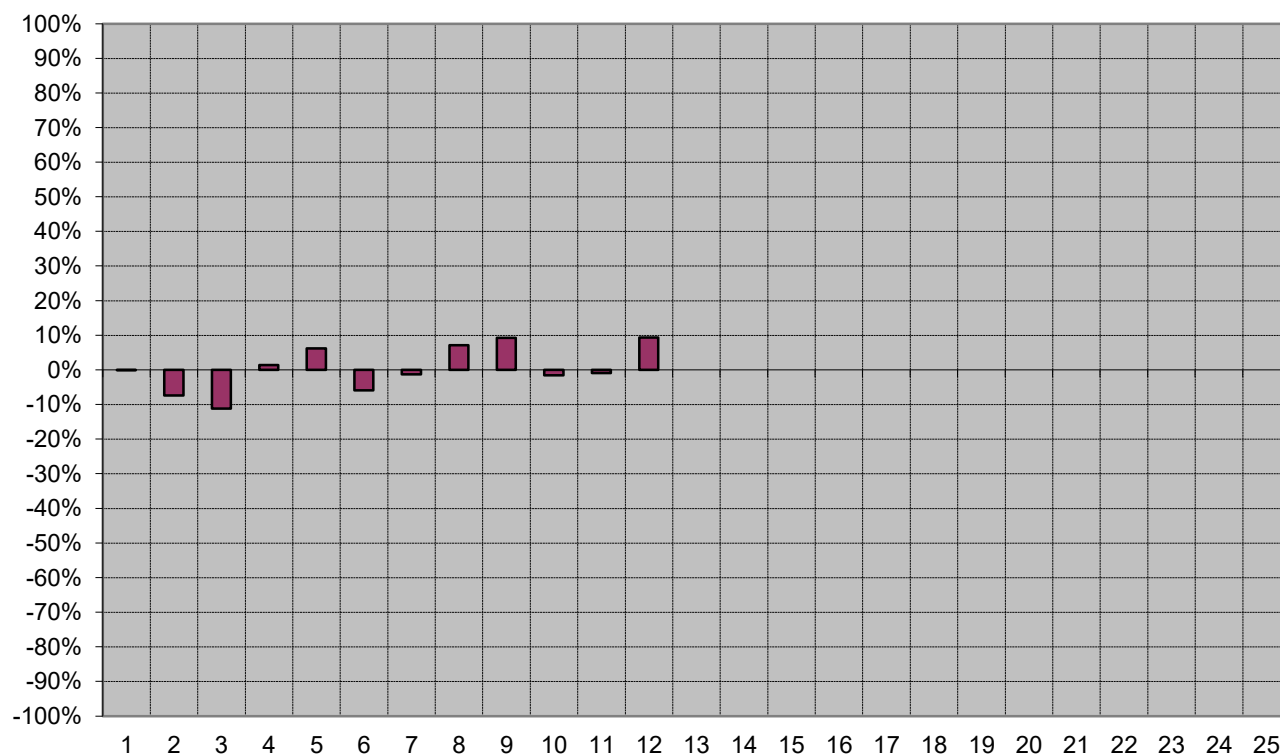
Amostra	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	23	Superior	7,0	23	c	8,0	Tricase Imob	Dayana	(11) 3530-5333
2	13	Fino mín	8,0	17	b	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
3	12	Superior	7,5	29	c	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
4	15	Fino méd	9,0	17	b	8,0	S.J.R.	Felipe	(11) 2691-5830/ 99859-6088
5	24	Fino mín	8,0	13	b	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
6	14	Fino mín	8,0	15	b	8,0	S.J.R.	Felipe	(11) 2691-5830/ 99859-6088
7	20	Fino méd	9,0	4	b	9,0	VIA BR Imóveis	Milton	(11) 3842-7724/ 99811-0926
8	9	Fino máx	9,5	2	a	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
9	14	Fino méd	9,0	17	b	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
10	17	Fino mín	8,0	20	b	9,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
11	12	Fino mín	8,0	19	b	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
12	20	Fino mín	8,0	11	b	8,0	S.J.R.	Felipe	(11) 2691-5830/ 99859-6088
Avaliando	15	Fino méd	9,0	17	b	8,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Sumário																	
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta		Vagas	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	NãoUsado	NãoUsado	NãoUsado	Homog.	
1	13.554,22	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12.198,80	1,01	1,29	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,44	17.566,27
2	18.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16.200,00	1,04	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	18.954,00
3	13.986,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12.587,41	1,07	1,20	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,57	19.762,23
4	19.047,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	17.142,86	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	17.314,29
5	16.997,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15.297,45	1,01	1,13	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	16.521,25
6	18.181,82	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16.363,64	1,03	1,13	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	18.654,55
7	26.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	23.400,00	1,02	1,00	0,85	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,76	17.784,00
8	20.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18.000,00	1,12	0,95	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	16.380,00
9	17.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15.300,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	16.065,00
10	18.691,59	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16.822,43	0,99	1,13	1,05	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,06	17.831,78
11	16.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	14.400,00	1,06	1,13	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	17.712,00
12	16.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15.000,00	1,02	1,13	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	16.050,00

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13.554,22	13.541,37	(12,85)	0%
2	18.000,00	16.666,30	(1.333,70)	-7%
3	13.986,01	12.420,11	(1.565,90)	-11%
4	19.047,62	19.306,50	258,88	1%
5	16.997,17	18.055,15	1.057,98	6%
6	18.181,82	17.104,88	(1.076,94)	-6%
7	26.000,00	25.657,32	(342,68)	-1%
8	20.000,00	21.428,10	1.428,10	7%
9	17.000,00	18.571,02	1.571,02	9%
10	18.691,59	18.395,82	(295,77)	-2%
11	16.000,00	15.853,31	(146,69)	-1%
12	16.666,67	18.223,89	1.557,22	9%
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%

RESÍDUOS RELATIVOS



ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

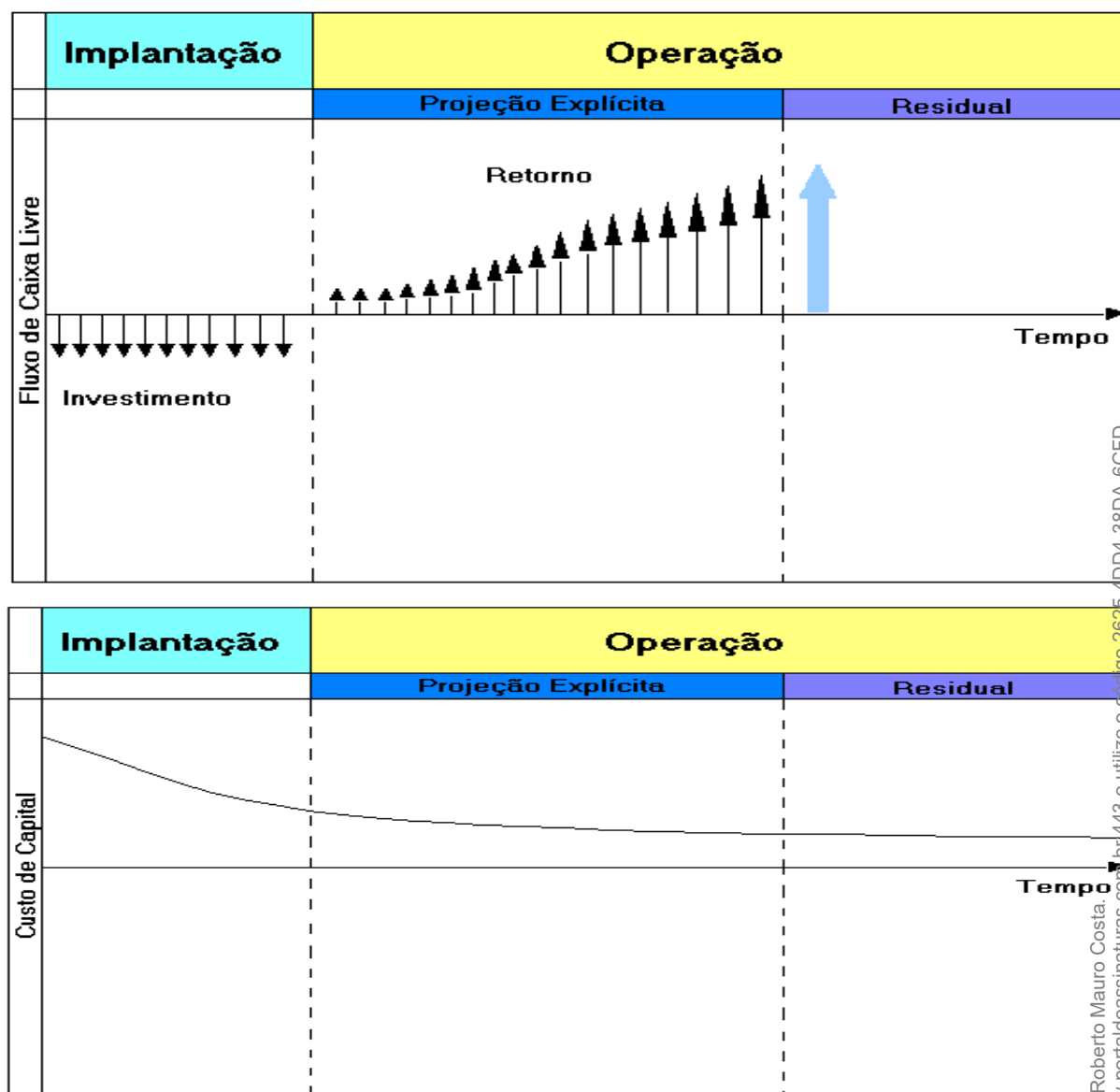
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

- a) **Fluxo de Caixa do Projeto:** consolidação de um fluxo de caixa esperado para o projeto de investimento, abrangendo os investimentos para aquisição (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 Jose 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 conseqüências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;

- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades dos contratos de locação existentes, 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;
- não tivemos acesso aos contratos de locação dos imóveis, trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para o rendimento do cotista;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

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

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

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

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

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

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	11_14_Calamo	12_HCL	13_Tuner	21_TRDT	22_Davita
Área Locável (m2)	800,82	411,13	395,60	460,00	460,00
Aluguel contratado - R\$/m2	105,20	78,87	110,36	107,28	90,06
Aluguel contratado	84.243,29	32.425,58	43.657,37	49.347,01	41.426,65
Data base aluguel contratado	16/11/2020	10/10/2021	15/04/2021	01/10/2021	01/07/2020
Mês de reajuste	11	10	4	10	7
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIPCA
Data de início do contrato	16/11/2017	10/10/2018	15/04/2016	01/08/2007	01/07/2017
Data de início do pagamento	16/02/2018	10/11/2018	15/07/2016	01/09/2007	01/12/2017
Data de fim de contrato	31/01/2024	10/09/2023	14/04/2022	31/05/2025	31/08/2023
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-100%		-100%	-10%	-100%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	15/11/2017		15/04/2016	01/10/2021	01/07/2017
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	15/01/2018		15/06/2016	31/10/2016	30/11/2017
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2	-6%			-7%	-17%
Data de início Desconto/Acréscimo 2	15/01/2018			01/10/2017	01/12/2017
Data de fim Desconto/Acréscimo 2	15/01/2018			30/09/2018	30/06/2019
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3				-5%	-11%
Data de início Desconto/Acréscimo 3				01/10/2018	01/09/2018
Data de fim Desconto/Acréscimo 3				30/09/2019	31/08/2019
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4				-5%	
Data de início Desconto/Acréscimo 4				01/06/2020	
Data de fim Desconto/Acréscimo 4				31/05/2022	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5					
Data de início Desconto/Acréscimo 5					
Data de fim Desconto/Acréscimo 5					
Locatários	11_14_Calamo	12_HCL	13_Tuner	21_TRDT	22_Davita
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	101.905,85	32.425,58	43.657,37	49.347,01	44.884,49
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	100.811,16	31.732,68	42.724,46	46.041,66	43.925,36
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	101.905,85	32.425,58	46.779,76	49.347,01	46.239,86

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

Bases dos contratos	Contrato 6	Contrato 8	Contrato 9
Cenário : BuyToLease	23_Davita	31_Cagliari	32_Tsystems
Área Locável (m2)	432,30	460,00	460,00
Aluguel contratado - R\$/m2	90,06	112,40	108,35
Aluguel contratado	38.932,05	51.705,11	49.840,24
Data base aluguel contratado	01/09/2020	16/09/2021	28/10/2021
Mês de reajuste	9	9	10
Periodicidade de reajuste	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/09/2018	16/09/2019	28/10/2019
Data de início do pagamento	01/01/2019	16/04/2020	28/03/2020
Data de fim de contrato	31/08/2023	15/09/2024	30/06/2022
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-100%	-100%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/09/2018	16/09/2019	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	31/12/2018	15/03/2020	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2	-11%	-5%	
Data de início Desconto/Acréscimo 2	01/09/2018	16/03/2020	
Data de fim Desconto/Acréscimo 2	31/08/2019	15/05/2020	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3			
Data de início Desconto/Acréscimo 3			
Data de fim Desconto/Acréscimo 3			
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4			
Data de início Desconto/Acréscimo 4			
Data de fim Desconto/Acréscimo 4			
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5			
Data de início Desconto/Acréscimo 5			
Data de fim Desconto/Acréscimo 5			
Locatários	23_Davita	31_Cagliari	32_Tsystems
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	42.700,54	51.705,11	49.840,24
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	41.788,08	50.600,23	48.775,21
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	43.195,87	51.374,20	49.840,24

Bases dos contratos	Contrato 11	Contrato 12	Contrato 13
Cenário : BuyToLease	34_Cagliari	41_42_43_44_Regus	51_53_Amadeus
Área Locável (m2)	432,30	1.784,60	892,30
Aluguel contratado - R\$/m2	101,73	132,12	133,77
Aluguel contratado	43.979,67	235.789,60	119.359,12
Data base aluguel contratado	28/10/2021	24/03/2021	01/10/2021
Mês de reajuste	10	3	10
Periodicidade de reajuste	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	28/10/2019	24/03/2010	01/10/2005
Data de início do pagamento	28/11/2019	24/06/2010	01/11/2005
Data de fim de contrato	27/10/2024	31/12/2029	31/07/2022
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-6%	-100%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	28/10/2019	24/03/2010	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	28/10/2020	24/05/2010	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2		-16%	
Data de início Desconto/Acréscimo 2		15/07/2016	
Data de fim Desconto/Acréscimo 2		14/06/2017	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3		-4%	
Data de início Desconto/Acréscimo 3		15/07/2017	
Data de fim Desconto/Acréscimo 3		14/06/2018	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4		-30%	
Data de início Desconto/Acréscimo 4		01/05/2021	
Data de fim Desconto/Acréscimo 4		31/12/2021	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 5		-15%	
Data de início Desconto/Acréscimo 5		01/01/2022	
Data de fim Desconto/Acréscimo 5		31/12/2029	
Locatários	34_Cagliari	41_42_43_44_Regus	51_53_Amadeus
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	43.979,67	235.789,60	119.359,12
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	43.039,87	161.525,72	116.808,54
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	43.979,67	260.081,35	119.359,12

