

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.765.002/1221

SOLICITANTE:	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA ADOLFO PINHEIRO, 2366
		SÃO PAULO – SP
	TIPO:	EDIFÍCIO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	1.569,00 M² (CONFORME IPTU)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	5.919,00 M² (CONFORME IPTU)
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: DEZEMBRO/2021	
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)	
	R\$ 50.731.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	15
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO.....	19
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	20
3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO CAPEMISA	20
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	27
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	33
1. MODELO DE ANÁLISE	33
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	36
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	38
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	40
4. CUSTO DE CAPITAL	47
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	50
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	51
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	53
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	54
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	54
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	55
3. VALOR DE MERCADO	56
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	57
VII. CONCLUSÃO	58
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	59



FACHADA DO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Avenida Adolfo Pinheiro, 2366, São Paulo, SP, classificado como Propriedades para Investimento do TJK FII, administrado pela BR Capital DTVM.

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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.

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

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

- *cópia Escritura Publica de Transmissão de Domínio a Título de Conferência de Bens;*
- *cópia certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU;*
- *projetos de layout.*

Para fins de cálculos adotamos área de terreno e área construída conforme cópia da certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU, não tivemos acesso a um projeto contendo quadro de áreas, portanto, caso as áreas do projeto apresentem diferenças em relação as áreas do IPTU, os valores poderão sofrer alterações.

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.

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 2124-0ABA-986C-B15A.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

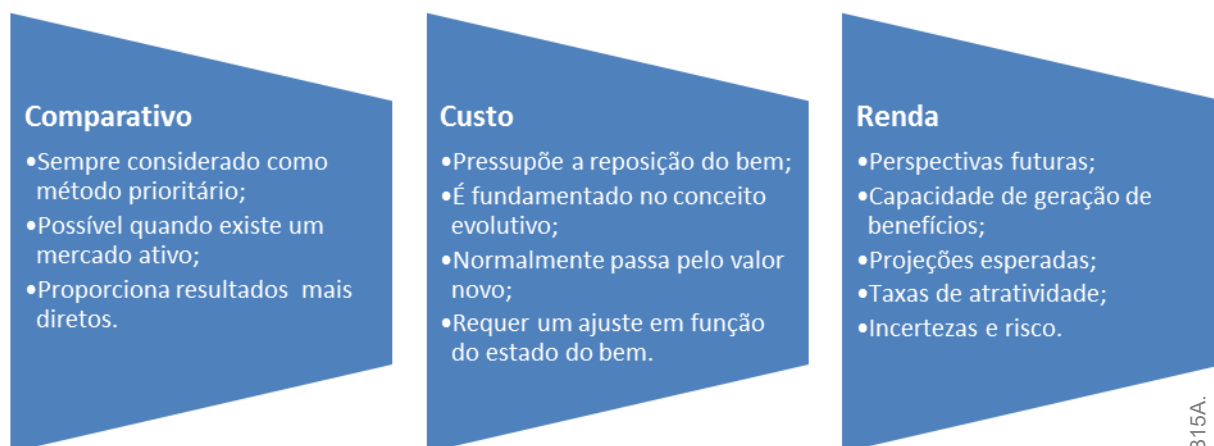
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

1) Só para empreendimento em operação

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

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

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

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

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago, contudo temos parâmetros dos contratos assinados e a informação verbal do administrador de que o locatário está adimplente. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	No item IV- 4 justificamos de forma detalhada a taxa adotada.
7.5.1.5.1	2	Como não existia uma base de dados que permitisse uma análise probabilística das diversas variáveis exigíveis em um modelo desta natureza, adotamos um modelo determinístico associado a cenários.
7.5.1.5.1	2	Simplificada com algumas adaptações em função do tipo de empreendimento e das informações disponíveis.

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades 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 o valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial multifamiliar, residencial unifamiliar e comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio/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:	Avenida Santo Amaro, Avenida Adolfo Pinheiro e Avenida Vereador José Diniz
Intensidade de Tráfego:	Média
Nível de Escoamento:	Regular
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, metrô (estação Borba Gato)
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, águas pluviais, energia elétrica, telefonia, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão e esgotamento sanitário.
Equipamentos Comunitários:	segurança, educação, saúde, cultura e lazer



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

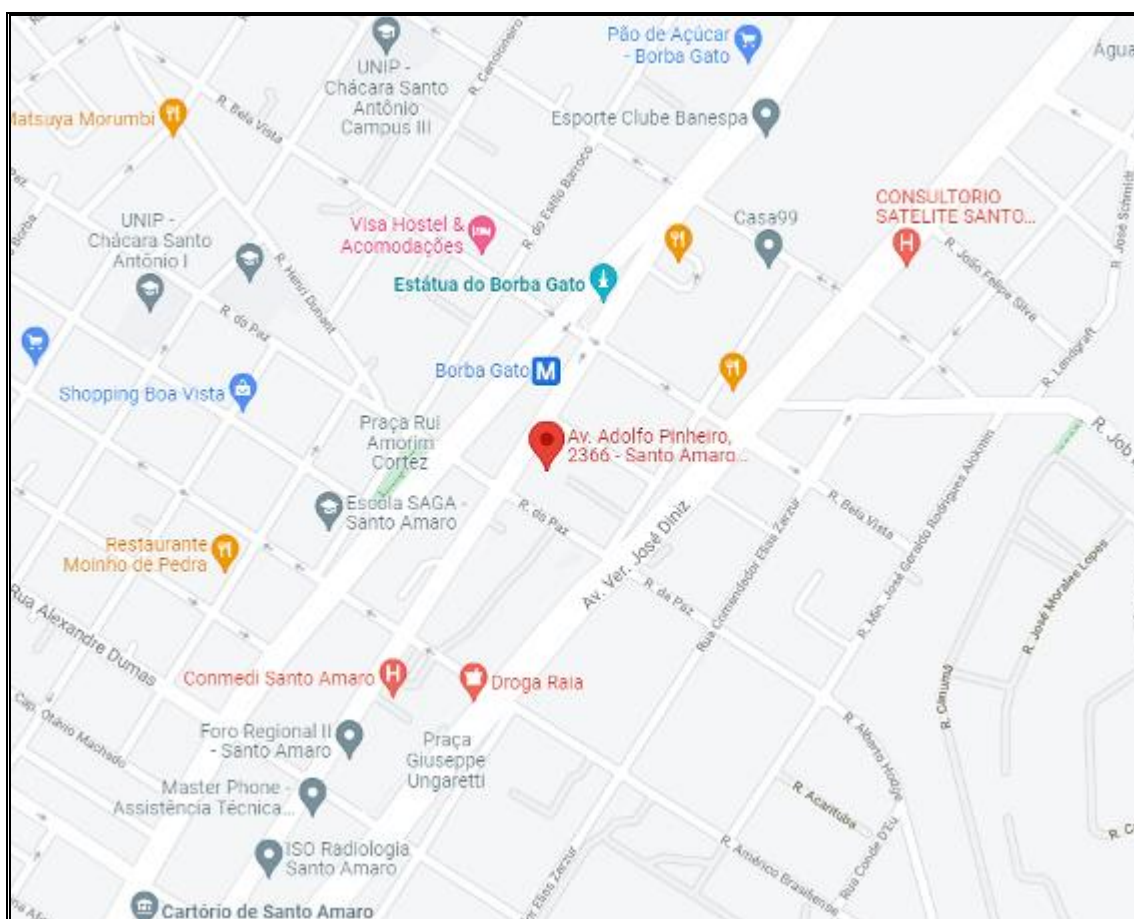


OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Adolfo Pinheiro, 2366, São Paulo, SP.



2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Adolfo Pinheiro
Tipo:	Principal
Quantidade de Pistas:	Uma
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



AVENIDA ADOLFO PINHEIRO

2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO

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

=====

1.569,00 M² (CONFORME IPTU)

=====

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

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO CAPEMISA

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	7, sendo: dois subsolos, Térreo, 1º ao 3º pavimentos tipo e 4º pavimento - cobertura
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria de blocos de concreto revestida
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Fachada:	Placas em alumínio, vidros laminados e massa com pintura à base de látex
Dependências Internas:	Subsolos: Vagas de garagem; Térreo: Recepção central e salas de exames 1º pavimento: recepção e salas de exames 2º pavimento: recepção e salas de exames 3º pavimento: recepção e salas de exames 4º pavimento: área técnica e cobertura
Área Construída:	5.919,00 (conforme IPTU)
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	8 anos

COMPLEMENTOS

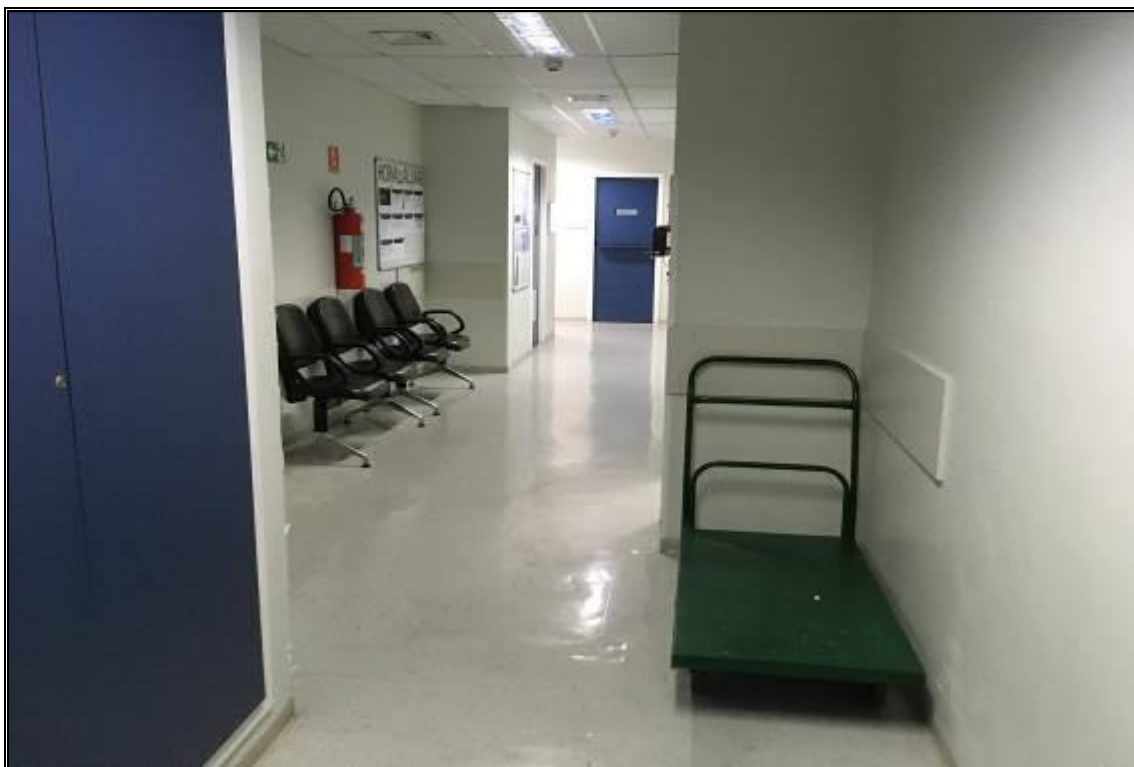
Circulação Vertical:	02 elevadores ThyssenKrupp com capacidade para 20 passageiros ou 1500 kg e 01 elevador para 15 pessoas ou 1125 kg
Segurança e tecnologia:	Central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	Redes de hidrantes e sprinklers, extintores, detectores de fumaça, alarmes e luzes de emergência.
Ar Condicionado:	Central
Energia:	Gerador automatizado



FACHADA DO EDIFÍCIO



VISTA GERAL DA COBERTURA



VISTA GERAL PAVIMENTO COBERTURA



SALA DE TRABALHO PAVIMENTO COBERTURA



RECEPÇÃO 3º PAVIMENTO



VISTA GERAL 3º PAVIMENTO



RECEPÇÃO 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL 2º PAVIMENTO



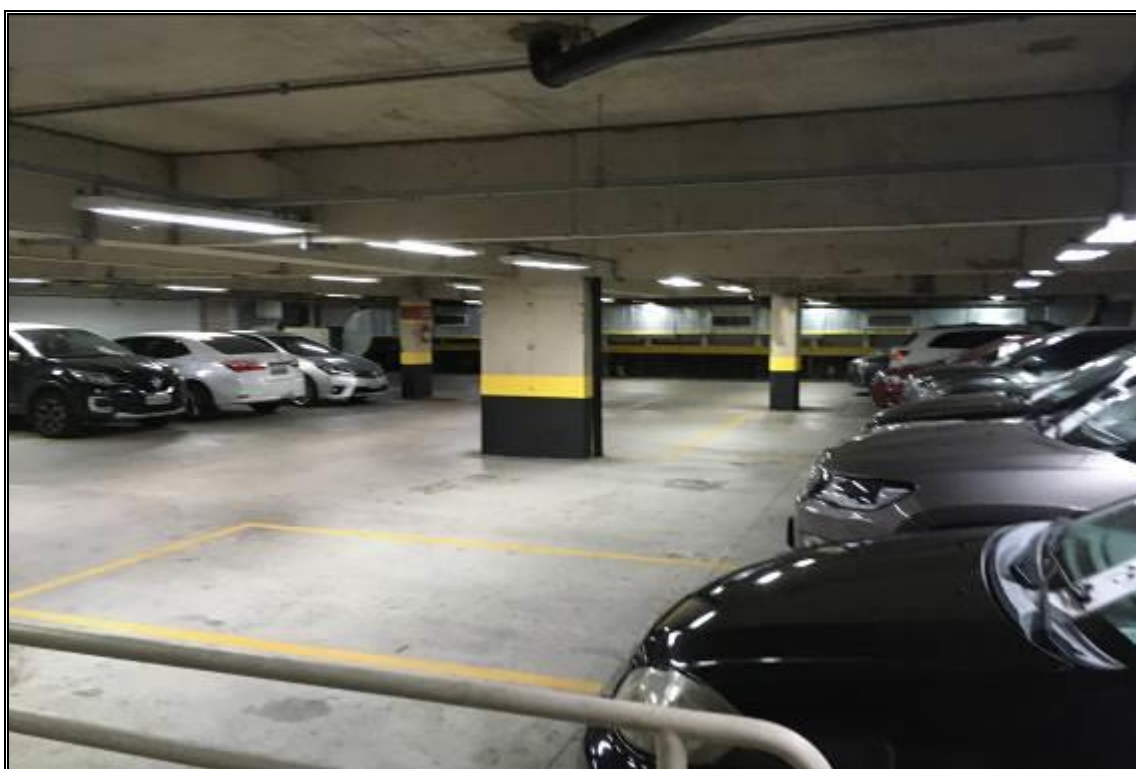
RECEPÇÃO PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL PAVIMENTO TÉRREO



VISTA GERAL - 1º SUBSOLO



VISTA GERAL - 2º SUBSOLO

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.

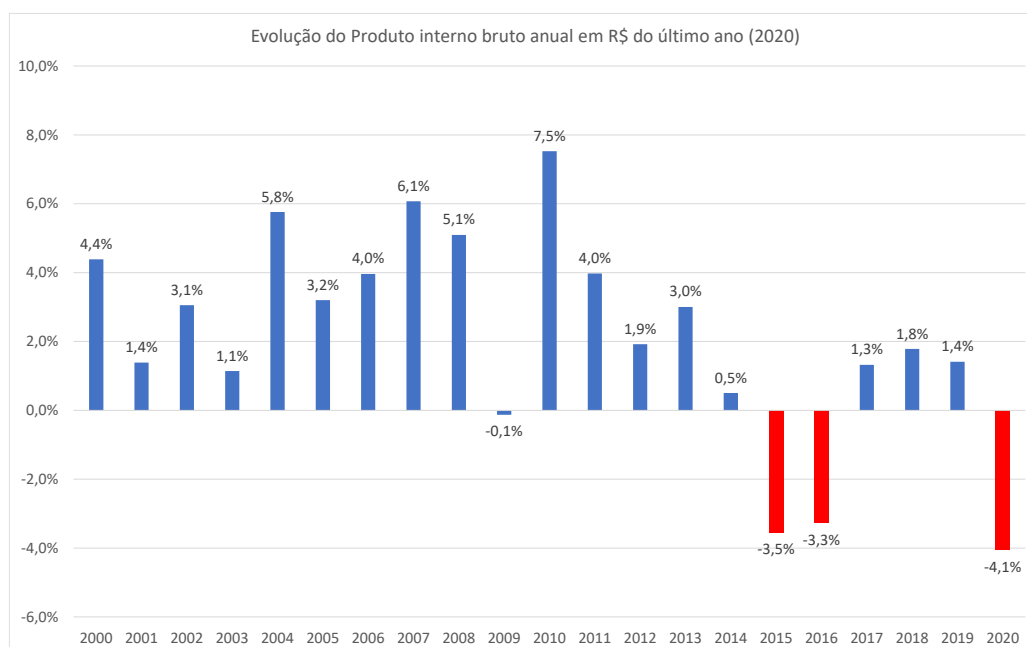
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. 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 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 2021.

