

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.765.004/1221

SOLICITANTE:	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA MARSELHESA, 500
		SÃO PAULO – SP
	TIPO:	CONJUNTOS COMERCIAIS
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO (fração ideal):	587,15 M²¹
	ÁREA CONSTRUÍDA:	4.509,00 M²
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: DEZEMBRO/2021	
	<u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u>	
	R\$ 34.949.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

¹ Fração ideal estimada de 28,47% de acordo com a área total construída do edifício de 15.835,00m² conforme a certidão de dados cadastrais – IPTU e de acordo com a área construída das unidades informada pelo solicitante de 4.509,00m².

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	15
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	16
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO.....	19
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	21
3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO CAPEMISA	21
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	36
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	42
1. MODELO DE ANÁLISE	42
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	45
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	47
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	49
4. CUSTO DE CAPITAL	56
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	59
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	60
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	62
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	63
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	63
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	64
3. VALOR DE MERCADO	65
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	66
VII. CONCLUSÃO	67
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	68



FACHADA IMÓVEL



RUA MARSELHESA

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 dos conjuntos comerciais localizados à Rua Marselhesa, 500, São Paulo, SP, classificado como Propriedades para Investimento do TJK Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário administrado pela BR Capital DTVM S.A.

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

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

A Consult declara não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- *cópia certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU;*
- *projetos de layout.*

Para fins de cálculos adotamos área de terreno de acordo com a fração ideal estimada tomando por base a área construída informada pelo solicitante e área construída da cópia da certidão de dados cadastrais do imóvel – IPTU.

Admitimos a área construída de 4.509,00m² de acordo com o quadro fornecido pelo solicitante.

Estimamos a área privativa com o auxílio dos projetos de layout.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

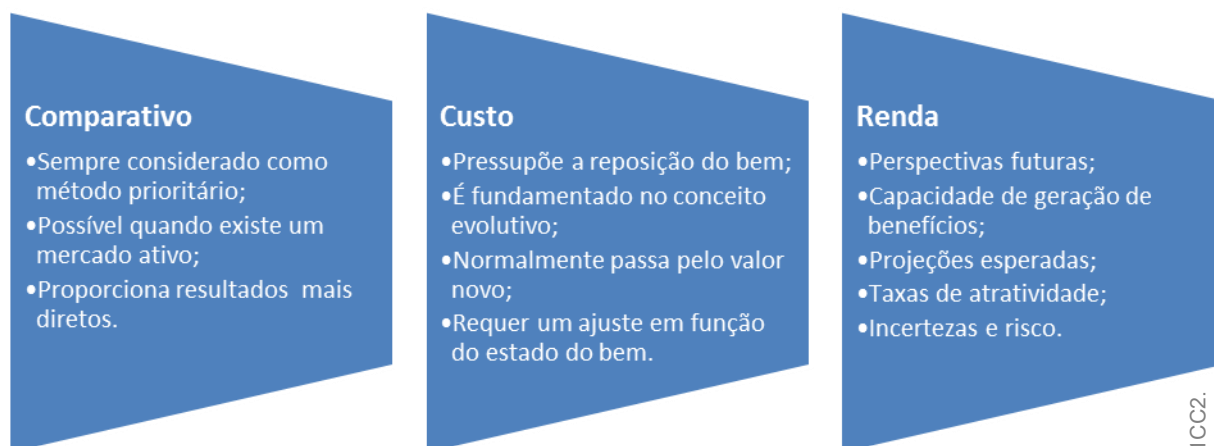
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENTA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e 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 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
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio/alto
Principais Pólos de Influência:	Restaurantes, estação de metrô, faculdade e hospitais
Área Sujeita a Enchentes:	Não



1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rua Borges Lagoa e Rua Loeffgren
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, lotação e metrô
Estação Metroviária Local:	Estação Hospital São Paulo
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rua Marselhesa
Tipo:	Secundária
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Levemente inclinado
Calçadas:	Em pedras
Iluminação Pública:	Luminárias de Led
Nível Comercial:	Alto



2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO

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

Testada Principal:	67,69 m (para a Rua Marselhesa)
---------------------------	---------------------------------

=====

ÁREA TOTAL (fração ideal): 587,15 m² (estimado 28,47% do terreno de 2.062,00m²)