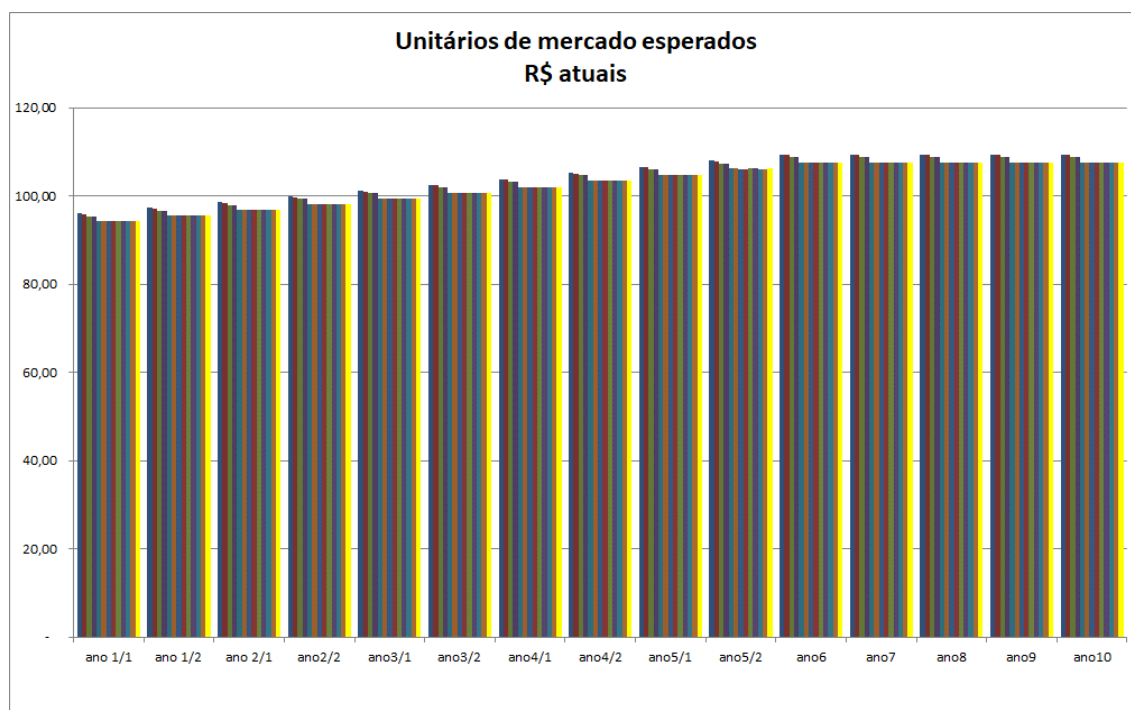
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5	Contrato 6
Cenário : BuyToLease	11_14_Calamo	12_HCL	13_Turner	21_TRDT	22_Davita	23_Davita
Aluguel de mercado inicial - R\$	76.855	39.399	37.756	43.902	43.392	40.779
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	95,97	95,83	95,44	95,44	94,33	94,33
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	109,43	109,27	108,83	108,83	107,56	107,56
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	240	240	240	240	240	240
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	98,49	98,34	97,95	97,95	96,80	96,80
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	26	21	4	42	21	21
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	120	120	120	120	120	120
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	56,90	56,97	56,79	56,53	56,53	56,44
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	56,90	56,97	56,79	56,53	56,53	56,44
Vida útil remanescente de projeção (anos)	45	45	45	45	45	45

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 7	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10	Contrato 11	Contrato 12	Contrato 13
Cenário : BuyToLease	24_Desocupado	31_Cagliari	32_Tsystems	33_Desocupado	34_Cagliari	41_42_43_44_Regus	51_53_Amadeus
Aluguel de mercado inicial - R\$	40.757	43.369	43.392	40.779	40.757	168.252	84.171
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	94,28	94,28	94,33	94,33	94,28	94,28	94,33
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	107,50	107,50	107,56	107,56	107,50	107,50	107,56
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	240	240	240	240	240	240	240
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	96,75	96,75	96,80	96,80	96,75	96,75	96,80
Ocupação inicial - %	0%	100%	100%	0%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	14	33	6	14	34	97	7
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	120	120	120	120	120	120	120
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	56,44	56,53	56,53	56,44	56,44	56,48	56,48
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	56,44	56,53	56,53	56,44	56,44	56,48	56,48
Vida útil remanescente de projeção (anos)	45	45	45	45	45	45	45

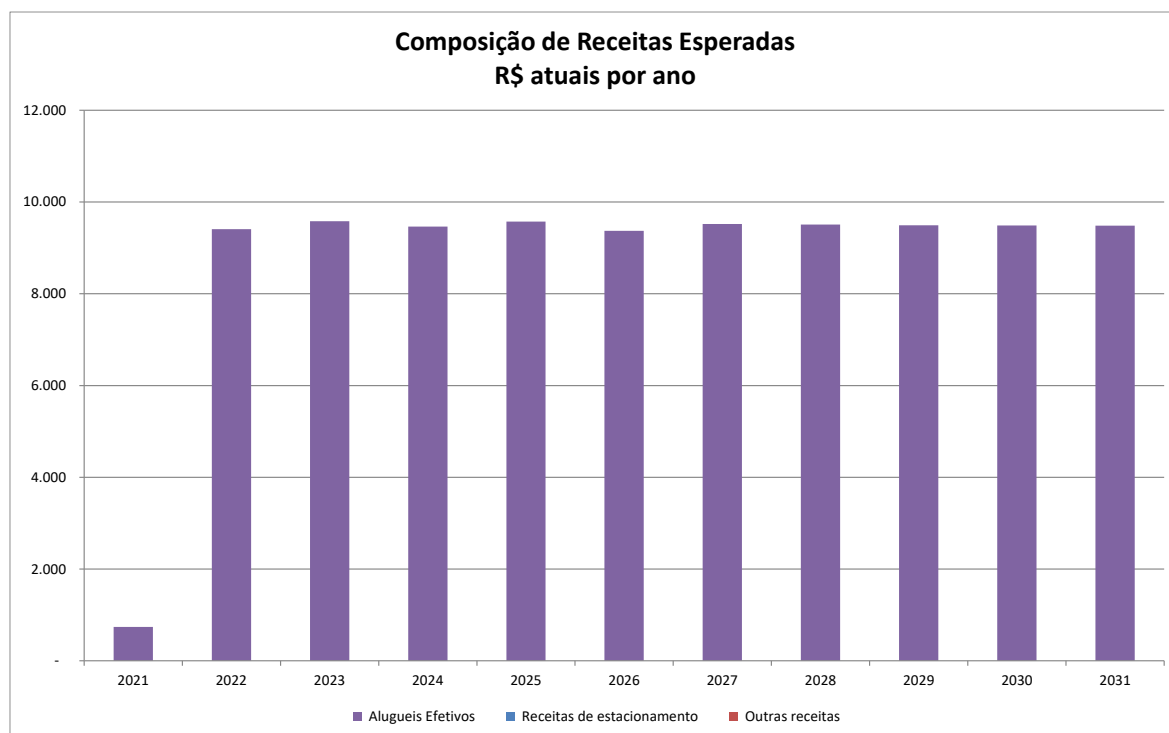
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

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

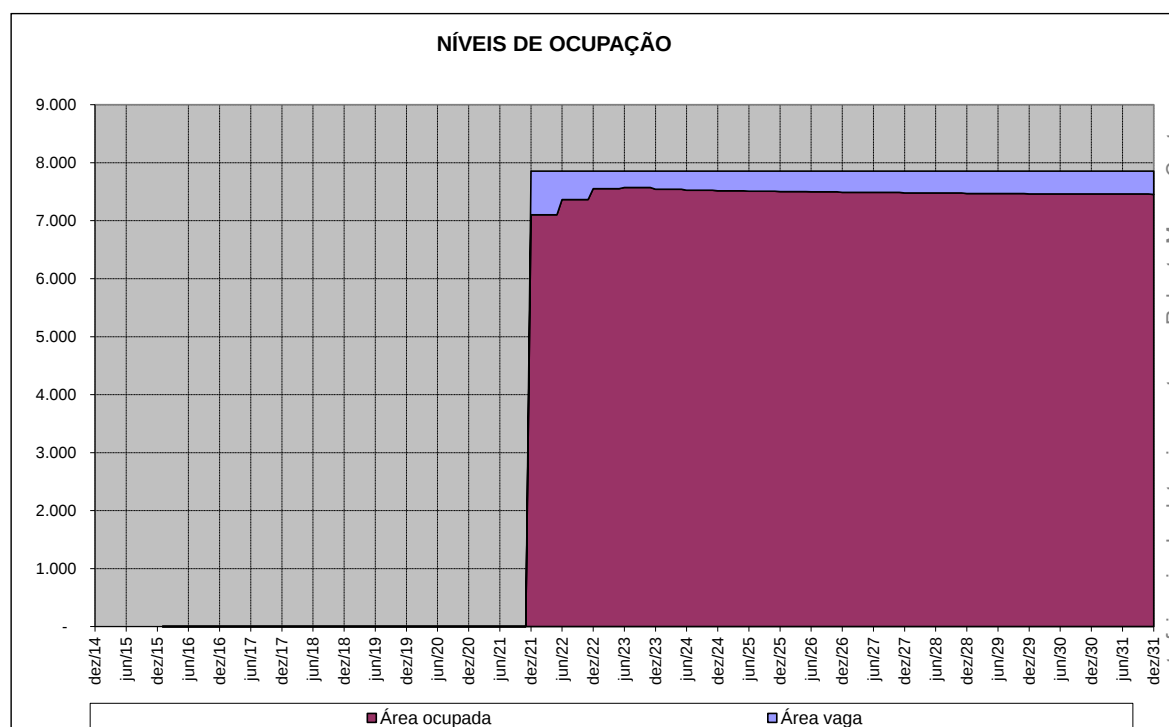


Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

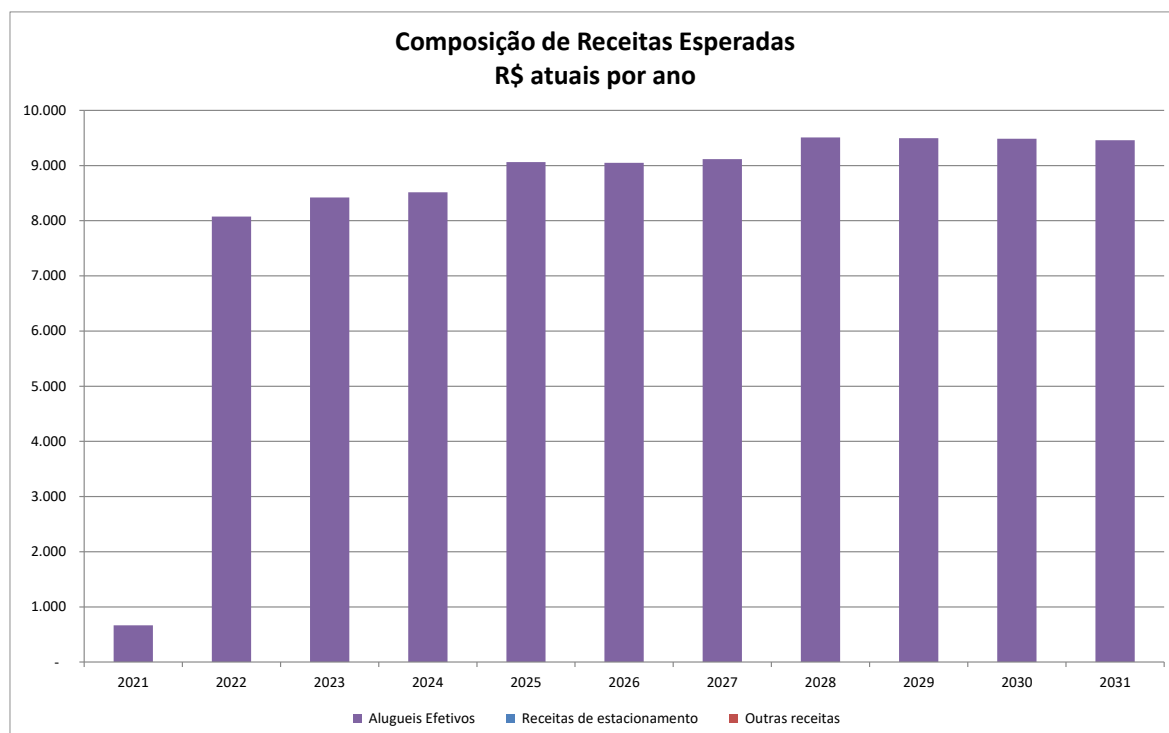
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos no cenário de Buy to Lease:



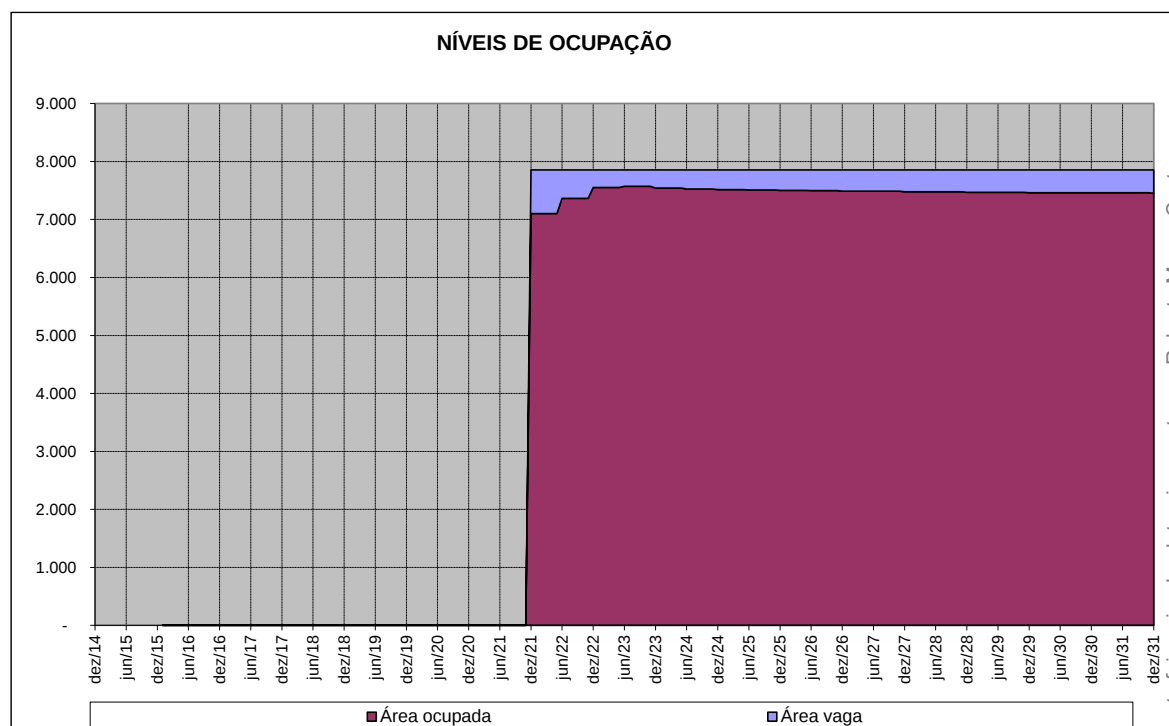
O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



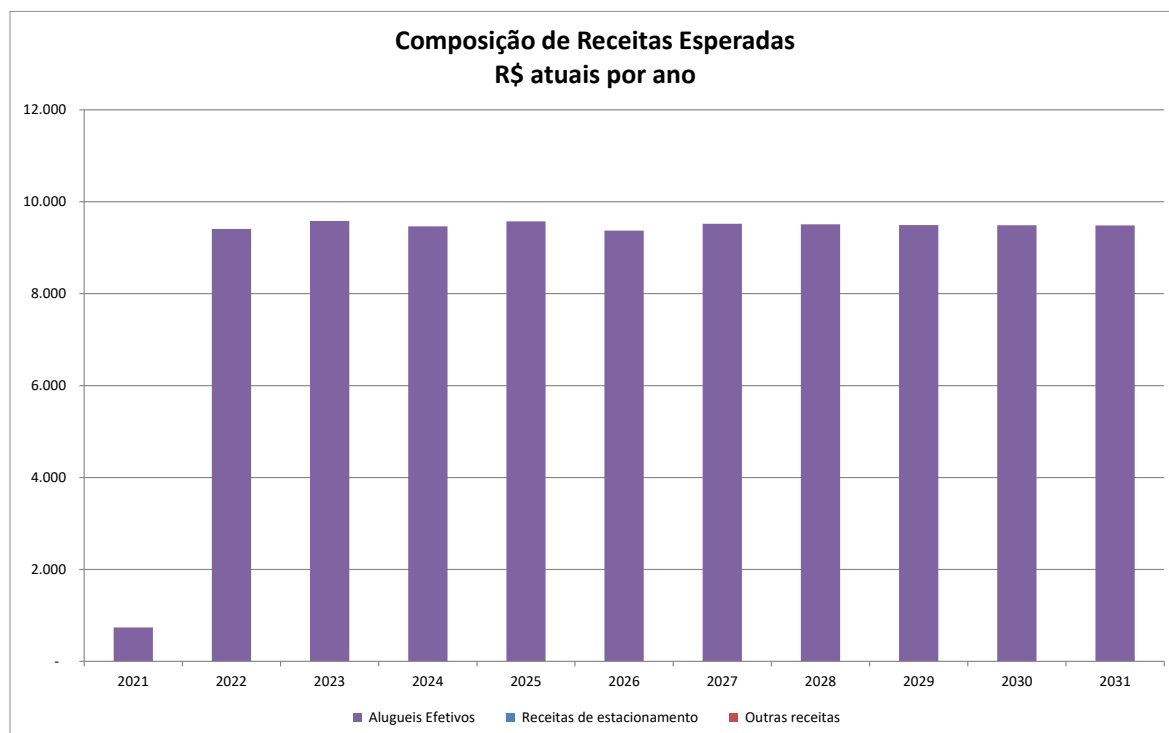
Com base nas expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos no cenário de Mercado Aberto:



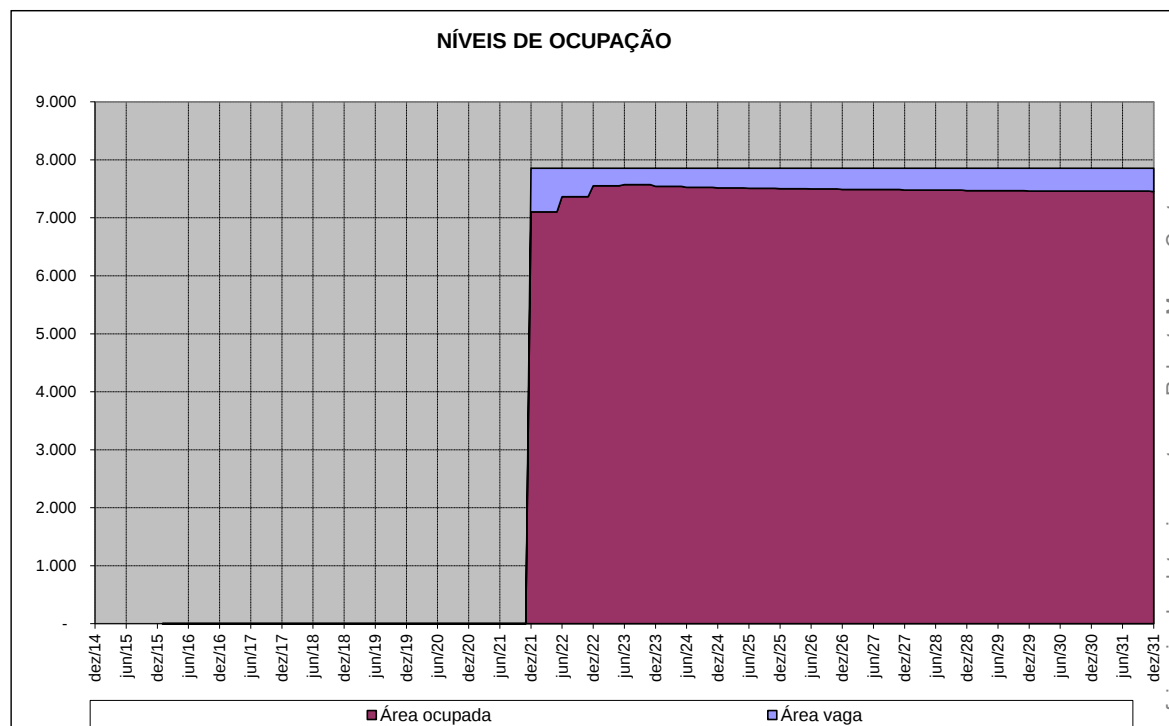
O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:



Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos no cenário de FII:



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 do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 13,7% a.a. chegando a 4,1% 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 para os cenários de mercado aberto e Buy to Lease.

Com relação ao Imposto de Renda e Contribuição Social sobre os lucros, para os cenários de mercado aberto e Buy to Lease, foram considerados como uma pessoa jurídica convencional, tributada sobre o lucro presumido, computando-se sempre o pagamento de 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%

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 iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	3.344.085

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	0,90%	ao ano PL

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2015 a 2021:

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: conforme tabelas a seguir.
2. Despesas Operacionais (conforme tabela a seguir)
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário.

2015						
Andar	Unidade	Condomínio efetuado pelo proprietário	Condomínio efetuado pelo inquilino	Manutenção / conservação efetuadas pelo proprietário	Manutenção / conservação efetuadas pelo locatário	Outras despesas efetuadas pelo proprietário no imóvel (CAPEX)
1	11	52.998,40	71.992,19	Valores já considerados na coluna "A"	Valores já considerados na coluna "B"	4.040,78
	12	-	91.174,74			4.074,57
	13	-	84.608,37			3.737,74
	14	28.848,16	69.168,96			3.882,33
2	21	-	99.322,86			3.737,74
	22	-	93.372,81			4.436,80
	23	-	76.347,57			6.805,26
	24	29.184,22	76.347,57			2.376,79
3	31	-	130.033,18			17.605,86
	32	-	130.033,18			1.008,25
	33	-	120.030,62			957,84
	34	-	120.030,62			957,84
4	41	-	120.081,10			4.467,85
	42	-	2.148,45			957,84
	43	-	113.219,33			4.212,54
	44	-	113.219,33			4.212,54
5	51	-	95.371,17			4.300,52
	53	-	95.371,17			4.300,52
Total		111.030,78	1.701.873,21	-	-	76.073,64

2016 (janeiro à setembro)				
Condomínio efetuado pelo proprietário	Condomínio efetuado pelo inquilino	Manutenção / conservação efetuadas pelo proprietário	Manutenção / conservação efetuadas pelo locatário	Outras despesas efetuadas pelo proprietário no imóvel (CAPEX)
-	112.729,52	Valores já considerados na coluna "A"	Valores já considerados na coluna "B"	24.230,71
-	103.336,66			24.433,89
-	95.027,57			29.331,08
-	108.308,75			23.280,49
-	58.776,39			20.643,22
49.272,52	43.340,65			26.631,67
-	67.142,06			24.992,70
82.253,02	67.142,06			24.992,70
-	136.784,16			28.548,18
-	136.784,16			28.548,18
-	126.262,31			26.352,17
-	126.262,31			26.352,17
-	115.520,08			26.815,97
41.978,75	9.558,25			20.079,71
-	108.918,94			25.283,63
-	108.918,94			25.283,63
-	138.337,19			26.844,67
-	133.000,13			24.779,50
173.504,29	1.796.150,11	-	-	457.424,48

Nota: CAPEX: R\$ 351.315,78 (reforma dos banheiros), R\$ 18.488,94 (confeção de painel) e R\$ 87.619,76 (outras despesas efetuadas pelo proprietário).

UNIDADES	2.016 IPTU Proprietário	2.016 IPTU Locatário	2.016 IPTU TOTAL
11_14_Qvestir	0,00	51.891,70	51.891,70
12_Colliers	0,00	26.806,78	26.806,78
13_Turner	3.177,88	21.748,62	24.926,50
21_TRDT	0,00	36.262,02	36.262,02
22_Desocupado	24.867,84	4.144,64	29.012,48
23_Desocupado	0,00	27.002,22	27.002,22
24_GBX	23.567,50	3.434,72	27.002,22
31_ao_34_Tsystems	0,00	201.488,40	201.488,40
41_43_44_Regus	0,00	83.016,92	83.016,92
42_Regus	0,00	0,00	0,00
51_53_Amadeus	0,00	56.014,70	56.014,70
Total			563.423,94

Nota: O IPTU informado considera a somatória paga até a parcela 7 do total 10.

CAPEX – 2017: R\$ 448.207,52

CAPEX – AGO/2018: R\$ 157.951,21

CONDOMÍNIO – AGO/2018 – UNIDADE 21: R\$ 116.171,81

IPTU 2020 (R\$)

11_14_Calamo	119.788,00
12_HCL	61.823,60
13_Turner	58.612,70
21_TRDT	66.773,60
22_Davita	66.773,60
23_Davita	62.266,10
24_Xingu	62.266,10
31_Cagliari	66.773,60
32_Tsystems	66.773,60
33_Desocupado	62.266,10
34_Cagliari	62.266,10
41_42_43_44_Regus	258.079,40
51_53_Amadeus	129.039,70

IPTU 2021

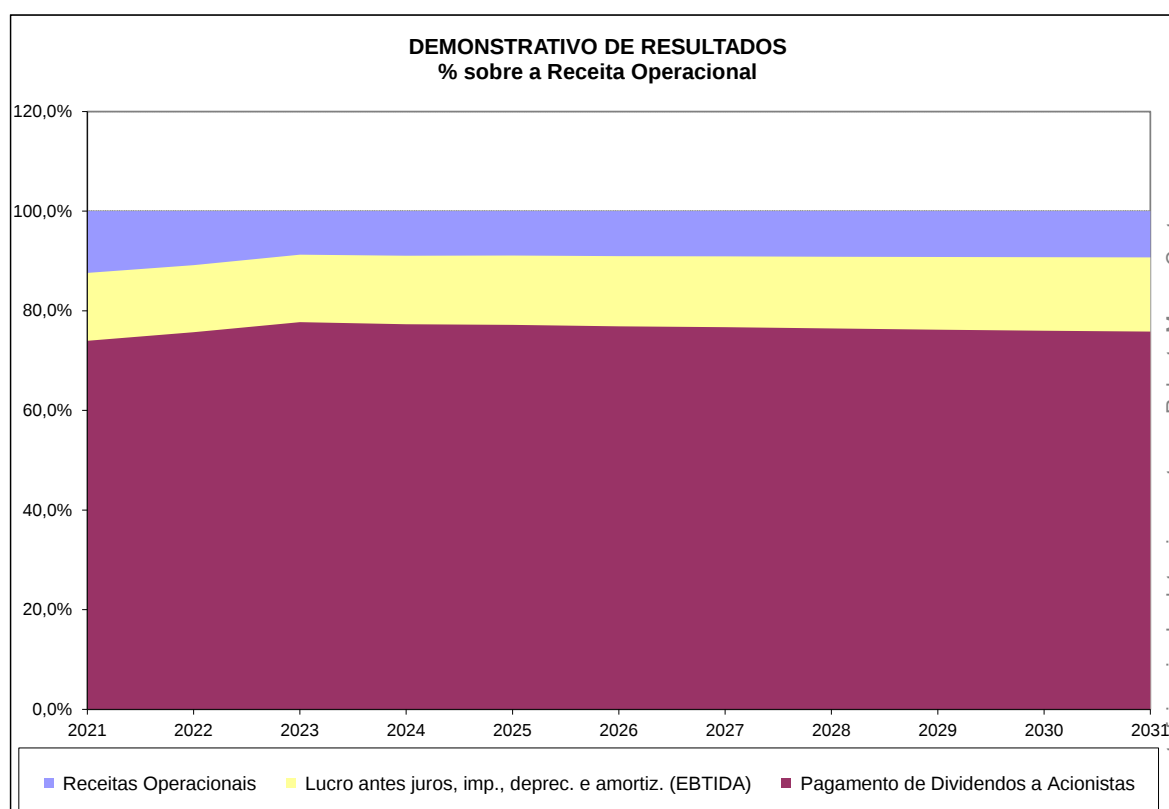
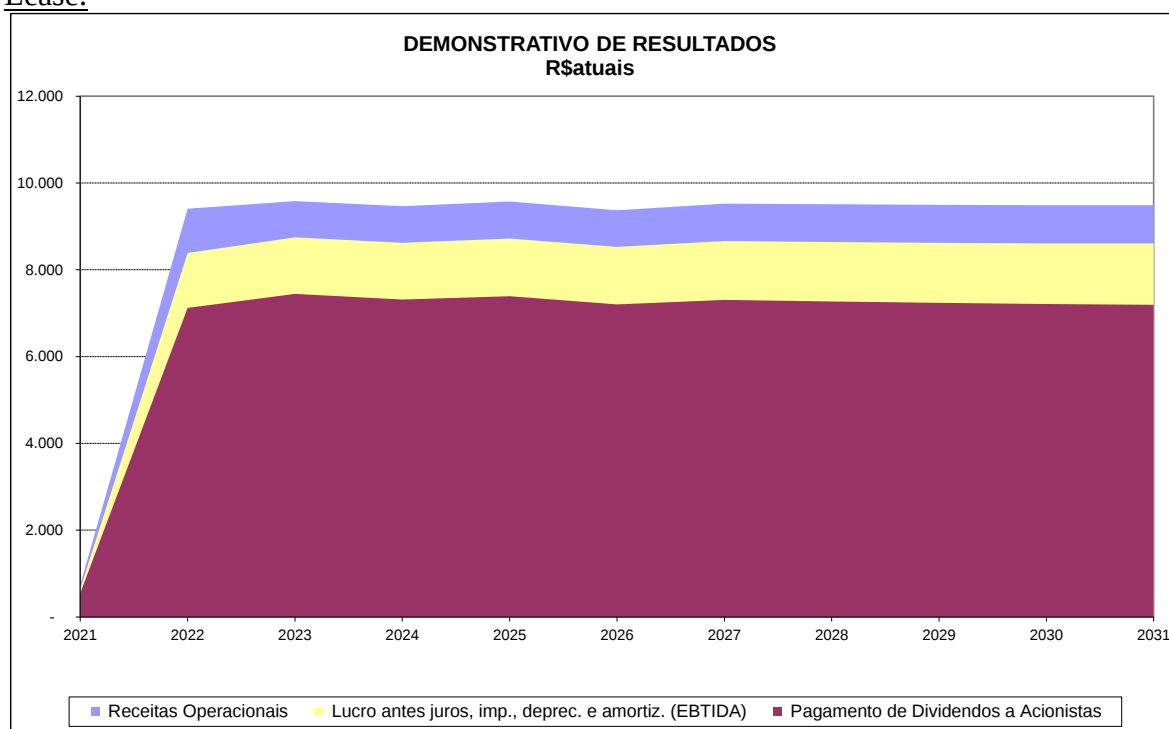
11_14_Calamo	118.468,10
12_HCL	61.143,90
13_Turner	57.966,10
21_TRDT	65.992,60
22_Davita	65.992,60
23_Davita	61.534,40
24_Desocupado	61.534,40
31_Cagliari	65.992,60
32_Tsystems	65.992,60
33_Desocupado	61.534,40
34_Cagliari	61.534,40
41_42_43_44_Regus	255.054,00
51_53_Amadeus	127.527,06

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 totais, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 40% desta depreciação calculada.