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 Avenida Adolfo Pinheiro, 2366, São Paulo - SP, em local consolidado e verticalização;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Os recuos frontais, laterais e de fundos estão adequados a legislação;
 - (iv) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação;
 - (v) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (vi) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vii) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
 - (viii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (ix) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (x) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;
- 3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
 - a) Frente e entrada do Imóvel: Bom
 - b) Formato do terreno: Bom
 - c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
 - d) Distribuição das dependências: Boa
 - e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Regular
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Regular
 - h) Estado de conservação geral: Entre novo e regular

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

- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição (sem considerar o fator de comercialização) está em aproximadamente 36%, indicando que o imóvel está em uma fase de transição em termos de investimento em terreno e edificações.

O nível de utilidade indica a adequação e o aproveitamento dos investimentos em edificações e benfeitorias dentro da vocação e do aproveitamento eficiente do terreno. O nível de utilidade estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno.

- 4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:
 - a) Nível de oferta: Médio/baixo;
 - b) Nível de demanda: Médio/baixo;
 - c) Absorção pelo mercado: Normal/difícil;
 - d) Desempenho do mercado atual: Entre recessivo e equilibrado;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços entre médio e baixo, as forças de negociação estão favoráveis para o comprador.

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

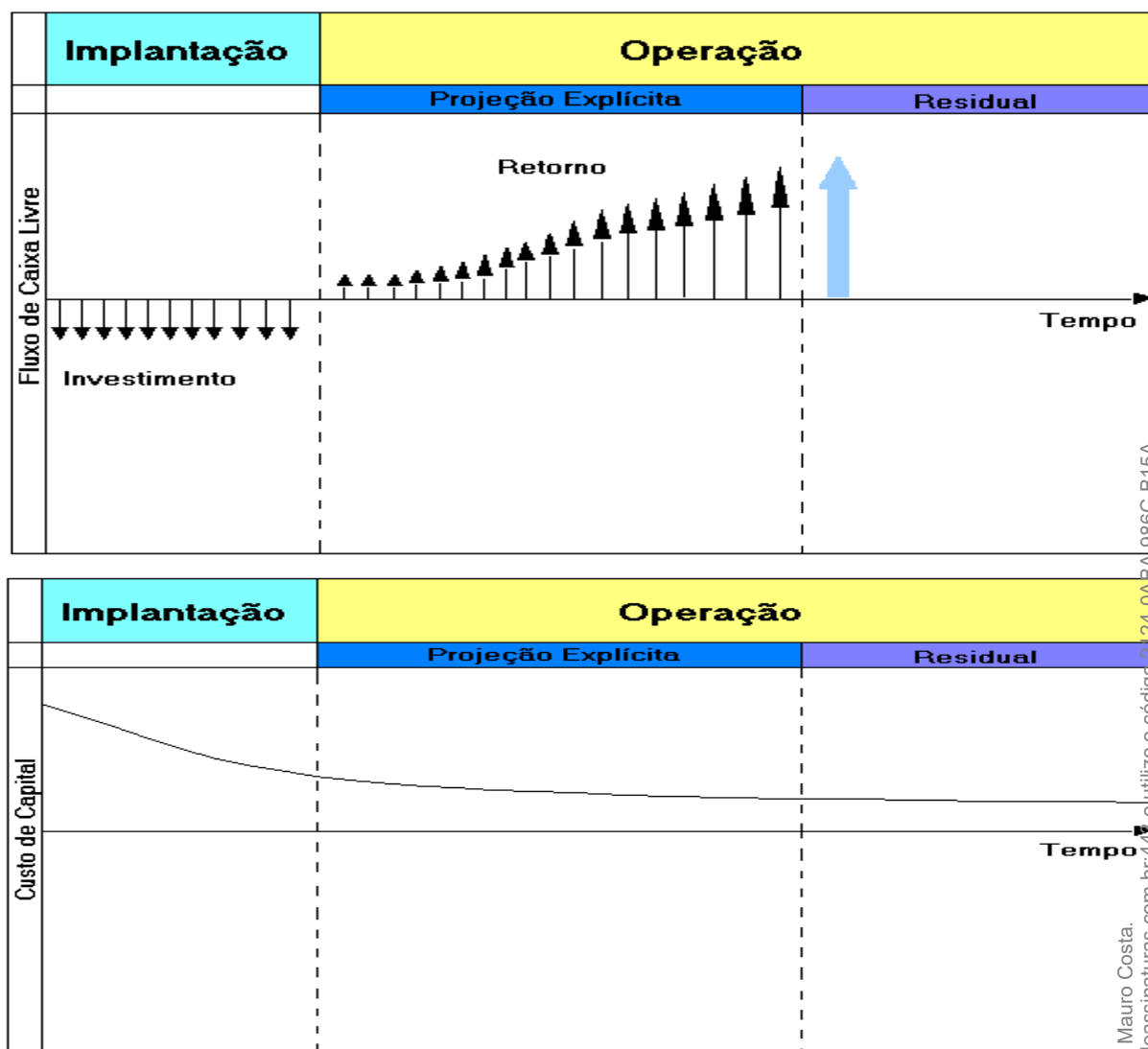
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

No presente caso como os empreendimentos já se encontram com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

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

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

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

Pessoa Jurídica Convencional		Acionistas
+ Receitas Operacionais		- Integralização dos Acionistas
		+ 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 irreversível	
	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		

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:

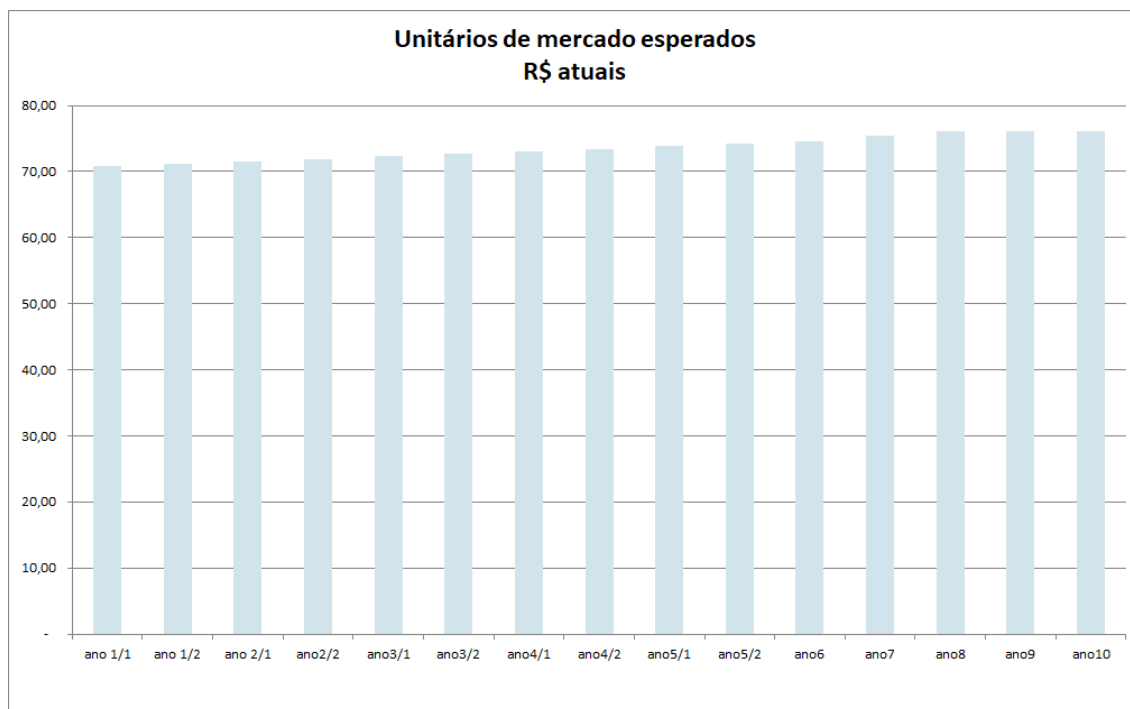
Bases dos contratos	Contrato 2
Cenário : BuyToLease	002_StoAmaro
Área Locável (m2)	5.919,00
Aluguel contratado - R\$/m2	74,71
Aluguel contratado	442.238,01
Data base aluguel contratado	01/06/2021
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/06/2021
Data de início do pagamento	01/07/2021
Data de fim de contrato	13/11/2036
Locatários	002_StoAmaro
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	442.238,01
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	438.561,63
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	468.137,35

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

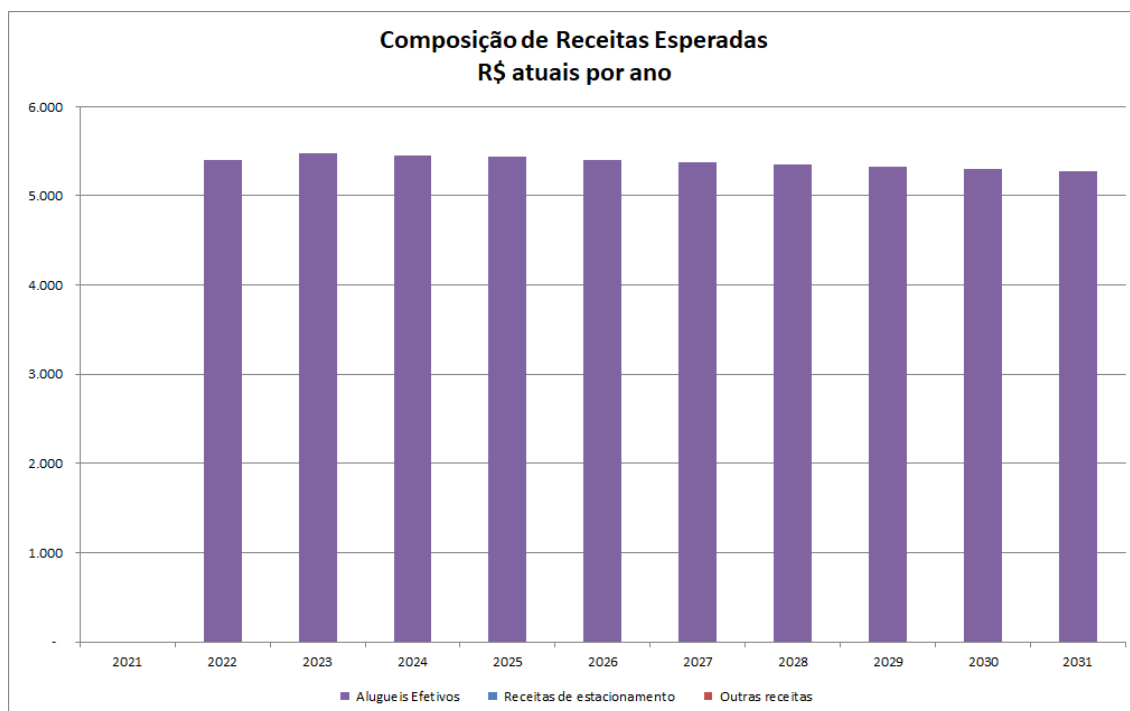
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente e para as unidades disponíveis, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 2
Cenário : BuyToLease	002_StoAmaro
Aluguel de mercado inicial - R\$	419.184
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	70,82
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	76,19
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	300
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	68,57
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	178
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	150
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	25,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	25,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52

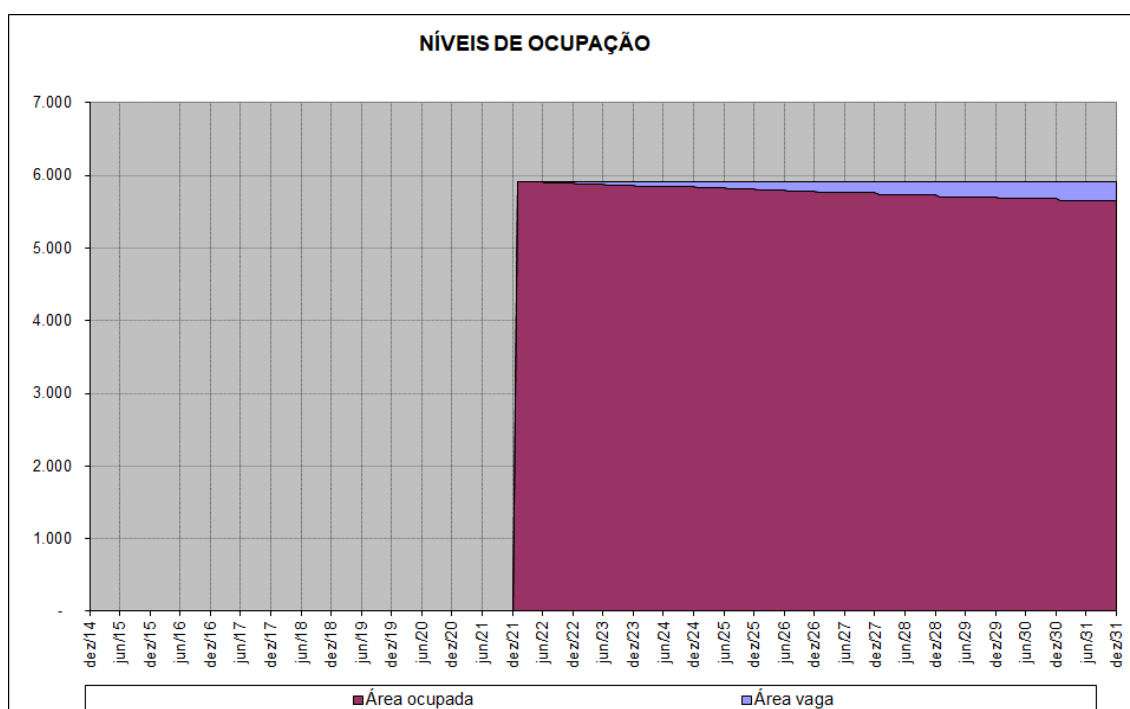
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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



Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 5,1% a.a. chegando a 3,7% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

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

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

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

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

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

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2014 a 2020:

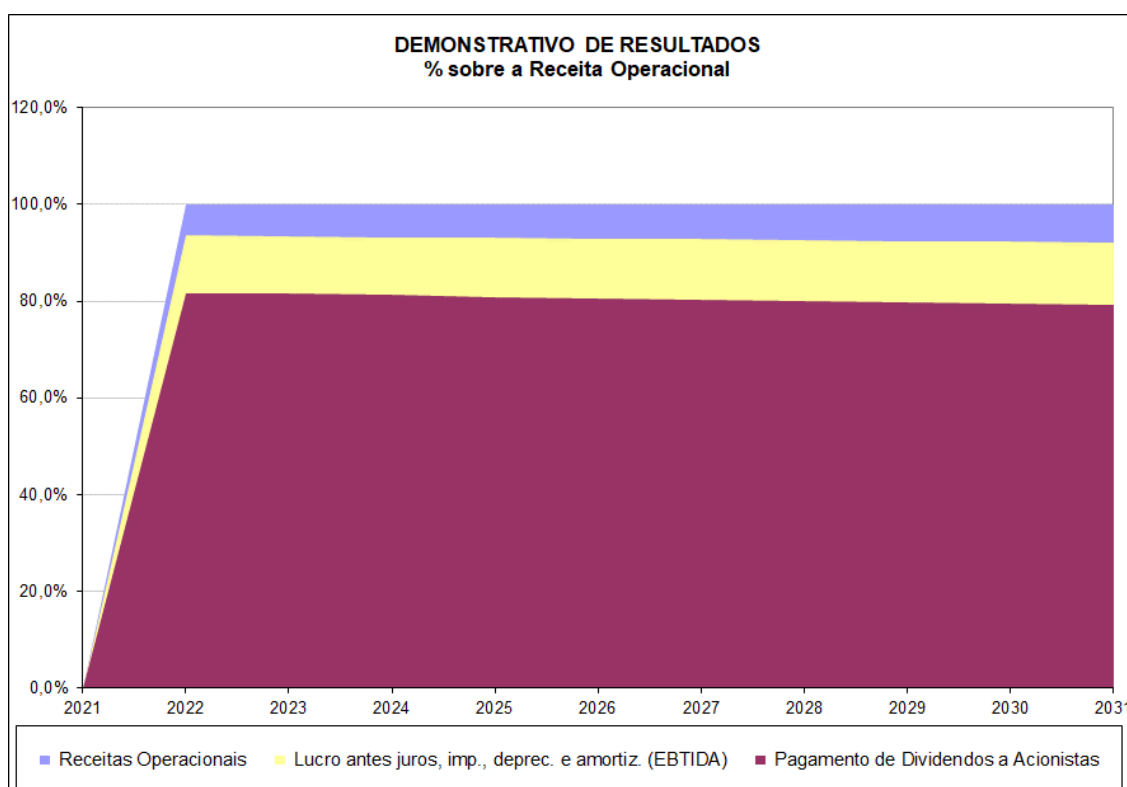
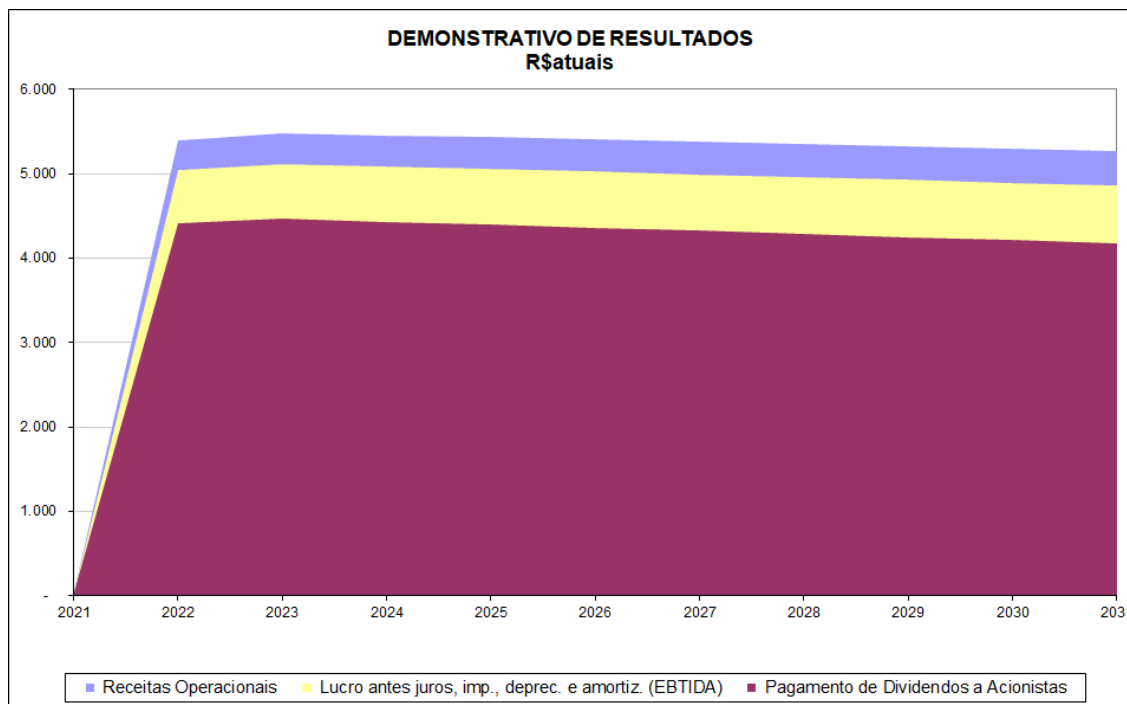
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário (áreas disponíveis) e pelo locatário:
Condomínio: Não informado;
IPTU: : Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;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