=====

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

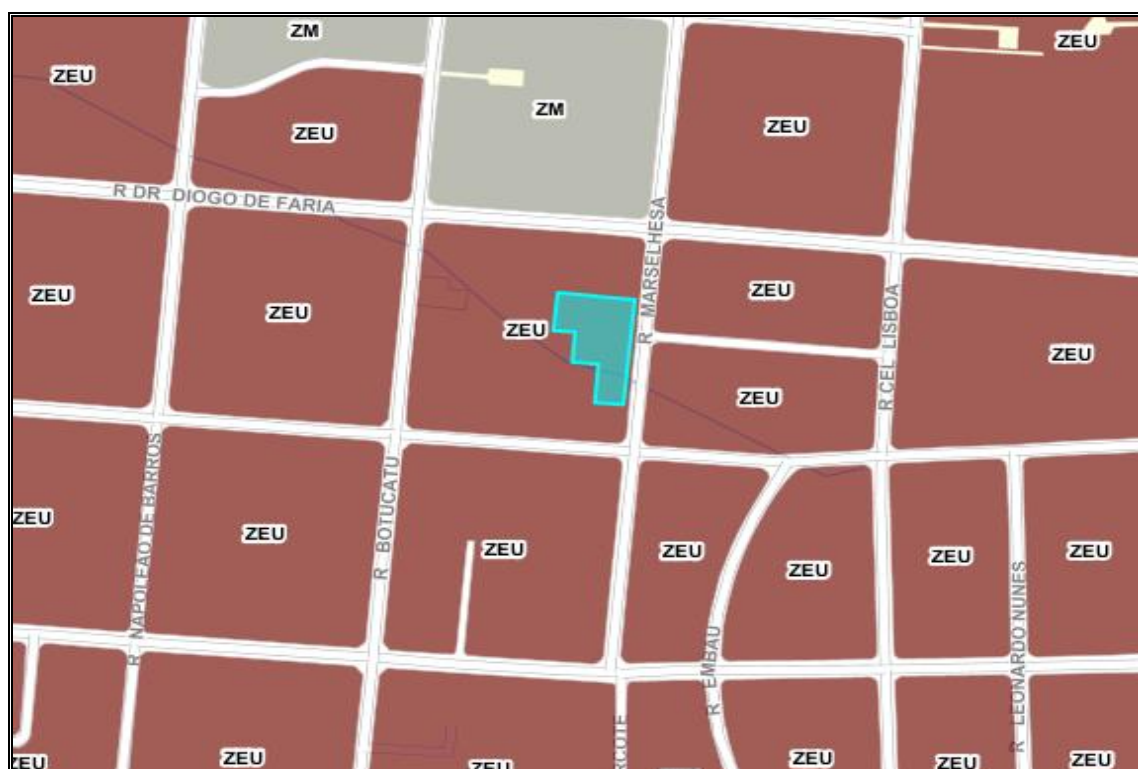
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 156E-515B-BA6E-1CC2.

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei de Zoneamento 16.402/16 da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Enquadra-se na Zona ZEU, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Tipo de Zona	Zona	Coeficientes de Aproveitamento			Taxa de Ocupação		Gabarito de altura máxima (m)	Recuos Mínimos (m)			Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500m²		Frente	Fundos e laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m	
Transformação	ZEU	0.50	1.00	4.00	0.85	0.70	NA	NA	NA	3.00	20.00



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Concluído
Nº de Pavimentos:	18, sendo: 2 Subsolos, Térreo e 15 andares
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Fachada:	ACM e painéis de vidro

Dependências Internas:	Subsolos: Estacionamento; Térreo: acesso de pedestres e veículos pela Rua Vilela, com recepção, sala de espera e hall de elevadores, entrega de resultados, análises clínicas, lanchonete e sanitários; 1º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, tomografia, raios X, ressonância magnética e sanitários; 2º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, colposcopia, densitometria óssea, mamografia, ultrassonografia e sanitários; 3º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, endoscopia, colonoscopia, medicina nuclear, ultrassonografia e sanitários; 4º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, análises clínicas, phmetria/ manometria, papanicolau e sanitários; 8º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, cardiologia, prova de função pulmonar, audiometria, eletroneuromiografia, ultrassonografia, potencial evocado, nasofibrolaringoscopia, eletroencefalograma e sanitários;
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	18 anos (conforme IPTU)