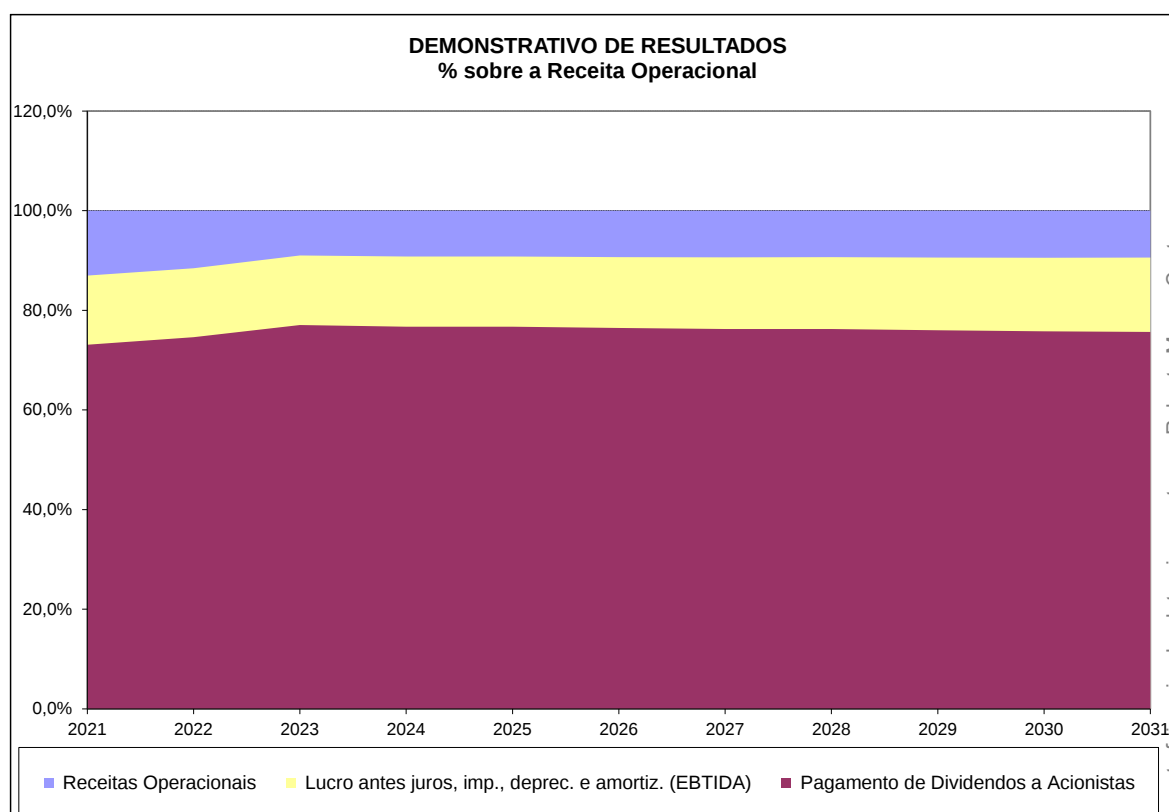
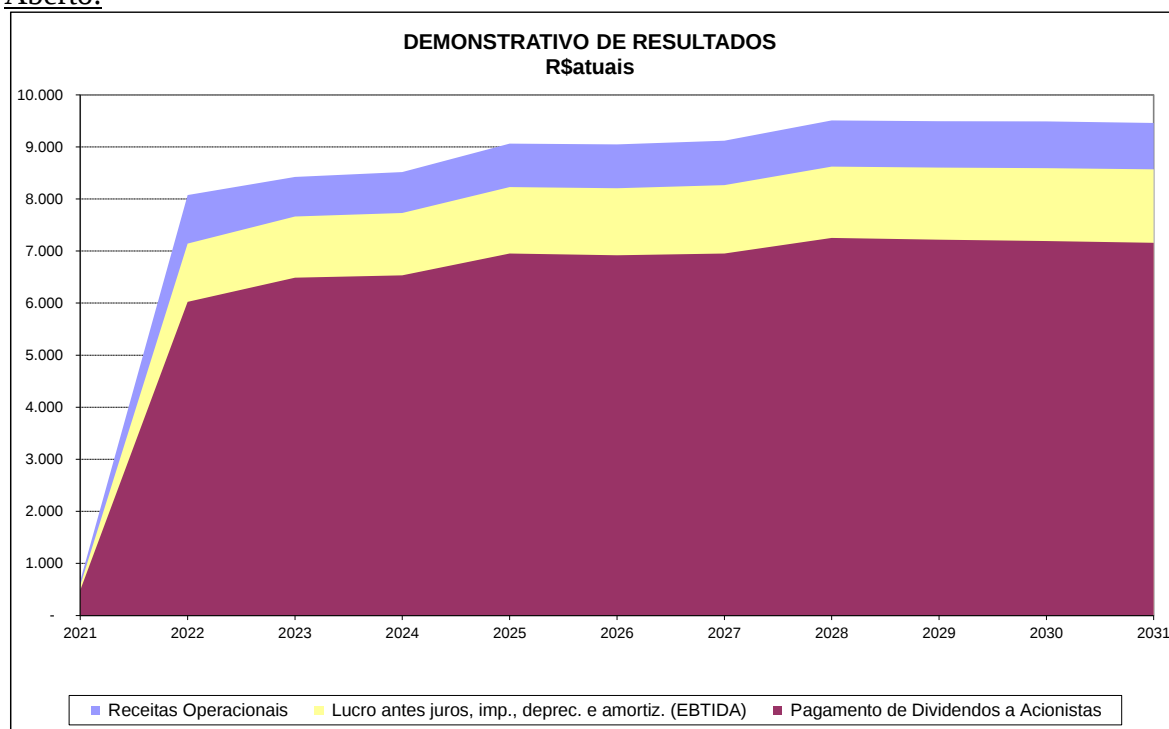
O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,6% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,6% ao ano.

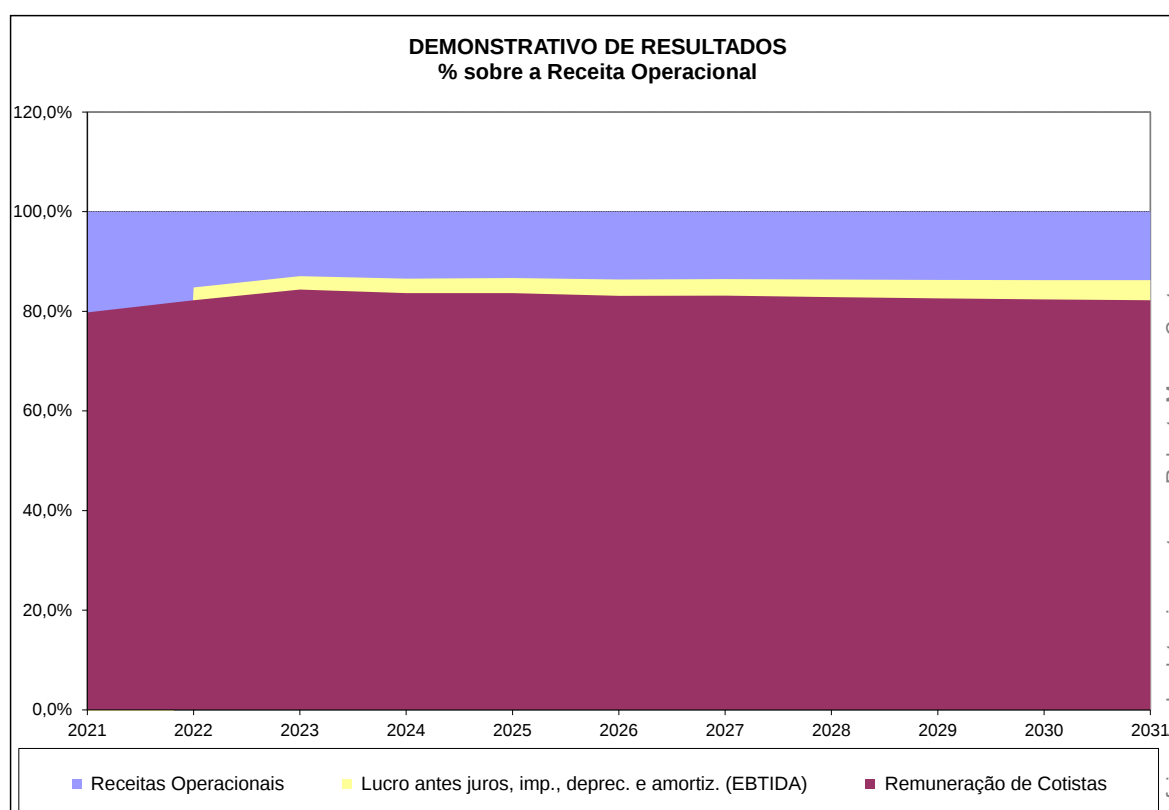
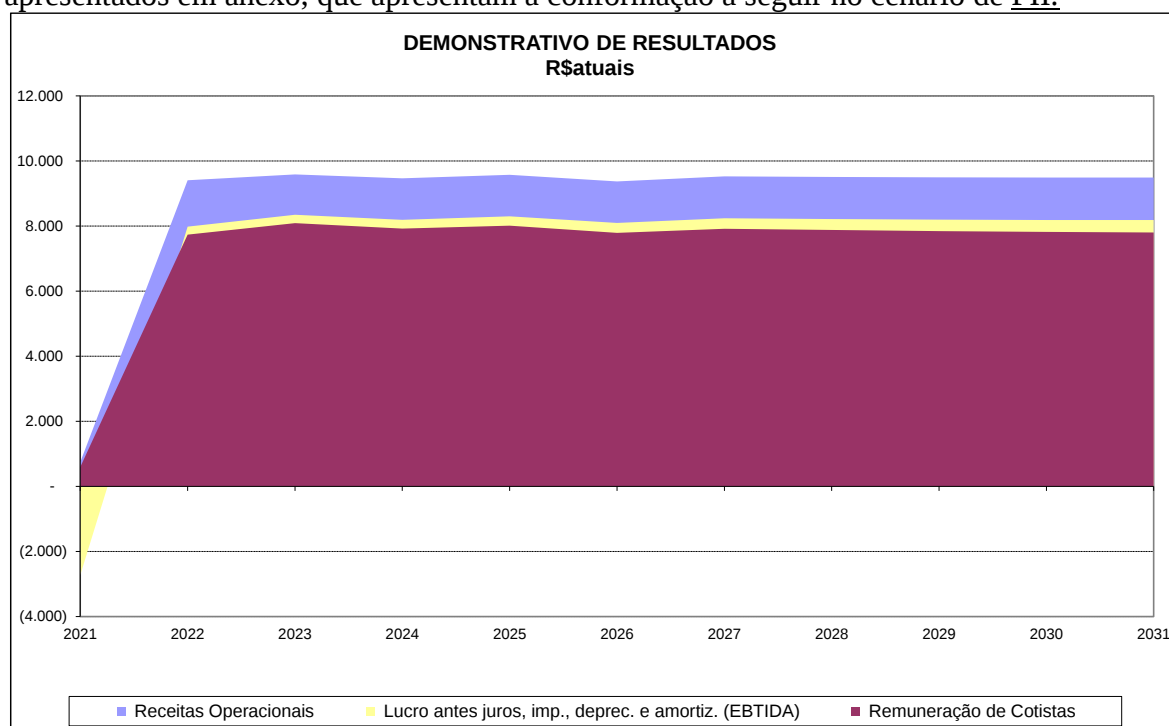
Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a conformação a seguir no cenário de Buy to Lease:



Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a conformação a seguir no cenário de Mercado Aberto:



Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a conformação a seguir no cenário de FII:



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 (K_e), 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 15/08/2030 - média móvel de 6 meses), fixando em 4,00% ao ano no momento atual e depois estabilizada em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,60% 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 4,90% (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 do Beta médio calculado para empresas brasileiras do setor de Real Estate.

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 0,50 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

Cenário Buy to Lease

$Ke\ inicial = 4,00\% + (5,60\% \times 0,50) + 0,50\% = 7,3\%$ (data base da avaliação)

$Ke\ final = 4,00\% + (4,90\% \times 0,51) + 0,50\% = 7,00\%$ (valor residual)

Cenário Mercado Aberto

$Ke = 4,00\% + (5,60\% \times 0,51) + 0,50\% = 7,4\%$ (data base da avaliação)

$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,51) + 0,50\% = 7,00\%$ (valor residual)

Cenário FII

$Ke = 4,00\% + (5,60\% \times 0,50) + 0,50\% = 7,3\%$ (data base da avaliação)

$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,51) + 0,25\% = 6,75\%$ (valor residual)

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de:

BUY TO LEASE: 7,17% a.a.

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 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).

Os resultados nesta análise econômica desconsidera-se os ativos não operacionais que, apesar de integrarem o patrimônio do empreendimento, não estão gerando fluxo de benefícios para o negócio neste momento. Como estes ativos não estão contribuindo para a formação do fluxo de caixa projetado, o resultado da avaliação (valor presente destes fluxos) também não contempla seus valores de mercado, devendo-se somar estes montantes para se atingir o valor completo do empreendimento.

Neste sentido devemos adicionar o valor arbitrado para o potencial construtivo representado por um estoque de terreno existente (real ou virtual) em alguns imóveis conforme informado nos casos específicos.

Para a análise completa de valores do imóvel., efetuamos as simulações dos valores econômicos do imóvel em 3 cenários e contextos abaixo:

1 – Mercado aberto: Considera a avaliação individual do imóvel dentro das condições médias de mercado, sem contemplar nenhuma característica específica da operação estruturada;

2 – Buy to Lease: A situação para o investidor de ter participação em um conjunto de imóveis que foram adquiridos em uma operação de Buy to Lease, considerando os contratos de locação existentes e suas condições específicas;

3 – Fundo de Investimento Imobiliário: Neste cenário temos todo o contexto do item anterior somado à vantagem da não incidência dos impostos, situação específica para os casos previstos nos Fundos de Investimentos Imobiliários enquadrados neste benefício, contudo considerando os custos e despesas de estruturação e carregamento do FII.

Estes montantes incrementais ou redutores de valor devem ser considerados como um ativo intangível incorporado ou excluído do patrimônio do imóvel.

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

• Cenário Mercado Aberto:	R\$ 91.847.000,00
• <u>Goodwill associado a operação estruturada Buy To Lease:</u>	<u>R\$ 3.698.000,00</u>
• Cenário Buy To Lease:	R\$ 95.545.000,00
• <u>Goodwill associado a operação estruturada do FII :</u>	<u>R\$ 6.096.000,00</u>
• Cenário FII:	R\$ 101.641.000,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	1.371,54	10.000,00				1,00	13.715.429	13.715.429
Edificações								
01. Conjuntos comerciais	15.525,45	4.500,00	17	b	44	0,82	69.864.543	57.288.925
Edificações e Benfeitorias	15.525,45				44	0,82	69.864.543	57.288.925
Custos							83.579.972	71.004.354
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,35		95.545.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 35% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda para o cenário Buy To Lease.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

VIII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos os seguintes valores para o empreendimento considerando os cenários abaixo, para a data base de novembro/2021:

VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)

• Cenário Mercado Aberto:	R\$ 91.847.000,00
• <u>Goodwill associado a operação estruturada Buy To Lease:</u>	<u>R\$ 3.698.000,00</u>
• Cenário Buy To Lease:	R\$ 95.545.000,00
• <u>Goodwill associado a operação estruturada do FII :</u>	<u>R\$ 6.096.000,00</u>
• Cenário FII:	R\$ 101.641.000,00

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.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	737	9.407	9.581	9.466	9.572	9.370	9.522	9.508	9.495	9.488	9.486	95.631
-	Área locável (m2)	654	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	95	93	96	99	101	104	106	106	106	106	106	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	744	8.796	9.059	9.309	9.559	9.813	9.986	9.986	9.986	9.986	9.986	97.211
-	Vacância do empreendimento	9,6%	7,4%	3,7%	4,1%	4,4%	4,5%	4,6%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	63	582	292	321	342	354	365	376	387	392	393	
-	Aluguéis Efetivos	737	9.407	9.581	9.466	9.572	9.370	9.522	9.508	9.495	9.488	9.486	95.631
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	27	343	350	345	349	342	348	347	347	346	346	3.491
-	PIS	5	61	62	62	62	61	62	62	62	62	62	622
-	COFINS	22	282	287	284	287	281	286	285	285	285	285	2.869
-	Despesas Operacionais	65	677	486	502	504	503	514	522	528	532	533	5.364
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	42	394	198	218	232	241	248	255	263	266	267	2.625
-	Inadimplência irrecuperável	5	66	67	66	51	47	48	48	47	47	47	540
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	17	216	220	218	220	216	219	219	218	218	218	2.200
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	646	8.387	8.745	8.619	8.719	8.525	8.660	8.639	8.620	8.609	8.607	86.777
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	646	8.387	8.745	8.618	8.719	8.525	8.660	8.639	8.620	8.609	8.607	86.776
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	646	8.387	8.745	8.618	8.719	8.525	8.660	8.639	8.620	8.609	8.607	86.776
-	Impostos (IR/CSSL)	80	1.024	1.042	1.030	1.041	1.019	1.036	1.034	1.033	1.032	1.032	10.405
=	Lucro líquido	566	7.364	7.703	7.589	7.677	7.506	7.624	7.605	7.587	7.577	7.575	76.371
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	566	7.364	7.703	7.589	7.677	7.506	7.624	7.605	7.587	7.577	7.575	76.372
-	Investimento em novos ativos	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	242	257	273	289	304	320	335	351	366	382	3.138
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(72.681)	7.122	7.446	7.316	7.389	7.202	7.304	7.270	7.236	7.211	7.193	7
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(72.681)	(65.560)	(58.114)	(50.798)	(43.409)	(36.208)	(28.903)	(21.633)	(14.397)	(7.186)	7	
+	Integralização dos Acionistas	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	545	7.122	7.446	7.316	7.389	7.202	7.304	7.270	7.236	7.211	7.193	73.234
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	-	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
+	Distribuição de Dividendos	545	7.122	7.446	7.316	7.389	7.202	7.304	7.270	7.236	7.211	7.193	73.234
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.102	94.102
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(72.681)	7.122	7.446	7.316	7.389	7.202	7.304	7.270	7.236	7.211	101.296	94.109