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 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 8,1% ao ano. Na comparação ao conceito de capital potencial de mercado seria um equivalente a 9,5% ao ano.

Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2124-0ABA-986C-B15A.

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:

$$K_e = R_f + (R_p \times \text{Beta}) + R_{\text{liq}}$$

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 12 meses), fixando em 4,20% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,60% 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 0,60 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,70%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

$$Ke = 4,20\% + (5,60\% \times 0,60) + 0,70\% = 8,26\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (4,90\% \times 0,62) + 0,70\% = 7,74\% \text{ (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa de desconto em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 8,04% ao ano.

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 50.731.000,00

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.

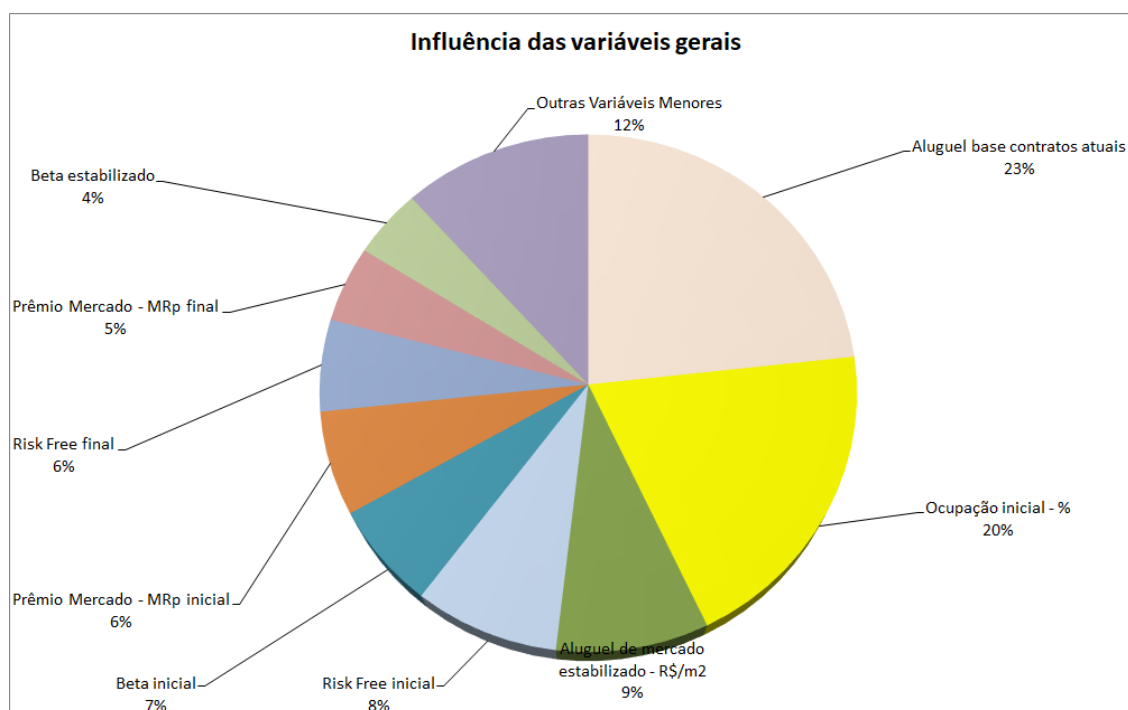
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



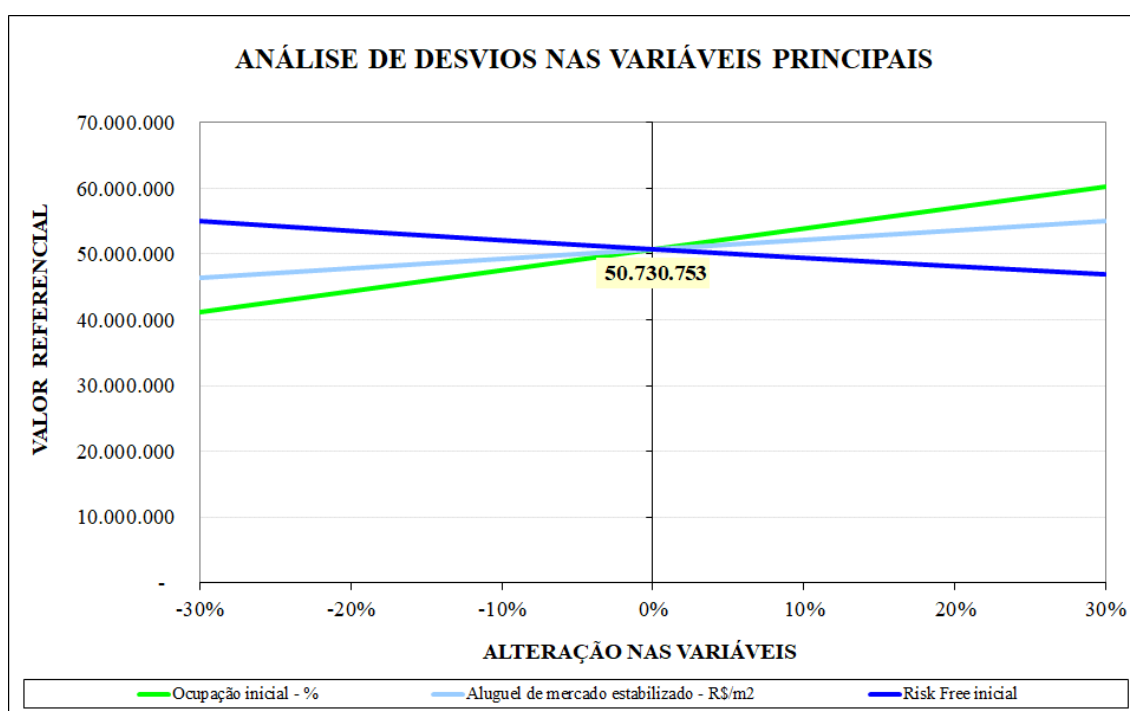
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	23,28%	-
Ocupação inicial - %	19,66%	0,50
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	8,92%	2,50
Risk Free inicial	8,49%	1,00
Beta inicial	6,49%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,48%	1,00
Risk Free final	5,74%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	4,80%	2,00
Beta estabilizado	4,38%	1,50
Outras Variáveis Menores	11,76%	
Vacância estabilizada - %	1,76%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,44%	2,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	1,13%	1,50
Prêmio Risco Liquidez final	1,09%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,95%	1,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,94%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	0,91%	-
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,79%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,60%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,55%	3,00
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,50%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,31%	2,50
Inadimplência irrecuperável - % dos aluguéis efetivos	0,18%	2,00
Vacância no final da vida útil - %	0,18%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,17%	2,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,12%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,08%	3,00
Total	100,00%	1,08

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base contratos atuais, seguido da Ocupação inicial e do Aluguel de mercado estabilizado. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 1,08.

7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	1.569,00	9.110,57				1,00	14.294.484	14.294.484
Edificações								
01. Prédio comercial	5.919,00	4.620,00	8	b	52	0,92	27.345.780	25.158.118
Edificações e Benfeitorias	5.919,00				52	0,92	27.345.780	25.158.118
Custos							41.640.264	39.452.602
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,29		50.731.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 29% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 14.294.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 36.437.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	52 anos

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de dezembro/2021:

Valor do Empreendimento: R\$ 50.731.000,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente² por

**ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883**

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

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 26.765.002/1221, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado – cenário buy to lease
- fluxo de caixa mensal projetado – cenário buy to lease
- pesquisa de valores de locação
- simulação de referenciais de valores no contexto do mercado aberto
- fluxo de caixa anual projetado – cenário mercado aberto
- fluxo de caixa mensal projetado – cenário mercado aberto
- simulação de referenciais de valores no contexto do FII
- fluxo de caixa anual projetado – cenário FII
- fluxo de caixa mensal projetado – cenário FII

Osasco, 11 de janeiro de 2022.

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional			Cenário: BuyToLease											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante													Total
+	Receitas Operacionais		-	5.398	5.482	5.457	5.433	5.407	5.381	5.355	5.329	5.303	5.277	53.824
-	Área locável (m2)		-	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	69	71	71	72	73	73	74	75	75	75	
-	Potencial de Mercado de Alugueis		-	4.929	5.009	5.062	5.118	5.171	5.212	5.267	5.322	5.322	5.322	51.735
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,2%	0,7%	1,2%	1,7%	2,1%	2,6%	3,1%	3,5%	4,0%	4,5%	
-	Área vaga (m2)		-	14	42	70	98	126	154	182	209	237	265	
-	Alugueis Efetivos		-	5.398	5.482	5.457	5.433	5.407	5.381	5.355	5.329	5.303	5.277	53.824
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	197	200	199	198	197	196	195	195	194	193	1.965
-	PIS		-	35	36	35	35	35	35	35	35	34	34	350
-	COFINS		-	162	164	164	163	162	161	161	160	159	158	1.615
-	Despesas Operacionais		-	150	161	168	176	184	191	199	207	214	222	1.872
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	4	13	21	29	38	46	54	63	71	80	419
-	Inadimplência irrecuperável		-	38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	377
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	108	110	109	109	108	108	107	107	106	106	1.076
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	5.051	5.121	5.090	5.059	5.026	4.994	4.961	4.928	4.895	4.862	49.987
-	Depreciação		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-	5.051	5.121	5.090	5.059	5.026	4.994	4.961	4.928	4.895	4.862	49.987
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		-	5.051	5.121	5.090	5.059	5.026	4.994	4.961	4.928	4.895	4.862	49.987
-	Impostos (IR/CSSL)		-	587	596	594	591	588	585	583	580	577	574	5.856
=	Lucro líquido		-	4.464	4.525	4.496	4.468	4.438	4.408	4.378	4.348	4.318	4.288	44.131
+	Depreciação e Amortização		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	4.464	4.525	4.496	4.468	4.438	4.408	4.378	4.348	4.318	4.288	44.131
-	Investimento em novos ativos		40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	52	58	64	70	76	82	88	94	100	106	790
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(40.691)	4.412	4.467	4.432	4.398	4.362	4.326	4.290	4.254	4.218	4.182	2.650
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(40.691)	(36.279)	(31.812)	(27.380)	(22.982)	(18.620)	(14.294)	(10.004)	(5.750)	(1.532)	2.650	
+	Integralização dos Acionistas		40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	4.412	4.467	4.432	4.398	4.362	4.326	4.290	4.254	4.218	4.182	43.341
=	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	
	Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas		40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
+	Distribuição de Dividendos		-	4.412	4.467	4.432	4.398	4.362	4.326	4.290	4.254	4.218	4.182	43.341
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.486	49.486
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(40.691)	4.412	4.467	4.432	4.398	4.362	4.326	4.290	4.254	4.218	53.668	52.136

Pessoa Jurídica Convencional			Cenário: BuyToLease											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante													Total
+	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 Alugueis		91,3%	91,4%	92,8%	94,2%	95,6%	96,9%	98,3%	99,9%	100,4%	100,9%		96,1%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Alugueis Efetivos		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas		3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais		2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,4%	3,6%	3,7%	3,9%	4,0%	4,2%		3,5%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,4%	0,5%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,5%		0,8%
-	Inadimplência irrecuperável		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%		0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%		2,0%
-	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%
-	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%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		93,6%	93,4%	93,3%	93,1%	93,0%	92,8%	92,6%	92,5%	92,3%	92,1%		92,9%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		93,6%	93,4%	93,3%	93,1%	93,0%	92,8%	92,6%	92,5%	92,3%	92,1%		92,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Lucro antes de impostos		93,6%	93,4%	93,3%	93,1%	93,0%	92,8%	92,6%	92,5%	92,3%	92,1%		92,9%
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%		10,9%
=	Lucro líquido		82,7%	82,5%	82,4%	82,2%	82,1%	81,9%	81,8%	81,6%	81,4%	81,3%		82,0%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,7%	82,5%	82,4%	82,2%	82,1%	81,9%	81,8%	81,6%	81,4%	81,3%		82,0%
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		75,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,8%	1,9%	2,0%		1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		81,7%	81,5%	81,2%	80,9%	80,7%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%		4,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-672,1%	-580,3%	-501,7%	-423,0%	-344,3%	-265,6%	-186,8%	-107,9%	-28,9%	50,2%		0,0%
+	Integralização dos Acionistas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		75,6%
+	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%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		753,8%	742,3%	745,6%	748,9%	752,5%	756,2%	759,8%	763,6%	767,3%	771,1%		0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		81,7%	81,5%	81,2%	80,9%	80,7%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%		80,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		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		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		75,6%
+	Distribuição de Dividendos		81,7%	81,5%	81,2%	80,9%	80,7%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	79,2%		80,5%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	937,7%		91,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		81,7%	81,5%	81,2%	80,9%	80,7%	80,4%	80,1%	79,8%	79,5%	1017,0%		96,9%

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.691)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.691)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.691)

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	438	436	434	433	431	468	465	463	461	459	457	455
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	70,82	70,53	70,23	69,94	69,65	69,36	69,43	69,14	68,85	68,57	68,28	68,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	419,18	417,44	415,70	413,97	412,24	410,53	410,96	409,24	407,54	405,84	404,15	402,47
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	21	21	21	21	21	21
	Aluguéis Efetivos	438	436	434	433	431	468	465	463	461	459	457	455
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	410	408	407	405	403	438	435	433	431	429	427	426
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	410	408	407	405	403	438	435	433	431	429	427	426
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	410	408	407	405	403	438	435	433	431	429	427	426
-	Impostos (IR/CSSL)	48	47	47	47	47	51	51	50	50	50	50	49
=	Lucro líquido	362	361	359	358	356	387	384	382	381	379	378	376
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	362	361	359	358	356	387	384	382	381	379	378	376
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	358	357	355	354	352	383	380	378	376	375	373	372
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.333)	(39.977)	(39.622)	(39.268)	(38.916)	(38.533)	(38.154)	(37.776)	(37.399)	(37.024)	(36.651)	(36.279)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	358	715	1.070	1.423	1.775	2.158	2.538	2.916	3.292	3.667	4.040	4.412
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	358	357	355	354	352	383	380	378	376	375	373	372
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	358	357	355	354	352	383	380	378	376	375	373	372
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	358	357	355	354	352	383	380	378	376	375	373	372