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

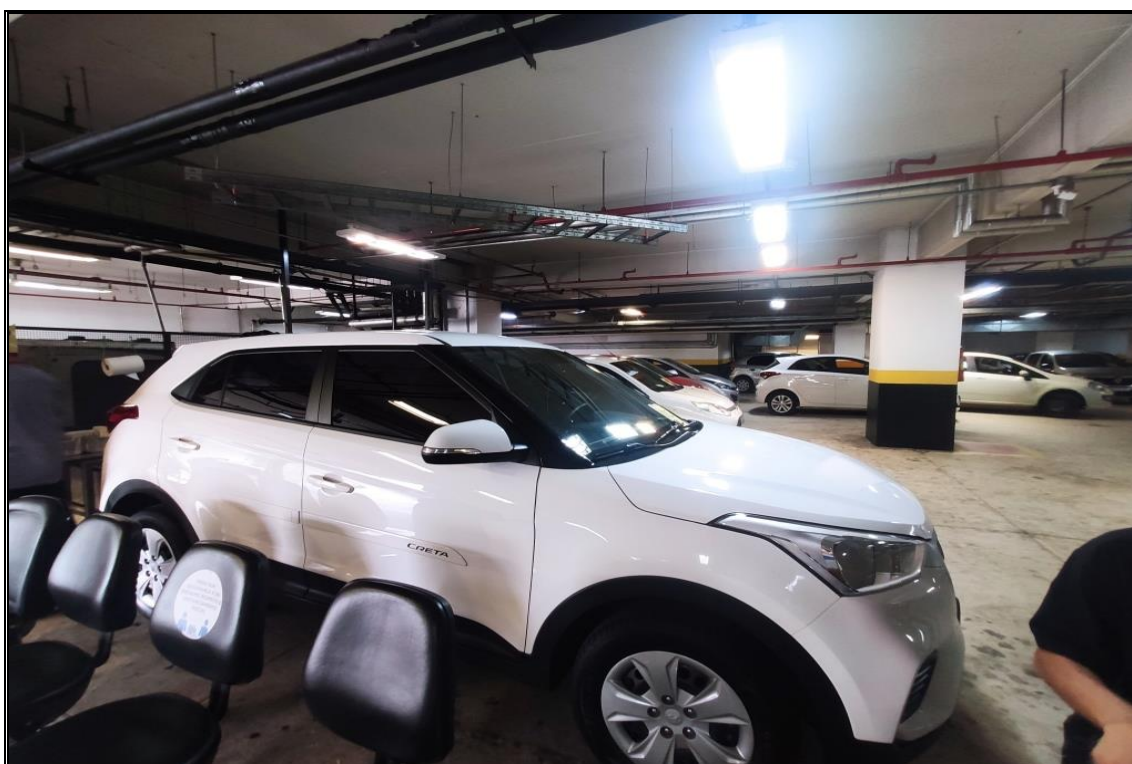
COMPLEMENTOS

Circulação Vertical:	02 elevadores SCHINDLER com capacidade para 1.125kg e 02 com capacidade para 1.575kg e escada enclausurada com porta corta fogo.
Segurança e tecnologia:	Central de PABX, circuito fechado de TV, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho).
Segurança contra Incêndio:	Redes de hidrantes e sprinklers, extintores, detectores de fumaça, alarmes e luzes de emergência.
Ar Condicionado:	Central comum e individual
Estacionamento:	Vagas no subsolo