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,9%	93,5%	94,6%	98,3%	99,9%	104,7%	104,9%	105,0%	105,2%	105,3%	105,3%	101,7%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	8,8%	7,2%	5,1%	5,3%	5,3%	5,4%	5,4%	5,5%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	5,8%	4,2%	2,1%	2,3%	2,4%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	87,6%	89,2%	91,3%	91,1%	91,1%	91,0%	90,9%	90,9%	90,8%	90,7%	90,7%	90,7%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	87,6%	89,2%	91,3%	91,0%	91,1%	91,0%	90,9%	90,9%	90,8%	90,7%	90,7%	90,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	87,6%	89,2%	91,3%	91,0%	91,1%	91,0%	90,9%	90,9%	90,8%	90,7%	90,7%	90,7%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	76,7%	78,3%	80,4%	80,2%	80,2%	80,1%	80,1%	80,0%	79,9%	79,9%	79,9%	79,9%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	76,7%	78,3%	80,4%	80,2%	80,2%	80,1%	80,1%	80,0%	79,9%	79,9%	79,9%	79,9%
-	Investimento em novos ativos	9933,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	76,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,7%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	3,4%	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	3,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-9859,8%	75,7%	77,7%	77,3%	77,2%	76,9%	76,7%	76,5%	76,2%	76,0%	75,8%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-9859,8%	-696,9%	-606,6%	-536,7%	-453,5%	-386,4%	-303,5%	-227,5%	-151,6%	-75,7%	0,1%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	9933,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	76,6%
+	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%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	9933,8%	778,4%	764,3%	773,6%	765,0%	781,5%	769,0%	770,2%	771,2%	771,8%	771,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	74,0%	75,7%	77,7%	77,3%	77,2%	76,9%	76,7%	76,5%	76,2%	76,0%	75,8%	76,6%
=	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%
=	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	9933,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	76,6%
+	Distribuição de Dividendos	74,0%	75,7%	77,7%	77,3%	77,2%	76,9%	76,7%	76,5%	76,2%	76,0%	75,8%	76,6%
-	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%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	992,0%	98,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-9859,8%	75,7%	77,7%	77,3%	77,2%	76,9%	76,7%	76,5%	76,2%	76,0%	1067,8%	98,4%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	737
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,6%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	737
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	566
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	566
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.227)	545
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.227)	(72.681)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	545
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	545
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	545
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.227)	545

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	778	775	796	787	784	806	801	767	768	771	775	799
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	94,28	93,88	93,49	93,09	92,70	93,53	93,13	92,74	92,35	91,96	91,58	97,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	740,43	737,31	734,20	731,11	728,03	734,54	731,45	728,37	725,30	722,24	719,20	763,33
	Vacância do empreendimento	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	3,8%
	Área vaga (m2)	751	751	751	751	751	488	488	488	488	488	488	301
	Aluguéis Efetivos	778	775	796	787	784	806	801	767	768	771	775	799
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	28	28	29	29	29	29	29	28	28	28	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	23	23	24	24	24	24	24	23	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	66	66	66	66	66	52	52	51	51	51	51	41
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	42	42	42	42	42	28	28	28	28	28	28	17
	Inadimplência irreversível	5	5	6	6	5	6	6	5	5	5	5	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	19	18	18	18	18	18	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	684	681	701	693	690	725	720	688	690	692	696	729
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	684	681	701	693	690	725	720	688	690	692	696	729
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	684	681	701	693	690	725	720	688	690	692	696	729
-	Impostos (IR/CSSL)	85	84	87	86	85	88	87	83	84	84	84	87
=	Lucro líquido	599	596	614	607	604	637	633	605	606	608	612	642
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	599	596	614	607	604	637	633	605	606	608	612	642
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	579	576	594	587	584	617	613	585	586	588	592	621
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(72.102)	(71.526)	(70.932)	(70.345)	(69.761)	(69.144)	(68.531)	(67.946)	(67.360)	(66.772)	(66.180)	(65.560)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.124	1.701	2.295	2.882	3.466	4.083	4.696	5.281	5.867	6.455	7.047	7.667
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	579	576	594	587	584	617	613	585	586	588	592	621
=	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	579	576	594	587	584	617	613	585	586	588	592	621
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	579	576	594	587	584	617	613	585	586	588	592	621

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	798	795	801	798	796	796	795	792	797	798	803	812
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	96,84	96,49	96,15	95,80	95,45	96,36	96,02	95,67	95,32	94,98	94,64	99,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	760,58	757,83	755,09	752,37	749,65	756,81	754,08	751,35	748,64	745,94	743,24	783,64
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,9%
	Área vaga (m2)	301	301	301	301	301	282	282	282	282	282	282	310
	Aluguéis Efetivos	798	795	801	798	796	796	795	792	797	798	803	812
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
-	Despesas Operacionais	41	41	41	41	41	40	40	40	40	40	40	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	17	17	17	17	17	16	16	16	16	16	16	18
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	728	725	731	728	726	727	726	723	728	729	733	741
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	728	725	731	728	726	727	726	723	728	729	733	741
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	728	725	731	728	726	727	726	723	728	729	733	741
-	Impostos (IR/CSSL)	87	86	87	87	87	87	86	86	87	87	87	88
=	Lucro líquido	641	639	644	641	639	640	640	637	641	642	646	653
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	641	639	644	641	639	640	640	637	641	642	646	653
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	620	617	623	620	618	619	618	616	620	621	625	630
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(64.940)	(64.323)	(63.700)	(63.080)	(62.462)	(61.843)	(61.225)	(60.609)	(59.989)	(59.368)	(58.744)	(58.114)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.287	8.904	9.527	10.147	10.764	11.383	12.002	12.618	13.238	13.858	14.483	15.113
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	620	617	623	620	618	619	618	616	620	621	625	630
=	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	620	617	623	620	618	619	618	616	620	621	625	630
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	620	617	623	620	618	619	618	616	620	621	625	630

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	810	788	794	791	789	789	786	783	776	775	782	803
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	99,44	99,09	98,75	98,41	98,07	99,03	98,68	98,34	98,01	97,67	97,33	102,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	780,94	778,24	775,56	772,89	770,23	777,71	775,03	772,36	769,70	767,05	764,40	804,48
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,3%
	Área vaga (m2)	310	310	310	310	310	327	327	327	327	327	327	338
	Aluguéis Efetivos	810	788	794	791	789	789	786	783	776	775	782	803
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	30	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	42	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	19	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	739	718	724	721	719	718	715	713	706	705	712	730
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	739	718	724	721	719	718	715	713	706	705	712	730
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	739	718	724	721	719	718	715	713	706	705	712	730
-	Impostos (IR/CSSL)	88	86	86	86	86	86	86	85	84	84	85	87
=	Lucro líquido	651	632	637	635	633	632	630	627	622	621	626	643
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	651	632	637	635	633	632	630	627	622	621	626	643
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	628	610	615	612	610	609	607	605	599	598	604	619
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(57.486)	(56.877)	(56.262)	(55.650)	(55.039)	(54.430)	(53.823)	(53.218)	(52.619)	(52.021)	(51.417)	(50.798)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.741	16.350	16.965	17.577	18.187	18.797	19.404	20.009	20.608	21.206	21.810	22.428
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	628	610	615	612	610	609	607	605	599	598	604	619
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	628	610	615	612	610	609	607	605	599	598	604	619
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	628	610	615	612	610	609	607	605	599	598	604	619

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	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
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	800	797	803	801	798	799	797	794	791	789	789	813
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	102,09	101,74	101,39	101,05	100,71	101,69	101,35	101,01	100,66	100,32	99,98	105,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	801,75	799,03	796,32	793,62	790,93	798,66	795,95	793,25	790,55	787,87	785,20	825,87
	Vacância do empreendimento	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,5%
	Área vaga (m2)	338	338	338	338	338	345	345	345	345	345	345	350
	Aluguéis Efetivos	800	797	803	801	798	799	797	794	791	789	789	813
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
-	Despesas Operacionais	43	43	42	42	41	42	42	42	42	42	42	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
	Inadimplência irreversível	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	728	725	732	730	727	728	726	723	721	718	719	741
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	728	725	732	730	727	728	726	723	721	718	719	741
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	728	725	732	730	727	728	726	723	721	718	719	741
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	87	87	87	87	87	86	86	86	86	88
=	Lucro líquido	641	638	645	643	640	641	639	637	635	632	633	653
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	641	638	645	643	640	641	639	637	635	632	633	653
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	617	615	621	619	617	617	615	613	611	609	609	627
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(50.182)	(49.567)	(48.946)	(48.327)	(47.711)	(47.093)	(46.478)	(45.865)	(45.254)	(44.646)	(44.037)	(43.409)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	23.045	23.660	24.281	24.899	25.516	26.133	26.749	27.362	27.972	28.581	29.190	29.817
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	617	615	621	619	617	617	615	613	611	609	609	627
=	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	617	615	621	619	617	617	615	613	611	609	609	627
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	617	615	621	619	617	617	615	613	611	609	609	627

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	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
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	786	784	781	778	776	783	780	777	775	772	770	809
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	104,80	104,45	104,09	103,74	103,39	104,40	104,04	103,69	103,34	102,99	102,64	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	823,07	820,28	817,50	814,72	811,96	819,90	817,12	814,34	811,58	808,83	806,08	847,84
	Vacância do empreendimento	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,6%
	Área vaga (m2)	350	350	350	350	350	356	356	356	356	356	356	364
	Aluguéis Efetivos	786	784	781	778	776	783	780	777	775	772	770	809
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	28	28	29	28	28	28	28	28	30
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	716	713	711	708	706	712	710	707	705	702	700	736
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	716	713	711	708	706	712	710	707	705	702	700	736
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	716	713	711	708	706	712	710	707	705	702	700	736
-	Impostos (IR/CSSL)	86	85	85	85	84	85	85	85	84	84	84	88
=	Lucro líquido	630	628	626	624	621	627	625	623	620	618	616	648
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	630	628	626	624	621	627	625	623	620	618	616	648
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	605	603	601	598	596	602	600	597	595	593	591	621
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.804)	(42.202)	(41.601)	(41.003)	(40.406)	(39.805)	(39.205)	(38.608)	(38.013)	(37.420)	(36.829)	(36.208)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	30.422	31.025	31.626	32.224	32.820	33.422	34.022	34.619	35.214	35.807	36.398	37.019
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	605	603	601	598	596	602	600	597	595	593	591	621
=	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	605	603	601	598	596	602	600	597	595	593	591	621
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	605	603	601	598	596	602	600	597	595	593	591	621

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	806	803	800	798	795	792	790	787	784	782	779	807
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,8%
	Área vaga (m2)	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	375
	Aluguéis Efetivos	806	803	800	798	795	792	790	787	784	782	779	807
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	24	23	23	24
-	Despesas Operacionais	43	43	43	43	43	43	43	43	43	42	42	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	19	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	733	731	728	726	723	720	718	715	713	710	708	734
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	733	731	728	726	723	720	718	715	713	710	708	734
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	733	731	728	726	723	720	718	715	713	710	708	734
-	Impostos (IR/CSSL)	88	87	87	87	86	86	86	86	85	85	85	88
=	Lucro líquido	646	643	641	639	637	634	632	630	628	625	623	646
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	646	643	641	639	637	634	632	630	628	625	623	646
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	619	617	614	612	610	608	606	603	601	599	597	618
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.589)	(34.972)	(34.357)	(33.745)	(33.135)	(32.527)	(31.922)	(31.318)	(30.717)	(30.118)	(29.522)	(28.903)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	37.638	38.255	38.869	39.482	40.092	40.699	41.305	41.908	42.510	43.108	43.705	44.324
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	619	617	614	612	610	608	606	603	601	599	597	618
=	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	619	617	614	612	610	608	606	603	601	599	597	618
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	619	617	614	612	610	608	606	603	601	599	597	618

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	805	802	799	796	794	791	788	786	783	780	778	806
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	386
	Aluguéis Efetivos	805	802	799	796	794	791	788	786	783	780	778	806
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	43	43	43	43	43	43	43	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	19	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	731	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	732
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	731	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	732
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	731	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	732
-	Impostos (IR/CSSL)	88	87	87	87	86	86	86	85	85	85	85	88
=	Lucro líquido	644	642	639	637	635	633	630	628	626	624	622	645
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	644	642	639	637	635	633	631	628	626	624	622	645
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	616	614	612	609	607	605	603	600	598	596	594	615
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.287)	(27.673)	(27.062)	(26.452)	(25.845)	(25.240)	(24.638)	(24.037)	(23.439)	(22.843)	(22.249)	(21.633)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	44.940	45.554	46.165	46.775	47.382	47.987	48.589	49.190	49.788	50.384	50.978	51.593
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	616	614	612	609	607	605	603	600	598	596	594	615
=	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	616	614	612	609	607	605	603	600	598	596	594	615
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	616	614	612	609	607	605	603	600	598	596	594	615

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%
	Área vaga (m2)	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	392
	Aluguéis Efetivos	803	801	798	795	793	790	787	785	782	779	777	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	730	727	725	722	720	717	715	712	710	707	705	731
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	730	727	725	722	720	717	715	712	710	707	705	731
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	730	727	725	722	720	717	715	712	710	707	705	731
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84	88
=	Lucro líquido	642	640	638	636	633	631	629	627	625	622	620	644
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	642	640	638	636	633	631	629	627	625	622	620	644
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	613	611	609	606	604	602	600	598	595	593	591	613
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.020)	(20.409)	(19.800)	(19.194)	(18.590)	(17.988)	(17.388)	(16.790)	(16.195)	(15.602)	(15.011)	(14.397)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	52.207	52.818	53.426	54.033	54.637	55.239	55.839	56.436	57.032	57.625	58.216	58.829
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	613	611	609	606	604	602	600	598	595	593	591	613
=	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	613	611	609	606	604	602	600	598	595	593	591	613
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	613	611	609	606	604	602	600	598	595	593	591	613

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
+	Receitas Operacionais	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	392	392	392	392	392	392	392	392	392	392	392	393
	Aluguéis Efetivos	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	45	45	45	44	44	44	44	44	44	44	44	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	704	731
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	704	731
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	704	731
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	88
=	Lucro líquido	641	639	637	635	632	630	628	626	624	621	619	644
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	641	639	637	635	632	630	628	626	624	621	619	644
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	32
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	611	609	607	604	602	600	598	595	593	591	589	612
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.786)	(13.178)	(12.571)	(11.967)	(11.365)	(10.765)	(10.167)	(9.572)	(8.978)	(8.387)	(7.798)	(7.186)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	59.440	60.049	60.656	61.260	61.862	62.462	63.060	63.655	64.249	64.840	65.428	66.040
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	611	609	607	604	602	600	598	595	593	591	589	612
=	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	611	609	607	604	602	600	598	595	593	591	589	612
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	611	609	607	604	602	600	598	595	593	591	589	612