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	455	454	452	451	449	465	463	461	460	458	457	456
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	71,56	71,34	71,11	70,89	70,66	70,44	70,59	70,36	70,14	69,92	69,70	69,48
	Potencial de Mercado de Alugueis	423,58	422,25	420,91	419,58	418,26	416,94	417,80	416,48	415,17	413,86	412,55	411,25
	Vacância do empreendimento	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Área vaga (m2)	35	35	35	35	35	35	49	49	49	49	49	49
	Alugueis Efetivos	455	454	452	451	449	465	463	461	460	458	457	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	16	16	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	13	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	425	424	423	421	420	435	432	431	429	428	427	425
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	425	424	423	421	420	435	432	431	429	428	427	425
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	425	424	423	421	420	435	432	431	429	428	427	425
-	Impostos (IR/CSSL)	50	49	49	49	49	51	50	50	50	50	50	50
=	Lucro líquido	376	375	374	372	371	384	382	381	379	378	377	376
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	376	375	374	372	371	384	382	381	379	378	377	376
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	371	370	369	368	366	380	377	376	375	373	372	371
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.908)	(35.538)	(35.170)	(34.802)	(34.436)	(34.056)	(33.679)	(33.303)	(32.929)	(32.555)	(32.183)	(31.812)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.783	5.153	5.522	5.889	6.256	6.635	7.012	7.388	7.763	8.136	8.508	8.879
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	371	370	369	368	366	380	377	376	375	373	372	371
=	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	371	370	369	368	366	380	377	376	375	373	372	371
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	371	370	369	368	366	380	377	376	375	373	372	371

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	453	452	450	449	448	463	461	459	458	456	455	453
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	72,31	72,09	71,86	71,64	71,42	71,19	71,34	71,12	70,90	70,68	70,46	70,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	428,03	426,70	425,37	424,04	422,72	421,40	422,29	420,97	419,66	418,35	417,05	415,75
	Vacância do empreendimento	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	63	63	63	63	63	63	77	77	77	77	77	77
	Aluguéis Efetivos	453	452	450	449	448	463	461	459	458	456	455	453
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	13	13	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	423	421	420	419	418	432	429	428	427	425	424	423
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	423	421	420	419	418	432	429	428	427	425	424	423
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	423	421	420	419	418	432	429	428	427	425	424	423
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	49	50	50	50	50	50	49	49
=	Lucro líquido	374	372	371	370	369	382	379	378	377	376	375	373
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	374	372	371	370	369	382	379	378	377	376	375	373
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	368	367	366	365	364	376	374	373	372	370	369	368
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.444)	(31.077)	(30.711)	(30.346)	(29.983)	(29.606)	(29.232)	(28.860)	(28.488)	(28.117)	(27.748)	(27.380)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.247	9.614	9.980	10.345	10.709	11.085	11.459	11.832	12.204	12.574	12.943	13.311
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	368	367	366	365	364	376	374	373	372	370	369	368
=	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	368	367	366	365	364	376	374	373	372	370	369	368
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	368	367	366	365	364	376	374	373	372	370	369	368

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	451	450	449	447	446	461	458	457	456	454	453	452
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	73,07	72,85	72,63	72,41	72,19	71,97	72,13	71,91	71,69	71,47	71,26	71,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	432,52	431,21	429,90	428,59	427,29	426,00	426,92	425,63	424,34	423,05	421,76	420,48
	Vacância do empreendimento	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	Área vaga (m2)	91	91	91	91	91	91	105	105	105	105	105	105
	Aluguéis Efetivos	451	450	449	447	446	461	458	457	456	454	453	452
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	420	419	418	416	415	429	427	425	424	423	422	420
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	420	419	418	416	415	429	427	425	424	423	422	420
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	420	419	418	416	415	429	427	425	424	423	422	420
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	49	49	50	50	50	50	49	49	49
=	Lucro líquido	371	370	369	368	367	379	377	376	375	373	372	371
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	371	370	369	368	367	379	377	376	375	373	372	371
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	365	364	363	362	361	373	371	370	369	368	366	365
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.015)	(26.650)	(26.287)	(25.925)	(25.564)	(25.191)	(24.820)	(24.450)	(24.081)	(23.714)	(23.347)	(22.982)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.677	14.041	14.404	14.766	15.127	15.501	15.872	16.241	16.610	16.978	17.344	17.709
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	365	364	363	362	361	373	371	370	369	368	366	365
=	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	365	364	363	362	361	373	371	370	369	368	366	365
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	365	364	363	362	361	373	371	370	369	368	366	365

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	449	448	446	445	444	459	456	455	453	452	451	449
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	73,84	73,62	73,39	73,17	72,95	72,73	72,88	72,66	72,44	72,22	72,00	71,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	437,06	435,73	434,41	433,09	431,78	430,47	431,41	430,10	428,79	427,49	426,19	424,90
	Vacância do empreendimento	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
	Área vaga (m2)	119	119	119	119	119	119	133	133	133	133	133	133
	Aluguéis Efetivos	449	448	446	445	444	459	456	455	453	452	451	449
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	13
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	418	416	415	414	413	427	424	423	421	420	419	418
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	418	416	415	414	413	427	424	423	421	420	419	418
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	418	416	415	414	413	427	424	423	421	420	419	418
-	Impostos (IR/CSSL)	49	49	49	48	48	50	50	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	369	368	366	365	364	377	374	373	372	371	370	369
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	369	368	366	365	364	377	374	373	372	371	370	369
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	362	361	360	359	358	370	368	367	366	365	363	362
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.620)	(22.258)	(21.898)	(21.539)	(21.181)	(20.811)	(20.443)	(20.076)	(19.710)	(19.346)	(18.982)	(18.620)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.072	18.433	18.793	19.152	19.510	19.881	20.249	20.616	20.981	21.346	21.709	22.072
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	362	361	360	359	358	370	368	367	366	365	363	362
=	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	362	361	360	359	358	370	368	367	366	365	363	362
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	362	361	360	359	358	370	368	367	366	365	363	362

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	446	445	444	442	441	456	455	453	452	450	449	448
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,62	74,39	74,16	73,94	73,71	73,49	73,27	73,04	72,82	72,60	72,38	72,16
	Potencial de Mercado de Alugueis	441,65	440,31	438,97	437,64	436,31	434,98	433,66	432,35	431,03	429,73	428,42	427,12
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
	Área vaga (m2)	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	Alugueis Efetivos	446	445	444	442	441	456	455	453	452	450	449	448
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	17	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	13	13
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	414	413	412	410	409	423	422	421	419	418	417	415
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	414	413	412	410	409	423	422	421	419	418	417	415
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	414	413	412	410	409	423	422	421	419	418	417	415
-	Impostos (IR/CSSL)	49	48	48	48	48	50	49	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	366	365	363	362	361	374	372	371	370	369	368	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	366	365	363	362	361	374	372	371	370	369	368	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	359	358	357	355	354	367	366	364	363	362	361	360
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(18.261)	(17.903)	(17.547)	(17.191)	(16.837)	(16.470)	(16.105)	(15.740)	(15.377)	(15.015)	(14.654)	(14.294)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.430	22.788	23.145	23.500	23.854	24.221	24.587	24.951	25.314	25.677	26.038	26.398
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	359	358	357	355	354	367	366	364	363	362	361	360
=	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	359	358	357	355	354	367	366	364	363	362	361	360
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	359	358	357	355	354	367	366	364	363	362	361	360

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	444	443	442	440	439	454	452	451	450	448	447	446
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,40	75,17	74,94	74,71	74,49	74,26	74,04	73,81	73,59	73,36	73,14	72,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,28	444,93	443,58	442,23	440,89	439,55	438,22	436,88	435,56	434,24	432,92	431,60
	Vacância do empreendimento	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
	Área vaga (m2)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
	Aluguéis Efetivos	444	443	442	440	439	454	452	451	450	448	447	446
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	14	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	17	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	411	410	409	408	406	420	419	418	417	415	414	413
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	411	410	409	408	406	420	419	418	417	415	414	413
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	411	410	409	408	406	420	419	418	417	415	414	413
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	49	48
=	Lucro líquido	363	362	361	360	359	371	370	369	368	367	365	364
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	363	362	361	360	359	371	370	369	368	367	365	364
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	356	355	354	352	351	364	363	361	360	359	358	357
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.938)	(13.583)	(13.230)	(12.877)	(12.526)	(12.162)	(11.800)	(11.438)	(11.078)	(10.719)	(10.361)	(10.004)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.753	27.108	27.462	27.814	28.165	28.529	28.892	29.253	29.613	29.973	30.331	30.688
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	356	355	354	352	351	364	363	361	360	359	358	357
=	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	356	355	354	352	351	364	363	361	360	359	358	357
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	356	355	354	352	351	364	363	361	360	359	358	357

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	442	441	439	438	437	452	450	449	447	446	445	443
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
	Área vaga (m2)	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209
	Aluguéis Efetivos	442	441	439	438	437	452	450	449	447	446	445	443
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	409	407	406	405	404	418	416	415	414	413	411	410
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	409	407	406	405	404	418	416	415	414	413	411	410
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	409	407	406	405	404	418	416	415	414	413	411	410
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	48	48
=	Lucro líquido	361	360	358	357	356	369	367	366	365	364	363	362
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	361	360	358	357	356	369	367	366	365	364	363	362
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	353	352	351	349	348	361	360	358	357	356	355	354
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.651)	(9.299)	(8.949)	(8.599)	(8.251)	(7.890)	(7.531)	(7.172)	(6.815)	(6.459)	(6.104)	(5.750)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	31.040	31.392	31.743	32.092	32.441	32.801	33.161	33.519	33.876	34.233	34.588	34.942
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	353	352	351	349	348	361	360	358	357	356	355	354
=	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	353	352	351	349	348	361	360	358	357	356	355	354
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	353	352	351	349	348	361	360	358	357	356	355	354

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	440	439	437	436	435	449	448	447	445	444	443	441
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	Área vaga (m2)	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
	Aluguéis Efetivos	440	439	437	436	435	449	448	447	445	444	443	441
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	406	405	404	402	401	415	414	412	411	410	409	407
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	406	405	404	402	401	415	414	412	411	410	409	407
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	406	405	404	402	401	415	414	412	411	410	409	407
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	47	47	49	49	49	48	48	48	48
=	Lucro líquido	358	357	356	355	354	366	365	364	363	361	360	359
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	358	357	356	355	354	366	365	364	363	362	360	359
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	350	349	348	347	345	358	357	355	354	353	352	351
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.400)	(5.051)	(4.704)	(4.357)	(4.012)	(3.654)	(3.298)	(2.942)	(2.588)	(2.235)	(1.883)	(1.532)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	35.291	35.640	35.988	36.334	36.680	37.037	37.394	37.749	38.103	38.457	38.809	39.159
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	350	349	348	347	345	358	357	355	354	353	352	351
=	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	350	349	348	347	345	358	357	355	354	353	352	351
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	350	349	348	347	345	358	357	355	354	353	352	351

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	438	436	435	434	432	447	446	444	443	442	440	439
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	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%	4,5%
	Área vaga (m2)	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Aluguéis Efetivos	438	436	435	434	432	447	446	444	443	442	440	439
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	403	402	401	400	398	412	411	410	408	407	406	405
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	403	402	401	400	398	412	411	410	408	407	406	405
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	403	402	401	400	398	412	411	410	408	407	406	405
-	Impostos (IR/CSSL)	48	47	47	47	47	49	49	48	48	48	48	48
=	Lucro líquido	356	355	353	352	351	363	362	361	360	359	358	357
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	356	355	353	352	351	363	362	361	360	359	358	357
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	347	346	345	344	342	355	353	352	351	350	349	348
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.185)	(839)	(495)	(151)	191	546	899	1.252	1.603	1.953	2.302	2.650
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	39.506	39.852	40.197	40.540	40.883	41.237	41.591	41.943	42.294	42.644	42.993	43.341
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	347	346	345	344	342	355	353	352	351	350	349	348
=	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	347	346	345	344	342	355	353	352	351	350	349	348
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.486
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	347	346	345	344	342	355	353	352	351	350	349	49.834

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 2124-0ABA-986C-B15A.

PESQUISA DE VALORES DE 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 2124-0ABA-986C-B15A.

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	70,82	
Desvio Padrão	11,97	
Coeficiente de Variação	17%	
Limite Inferior	49,58	
Limite Superior	92,07	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	70,82	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	63,61	-10%
Superior	78,04	10%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

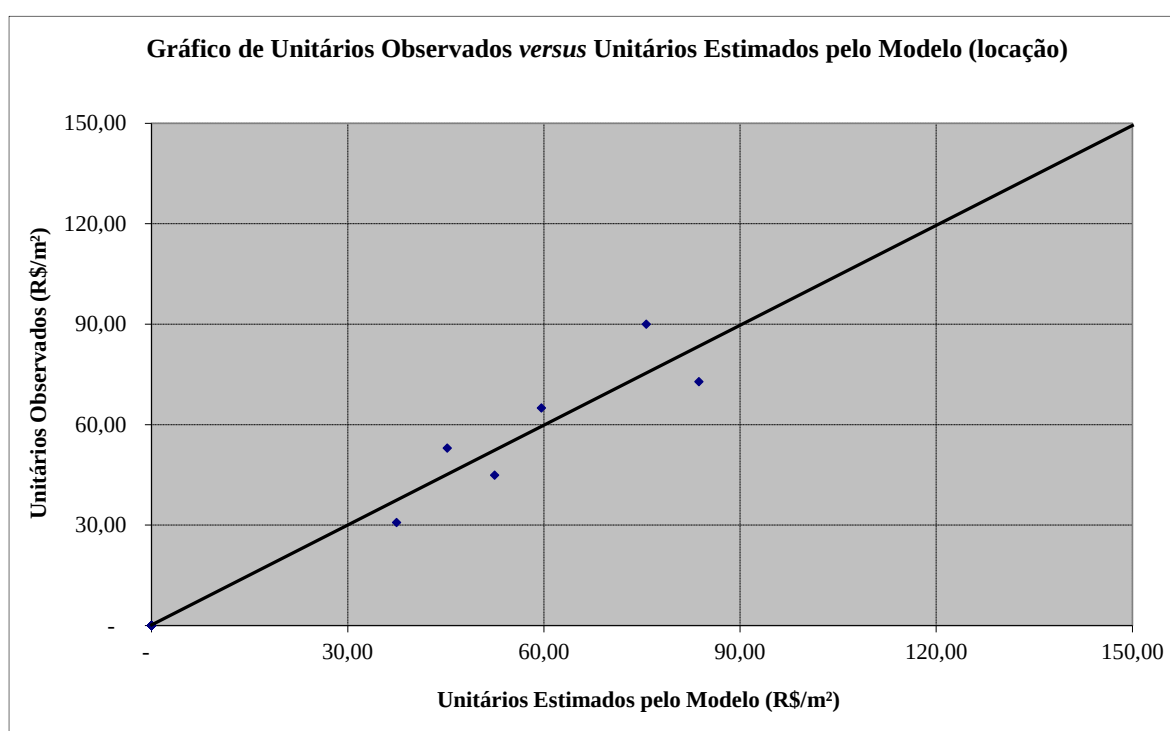
Área	5.919,00
------	----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	70,82
Valor da unidade	419.184
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	376.480
Superior	461.888

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



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 2124-0ABA-986C-B15A.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro35 %		Unitário Homog.17 %	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	33%	V. Prop. Área	31%
V. Depreciação	21%	V. AT	#N/D
V. Localização	34%	V. Venda	#N/D
V. Vagas	35%	V. Não Usado	35%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	33%	V. Prop. Área	31%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	21%	V. AT	35%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	34%	V. Venda	35%
Peso	100%	Peso	0%
V. Vagas	35%	V. Não Usado	35%
Peso	0%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Desta forma, os valor de mercado de locação é o seguinte:

VALORES	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	5.919,00	70,82	419.184,00

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	SituaçãoA	Área Total
1	Avenida Adolfo Pinheiro, 2079		Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	95.985	oferta	2.137,00
2	Praça Rui de Amorim Cortez, 127		Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	46.000	oferta	868,00
3	Avenida Adolfo Pinheiro, 2498	Esq. Rua Bela Vista	Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	350.000	oferta	4.805,00
4	Avenida das Nações Unidas, 19739	Esq. Rua Edson Carneiro	Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	240.000	oferta	7.796,00
5	Rua verbo divino, 1105		Chácara Santo Antônio	São Paulo	SP	dez/21	54.000	oferta	600,00
6	Rua verbo divino, 1207	Edifício São José	Chácara Santo Antônio	São Paulo	SP	dez/21	330.525	oferta	5.085,00
Avaliando	Avenida Adolfo Pinheiro, 2360		Alto da Boa Vista	São Paulo	SP	dez/21		transação	5.919,00