SUBSOLO



ESTACIONAMENTO



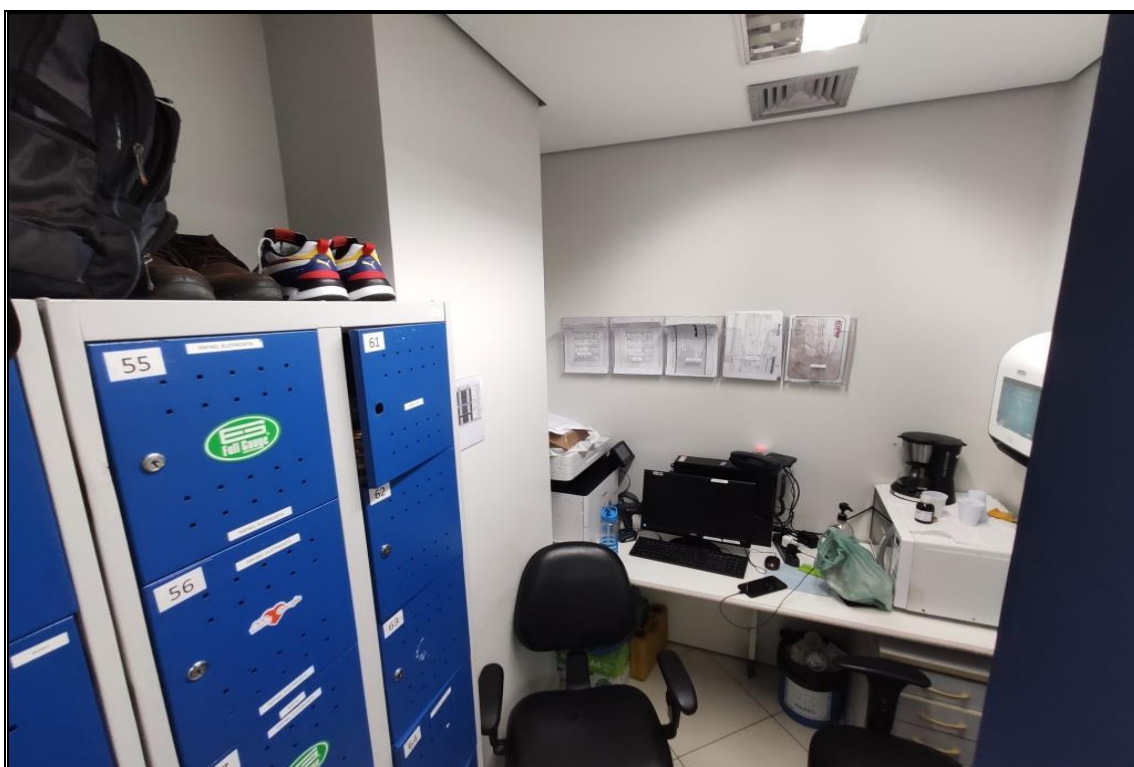
ESTACIONAMENTO

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

PAVIMENTO TÉRREO



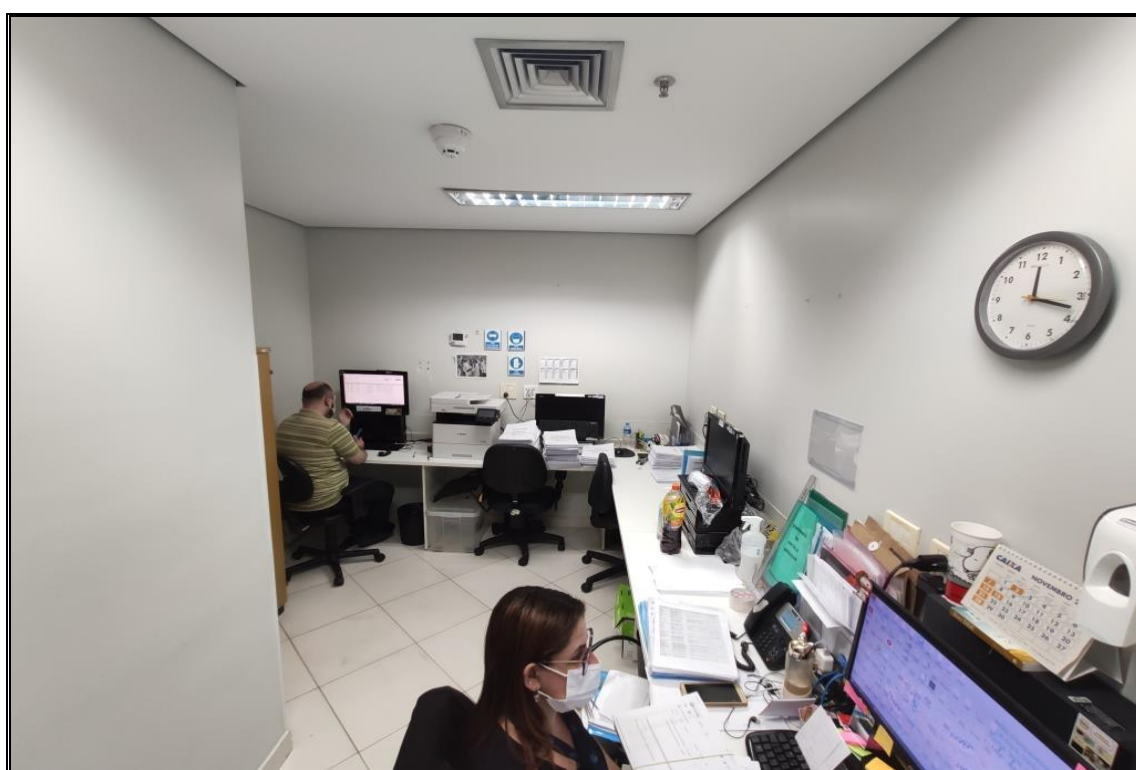