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
	Área vaga (m2)	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	401
	Aluguéis Efetivos	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	45	45	45	44	44	44	44	44	44	44	44	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	23
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	704	730
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	704	730
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	729	726	724	721	719	716	714	711	709	706	704	730
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	88
=	Lucro líquido	641	639	637	635	632	630	628	626	624	621	619	642
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	641	639	637	635	632	630	628	626	624	621	619	642
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	610	607	605	603	601	599	596	594	592	590	588	609
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.577)	(5.969)	(5.364)	(4.761)	(4.160)	(3.562)	(2.966)	(2.371)	(1.780)	(1.190)	(602)	7
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	66.650	67.258	67.863	68.466	69.066	69.665	70.261	70.855	71.447	72.037	72.624	73.234
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	610	607	605	603	601	599	596	594	592	590	588	609
=	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	610	607	605	603	601	599	596	594	592	590	588	609
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.102
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	610	607	605	603	601	599	596	594	592	590	588	94.712

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	665	8.074	8.422	8.515	9.063	9.049	9.118	9.508	9.495	9.488	9.459	90.856
-	Área locável (m2)	654	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	95	93	96	99	101	104	106	106	106	106	106	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	744	8.796	9.059	9.309	9.559	9.813	9.986	9.986	9.986	9.986	9.986	97.211
-	Vacância do empreendimento	9,6%	7,4%	3,7%	4,1%	4,4%	4,5%	4,6%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	63	582	292	321	342	354	365	376	387	392	393	
-	Aluguéis Efetivos	665	8.074	8.422	8.515	9.063	9.049	9.118	9.508	9.495	9.488	9.459	90.856
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	295	307	311	331	330	333	347	347	346	345	3.316
-	PIS	4	52	55	55	59	59	59	62	62	62	61	591
-	COFINS	20	242	253	255	272	271	274	285	285	285	284	2.726
-	Despesas Operacionais	62	637	451	473	504	512	521	541	547	551	545	5.344
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	42	394	198	218	232	241	248	255	263	266	267	2.625
-	Inadimplência irrecuperável	5	57	59	60	63	63	64	67	66	66	60	630
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	186	194	196	208	208	210	219	218	218	218	2.090
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	579	7.143	7.663	7.731	8.228	8.206	8.264	8.621	8.601	8.591	8.570	82.196
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	579	7.143	7.663	7.731	8.228	8.206	8.264	8.620	8.601	8.590	8.570	82.195
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	579	7.143	7.663	7.731	8.228	8.206	8.264	8.620	8.601	8.590	8.570	82.195
-	Impostos (IR/CSSL)	72	878	916	926	986	985	992	1.034	1.033	1.032	1.029	9.885
=	Lucro líquido	506	6.264	6.747	6.804	7.242	7.222	7.272	7.586	7.568	7.558	7.540	72.310
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	506	6.264	6.747	6.804	7.242	7.222	7.272	7.586	7.568	7.558	7.540	72.310
-	Investimento em novos ativos	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	242	257	273	289	304	320	335	351	366	382	3.138
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(72.740)	6.022	6.490	6.531	6.953	6.918	6.952	7.251	7.217	7.192	7.159	(4.054)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(72.740)	(66.718)	(60.229)	(53.697)	(46.744)	(39.826)	(32.874)	(25.623)	(18.405)	(11.213)	(4.054)	
+	Integralização dos Acionistas	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	73.227	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	486	6.022	6.490	6.531	6.953	6.918	6.952	7.251	7.217	7.192	7.159	69.172
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
+	Distribuição de Dividendos	486	6.022	6.490	6.531	6.953	6.918	6.952	7.251	7.217	7.192	7.159	69.172
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.102	94.102
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(72.740)	6.022	6.490	6.531	6.953	6.918	6.952	7.251	7.217	7.192	101.261	90.048

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	111,7%	108,9%	107,6%	109,3%	105,5%	108,4%	109,5%	105,0%	105,2%	105,3%	105,6%	107,0%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	9,4%	7,9%	5,4%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%	5,7%	5,8%	5,8%	5,8%	5,9%
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	6,4%	4,9%	2,4%	2,6%	2,6%	2,7%	2,7%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,9%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	87,0%	88,5%	91,0%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,7%	90,6%	90,5%	90,6%	90,5%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	87,0%	88,5%	91,0%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,7%	90,6%	90,5%	90,6%	90,5%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	87,0%	88,5%	91,0%	90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,7%	90,6%	90,5%	90,6%	90,5%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	76,1%	77,6%	80,1%	79,9%	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,7%	79,6%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	76,1%	77,6%	80,1%	79,9%	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,7%	79,6%
-	Investimento em novos ativos	11004,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	80,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3,0%	3,0%	3,1%	3,2%	3,2%	3,4%	3,5%	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	3,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-10931,1%	74,6%	77,1%	76,7%	76,7%	76,5%	76,2%	76,3%	76,0%	75,8%	75,7%	-4,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-10931,1%	-826,3%	-715,1%	-630,7%	-515,8%	-440,1%	-360,5%	-269,5%	-193,8%	-118,2%	-42,9%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	11004,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	80,6%
+	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%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	11004,2%	906,9%	869,5%	860,0%	808,0%	809,2%	803,1%	770,1%	771,2%	771,8%	774,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	73,1%	74,6%	77,1%	76,7%	76,7%	76,5%	76,2%	76,3%	76,0%	75,8%	75,7%	76,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	11004,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	80,6%
+	Distribuição de Dividendos	73,1%	74,6%	77,1%	76,7%	76,7%	76,5%	76,2%	76,3%	76,0%	75,8%	75,7%	76,1%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	994,8%	103,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-10931,1%	74,6%	77,1%	76,7%	76,7%	76,5%	76,2%	76,3%	76,0%	75,8%	1070,5%	99,1%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses	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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	665
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,6%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	665
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	579
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	506
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	506
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.227)	486
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.227)	(72.740)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.227)	486

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	667	664	661	659	656	677	674	671	669	666	697	712
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	94,28	93,88	93,49	93,09	92,70	93,53	93,13	92,74	92,35	91,96	91,58	97,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	740,43	737,31	734,20	731,11	728,03	734,54	731,45	728,37	725,30	722,24	719,20	763,33
	Vacância do empreendimento	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	3,8%
	Área vaga (m2)	751	751	751	751	751	488	488	488	488	488	488	301
	Aluguéis Efetivos	667	664	661	659	656	677	674	671	669	666	697	712
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	24	24	25	25	25	24	24	25	26
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
	COFINS	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21	21
-	Despesas Operacionais	62	62	62	62	62	48	48	48	48	48	48	38
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	42	42	42	42	42	28	28	28	28	28	28	17
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	16	16	15	15	15	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	580	578	575	572	570	605	602	599	597	594	624	648
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	580	578	575	572	570	605	602	599	597	594	624	648
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	580	578	575	572	570	605	602	599	597	594	624	648
-	Impostos (IR/CSSL)	73	72	72	72	71	74	73	73	73	72	76	77
=	Lucro líquido	508	505	503	501	498	531	529	526	524	522	548	570
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	508	505	503	501	498	531	529	526	524	522	548	570
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	488	485	483	481	478	511	509	506	504	502	528	549
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(72.253)	(71.768)	(71.285)	(70.804)	(70.325)	(69.815)	(69.306)	(68.800)	(68.296)	(67.795)	(67.267)	(66.718)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	974	1.459	1.942	2.423	2.901	3.412	3.921	4.427	4.931	5.432	5.960	6.509
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	488	485	483	481	478	511	509	506	504	502	528	549
=	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	488	485	483	481	478	511	509	506	504	502	528	549
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	488	485	483	481	478	511	509	506	504	502	528	549

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	710	707	705	702	700	699	696	694	691	689	717	712
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	96,84	96,49	96,15	95,80	95,45	96,36	96,02	95,67	95,32	94,98	94,64	99,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	760,58	757,83	755,09	752,37	749,65	756,81	754,08	751,35	748,64	745,94	743,24	783,64
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,9%
	Área vaga (m2)	301	301	301	301	301	282	282	282	282	282	282	310
	Aluguéis Efetivos	710	707	705	702	700	699	696	694	691	689	717	712
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	26	26	26	26	26	26	25	25	25	25	26	26
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22	21
-	Despesas Operacionais	38	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	17	17	17	17	17	16	16	16	16	16	16	18
	Inadimplência irrecoverável	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	646	643	641	639	636	636	634	632	629	627	653	647
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	646	643	641	639	636	636	634	632	629	627	653	647
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	646	643	641	639	636	636	634	632	629	627	653	647
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	76	76	76	76	75	75	75	78	77
=	Lucro líquido	568	566	564	562	560	560	558	556	554	552	575	569
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	568	566	564	562	560	560	558	556	554	552	575	569
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	547	545	543	541	539	539	537	535	533	531	554	547
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(66.171)	(65.626)	(65.083)	(64.542)	(64.004)	(63.465)	(62.928)	(62.393)	(61.860)	(61.329)	(60.775)	(60.229)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	7.056	7.601	8.144	8.685	9.223	9.762	10.299	10.834	11.367	11.898	12.452	12.998
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	547	545	543	541	539	539	537	535	533	531	554	547
=	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	547	545	543	541	539	539	537	535	533	531	554	547
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	547	545	543	541	539	539	537	535	533	531	554	547

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	709	707	704	702	700	696	693	691	688	686	771	767
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	99,44	99,09	98,75	98,41	98,07	99,03	98,68	98,34	98,01	97,67	97,33	102,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	780,94	778,24	775,56	772,89	770,23	777,71	775,03	772,36	769,70	767,05	764,40	804,48
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,3%
	Área vaga (m2)	310	310	310	310	310	327	327	327	327	327	327	338
	Aluguéis Efetivos	709	707	704	702	700	696	693	691	688	686	771	767
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	26	26	26	26	26	25	25	25	25	25	28	28
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	5	5
	COFINS	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	23	23
-	Despesas Operacionais	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	42	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	18	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	645	642	640	638	635	631	629	626	624	622	701	697
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	645	642	640	638	635	631	629	626	624	622	701	697
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	645	642	640	638	635	631	629	626	624	622	701	697
-	Impostos (IR/CSSL)	77	77	77	76	76	76	75	75	75	75	84	83
=	Lucro líquido	567	565	563	561	559	555	553	551	549	547	617	614
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	567	565	563	561	559	555	553	551	549	547	617	614
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	545	543	541	539	537	533	531	529	527	525	595	590
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(59.684)	(59.141)	(58.600)	(58.061)	(57.525)	(56.992)	(56.462)	(55.933)	(55.406)	(54.882)	(54.287)	(53.697)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.543	14.086	14.627	15.165	15.702	16.235	16.765	17.294	17.820	18.345	18.940	19.530
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	545	543	541	539	537	533	531	529	527	525	595	590
=	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	545	543	541	539	537	533	531	529	527	525	595	590
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	545	543	541	539	537	533	531	529	527	525	595	590

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	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
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	765	762	760	757	754	751	749	746	743	741	769	766
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	102,09	101,74	101,39	101,05	100,71	101,69	101,35	101,01	100,66	100,32	99,98	105,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	801,75	799,03	796,32	793,62	790,93	798,66	795,95	793,25	790,55	787,87	785,20	825,87
	Vacância do empreendimento	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,5%
	Área vaga (m2)	338	338	338	338	338	345	345	345	345	345	345	350
	Aluguéis Efetivos	765	762	760	757	754	751	749	746	743	741	769	766
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	28	28	28	28	28	27	27	27	27	27	28	28
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	23	23	23	23	23	23	22	22	22	22	23	23
-	Despesas Operacionais	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	43	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	17	17	17	17	17	17	17	17	18	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	695	692	690	688	685	682	679	677	675	672	699	695
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	695	692	690	688	685	682	679	677	675	672	699	695
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	695	692	690	688	685	682	679	677	675	672	699	695
-	Impostos (IR/CSSL)	83	83	83	82	82	82	81	81	81	81	84	83
=	Lucro líquido	612	609	607	605	603	600	598	596	594	592	615	612
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	612	609	607	605	603	600	598	596	594	592	615	612
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	588	585	583	581	579	576	574	572	570	568	591	587
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(53.110)	(52.524)	(51.941)	(51.360)	(50.780)	(50.204)	(49.631)	(49.059)	(48.489)	(47.921)	(47.330)	(46.744)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.117	20.703	21.286	21.867	22.446	23.022	23.596	24.168	24.738	25.305	25.896	26.483
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	588	585	583	581	579	576	574	572	570	568	591	587
=	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	588	585	583	581	579	576	574	572	570	568	591	587
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	588	585	583	581	579	576	574	572	570	568	591	587

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	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
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	763	761	758	756	753	750	747	745	742	740	768	765
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	104,80	104,45	104,09	103,74	103,39	104,40	104,04	103,69	103,34	102,99	102,64	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	823,07	820,28	817,50	814,72	811,96	819,90	817,12	814,34	811,58	808,83	806,08	847,84
	Vacância do empreendimento	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,6%
	Área vaga (m2)	350	350	350	350	350	356	356	356	356	356	356	364
	Aluguéis Efetivos	763	761	758	756	753	750	747	745	742	740	768	765
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	28	28	28	28	27	27	27	27	27	27	28	28
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	23	23	23	23	23	23	22	22	22	22	23	23
-	Despesas Operacionais	43	43	43	42	42	43	43	42	42	42	43	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	693	690	688	686	683	680	678	675	673	671	697	693
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	693	690	688	686	683	680	678	675	673	671	697	693
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	693	690	688	686	683	680	678	675	673	671	697	693
-	Impostos (IR/CSSL)	83	83	82	82	82	82	81	81	81	81	84	83
=	Lucro líquido	610	608	606	603	601	598	596	594	592	590	613	610
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	610	608	606	603	601	598	596	594	592	590	613	610
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	585	582	580	578	576	573	571	569	567	565	588	583
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(46.159)	(45.577)	(44.997)	(44.418)	(43.842)	(43.269)	(42.698)	(42.129)	(41.562)	(40.997)	(40.409)	(39.826)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	27.068	27.650	28.230	28.808	29.384	29.958	30.529	31.098	31.665	32.229	32.818	33.401
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	585	582	580	578	576	573	571	569	567	565	588	583
=	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	585	582	580	578	576	573	571	569	567	565	588	583
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	585	582	580	578	576	573	571	569	567	565	588	583

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	762	759	757	754	752	749	747	744	742	739	809	805
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,8%
	Área vaga (m2)	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	375
	Aluguéis Efetivos	762	759	757	754	752	749	747	744	742	739	809	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	28	28	28	28	27	27	27	27	27	27	30	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	23	23	23	23	23	22	22	22	22	22	24	24
-	Despesas Operacionais	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	45	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	17	17	17	17	17	17	17	17	17	19	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	691	688	686	684	681	679	676	674	672	669	734	730
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	691	688	686	684	681	679	676	674	672	669	734	730
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	691	688	686	684	681	679	676	674	672	669	734	730
-	Impostos (IR/CSSL)	83	83	82	82	82	82	81	81	81	80	88	88
=	Lucro líquido	608	606	604	601	599	597	595	593	591	589	646	642
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	608	606	604	601	599	597	595	593	591	589	646	642
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	581	579	577	575	573	571	569	567	564	562	620	615
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.245)	(38.665)	(38.088)	(37.513)	(36.940)	(36.370)	(35.801)	(35.235)	(34.670)	(34.108)	(33.488)	(32.874)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	33.982	34.561	35.139	35.713	36.286	36.857	37.426	37.992	38.557	39.119	39.739	40.353
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	581	579	577	575	573	571	569	567	564	562	620	615
=	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	581	579	577	575	573	571	569	567	564	562	620	615
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	581	579	577	575	573	571	569	567	564	562	620	615