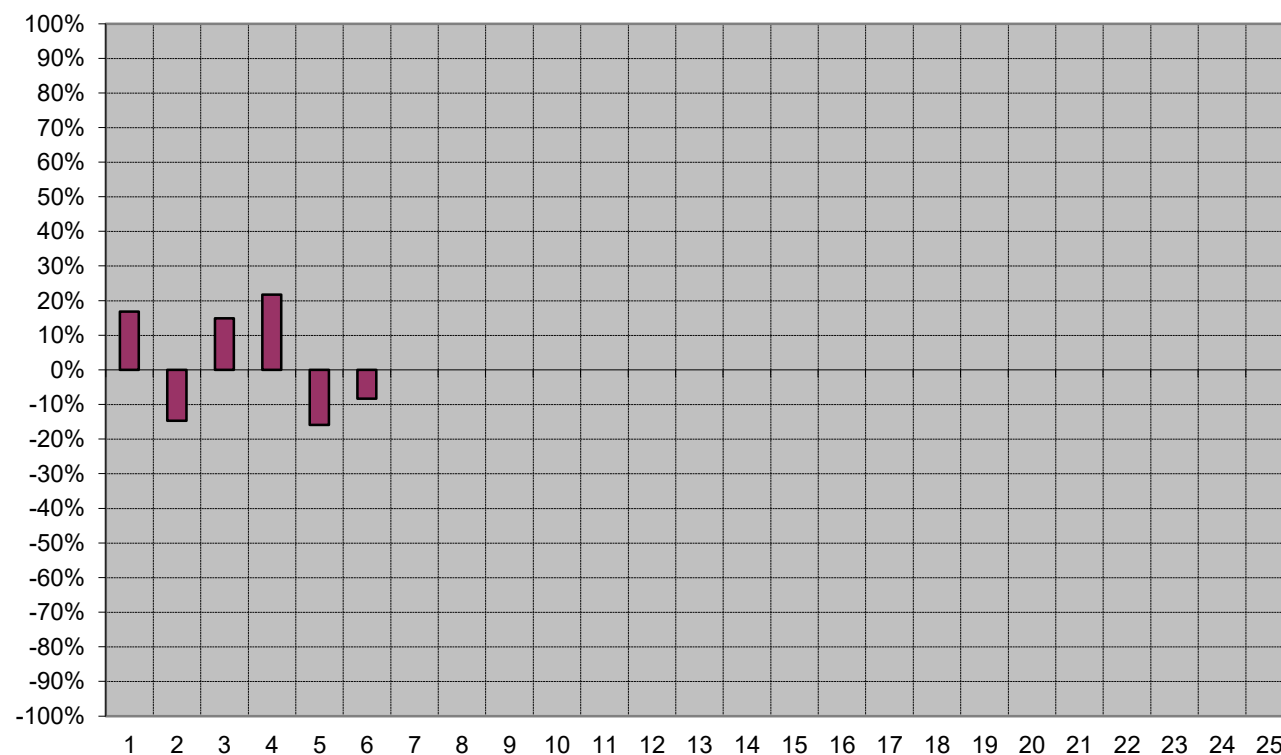
Amostra	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	41	médio	8,0	20	e	8,0	Lopes	Renato	(11) 5694-2222/97609-3345
2	16	médio	7,5	25	e	7,5	Nova Solar	Adriano	(11) 5524-2814
3	30	superior	9,0	2	a	8,0	Corretora	Adriana	(11) 98841-5273
4	110	médio	7,5	25	e	6,5	Hai Imóveis	Marli	(11) 3362-1818
5	7	médio	8,0	10	b	7,5	AS Imóveis	Antônio	(11) 5053-1790/98797-0239
6	104	médio	8,0	15	c	7,5	AS Imóveis	Antônio	(11) 5053-1790/98797-0239
Avaliando		Superior	9,0	8	b	8,0			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																	
Sumário																	
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 AT	Fator Venda	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	44,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	40,43	1,00	1,13	1,44	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	60,65
2	53,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	47,70	1,00	1,20	1,59	0,88	1,07	1,00	1,00	1,00	1,74	83,00
3	72,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	65,56	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	61,63
4	30,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	27,71	1,00	1,20	1,59	1,08	1,23	1,00	1,00	1,00	2,10	58,19
5	90,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	81,00	1,00	1,13	1,02	0,82	1,07	1,00	1,00	1,00	1,04	84,24
6	65,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	58,50	1,00	1,13	1,12	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,32	77,22

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	44,92	52,46	7,54	17%
2	53,00	45,22	(7,78)	-15%
3	72,84	83,71	10,87	15%
4	30,79	37,47	6,68	22%
5	90,00	75,66	(14,34)	-16%
6	65,00	59,61	(5,39)	-8%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				15%

RESÍDUOS RELATIVOS



PESQUISA DE VALORES DE VENDA (TERRENO)

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 2124-0ABA-986C-B15A.

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

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

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

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

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

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

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (F_p/F_r)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

O expoente f e a frente de referência (F_r) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (P_e/P_{mi})^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (P_{ma}/P_e) + [(1-(P_{ma}/P_e)) \cdot (P_{ma}/P_e)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

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

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

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

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

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

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

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

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

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

ao nível = 1,00

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

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

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

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

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

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

situação paradigma: terreno seco = 1,00

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

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

terreno permanentemente alagado = 0,60

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

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

2. PESQUISA DE VALORES

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

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

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

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

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

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

S = desvio padrão

Onde:

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

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	9	
Média Aritmética	9.110,57	
Desvio Padrão	1.214,29	
Coeficiente de Variação	13%	
Limite Inferior	6.377,40	
Limite Superior	11.843,74	
Elementos saneados	9	
Média Saneada	9.110,57	
t de Student	1,3970	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	8.545,12	-6%
Superior	9.676,03	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

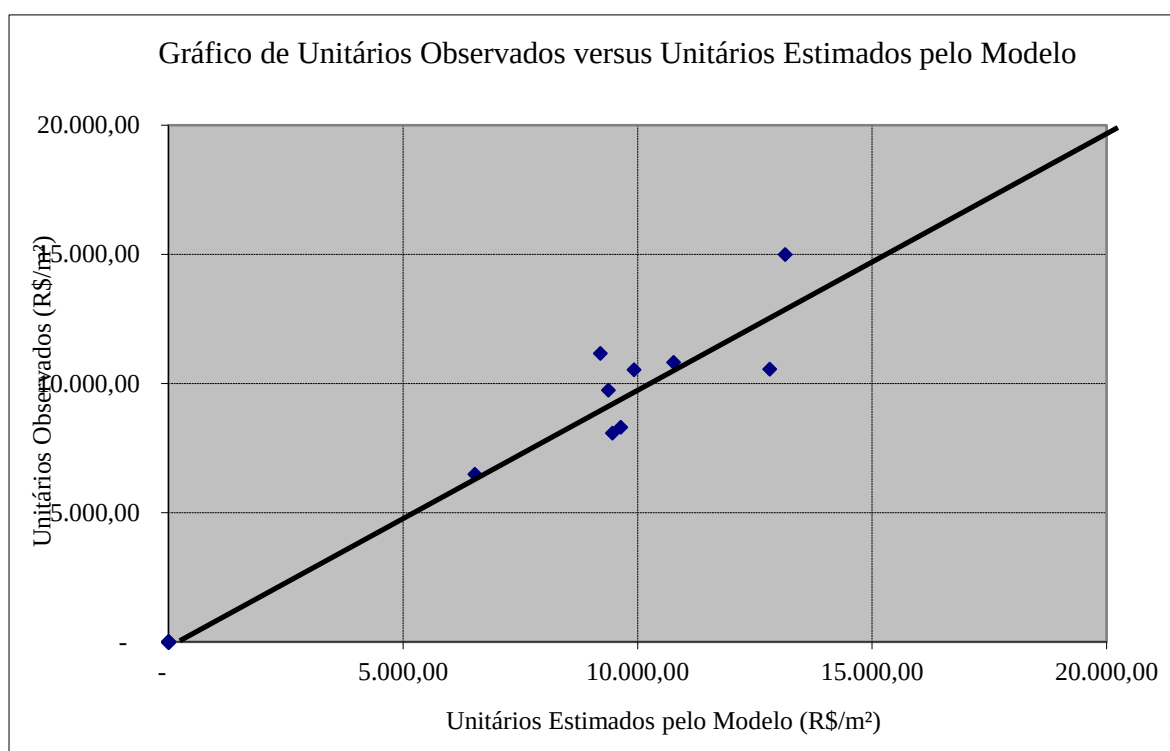
Área	1.569,00
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	9.110,57
Valor do Terreno	14.294.484
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	13.407.285
Superior	15.181.683

4. GRÁFICO DE PREÇOS OBSERVADOS *VERSUS* VALORES ESTIMADOS PELO MODELO

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



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 2124-0ABA-986C-B15A.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		Unitário Homog.	
24%		13%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	14%	V. Aproveitamento	24%
V. Testada	24%	V. Superfície	24%
V. Profundidade	24%	V. Frentes	23%
V. Prop. Área	24%	V. CA	#N/D
V. Topografia	24%	V. NãoUsado	24%
V. Nivelamento	24%	V. NãoUsado	24%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	14%	V. Aproveitamento	24%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	24%	V. Superfície	24%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	24%	V. Frentes	24%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	24%	V. CA	24%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	24%	V. NãoUsado	24%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	24%	V. NãoUsado	24%
Peso	100%	Peso	0%

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	1.569,00	9.110,57				1,00	14.294.484	14.294.484
Edificações								
01. Prédio comercial	5.919,00	4.620,00	8	b	52	0,92	27.345.780	25.158.118
Edificações e Benfeitorias	5.919,00				52	0,92	27.345.780	25.158.118
Custos							41.640.264	39.452.602
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,29		50.731.000

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2124-0ABA-986C-B15A.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%ã vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno
1	Avenida Santo Amaro	Esq. Rua São Sebastião	Alto da Boa Vista	São Paulo	SP	dez/21	13.350.000	100%	oferta	890,00
2	Rua Thomás Deloney	Frente ao Consulado Americano	Alto da Boa Vista	São Paulo	SP	dez/21	6.500.000	100%	oferta	1.000,00
3	Rua Granja Julieta	Ao lado do N°, 129	Granja Julieta	São Paulo	SP	dez/21	38.000.000	100%	oferta	3.400,00
4	Rua Conde de Itu, 118		Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	9.648.000	100%	oferta	990,00
5	Avenida Santo Amaro, 3744		Brooklin	São Paulo	SP	dez/21	10.550.000	100%	oferta	974,00
6	Rua Largo 13 de Maio	Frente para Rua General Roberto Alves de Carvalho Filho	Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	21.000.000	100%	oferta	2.598,00
7	Rua Benedito Fernandes	Frente para Rua Largo 13 de Maio	Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	18.000.000	100%	oferta	1.708,00
8	Avenida Adolfo Pinheiro	Esq. Rua João Pimenta	Alto da Boa Vista	São Paulo	SP	dez/21	2.600.000	100%	oferta	246,00
9	Rua Isabel Schmidt	Esq. Rua São Benedito	Santo Amaro	São Paulo	SP	dez/21	16.000.000	100%	oferta	1.924,00
Avaliando	Avenida Adolfo Pinheiro, 2360		Alto da Boa Vista	São Paulo	SP	dez/21		100%	transação	1.569,00

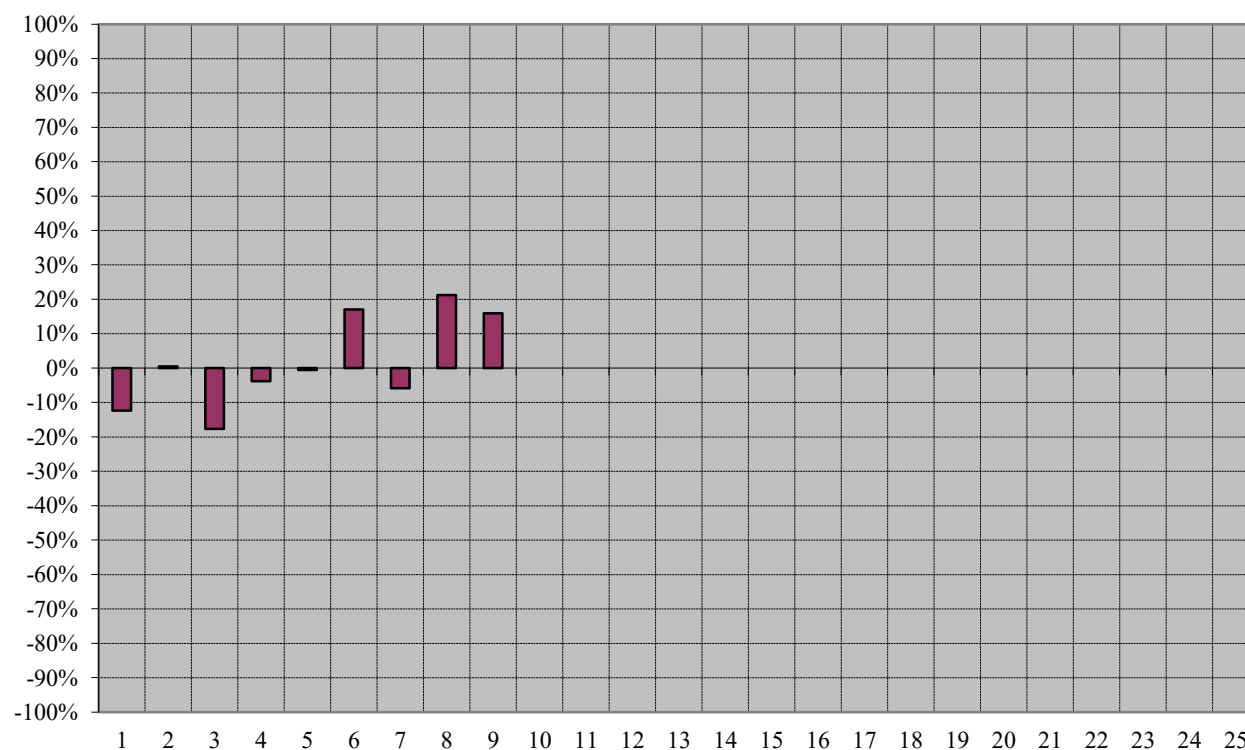
Amostra	FretePrincipal	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	30,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	9,5	Paulo Leardi	Manoel	(11) 3443-9903/96748-6288
2	25,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	5,0	AS Imóveis	Antônio	(11) 5053-1790/95030-9207
3	30,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Lopes	Mônica	(11) 5694-2222
4	40,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Mirante Imóveis	Renê	(11) 2997-7940
5	40,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Imóveis PRO	Ana	(11) 4248-3000/98000-6000
6	25,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	ProHabitar Imóveis	Isac	(11) 5669-7944
7	20,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Santa Clara Imóveis	Roseli	(11) 5631-4757
8	10,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Bamberg Imóveis	Luana	(11) 5522-8000
9	40,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Santa Clara Imóveis	Roseli	(11) 5631-4757
Avaliando	39,03	bom	seca	plano	ao nível	médio		8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator CA	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	15.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	0,84	1,00	1,00	1,00	0,77	10.395,00	dentro
2	6.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.850,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,60	1,00	1,00	1,00	1,55	9.067,50	dentro
3	11.176,47	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10.058,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	11.064,70	dentro
4	9.745,45	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8.770,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,14	1,00	1,00	1,00	1,08	9.472,58	dentro
5	10.831,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9.748,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	9.163,55	dentro
6	8.083,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.274,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	7.784,07	dentro
7	10.538,64	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9.484,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	9.674,48	dentro
8	10.569,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9.512,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	7.514,64	dentro
9	8.316,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.484,41	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	7.858,63	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	15.000,00	13.146,57	(1.853,43)	-12%
2	6.500,00	6.530,87	30,87	0%
3	11.176,47	9.202,60	(1.973,87)	-18%
4	9.745,45	9.373,01	(372,44)	-4%
5	10.831,62	10.769,00	(62,62)	-1%
6	8.083,14	9.460,61	1.377,47	17%
7	10.538,64	9.924,37	(614,27)	-6%
8	10.569,11	12.813,74	2.244,63	21%
9	8.316,01	9.640,81	1.324,80	16%
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				11%

RESÍDUOS RELATIVOS



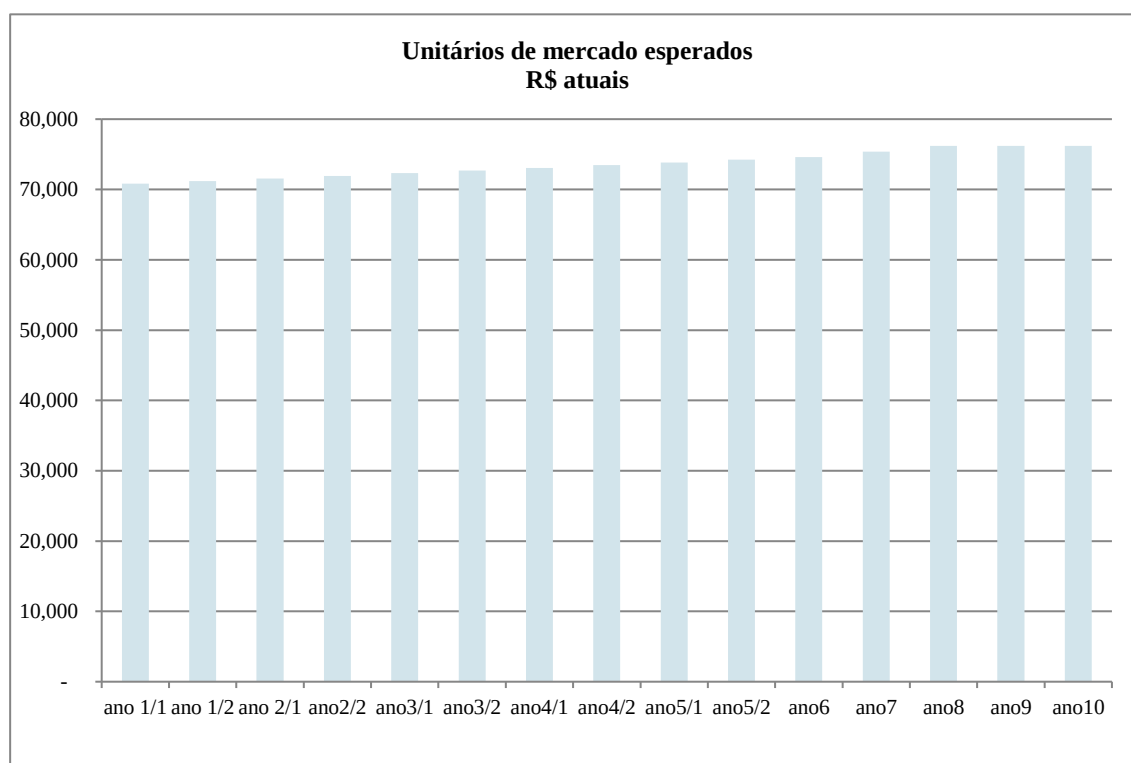
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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