RECEPÇÃO E ESPERA



ESPERA



LANCHONETE

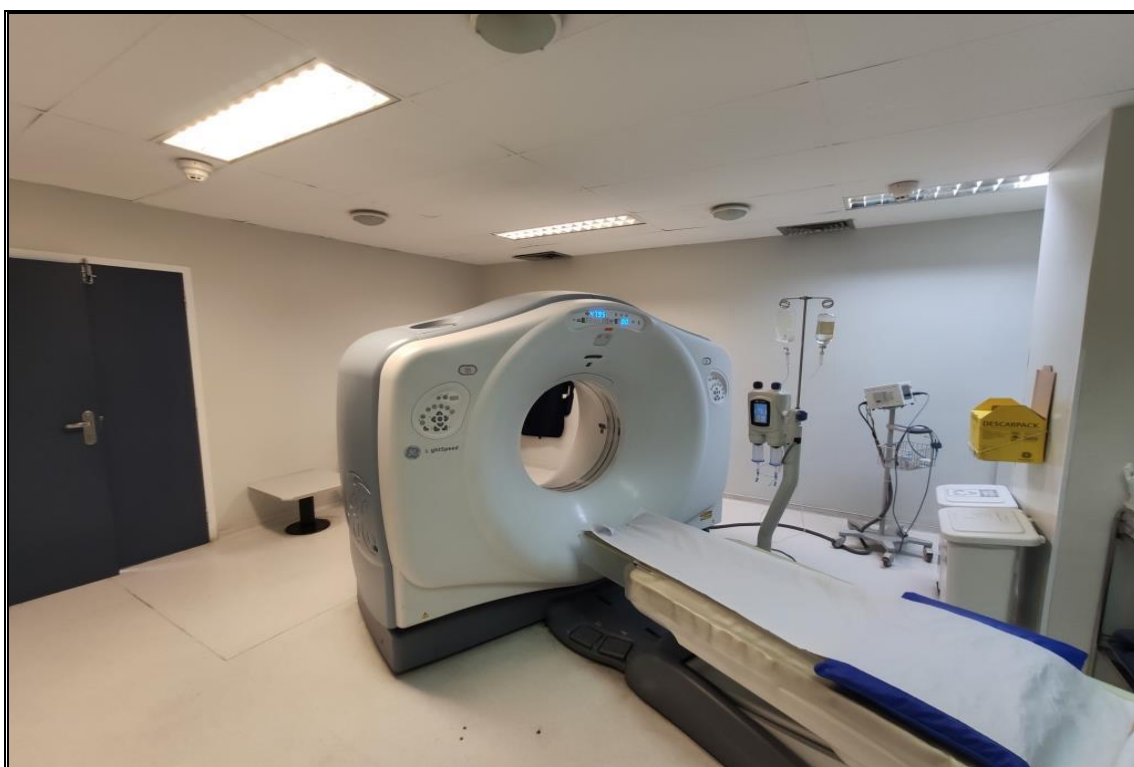


ESTACIONAMENTO DESCOBERTO

1º ANDAR



RECEPÇÃO E ESPERA



CIRCULAÇÃO