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	802	799	796	794	791	788	786	783	780	778	807	803
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	386
	Aluguéis Efetivos	802	799	796	794	791	788	786	783	780	778	807	803
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24	24
-	Despesas Operacionais	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	727	725	722	720	717	715	712	710	707	705	732	728
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	727	725	722	720	717	715	712	710	707	705	732	728
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	727	725	722	720	717	715	712	710	707	705	732	728
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	87	86	86	86	85	85	85	85	88	87
=	Lucro líquido	640	638	636	633	631	629	627	625	622	620	645	641
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	640	638	636	633	631	629	627	625	622	620	645	641
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	612	610	608	606	603	601	599	597	595	592	617	612
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.261)	(31.651)	(31.043)	(30.438)	(29.835)	(29.233)	(28.635)	(28.038)	(27.443)	(26.851)	(26.234)	(25.623)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	40.966	41.576	42.183	42.789	43.392	43.993	44.592	45.189	45.784	46.376	46.993	47.604
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	612	610	608	606	603	601	599	597	595	592	617	612
=	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	612	610	608	606	603	601	599	597	595	592	617	612
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	612	610	608	606	603	601	599	597	595	592	617	612

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	801	798	795	793	790	787	785	782	779	777	806	803
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%
	Área vaga (m2)	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	392
	Aluguéis Efetivos	801	798	795	793	790	787	785	782	779	777	806	803
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24	24
-	Despesas Operacionais	46	46	46	46	46	45	45	45	45	45	46	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	726	723	721	718	716	713	711	708	706	703	731	727
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	726	723	721	718	716	713	711	708	706	703	731	727
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	726	723	721	718	716	713	711	708	706	703	731	727
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	87	86	86	86	85	85	85	84	88	87
=	Lucro líquido	638	636	634	632	630	627	625	623	621	619	643	640
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	638	636	634	632	630	627	625	623	621	619	643	640
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	609	607	605	603	600	598	596	594	592	589	614	609
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.013)	(24.406)	(23.801)	(23.198)	(22.598)	(22.000)	(21.404)	(20.810)	(20.218)	(19.629)	(19.015)	(18.405)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	48.214	48.821	49.426	50.028	50.629	51.227	51.823	52.417	53.009	53.598	54.212	54.821
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	609	607	605	603	600	598	596	594	592	589	614	609
=	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	609	607	605	603	600	598	596	594	592	589	614	609
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	609	607	605	603	600	598	596	594	592	589	614	609

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
+	Receitas Operacionais	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	806	803
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Potencial de Mercado de Aluguéis	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Vacância do empreendimento	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Área vaga (m2)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Aluguéis Efetivos	392	392	392	392	392	392	392	392	392	392	392	393
	Receitas de estacionamento	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	806	803
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	24	24
-	Despesas Operacionais	46	46	46	46	46	46	46	46	46	45	46	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19	18
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	725	722	720	717	715	712	710	707	705	702	730	727
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	725	722	720	717	715	712	710	707	705	702	730	727
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	725	722	720	717	715	712	710	707	705	702	730	727
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	88	87
=	Lucro líquido	638	635	633	631	629	626	624	622	620	618	642	640
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	638	635	633	631	629	627	624	622	620	618	642	640
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	32
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	607	605	603	601	598	596	594	592	590	587	612	608
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(17.798)	(17.193)	(16.590)	(15.990)	(15.392)	(14.795)	(14.202)	(13.610)	(13.020)	(12.433)	(11.821)	(11.213)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	55.429	56.034	56.636	57.237	57.835	58.431	59.025	59.617	60.206	60.794	61.405	62.014
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	607	605	603	601	598	596	594	592	590	587	612	608
=	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	607	605	603	601	598	596	594	592	590	587	612	608
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	607	605	603	601	598	596	594	592	590	587	612	608

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	776	805
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
	Área vaga (m2)	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	401
	Aluguéis Efetivos	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	776	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	28	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	24	24	24	24	24	23	23	23	23	24
-	Despesas Operacionais	46	46	46	46	46	46	46	46	44	44	44	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	23
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	5	5	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	725	722	720	717	715	712	710	707	706	704	704	730
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	725	722	720	717	715	712	710	707	706	704	704	730
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	725	722	720	717	715	712	710	707	706	704	704	730
-	Impostos (IR/CSSL)	87	87	86	86	86	86	85	85	85	84	84	88
=	Lucro líquido	638	635	633	631	629	626	624	622	621	619	619	642
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	638	635	633	631	629	626	624	622	621	619	619	642
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	606	604	601	599	597	595	593	590	590	588	588	609
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.607)	(10.004)	(9.402)	(8.803)	(8.206)	(7.612)	(7.019)	(6.429)	(5.839)	(5.251)	(4.664)	(4.054)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	62.619	63.223	63.824	64.424	65.021	65.615	66.208	66.798	67.388	67.975	68.563	69.172
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	606	604	601	599	597	595	593	590	590	588	588	609
=	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	606	604	601	599	597	595	593	590	590	588	588	609
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94.102
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	606	604	601	599	597	595	593	590	590	588	588	94.712

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	737	9.407	9.581	9.466	9.572	9.370	9.522	9.508	9.495	9.488	9.486	95.631
-	Área locável (m2)	654	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	95	93	96	99	101	104	106	106	106	106	106	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	744	8.796	9.059	9.309	9.559	9.813	9.986	9.986	9.986	9.986	9.986	97.21
-	Vacância do empreendimento	9,6%	7,4%	3,7%	4,1%	4,4%	4,5%	4,6%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	63	582	292	321	342	354	365	376	387	392	393	
-	Aluguéis Efetivos	737	9.407	9.581	9.466	9.572	9.370	9.522	9.508	9.495	9.488	9.486	95.631
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	3.473	1.429	1.239	1.274	1.275	1.277	1.286	1.294	1.301	1.304	1.305	16.459
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	42	394	198	218	232	241	248	255	263	266	267	2.625
-	Inadimplência irrecurável	5	66	67	66	51	47	48	48	47	47	47	540
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	75	77	76	77	75	76	76	76	76	76	765
-	Despesas recorrentes FII	75	894	897	915	915	915	915	915	915	915	915	9.185
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	3.344	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.344
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(2.736)	7.978	8.342	8.191	8.297	8.093	8.236	8.214	8.194	8.183	8.181	79.173
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(2.736)	7.978	8.342	8.191	8.297	8.093	8.235	8.214	8.194	8.183	8.181	79.172
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	(2.736)	7.978	8.342	8.191	8.297	8.093	8.235	8.214	8.194	8.183	8.181	79.172
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(2.736)	7.978	8.342	8.191	8.297	8.093	8.235	8.214	8.194	8.183	8.181	79.172
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(2.736)	7.978	8.342	8.191	8.297	8.093	8.236	8.214	8.194	8.183	8.181	79.173
-	Investimento em novos ativos	73.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	242	257	273	289	304	320	335	351	366	382	3.138
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(75.983)	7.736	8.084	7.918	8.008	7.789	7.916	7.879	7.843	7.817	7.799	2.808
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(75.983)	(68.247)	(60.162)	(52.244)	(44.236)	(36.447)	(28.531)	(20.652)	(12.808)	(4.991)	2.808	
+	Integralização dos Cotistas	76.571	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.571
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	76.571	
-	Remuneração de Cotistas	588	7.736	8.084	7.918	8.008	7.789	7.916	7.879	7.843	7.817	7.799	79.379
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	76.571	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.571
+	Remuneração das Cotas	588	7.736	8.084	7.918	8.008	7.789	7.916	7.879	7.843	7.817	7.799	79.379
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.763	104.763
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(75.983)	7.736	8.084	7.918	8.008	7.789	7.916	7.879	7.843	7.817	112.562	107.571

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	100,9%	93,5%	94,6%	98,3%	99,9%	104,7%	104,9%	105,0%	105,2%	105,3%	105,3%	101,7%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	471,1%	15,2%	12,9%	13,5%	13,3%	13,6%	13,5%	13,6%	13,7%	13,7%	13,8%	17,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5,8%	4,2%	2,1%	2,3%	2,4%	2,6%	2,6%	2,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%
-	Inadimplência irrecurável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
-	Despesas recorrentes FII	10,2%	9,5%	9,4%	9,7%	9,6%	9,8%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	453,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-371,1%	84,8%	87,1%	86,5%	86,7%	86,4%	86,5%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	82,8%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-371,1%	84,8%	87,1%	86,5%	86,7%	86,4%	86,5%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	82,8%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	-371,1%	84,8%	87,1%	86,5%	86,7%	86,4%	86,5%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	82,8%
-	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	-371,1%	84,8%	87,1%	86,5%	86,7%	86,4%	86,5%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	82,8%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-371,1%	84,8%	87,1%	86,5%	86,7%	86,4%	86,5%	86,4%	86,3%	86,3%	86,2%	82,8%
-	Investimento em novos ativos	9933,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	76,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,7%	2,6%	2,7%	2,9%	3,0%	3,2%	3,4%	3,5%	3,7%	3,9%	4,0%	3,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-10307,7%	82,2%	84,4%	83,7%	83,7%	83,1%	83,1%	82,9%	82,6%	82,4%	82,2%	2,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-10307,7%	-725,5%	-627,9%	-551,9%	-462,1%	-389,0%	-299,6%	-217,2%	-134,9%	-52,6%	29,6%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	10387,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	80,1%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	10387,5%	814,0%	799,2%	808,9%	800,0%	817,2%	804,1%	805,3%	806,5%	807,1%	807,2%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	79,8%	82,2%	84,4%	83,7%	83,7%	83,1%	83,1%	82,9%	82,6%	82,4%	82,2%	83,0%
=	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	10387,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	80,1%
+	Remuneração das Cotas	79,8%	82,2%	84,4%	83,7%	83,7%	83,1%	83,1%	82,9%	82,6%	82,4%	82,2%	83,0%
-	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%	1104,4%	109,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-10307,7%	82,2%	84,4%	83,7%	83,7%	83,1%	83,1%	82,9%	82,6%	82,4%	1186,6%	112,5%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	737
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	9,6%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	737
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.344	129
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.344	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.344)	608
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.344)	608
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.344)	608
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.344)	608
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.344)	608
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.227	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.571)	588
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.571)	(75.983)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.571	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	588
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	588
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.571	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	588
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.571)	588

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses	R\$ em moeda constante	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	778	775	796	787	784	806	801	767	768	771	775	799
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	94,28	93,88	93,49	93,09	92,70	93,53	93,13	92,74	92,35	91,96	91,58	97,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	740,43	737,31	734,20	731,11	728,03	734,54	731,45	728,37	725,30	722,24	719,20	763,33
	Vacância do empreendimento	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	3,8%
	Área vaga (m2)	751	751	751	751	751	488	488	488	488	488	488	301
	Aluguéis Efetivos	778	775	796	787	784	806	801	767	768	771	775	799
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	130	129	129	129	129	114	113	112	112	112	115	105
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	42	42	42	42	42	28	28	28	28	28	28	17
	Inadimplência irreversível	5	5	6	6	5	6	6	5	5	5	5	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	75	75	75	74	74	74	73	73	73	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	648	645	667	659	656	692	687	654	656	659	660	694
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	648	645	667	659	656	692	687	654	656	659	660	694
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	648	645	667	659	656	692	687	654	656	659	660	694
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	648	645	667	659	656	692	687	654	656	659	660	694
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	648	645	667	659	656	692	687	654	656	659	660	694
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	628	625	647	639	636	672	667	634	636	639	640	673
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(75.355)	(74.729)	(74.083)	(73.444)	(72.808)	(72.136)	(71.469)	(70.835)	(70.198)	(69.559)	(68.920)	(68.247)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.216	1.842	2.488	3.127	3.762	4.435	5.102	5.736	6.372	7.012	7.651	8.324
-	Remuneração de Cotistas	628	625	647	639	636	672	667	634	636	639	640	673
=	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	628	625	647	639	636	672	667	634	636	639	640	673
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	628	625	647	639	636	672	667	634	636	639	640	673

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	798	795	801	798	796	796	795	792	797	798	803	812
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	96,84	96,49	96,15	95,80	95,45	96,36	96,02	95,67	95,32	94,98	94,64	99,78
	Potencial de Mercado de Aluguéis	760,58	757,83	755,09	752,37	749,65	756,81	754,08	751,35	748,64	745,94	743,24	783,64
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,9%
	Área vaga (m2)	301	301	301	301	301	282	282	282	282	282	282	310
	Aluguéis Efetivos	798	795	801	798	796	796	795	792	797	798	803	812
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	105	104	104	104	104	102	102	102	101	101	104	106
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	17	17	17	17	17	16	16	16	16	16	16	18
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	75	75	75	75	74	74	74	74	73	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	693	691	697	695	692	694	693	690	696	697	698	707
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	693	691	697	695	692	694	693	690	696	697	698	707
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	693	691	697	695	692	694	693	690	696	697	698	707
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	693	691	697	695	692	694	693	690	696	697	698	707
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	693	691	697	695	692	694	693	690	696	697	698	707
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	23
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	672	669	676	673	671	672	672	669	674	675	677	684
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(67.575)	(66.906)	(66.230)	(65.557)	(64.886)	(64.214)	(63.542)	(62.873)	(62.199)	(61.523)	(60.846)	(60.162)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.996	9.665	10.341	11.014	11.685	12.357	13.029	13.698	14.372	15.047	15.724	16.409
-	Remuneração de Cotistas	672	669	676	673	671	672	672	669	674	675	677	684
=	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	672	669	676	673	671	672	672	669	674	675	677	684
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	672	669	676	673	671	672	672	669	674	675	677	684

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	810	788	794	791	789	789	786	783	776	775	782	803
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	99,44	99,09	98,75	98,41	98,07	99,03	98,68	98,34	98,01	97,67	97,33	102,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	780,94	778,24	775,56	772,89	770,23	777,71	775,03	772,36	769,70	767,05	764,40	804,48
	Vacância do empreendimento	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	3,9%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,2%	4,3%
	Área vaga (m2)	310	310	310	310	310	327	327	327	327	327	327	338
	Aluguéis Efetivos	810	788	794	791	789	789	786	783	776	775	782	803
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	106	106	106	106	106	107	107	106	106	106	106	107
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19
	Inadimplência irreversível	6	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	6
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	704	682	688	686	683	682	679	677	670	669	676	695
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	704	682	688	686	683	682	679	677	670	669	676	695
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	704	682	688	686	683	682	679	677	670	669	676	695
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	704	682	688	686	683	682	679	677	670	669	676	695
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	704	682	688	686	683	682	679	677	670	669	676	695
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	24
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	682	660	666	663	660	660	657	654	647	646	653	671
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(59.481)	(58.821)	(58.156)	(57.493)	(56.832)	(56.173)	(55.516)	(54.862)	(54.215)	(53.568)	(52.915)	(52.244)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	17.090	17.750	18.415	19.078	19.739	20.398	21.055	21.709	22.356	23.002	23.655	24.327
-	Remuneração de Cotistas	682	660	666	663	660	660	657	654	647	646	653	671
=	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	682	660	666	663	660	660	657	654	647	646	653	671
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	682	660	666	663	660	660	657	654	647	646	653	671

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	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
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	800	797	803	801	798	799	797	794	791	789	789	813
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	102,09	101,74	101,39	101,05	100,71	101,69	101,35	101,01	100,66	100,32	99,98	105,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	801,75	799,03	796,32	793,62	790,93	798,66	795,95	793,25	790,55	787,87	785,20	825,87
	Vacância do empreendimento	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,5%
	Área vaga (m2)	338	338	338	338	338	345	345	345	345	345	345	350
	Aluguéis Efetivos	800	797	803	801	798	799	797	794	791	789	789	813
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	107	107	106	106	106	106	106	106	106	106	106	107
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
	Inadimplência irreversível	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	693	690	697	695	692	693	691	688	685	683	683	707
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	693	690	697	695	692	693	691	688	685	683	683	707
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	693	690	697	695	692	693	691	688	685	683	683	707
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	693	690	697	695	692	693	691	688	685	683	683	707
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	693	690	697	695	692	693	691	688	685	683	683	707
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	25
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	669	666	674	671	668	669	667	664	661	659	659	681
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(51.575)	(50.909)	(50.236)	(49.565)	(48.897)	(48.227)	(47.561)	(46.897)	(46.235)	(45.577)	(44.917)	(44.236)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	24.996	25.662	26.335	27.006	27.674	28.344	29.010	29.674	30.336	30.994	31.654	32.335
-	Remuneração de Cotistas	669	666	674	671	668	669	667	664	661	659	659	681
=	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	669	666	674	671	668	669	667	664	661	659	659	681
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	669	666	674	671	668	669	667	664	661	659	659	681