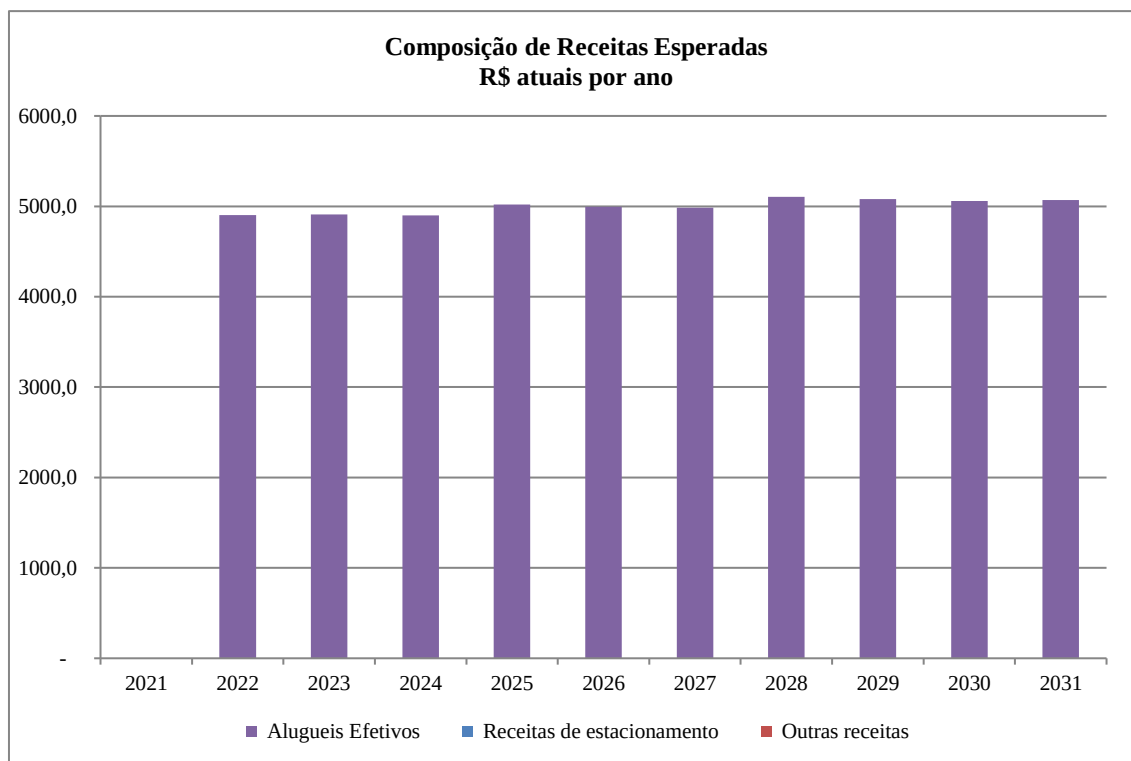
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Aluguel de mercado inicial - R\$	419.184,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	70,82
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	76,19
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	84
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	300
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	68,57
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	178
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	150
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	25,00
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	25,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52

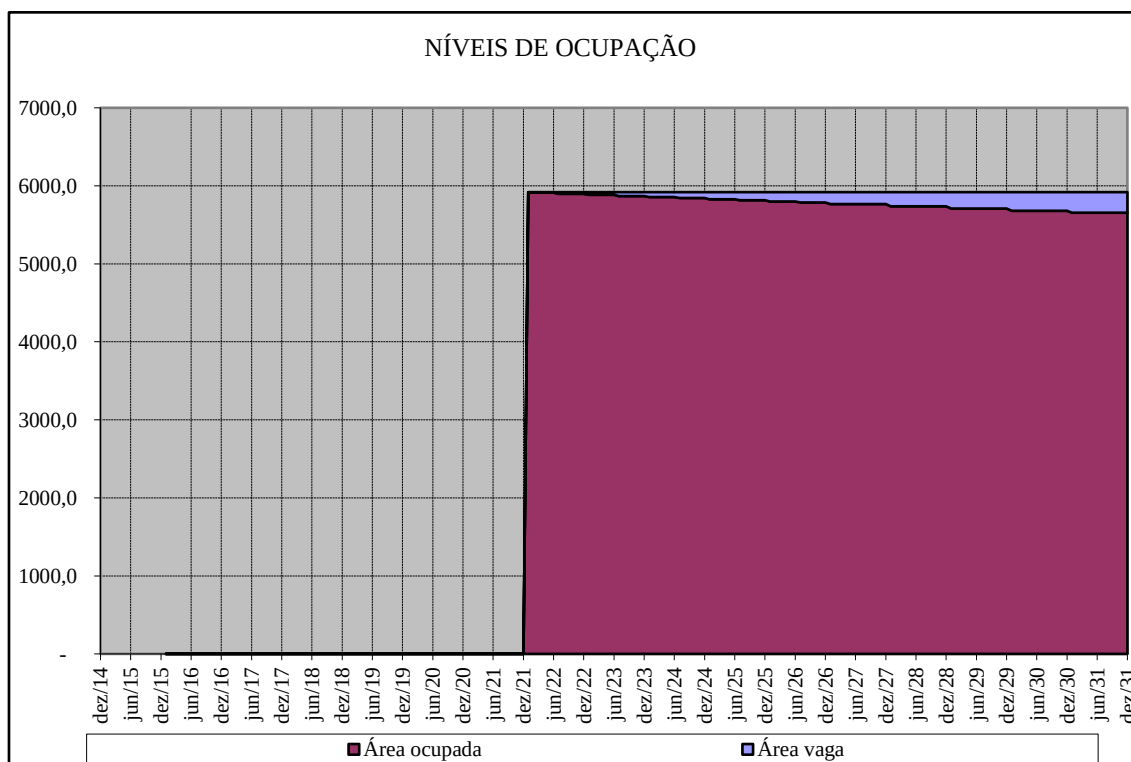
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



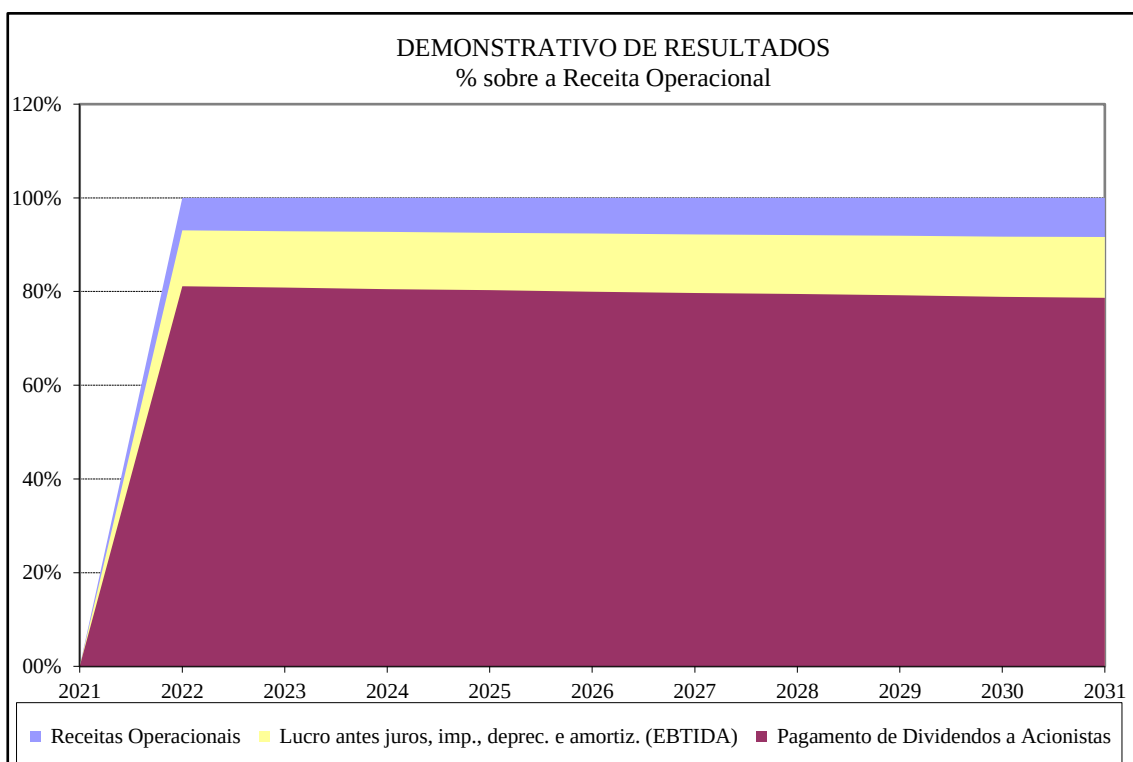
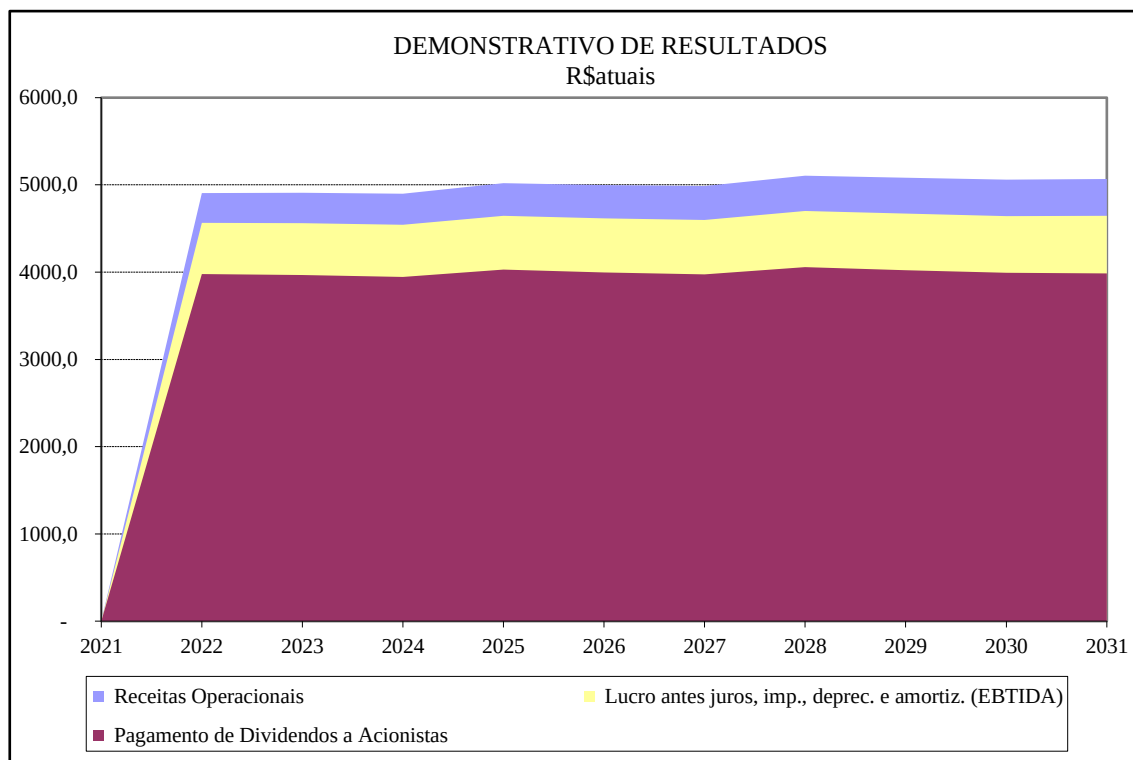
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



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

$$k_e = 4,20\% + (5,60\% \times 0,65) + 0,70\% = 8,54\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,65) + 0,70\% = 7,89\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

$$NPV_i = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1 + K_e)^i}$$

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento: R\$ 46.738.000,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional			Cenário: Mercado aberto											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante													Total
+	Receitas Operacionais		-	4.905	4.909	4.900	5.020	4.996	4.986	5.106	5.081	5.060	5.070	50.032
-	Área locável (m2)		-	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	69	71	71	72	73	73	74	75	75	75	
-	Potencial de Mercado de Alugueis		-	4.929	5.009	5.062	5.118	5.171	5.212	5.267	5.322	5.322	5.322	51.735
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,2%	0,7%	1,2%	1,7%	2,1%	2,6%	3,1%	3,5%	4,0%	4,5%	
-	Área vaga (m2)		-	14	42	70	98	126	154	182	209	237	265	
-	Alugueis Efetivos		-	4.905	4.909	4.900	5.020	4.996	4.986	5.106	5.081	5.060	5.070	50.032
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	179	179	179	183	182	182	186	185	185	185	1.826
-	PIS		-	32	32	32	33	32	32	33	33	33	33	325
-	COFINS		-	147	147	147	151	150	150	153	152	152	152	1.501
-	Despesas Operacionais		-	161	170	178	190	198	206	218	225	233	240	2.018
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	4	13	21	29	38	46	54	63	71	80	419
-	Inadimplência irrecuperável		-	34	34	34	35	35	35	36	36	35	34	349
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	123	123	122	126	125	125	128	127	127	127	1.251
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	4.565	4.560	4.543	4.647	4.616	4.598	4.701	4.670	4.643	4.644	46.188
-	Depreciação		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-	4.565	4.560	4.543	4.647	4.616	4.598	4.701	4.670	4.642	4.644	46.187
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		-	4.565	4.560	4.543	4.647	4.616	4.598	4.701	4.670	4.642	4.644	46.187
-	Impostos (IR/CSSL)		-	534	534	533	546	544	542	555	553	551	552	5.443
=	Lucro líquido		-	4.031	4.026	4.010	4.101	4.073	4.056	4.146	4.117	4.092	4.093	40.744
+	Depreciação e Amortização		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	4.031	4.026	4.010	4.101	4.073	4.056	4.146	4.117	4.092	4.093	40.744
-	Investimento em novos ativos		40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	52	58	64	70	76	82	88	94	100	106	790
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(40.691)	3.980	3.968	3.946	4.031	3.997	3.974	4.058	4.023	3.992	3.986	(737)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(40.691)	(36.712)	(32.744)	(28.797)	(24.766)	(20.770)	(16.796)	(12.738)	(8.715)	(4.724)	(737)	
+	Integralização dos Acionistas		40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	40.691	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	3.980	3.968	3.946	4.031	3.997	3.974	4.058	4.023	3.992	3.986	39.954
=	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)	
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
+	Distribuição de Dividendos		-	3.980	3.968	3.946	4.031	3.997	3.974	4.058	4.023	3.992	3.986	39.954
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.755	47.755
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(40.691)	3.980	3.968	3.946	4.031	3.997	3.974	4.058	4.023	3.992	51.741	47.017

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante												Total
+	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 Alugueis	100,5%	102,0%	103,3%	101,9%	103,5%	104,5%	103,2%	104,8%	105,2%	105,0%		103,4%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Alugueis 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	3,3%	3,5%	3,6%	3,8%	4,0%	4,1%	4,3%	4,4%	4,4%	4,6%	4,7%	4,0%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,1%	0,3%	0,4%	0,6%	0,8%	0,9%	1,1%	1,2%	1,2%	1,4%	1,6%	0,8%
-	Inadimplência irrecuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,1%	92,9%	92,7%	92,6%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,9%	91,7%	91,6%	92,3%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,1%	92,9%	92,7%	92,6%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,9%	91,7%	91,6%	92,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	93,1%	92,9%	92,7%	92,6%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,9%	91,7%	91,6%	92,3%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,2%	82,0%	81,8%	81,7%	81,5%	81,3%	81,2%	81,0%	81,0%	80,9%	80,7%	81,4%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,2%	82,0%	81,8%	81,7%	81,5%	81,3%	81,2%	81,0%	81,0%	80,9%	80,7%	81,4%
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	81,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,9%	1,9%	2,0%	2,1%	1,6%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	81,1%	80,8%	80,5%	80,3%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,2%	78,9%	78,6%	-1,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-748,5%	-667,0%	-587,7%	-493,3%	-415,7%	-336,9%	-249,5%	-171,5%	-171,5%	-93,3%	-14,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	81,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	829,6%	828,9%	830,5%	810,5%	814,4%	816,2%	797,0%	800,9%	800,9%	804,1%	802,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,1%	80,8%	80,5%	80,3%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,2%	78,9%	78,6%	79,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	81,3%
+	Distribuição de Dividendos	81,1%	80,8%	80,5%	80,3%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,2%	78,9%	78,6%	79,9%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	942,0%	95,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	81,1%	80,8%	80,5%	80,3%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,2%	78,9%	1020,6%	94,0%