SALA DE COLETA



SALA

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

2º ANDAR



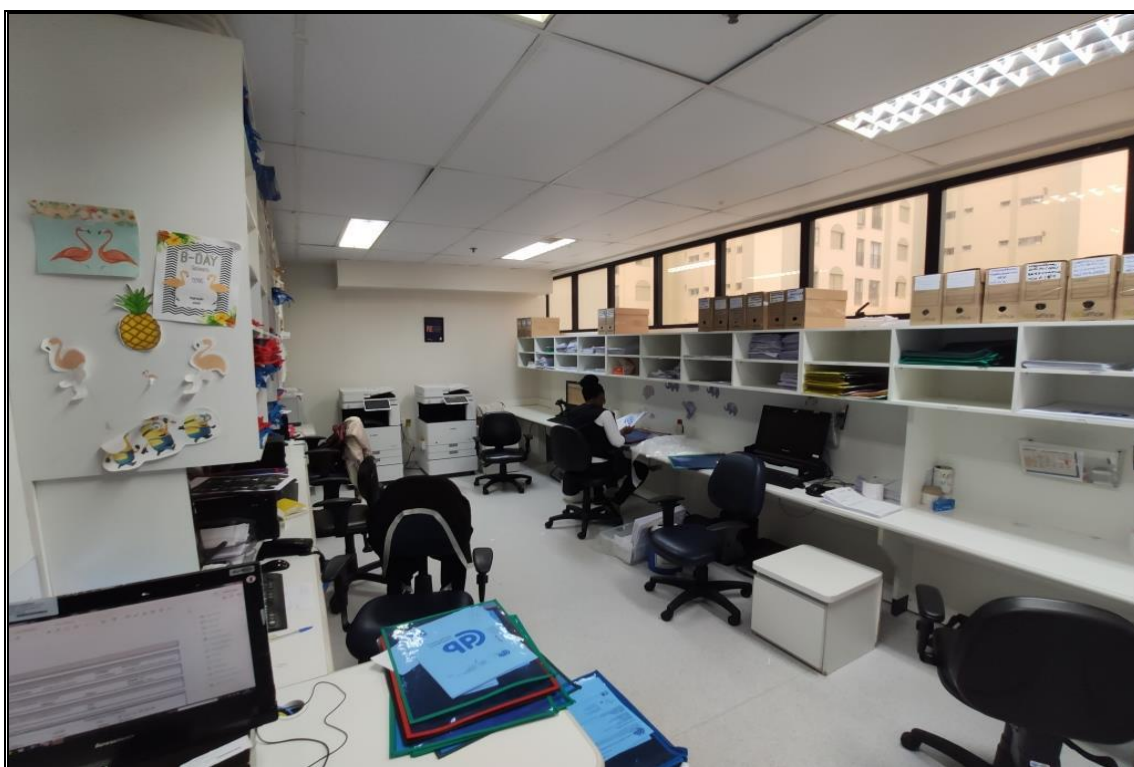
RECEPÇÃO E ESPERA



CIRCULAÇÃO



SALA



SALA