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	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
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	786	784	781	778	776	783	780	777	775	772	770	809
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	104,80	104,45	104,09	103,74	103,39	104,40	104,04	103,69	103,34	102,99	102,64	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	823,07	820,28	817,50	814,72	811,96	819,90	817,12	814,34	811,58	808,83	806,08	847,84
	Vacância do empreendimento	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,6%
	Área vaga (m2)	350	350	350	350	350	356	356	356	356	356	356	364
	Aluguéis Efetivos	786	784	781	778	776	783	780	777	775	772	770	809
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	106	106	106	106	106	107	107	106	106	106	106	107
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	680	677	675	672	670	676	674	671	668	666	663	701
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	680	677	675	672	670	676	674	671	668	666	663	701
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	680	677	675	672	670	676	674	671	668	666	663	701
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	680	677	675	672	670	676	674	671	668	666	663	701
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	680	677	675	672	670	676	674	671	668	666	663	701
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	27
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	655	652	650	647	644	651	648	646	643	641	638	675
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(43.581)	(42.929)	(42.279)	(41.632)	(40.988)	(40.337)	(39.689)	(39.043)	(38.400)	(37.759)	(37.121)	(36.447)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	32.990	33.642	34.292	34.939	35.583	36.234	36.882	37.528	38.171	38.812	39.450	40.124
-	Remuneração de Cotistas	655	652	650	647	644	651	648	646	643	641	638	675
=	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	655	652	650	647	644	651	648	646	643	641	638	675
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	655	652	650	647	644	651	648	646	643	641	638	675

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	806	803	800	798	795	792	790	787	784	782	779	807
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,8%
	Área vaga (m2)	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	364	375
	Aluguéis Efetivos	806	803	800	798	795	792	790	787	784	782	779	807
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	108
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	698	696	693	690	688	685	682	680	677	675	672	699
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	698	696	693	690	688	685	682	680	677	674	672	699
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	698	696	693	690	688	685	682	680	677	674	672	699
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	698	696	693	690	688	685	682	680	677	674	672	699
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	698	696	693	690	688	685	682	680	677	675	672	699
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	28
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	672	669	667	664	661	659	656	653	651	648	645	672
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.775)	(35.105)	(34.439)	(33.775)	(33.114)	(32.455)	(31.799)	(31.146)	(30.496)	(29.848)	(29.202)	(28.531)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	40.796	41.465	42.132	42.796	43.457	44.116	44.771	45.425	46.075	46.723	47.369	48.040
-	Remuneração de Cotistas	672	669	667	664	661	659	656	653	651	648	645	672
=	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	672	669	667	664	661	659	656	653	651	648	645	672
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	672	669	667	664	661	659	656	653	651	648	645	672

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
+	Receitas Operacionais	805	802	799	796	794	791	788	786	783	780	778	806
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	375	386
	Aluguéis Efetivos	805	802	799	796	794	791	788	786	783	780	778	806
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	109
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	697	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	698
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	697	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	698
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	697	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	698
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	697	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	698
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	697	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	698
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	29
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	669	666	663	661	658	655	653	650	648	645	642	668
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.862)	(27.196)	(26.532)	(25.871)	(25.213)	(24.558)	(23.905)	(23.255)	(22.607)	(21.962)	(21.320)	(20.652)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	48.709	49.375	50.039	50.699	51.358	52.013	52.666	53.316	53.964	54.609	55.251	55.919
-	Remuneração de Cotistas	669	666	663	661	658	655	653	650	648	645	642	668
=	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	669	666	663	661	658	655	653	650	648	645	642	668
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	669	666	663	661	658	655	653	650	648	645	642	668

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
+	Receitas Operacionais	803	801	798	795	793	790	787	785	782	779	777	805
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	5,0%
	Área vaga (m2)	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	392
	Aluguéis Efetivos	803	801	798	795	793	790	787	785	782	779	777	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	109	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	109
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	695	692	690	687	684	682	679	676	674	671	668	697
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	695	692	689	687	684	682	679	676	674	671	668	697
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	695	692	689	687	684	682	679	676	674	671	668	697
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	695	692	689	687	684	682	679	676	674	671	668	697
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	695	692	690	687	684	682	679	676	674	671	668	697
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	666	663	660	658	655	652	650	647	644	642	639	666
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.986)	(19.323)	(18.662)	(18.005)	(17.349)	(16.697)	(16.047)	(15.400)	(14.756)	(14.114)	(13.475)	(12.808)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	56.585	57.248	57.909	58.566	59.221	59.874	60.524	61.171	61.815	62.457	63.096	63.763
-	Remuneração de Cotistas	666	663	660	658	655	652	650	647	644	642	639	666
=	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	666	663	660	658	655	652	650	647	644	642	639	666
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	666	663	660	658	655	652	650	647	644	642	639	666

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
+	Receitas Operacionais	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Potencial de Mercado de Aluguéis	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Vacância do empreendimento	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Área vaga (m2)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Aluguéis Efetivos	392	392	392	392	392	392	392	392	392	392	392	393
	Receitas de estacionamento	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	667	697
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	667	697
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	667	697
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	667	697
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	694	691	689	686	683	681	678	675	673	670	667	697
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	32
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	664	661	658	655	653	650	648	645	642	640	637	665
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(12.145)	(11.484)	(10.826)	(10.170)	(9.518)	(8.867)	(8.220)	(7.575)	(6.933)	(6.293)	(5.656)	(4.991)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	64.426	65.087	65.745	66.400	67.053	67.703	68.351	68.996	69.638	70.278	70.915	71.580
-	Remuneração de Cotistas	664	661	658	655	653	650	648	645	642	640	637	665
=	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	664	661	658	655	653	650	648	645	642	640	637	665
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	664	661	658	655	653	650	648	645	642	640	637	665

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Área locável (m2)	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854	7.854
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	107,59	107,22	106,86	106,50	106,14	105,78	105,42	105,06	104,70	104,35	103,99	107,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	844,96	842,10	839,24	836,39	833,56	830,73	827,91	825,10	822,30	819,51	816,73	847,84
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%
	Área vaga (m2)	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	393	401
	Aluguéis Efetivos	803	800	797	795	792	789	787	784	781	779	776	805
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	23
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	694	691	688	686	683	680	678	675	673	670	667	695
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	694	691	688	686	683	680	678	675	673	670	667	695
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	694	691	688	686	683	680	678	675	673	670	667	695
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	694	691	688	686	683	680	678	675	673	670	667	695
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	694	691	688	686	683	680	678	675	673	670	667	695
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	33
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	662	659	657	654	651	649	646	644	641	638	636	662
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.329)	(3.670)	(3.013)	(2.359)	(1.707)	(1.059)	(413)	231	872	1.510	2.146	2.808
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	72.242	72.901	73.558	74.212	74.863	75.512	76.158	76.802	77.443	78.081	78.717	79.379
-	Remuneração de Cotistas	662	659	657	654	651	649	646	644	641	638	636	662
=	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	662	659	657	654	651	649	646	644	641	638	636	662
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104.763
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	662	659	657	654	651	649	646	644	641	638	636	105.425

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - LOCAÇÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2625-4DD4-38DA-6CFD.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	SituaçãoA	ÁreaPrivativa
1	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608	Ed Maximium	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	30.000	oferta	474,00
2	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1608	Ed Maximium	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	49.000	oferta	664,00
3	Rua Olimpiadas, 134	Ed Alpha Tower	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	64.000	oferta	535,00
4	Rua Gomes de Carvalho, 1510	Edificio Atrium VI	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	39.000	oferta	456,00
5	Rua Gomes de Carvalho, 1356	Edificio Mykonos	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	40.000	oferta	572,00
6	Rua Olimpiadas, 205 - Cj 52	Continental Square Faria Lima	Vila Olímpia	São Paulo	SP	out/21	44.000	oferta	460,00
7	Rua Olimpiadas, 205 - 7º andar	Continental Square Faria Lima	Vila Olímpia	São Paulo	SP	out/21	161.000	oferta	1.800,00
8	Rua Olimpiadas, 205 - Cj. 131	Continental Square Faria Lima	Vila Olímpia	São Paulo	SP	out/21	45.315	oferta	477,00
9	Rua Olimpiadas, 205 - Cj. 134	Continental Square Faria Lima	Vila Olímpia	São Paulo	SP	out/21	40.850	oferta	432,00
10	Rua Olimpiadas, 66	Capital Center	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	76.000	oferta	706,00
11	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4221	Ed Praça Faria Lima	Itaim Bibi	São Paulo	SP	out/21	168.000	oferta	1.142,00
12	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900	Ed Birmann 31	Itaim Bibi	São Paulo	SP	ago/21	105.000	transação	918,00
13	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1450	Ed Olympic Tower	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	19.000	oferta	299,00
14	Rua Ramos Batista, 444	Ed Dakota	Vila Olimpia	São Paulo	SP	out/21	15.500	oferta	200,00
Avaliando	Rua Olimpiadas, 205	Continental Office Tower	Vila Olímpia	São Paulo	SP	out/21		transação	405,22

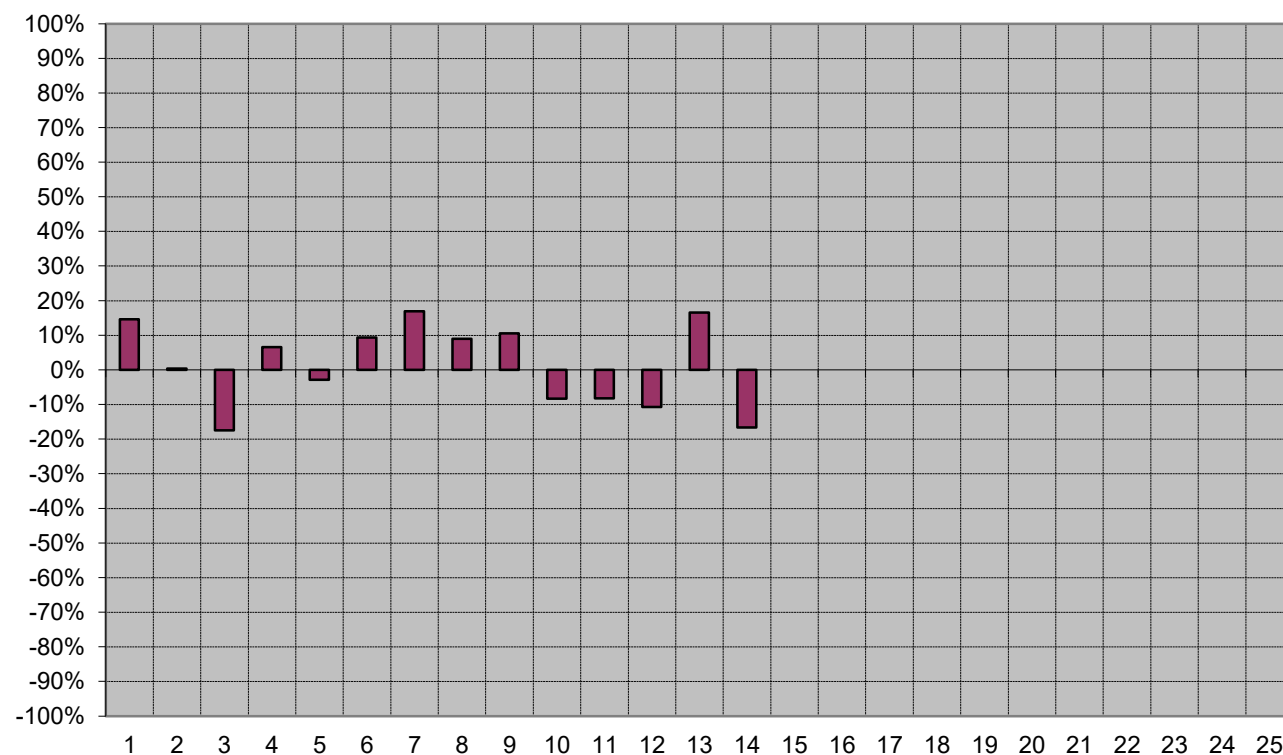
Amostra	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	13	Superior	7,0	23	c	8,0	Tricase Imob	Dayana	(11) 3530-5333
2	23	Superior	7,0	23	c	8,0	Tricase Imob	Dayana	(11) 3530-5333
3	15	Fino Mín	8,0	10	b	8,0	Wide Haus	Ricardo	(11) 99417-4021
4	13	Fino mín	8,0	17	b	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
5	12	Superior	7,5	29	c	8,0	Fernandes Lucena	Célio	(11) 5502-1010
6	15	Fino Méd	9,0	17	b	8,0	Imoplay	Paloma	(11) 4211-8500
7	58	Fino Méd	9,0	17	b	8,0	Imoplay	Paloma	(11) 4211-8500
8	14	Fino Méd	9,0	17	b	8,0	Imoplay	Paloma	(11) 4211-8500
9	14	Fino Méd	9,0	17	b	8,0	Imoplay	Paloma	(11) 4211-8500
10	24	Fino mín	8,0	13	b	8,0	Private Imóveis	Lincon	(11) 4301-0529
11	36	Fino Méd	9,0	7	a	9,0	SP Brokers	Danilo	(19) 4119-1690
12	26	Fino Méd	9,0	18	a	9,0	Consulte Imóveis	Anderson	(11) 97386-2743
13	8	Superior	7,0	21	c	8,0	Paulo Leardi	Eduardo	(11) 3567-7681
14	4	Médio	6,0	20	c	8,0	SP Brokers	André	(19) 4119-1690
Avaliando	15	Fino Méd	9,0	17	b	8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	63,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	56,96	1,04	1,29	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,47	83,73
2	73,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	66,42	1,01	1,29	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,44	95,64
3	119,63	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	107,67	1,04	1,13	0,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	116,28
4	85,53	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	76,98	1,04	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	90,07
5	69,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	62,94	1,07	1,20	1,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,57	98,82
6	95,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	86,09	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	87,81
7	89,44	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	80,50	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	82,11
8	95,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	85,50	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	88,07
9	94,56	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	85,10	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	86,80
10	107,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	96,89	1,01	1,13	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	104,64
11	147,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	132,40	1,02	1,00	0,88	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,79	104,60
12	114,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	114,38	1,04	1,00	1,01	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,94	107,52
13	63,55	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	57,20	1,04	1,29	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,44	82,37
14	77,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	69,75	1,07	1,50	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,65	115,09

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	63,29	72,54	9,25	15%
2	73,80	74,05	0,25	0%
3	119,63	98,73	(20,90)	-17%
4	85,53	91,14	5,61	7%
5	69,93	67,92	(2,01)	-3%
6	95,65	104,54	8,89	9%
7	89,44	104,54	15,10	17%
8	95,00	103,53	8,53	9%
9	94,56	104,54	9,98	11%
10	107,65	98,73	(8,92)	-8%
11	147,11	134,98	(12,13)	-8%
12	114,38	102,10	(12,28)	-11%
13	63,55	74,05	10,50	17%
14	77,50	64,63	(12,87)	-17%
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

RESÍDUOS RELATIVOS



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2625-4DD4-38DA-6CFD> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2625-4DD4-38DA-6CFD



Hash do Documento

F3625AA0F118664DB312C9784EF28D03D0E3AE3B9E0D344D21FF2FE7615934B9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/01/2022 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa - 949.864.108-06 em 10/01/2022 17:26 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Jan 10 2022 17:26:33 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: -23.6069278 Longitude: -46.7768827 Accuracy: 2172.8823948166873

IP 179.153.36.34

Assinatura:



Hash Evidências:

030FE018F59DBC4A4B2CCFEAB08F764B91FF6EAC623B3CDAEEFA2188E5366983