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.691)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.691)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.691)

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	417	415	413	412	410	408	406	404	402	401	399	418
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	70,82	70,53	70,23	69,94	69,65	69,36	69,43	69,14	68,85	68,57	68,28	68,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	419,18	417,44	415,70	413,97	412,24	410,53	410,96	409,24	407,54	405,84	404,15	402,47
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	21	21	21	21	21	21
	Aluguéis Efetivos	417	415	413	412	410	408	406	404	402	401	399	418
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
-	Despesas Operacionais	14	13	13	13	13	13	14	13	13	13	13	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	388	387	385	383	382	380	377	376	374	373	371	389
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	388	387	385	383	382	380	377	376	374	373	371	389
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	388	387	385	383	382	380	377	376	374	373	371	389
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44	43	45
=	Lucro líquido	343	341	340	339	337	336	333	332	330	329	328	343
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	343	341	340	339	337	336	333	332	330	329	328	343
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	339	337	336	334	333	331	329	328	326	325	323	339
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.353)	(40.016)	(39.680)	(39.346)	(39.013)	(38.681)	(38.353)	(38.025)	(37.699)	(37.374)	(37.051)	(36.712)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	339	676	1.011	1.346	1.678	2.010	2.339	2.666	2.993	3.317	3.641	3.980
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	339	337	336	334	333	331	329	328	326	325	323	339
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	339	337	336	334	333	331	329	328	326	325	323	339
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	339	337	336	334	333	331	329	328	326	325	323	339

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	415	414	413	411	410	409	407	405	404	403	402	416
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	71,56	71,34	71,11	70,89	70,66	70,44	70,59	70,36	70,14	69,92	69,70	69,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	423,58	422,25	420,91	419,58	418,26	416,94	417,80	416,48	415,17	413,86	412,55	411,25
	Vacância do empreendimento	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Área vaga (m2)	35	35	35	35	35	35	49	49	49	49	49	49
	Aluguéis Efetivos	415	414	413	411	410	409	407	405	404	403	402	416
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	386	385	384	382	381	380	378	376	375	374	373	386
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	386	385	384	382	381	380	378	376	375	374	373	386
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	-	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	386	385	384	382	381	380	378	376	375	374	373	386
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	45	44	44	44	44	44	44	45
=	Lucro líquido	341	340	339	338	337	336	333	332	331	330	329	341
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	341	340	339	338	337	336	333	332	331	330	329	341
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	336	335	334	333	332	331	328	327	326	325	324	336
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.376)	(36.041)	(35.707)	(35.374)	(35.042)	(34.712)	(34.383)	(34.056)	(33.729)	(33.404)	(33.080)	(32.744)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.316	4.651	4.984	5.317	5.649	5.980	6.308	6.636	6.962	7.287	7.612	7.948
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	336	335	334	333	332	331	328	327	326	325	324	336
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0	0	-	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	-	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	336	335	334	333	332	331	328	327	326	325	324	336
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	336	335	334	333	332	331	328	327	326	325	324	336

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	413	412	411	410	408	407	405	404	402	401	400	427
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	72,31	72,09	71,86	71,64	71,42	71,19	71,34	71,12	70,90	70,68	70,46	70,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	428,03	426,70	425,37	424,04	422,72	421,40	422,29	420,97	419,66	418,35	417,05	415,75
	Vacância do empreendimento	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	63	63	63	63	63	63	77	77	77	77	77	77
	Aluguéis Efetivos	413	412	411	410	408	407	405	404	402	401	400	427
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	384	382	381	380	379	378	375	374	373	372	370	396
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	384	382	381	380	379	378	375	374	373	372	370	396
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	384	382	381	380	379	378	375	374	373	372	370	396
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	44	44	44	44	44	44	43	46
=	Lucro líquido	339	338	336	335	334	333	331	330	329	328	327	349
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	339	338	336	335	334	333	331	330	329	328	327	349
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	333	332	331	330	329	328	326	325	324	323	322	344
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.410)	(32.078)	(31.747)	(31.417)	(31.088)	(30.760)	(30.434)	(30.110)	(29.786)	(29.463)	(29.141)	(28.797)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.281	8.613	8.944	9.274	9.603	9.931	10.257	10.582	10.906	11.228	11.550	11.894
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	333	332	331	330	329	328	326	325	324	323	322	344
=	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	333	332	331	330	329	328	326	325	324	323	322	344
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	333	332	331	330	329	328	326	325	324	323	322	344

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	425	423	422	421	419	418	416	415	413	412	411	425
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	73,07	72,85	72,63	72,41	72,19	71,97	72,13	71,91	71,69	71,47	71,26	71,04
	Potencial de Mercado de Aluguéis	432,52	431,21	429,90	428,59	427,29	426,00	426,92	425,63	424,34	423,05	421,76	420,48
	Vacância do empreendimento	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	Área vaga (m2)	91	91	91	91	91	91	105	105	105	105	105	105
	Aluguéis Efetivos	425	423	422	421	419	418	416	415	413	412	411	425
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	12	12	12	12	12	13
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	393	392	391	390	388	387	385	384	382	381	380	393
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	393	392	391	390	388	387	385	384	382	381	380	393
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	393	392	391	390	388	387	385	384	382	381	380	393
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	45	46
=	Lucro líquido	347	346	345	344	343	342	340	339	337	336	335	347
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	347	346	345	344	343	342	340	339	337	336	335	347
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	341	340	339	338	337	336	334	333	332	331	330	341
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.456)	(28.116)	(27.777)	(27.439)	(27.102)	(26.766)	(26.432)	(26.099)	(25.768)	(25.437)	(25.107)	(24.766)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.235	12.575	12.915	13.253	13.590	13.926	14.259	14.592	14.924	15.254	15.584	15.925
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	341	340	339	338	337	336	334	333	332	331	330	341
=	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	341	340	339	338	337	336	334	333	332	331	330	341
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	341	340	339	338	337	336	334	333	332	331	330	341

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
	Meses	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	423	421	420	419	417	416	414	413	411	410	409	423
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	73,84	73,62	73,39	73,17	72,95	72,73	72,88	72,66	72,44	72,22	72,00	71,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	437,06	435,73	434,41	433,09	431,78	430,47	431,41	430,10	428,79	427,49	426,19	424,90
	Vacância do empreendimento	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
	Área vaga (m2)	119	119	119	119	119	119	133	133	133	133	133	133
	Aluguéis Efetivos	423	421	420	419	417	416	414	413	411	410	409	423
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	12	12	12	12	12	12	13
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	17	17	16	16	16	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	391	389	388	387	386	385	382	381	380	379	378	391
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	391	389	388	387	386	385	382	381	380	379	378	391
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	391	389	388	387	386	385	382	381	380	379	378	391
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	45	45	45	45	45	45	44	46
=	Lucro líquido	345	344	343	342	340	339	337	336	335	334	333	345
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	345	344	343	342	340	339	337	336	335	334	333	345
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327	338
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.428)	(24.091)	(23.754)	(23.419)	(23.085)	(22.752)	(22.421)	(22.091)	(21.762)	(21.435)	(21.108)	(20.770)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.263	16.601	16.937	17.272	17.606	17.939	18.270	18.600	18.929	19.257	19.584	19.922
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327	338
=	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	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327	338
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	338	337	336	335	334	333	331	330	329	328	327	338

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	420	419	417	416	415	414	412	411	410	409	407	435
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,62	74,39	74,16	73,94	73,71	73,49	73,27	73,04	72,82	72,60	72,38	72,16
	Potencial de Mercado de Aluguéis	441,65	440,31	438,97	437,64	436,31	434,98	433,66	432,35	431,03	429,73	428,42	427,12
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
	Área vaga (m2)	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	Aluguéis Efetivos	420	419	417	416	415	414	412	411	410	409	407	435
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12	12	13
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	387	386	385	384	383	382	380	379	378	377	376	401
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	387	386	385	384	383	382	380	379	378	377	376	401
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	387	386	385	384	383	382	380	379	378	377	376	401
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	45	45	45	45	45	45	45	44	44	47
=	Lucro líquido	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	331	354
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	331	354
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	335	334	333	332	331	330	329	328	327	326	325	347
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.435)	(20.101)	(19.768)	(19.436)	(19.106)	(18.776)	(18.447)	(18.120)	(17.793)	(17.468)	(17.143)	(16.796)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.257	20.591	20.923	21.255	21.586	21.915	22.244	22.572	22.898	23.224	23.548	23.895
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	335	334	333	332	331	330	329	328	327	326	325	347
=	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	335	334	333	332	331	330	329	328	327	326	325	347
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	335	334	333	332	331	330	329	328	327	326	325	347

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	431	430	429	427	426	425	424	422	421	420	418	433
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,40	75,17	74,94	74,71	74,49	74,26	74,04	73,81	73,59	73,36	73,14	72,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,28	444,93	443,58	442,23	440,89	439,55	438,22	436,88	435,56	434,24	432,92	431,60
	Vacância do empreendimento	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
	Área vaga (m2)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
	Aluguéis Efetivos	431	430	429	427	426	425	424	422	421	420	418	433
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	16	15	15	15	15	15	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	397	396	395	394	392	391	390	389	388	386	385	398
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	397	396	395	394	392	391	390	389	388	386	385	398
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	397	396	395	394	392	391	390	389	388	386	385	398
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	47	46	46	46	46	46	46	46	46	47
=	Lucro líquido	350	349	348	347	346	345	344	343	342	341	340	351
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	350	349	348	347	346	345	344	343	342	341	340	351
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	343	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	344
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.453)	(16.111)	(15.770)	(15.431)	(15.092)	(14.754)	(14.418)	(14.082)	(13.748)	(13.415)	(13.082)	(12.738)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	24.238	24.580	24.921	25.261	25.599	25.937	26.274	26.609	26.943	27.277	27.609	27.953
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	343	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	344
=	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	343	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	344
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	343	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	344

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	429	428	427	425	424	423	421	420	419	418	416	431
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Alugueis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
	Área vaga (m2)	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209
	Alugueis Efetivos	429	428	427	425	424	423	421	420	419	418	416	431
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	15	15	15	15	15	15	15	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	12	13
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	395	393	392	391	390	389	387	386	385	384	383	396
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	395	393	392	391	390	389	387	386	385	384	383	396
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	395	393	392	391	390	389	387	386	385	384	383	396
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	46	46	46	46	46	46	46	45	45	47
=	Lucro líquido	348	347	346	345	344	343	341	340	339	338	337	349
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	348	347	346	345	344	343	341	340	339	338	337	349
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	340	339	338	337	336	335	334	333	332	330	329	341
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.398)	(12.059)	(11.721)	(11.385)	(11.049)	(10.714)	(10.381)	(10.048)	(9.716)	(9.386)	(9.056)	(8.715)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	28.293	28.632	28.970	29.307	29.643	29.977	30.311	30.643	30.975	31.305	31.635	31.976
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	340	339	338	337	336	335	334	333	332	330	329	341
=	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	340	339	338	337	336	335	334	333	332	330	329	341
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	340	339	338	337	336	335	334	333	332	330	329	341

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	427	426	425	423	422	421	419	418	417	416	414	433
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Alugueis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	Área vaga (m2)	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
	Alugueis Efetivos	427	426	425	423	422	421	419	418	417	416	414	433
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	12	12	13
-	Despesas Operacionais	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	392	391	390	388	387	386	385	384	382	381	380	397
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	392	391	389	388	387	386	385	384	382	381	380	397
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	392	391	389	388	387	386	385	384	382	381	380	397
-	Impostos (IR/CSSL)	46	46	46	46	46	46	46	45	45	45	45	47
=	Lucro líquido	345	344	343	342	341	340	339	338	337	336	335	350
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	345	344	343	342	341	340	339	338	337	336	335	350
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	337	336	335	334	333	332	331	330	329	328	327	342
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.378)	(8.042)	(7.707)	(7.373)	(7.041)	(6.709)	(6.378)	(6.048)	(5.720)	(5.392)	(5.066)	(4.724)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	32.313	32.649	32.984	33.318	33.651	33.983	34.313	34.643	34.972	35.299	35.626	35.968
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	337	336	335	334	333	332	331	330	329	328	327	342
=	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	337	336	335	334	333	332	331	330	329	328	327	342
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	337	336	335	334	333	332	331	330	329	328	327	342

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 2124-0ABA-986C-B15A.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	429	428	427	426	424	423	422	420	419	418	417	417
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	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%	4,5%
	Área vaga (m2)	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Aluguéis Efetivos	429	428	427	426	424	423	422	420	419	418	417	417
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	12	12
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	393	392	391	390	389	387	386	385	384	383	382	382
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	393	392	391	390	389	387	386	385	384	383	382	382
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	393	392	391	390	389	387	386	385	384	383	382	382
-	Impostos (IR/CSSL)	47	47	46	46	46	46	46	46	46	45	45	45
=	Lucro líquido	347	346	345	343	342	341	340	339	338	337	337	337
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	347	346	345	343	342	341	340	339	338	337	337	337
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328	328	328
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.386)	(4.049)	(3.713)	(3.379)	(3.045)	(2.713)	(2.381)	(2.051)	(1.722)	(1.393)	(1.065)	(737)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	36.306	36.642	36.978	37.313	37.646	37.979	38.310	38.640	38.970	39.298	39.626	39.954
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328	328	328
=	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	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328	328	328
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.755
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328	328	48.083

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 2124-0ABA-986C-B15A.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	Variável
Despesas recorrentes FII		0,8% ao ano PL
Despesas iniciais do Fundo		
Custos iniciais		Montante R\$ 1.521.923

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

$$k_e = 4,20\% + (5,60\% \times 0,60) + 0,70\% = 8,26\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,00\% + (4,90\% \times 0,62) + 0,35\% = 7,39\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento: R\$ 54.968.000,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2124-0ABA-986C-B15A.