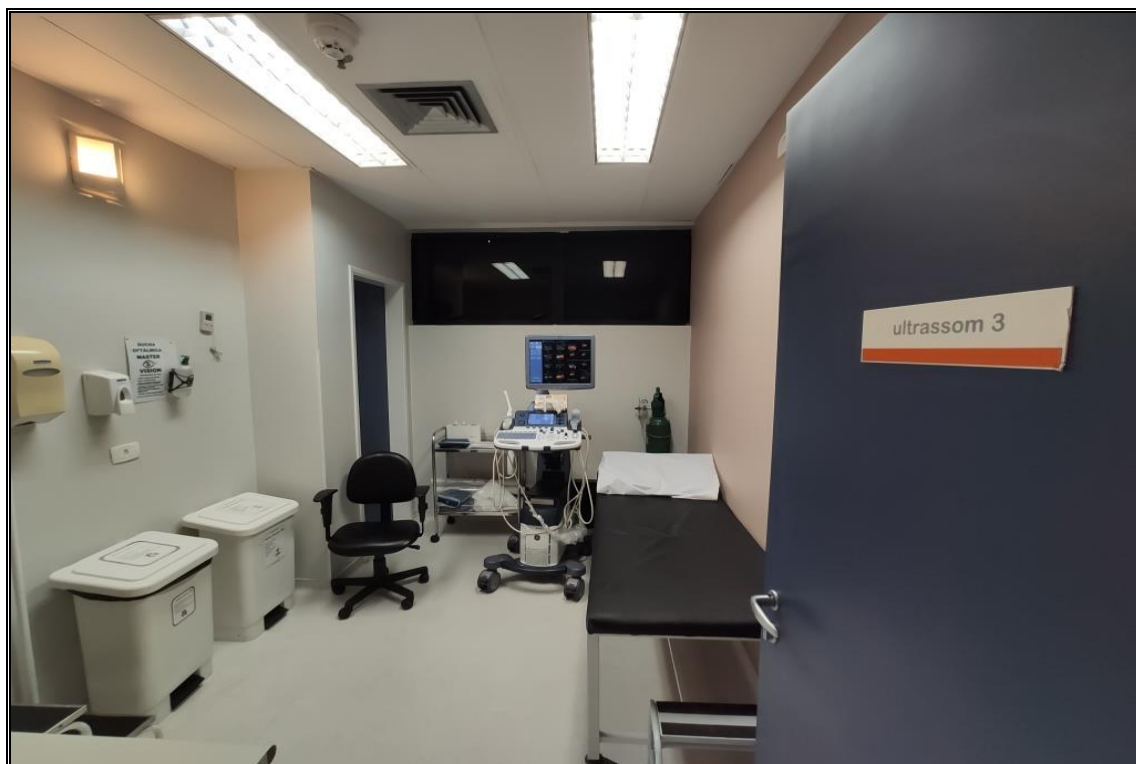
3º ANDAR



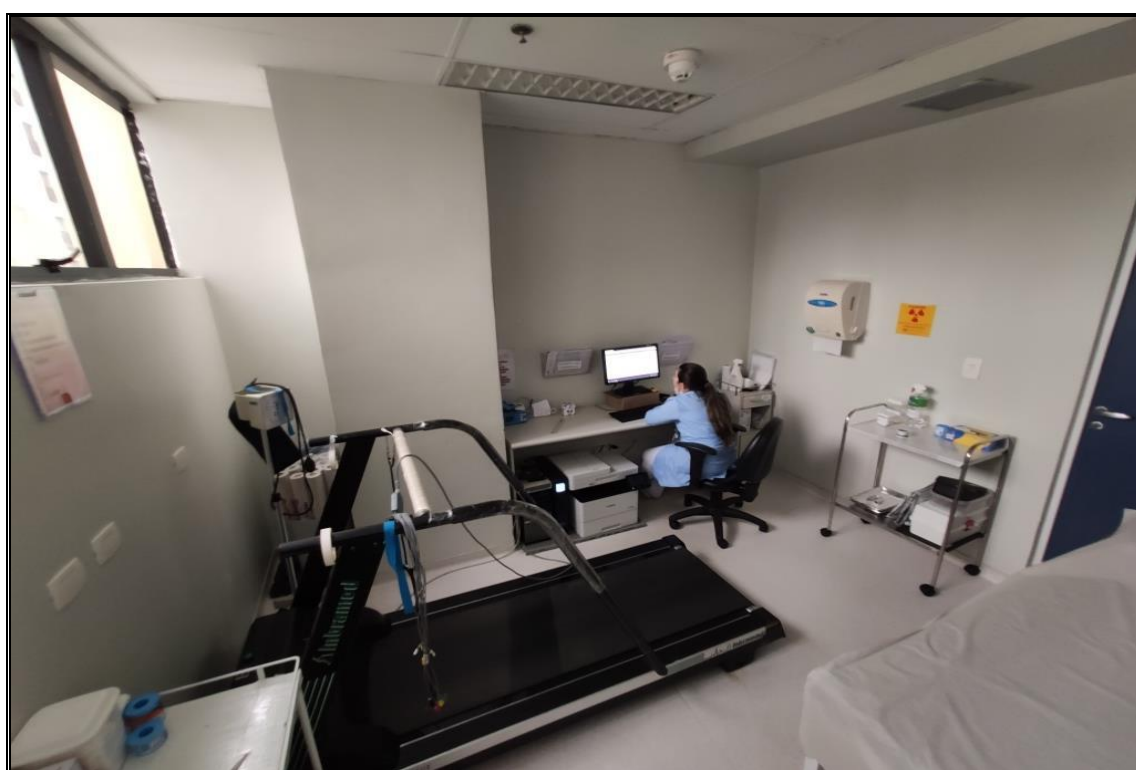
SALA



SALA



SALA



SALA

4º ANDAR



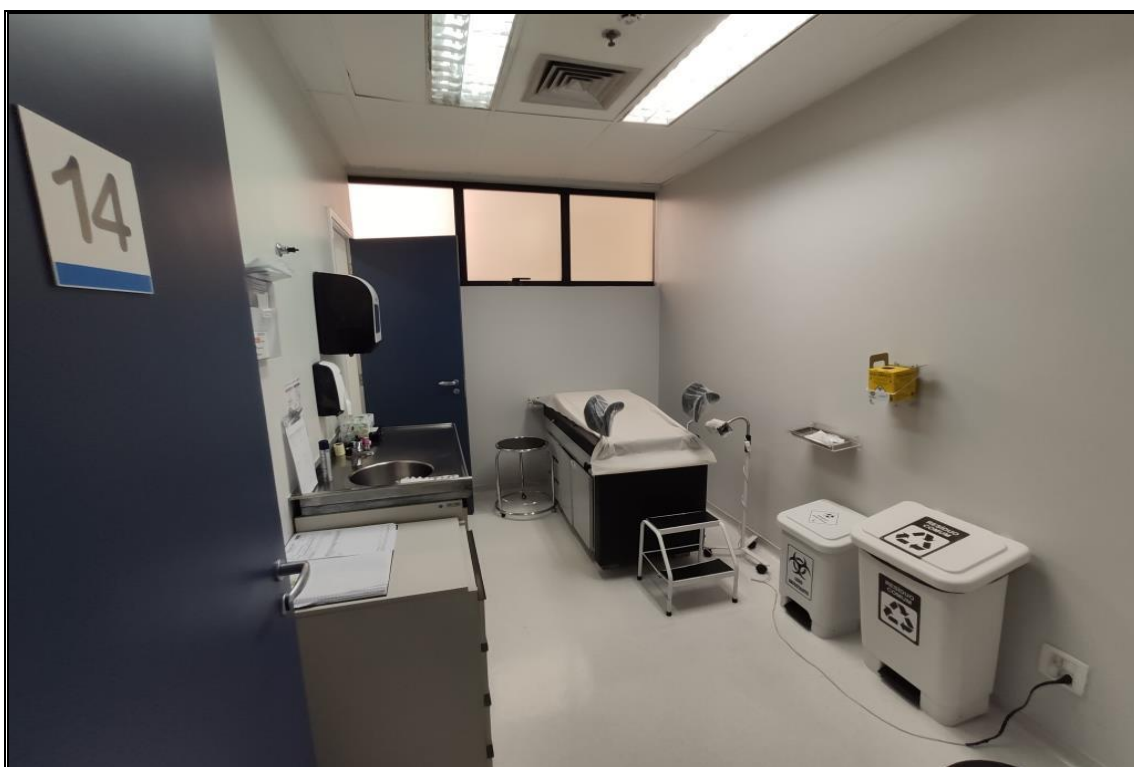
RECEPÇÃO E ESPERA