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	-	5.398	5.482	5.457	5.433	5.407	5.381	5.355	5.329	5.303	5.277	53.824
-	Área locável (m2)	-	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	69	71	71	72	73	73	74	75	75	75	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	4.929	5.009	5.062	5.118	5.171	5.212	5.267	5.322	5.322	5.322	51.735
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,2%	0,7%	1,2%	1,7%	2,1%	2,6%	3,1%	3,5%	4,0%	4,5%	
-	Área vaga (m2)	-	14	42	70	98	126	154	182	209	237	265	
-	Alugueis Efetivos	-	5.398	5.482	5.457	5.433	5.407	5.381	5.355	5.329	5.303	5.277	53.824
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.522	524	532	541	549	557	565	573	581	589	597	7.128
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	4	13	21	29	38	46	54	63	71	80	419
-	Inadimplência irrecuperável	-	38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	377
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	49	49	49	49	49	48	48	48	48	47	484
-	Despesas recorrentes FII	-	434	432	432	432	432	432	432	432	432	432	4.326
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.522	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.522
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(1.522)	4.874	4.950	4.917	4.885	4.851	4.817	4.783	4.749	4.715	4.681	46.697
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(1.522)	4.874	4.949	4.917	4.885	4.851	4.817	4.783	4.749	4.715	4.681	46.696
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	(1.522)	4.874	4.949	4.917	4.885	4.851	4.817	4.783	4.749	4.715	4.681	46.696
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(1.522)	4.874	4.949	4.917	4.885	4.851	4.817	4.783	4.749	4.715	4.681	46.696
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(1.522)	4.874	4.950	4.917	4.885	4.851	4.817	4.783	4.749	4.715	4.681	46.697
-	Investimento em novos ativos	40.691	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	52	58	64	70	76	82	88	94	100	106	790
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(42.213)	4.822	4.892	4.853	4.815	4.775	4.735	4.695	4.654	4.614	4.574	5.215
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(42.213)	(37.391)	(32.499)	(27.647)	(22.832)	(18.057)	(13.322)	(8.628)	(3.973)	641	5.215	
+	Integralização dos Cotistas	42.213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.213
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	42.213	
-	Remuneração de Cotistas	-	4.822	4.892	4.853	4.815	4.775	4.735	4.695	4.654	4.614	4.574	47.429
=	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	42.213	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.213
+	Remuneração das Cotas	-	4.822	4.892	4.853	4.815	4.775	4.735	4.695	4.654	4.614	4.574	47.429
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.270	56.270
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(42.213)	4.822	4.892	4.853	4.815	4.775	4.735	4.695	4.654	4.614	60.845	61.486

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			Cenário: BuyToLease/FII											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante													Total
+	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 Alugueis		91,3%	91,4%	92,8%	94,2%	95,6%	96,9%	98,3%	99,9%	100,4%	100,9%		96,1%
-	Vacância do empreendimento													
-	Área vaga (m2)													
-	Alugueis 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		9,7%	9,7%	9,9%	10,1%	10,3%	10,5%	10,7%	10,9%	11,1%	11,3%		13,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,4%	0,5%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,5%		0,8%
-	Inadimplência irrecuperável		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%		0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%		0,9%
-	Despesas recorrentes FII		8,0%	7,9%	7,9%	8,0%	8,0%	8,0%	8,1%	8,1%	8,2%	8,2%		8,0%
-	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%		2,8%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		90,3%	90,3%	90,1%	89,9%	89,7%	89,5%	89,3%	89,1%	88,9%	88,7%		86,8%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		90,3%	90,3%	90,1%	89,9%	89,7%	89,5%	89,3%	89,1%	88,9%	88,7%		86,8%
-/+	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%
=	Lucro antes de impostos		90,3%	90,3%	90,1%	89,9%	89,7%	89,5%	89,3%	89,1%	88,9%	88,7%		86,8%
-	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%
=	Lucro líquido		90,3%	90,3%	90,1%	89,9%	89,7%	89,5%	89,3%	89,1%	88,9%	88,7%		86,8%
+	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%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		90,3%	90,3%	90,1%	89,9%	89,7%	89,5%	89,3%	89,1%	88,9%	88,7%		86,8%
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		75,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,8%	1,9%	2,0%		1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		89,3%	89,2%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	86,7%		9,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-692,7%	-592,8%	-506,6%	-420,2%	-333,9%	-247,6%	-161,1%	-74,6%	12,1%	98,8%		0,0%
+	Integralização dos Cotistas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		78,4%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		782,0%	770,0%	773,5%	776,9%	780,7%	784,4%	788,3%	792,1%	796,0%	799,9%		0,0%
-	Remuneração de Cotistas		89,3%	89,2%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	86,7%		88,1%
=	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%
=	Aplicações + Disponibilidades		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		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		78,4%
+	Remuneração das Cotas		89,3%	89,2%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	86,7%		88,1%
-	Impostos		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%	1066,3%		104,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		89,3%	89,2%	88,9%	88,6%	88,3%	88,0%	87,7%	87,3%	87,0%	1153,0%		114,2%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.522
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.522
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.522)
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.522)
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.522)
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.522)
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.522)
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.691
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.213)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.213)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.213
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.213
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.213)

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Meses		jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	438	436	434	433	431	468	465	463	461	459	457	455
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	70,82	70,53	70,23	69,94	69,65	69,36	69,43	69,14	68,85	68,57	68,28	68,00
	Potencial de Mercado de Alugueis	419,18	417,44	415,70	413,97	412,24	410,53	410,96	409,24	407,54	405,84	404,15	402,47
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	21	21	21	21	21	21
	Alugueis Efetivos	438	436	434	433	431	468	465	463	461	459	457	455
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	43	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	36	37	36	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	395	393	391	390	388	423	420	418	417	415	413	411
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	395	393	391	390	388	423	420	418	417	415	413	411
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	-
=	Lucro antes de impostos	395	393	391	390	388	423	420	418	417	415	413	411
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	395	393	391	390	388	423	420	418	417	415	413	411
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	395	393	391	390	388	423	420	418	417	415	413	411
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	390	389	387	385	384	419	416	414	412	411	409	407
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.823)	(41.435)	(41.048)	(40.662)	(40.279)	(39.860)	(39.444)	(39.030)	(38.618)	(38.207)	(37.798)	(37.391)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	390	779	1.166	1.551	1.935	2.354	2.769	3.183	3.596	4.006	4.415	4.822
-	Remuneração de Cotistas	390	389	387	385	384	419	416	414	412	411	409	407
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	-
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	-	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	390	389	387	385	384	419	416	414	412	411	409	407
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	390	389	387	385	384	419	416	414	412	411	409	407

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses		jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	455	454	452	451	449	465	463	461	460	458	457	456
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	71,56	71,34	71,11	70,89	70,66	70,44	70,59	70,36	70,14	69,92	69,70	69,48
	Potencial de Mercado de Aluguéis	423,58	422,25	420,91	419,58	418,26	416,94	417,80	416,48	415,17	413,86	412,55	411,25
	Vacância do empreendimento	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Área vaga (m2)	35	35	35	35	35	35	49	49	49	49	49	49
	Aluguéis Efetivos	455	454	452	451	449	465	463	461	460	458	457	456
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	43	45	45	45	45	45	45	44
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	412	411
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	412	411
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	412	411
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	412	411
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	412	411
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	406	405	404	402	401	416	413	412	410	409	408	406
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.985)	(36.580)	(36.176)	(35.773)	(35.372)	(34.957)	(34.544)	(34.132)	(33.722)	(33.313)	(32.906)	(32.499)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.229	5.634	6.037	6.440	6.841	7.257	7.670	8.081	8.491	8.900	9.308	9.714
-	Remuneração de Cotistas	406	405	404	402	401	416	413	412	410	409	408	406
=	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	406	405	404	402	401	416	413	412	410	409	408	406
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	406	405	404	402	401	416	413	412	410	409	408	406

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	453	452	450	449	448	463	461	459	458	456	455	453
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	72,31	72,09	71,86	71,64	71,42	71,19	71,34	71,12	70,90	70,68	70,46	70,24
	Potencial de Mercado de Alugueis	428,03	426,70	425,37	424,04	422,72	421,40	422,29	420,97	419,66	418,35	417,05	415,75
	Vacância do empreendimento	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
	Área vaga (m2)	63	63	63	63	63	63	77	77	77	77	77	77
	Alugueis Efetivos	453	452	450	449	448	463	461	459	458	456	455	453
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	45	45	44	44	44	46	46	46	46	45	45	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	408	407	406	405	403	418	415	414	412	411	410	408
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	408	407	406	405	403	418	415	413	412	411	410	408
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	408	407	406	405	403	418	415	413	412	411	410	408
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	408	407	406	405	403	418	415	413	412	411	410	408
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	408	407	406	405	403	418	415	414	412	411	410	408
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	403	402	401	399	398	412	409	408	407	406	404	403
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.096)	(31.694)	(31.294)	(30.894)	(30.496)	(30.084)	(29.675)	(29.266)	(28.859)	(28.454)	(28.050)	(27.647)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.117	10.519	10.920	11.319	11.717	12.129	12.539	12.947	13.354	13.759	14.164	14.567
-	Remuneração de Cotistas	403	402	401	399	398	412	409	408	407	406	404	403
=	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	403	402	401	399	398	412	409	408	407	406	404	403
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	403	402	401	399	398	412	409	408	407	406	404	403

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	451	450	449	447	446	461	458	457	456	454	453	452
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	73,07	72,85	72,63	72,41	72,19	71,97	72,13	71,91	71,69	71,47	71,26	71,04
	Potencial de Mercado de Alugueis	432,52	431,21	429,90	428,59	427,29	426,00	426,92	425,63	424,34	423,05	421,76	420,48
	Vacância do empreendimento	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
	Área vaga (m2)	91	91	91	91	91	91	105	105	105	105	105	105
	Alugueis Efetivos	451	450	449	447	446	461	458	457	456	454	453	452
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	45	45	45	45	45	46	46	46	46	46	46	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	406	405	403	402	401	415	412	411	409	408	407	406
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	406	405	403	402	401	415	412	411	409	408	407	406
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	406	405	403	402	401	415	412	411	409	408	407	406
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	406	405	403	402	401	415	412	411	409	408	407	406
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	406	405	403	402	401	415	412	411	409	408	407	406
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	400	399	398	396	395	409	406	405	404	402	401	400
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.246)	(26.848)	(26.450)	(26.054)	(25.659)	(25.250)	(24.844)	(24.439)	(24.035)	(23.633)	(23.232)	(22.832)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.967	15.366	15.763	16.160	16.555	16.964	17.370	17.775	18.178	18.581	18.982	19.382
-	Remuneração de Cotistas	400	399	398	396	395	409	406	405	404	402	401	400
=	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	400	399	398	396	395	409	406	405	404	402	401	400
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	400	399	398	396	395	409	406	405	404	402	401	400

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	449	448	446	445	444	459	456	455	453	452	451	449
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	73,84	73,62	73,39	73,17	72,95	72,73	72,88	72,66	72,44	72,22	72,00	71,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	437,06	435,73	434,41	433,09	431,78	430,47	431,41	430,10	428,79	427,49	426,19	424,90
	Vacância do empreendimento	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
	Área vaga (m2)	119	119	119	119	119	119	133	133	133	133	133	133
	Aluguéis Efetivos	449	448	446	445	444	459	456	455	453	452	451	449
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	46	46	46	46	46	47	47	47	47	47	47	46
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	403	402	401	399	398	412	409	408	407	405	404	403
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	403	402	401	399	398	412	409	408	407	405	404	403
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	403	402	401	399	398	412	409	408	407	405	404	403
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	403	402	401	399	398	412	409	408	407	405	404	403
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	403	402	401	399	398	412	409	408	407	405	404	403
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	397	395	394	393	392	405	403	402	400	399	398	397
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.435)	(22.039)	(21.645)	(21.252)	(20.860)	(20.455)	(20.052)	(19.651)	(19.250)	(18.851)	(18.453)	(18.057)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.778	20.174	20.568	20.961	21.353	21.758	22.161	22.563	22.963	23.362	23.760	24.156
-	Remuneração de Cotistas	397	395	394	393	392	405	403	402	400	399	398	397
=	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	397	395	394	393	392	405	403	402	400	399	398	397
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	397	395	394	393	392	405	403	402	400	399	398	397

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	446	445	444	442	441	456	455	453	452	450	449	448
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,62	74,39	74,16	73,94	73,71	73,49	73,27	73,04	72,82	72,60	72,38	72,16
	Potencial de Mercado de Alugueis	441,65	440,31	438,97	437,64	436,31	434,98	433,66	432,35	431,03	429,73	428,42	427,12
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
	Área vaga (m2)	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154	154
	Alugueis Efetivos	446	445	444	442	441	456	455	453	452	450	449	448
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	47	47	47	46	46	48	48	48	47	47	47	47
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	400	398	397	396	395	408	407	406	404	403	402	401
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	400	398	397	396	395	408	407	406	404	403	402	401
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	400	398	397	396	395	408	407	406	404	403	402	401
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	400	398	397	396	395	408	407	406	404	403	402	401
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	400	398	397	396	395	408	407	406	404	403	402	401
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	393	391	390	389	388	401	400	399	398	396	395	394
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.664)	(17.273)	(16.883)	(16.494)	(16.106)	(15.704)	(15.304)	(14.905)	(14.508)	(14.111)	(13.716)	(13.322)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	24.549	24.941	25.331	25.720	26.108	26.509	26.909	27.308	27.706	28.102	28.497	28.891
-	Remuneração de Cotistas	393	391	390	389	388	401	400	399	398	396	395	394
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	393	391	390	389	388	401	400	399	398	396	395	394
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	393	391	390	389	388	401	400	399	398	396	395	394

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	444	443	442	440	439	454	452	451	450	448	447	446
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,40	75,17	74,94	74,71	74,49	74,26	74,04	73,81	73,59	73,36	73,14	72,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,28	444,93	443,58	442,23	440,89	439,55	438,22	436,88	435,56	434,24	432,92	431,60
	Vacância do empreendimento	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
	Área vaga (m2)	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182	182
	Aluguéis Efetivos	444	443	442	440	439	454	452	451	450	448	447	446
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	48	47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	48
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	397	395	394	393	392	405	404	403	402	400	399	398
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	397	395	394	393	392	405	404	403	402	400	399	398
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	397	395	394	393	392	405	404	403	402	400	399	398
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	397	395	394	393	392	405	404	403	402	400	399	398
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	397	395	394	393	392	405	404	403	402	400	399	398
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	389	388	387	386	385	398	397	396	394	393	392	391
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.933)	(12.545)	(12.158)	(11.772)	(11.388)	(10.990)	(10.593)	(10.197)	(9.803)	(9.410)	(9.018)	(8.628)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	29.280	29.669	30.055	30.441	30.826	31.224	31.620	32.016	32.410	32.803	33.195	33.586
-	Remuneração de Cotistas	389	388	387	386	385	398	397	396	394	393	392	391
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	(0)	-	(0)	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	389	388	387	386	385	398	397	396	394	393	392	391
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	389	388	387	386	385	398	397	396	394	393	392	391

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	
		Mês	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29	
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	
+	Receitas Operacionais	442	441	439	438	437	452	450	449	447	446	445	443	
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13	
	Vacância do empreendimento	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	
	Área vaga (m2)	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209	
	Aluguéis Efetivos	442	441	439	438	437	452	450	449	447	446	445	443	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	48	48	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	394	393	391	390	389	402	401	400	399	398	396	395	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	394	393	391	390	389	402	401	400	399	398	396	395	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de Impostos	394	393	391	390	389	402	401	400	399	398	396	395	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	394	393	391	390	389	402	401	400	399	398	396	395	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	394	393	391	390	389	402	401	400	399	398	396	395	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	386	385	384	382	381	395	393	392	391	390	388	387	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.242)	(7.857)	(7.473)	(7.091)	(6.710)	(6.315)	(5.922)	(5.530)	(5.139)	(4.749)	(4.361)	(3.973)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-														
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	33.972	34.356	34.740	35.122	35.504	35.898	36.292	36.684	37.075	37.464	37.853	38.240	
-	Remuneração de Cotistas	386	385	384	382	381	395	393	392	391	390	388	387	
=	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	386	385	384	382	381	395	393	392	391	390	388	387	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	386	385	384	382	381	395	393	392	391	390	388	387	

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	440	439	437	436	435	449	448	447	445	444	443	441
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Aluguéis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	Área vaga (m2)	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237	237
	Aluguéis Efetivos	440	439	437	436	435	449	448	447	445	444	443	441
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	49	49	49	48	48	50	50	50	49	49	49	49
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	391	390	389	387	386	400	398	397	396	395	393	392
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	391	390	389	387	386	400	398	397	396	395	393	392
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	391	390	389	387	386	400	398	397	396	395	393	392
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	391	390	389	387	386	400	398	397	396	395	393	392
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	391	390	389	387	386	400	398	397	396	395	393	392
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	383	381	380	379	378	391	390	389	388	386	385	384
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.591)	(3.209)	(2.829)	(2.450)	(2.072)	(1.681)	(1.291)	(902)	(514)	(128)	257	641
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	38.623	39.004	39.385	39.764	40.141	40.533	40.923	41.311	41.699	42.085	42.470	42.854
-	Remuneração de Cotistas	383	381	380	379	378	391	390	389	388	386	385	384
=	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	383	381	380	379	378	391	390	389	388	386	385	384
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	383	381	380	379	378	391	390	389	388	386	385	384

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 2124-0ABA-986C-B15A.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	438	436	435	434	432	447	446	444	443	442	440	439
	Área locável (m2)	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919	5.919
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,19	75,96	75,73	75,50	75,27	75,04	74,81	74,59	74,36	74,13	73,91	73,68
	Potencial de Mercado de Alugueis	450,97	449,60	448,23	446,87	445,52	444,16	442,81	441,47	440,13	438,79	437,46	436,13
	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%	4,5%
	Área vaga (m2)	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265	265
	Alugueis Efetivos	438	436	435	434	432	447	446	444	443	442	440	439
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	50	49	49	49	49	50	50	50	50	50	50	50
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	36	36	36	36	35	37	37	36	36	36	36	36
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	388	387	386	385	383	397	395	394	393	392	391	389
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	388	387	386	385	383	397	395	394	393	392	391	389
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	388	387	386	385	383	397	395	394	393	392	391	389
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	388	387	386	385	383	397	395	394	393	392	391	389
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	388	387	386	385	383	397	395	394	393	392	391	389
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	379	378	377	376	375	388	387	385	384	383	382	381
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.020	1.399	1.776	2.151	2.526	2.914	3.300	3.686	4.070	4.453	4.835	5.215
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	43.234	43.612	43.989	44.365	44.739	45.127	45.514	45.899	46.283	46.666	47.048	47.429
-	Remuneração de Cotistas	379	378	377	376	375	388	387	385	384	383	382	381
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	379	378	377	376	375	388	387	385	384	383	382	381
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56.270
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	379	378	377	376	375	388	387	385	384	383	382	56.651

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 2124-0ABA-986C-B15A.

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/2124-0ABA-986C-B15A> 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: 2124-0ABA-986C-B15A



Hash do Documento

456E19DD0A5103F99048A94BEB8C7ED06A74C0209682ADB0A5A1198640E0F5D4

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/01/2022 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa - 949.864.108-06 em 11/01/2022 19:09 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Jan 11 2022 19:09:20 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

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

IP 179.153.36.34

Assinatura:



Hash Evidências:

5F624F18FFFC1CD410C65C52BF31F0AEBBC90CCC7741FC07F4E2518BCD1EEED4F