SALA



SALA

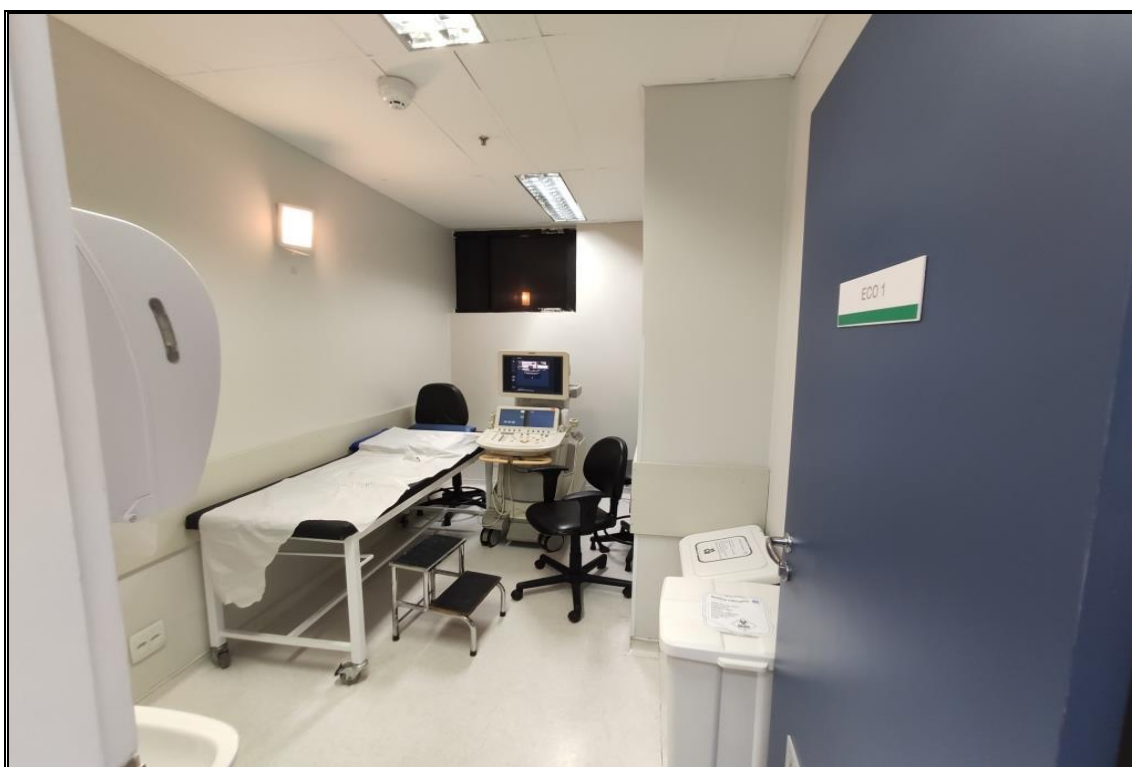


SALA

8º ANDAR



SALA



CIRCULAÇÃO



SALA



SANITÁRIOS

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.

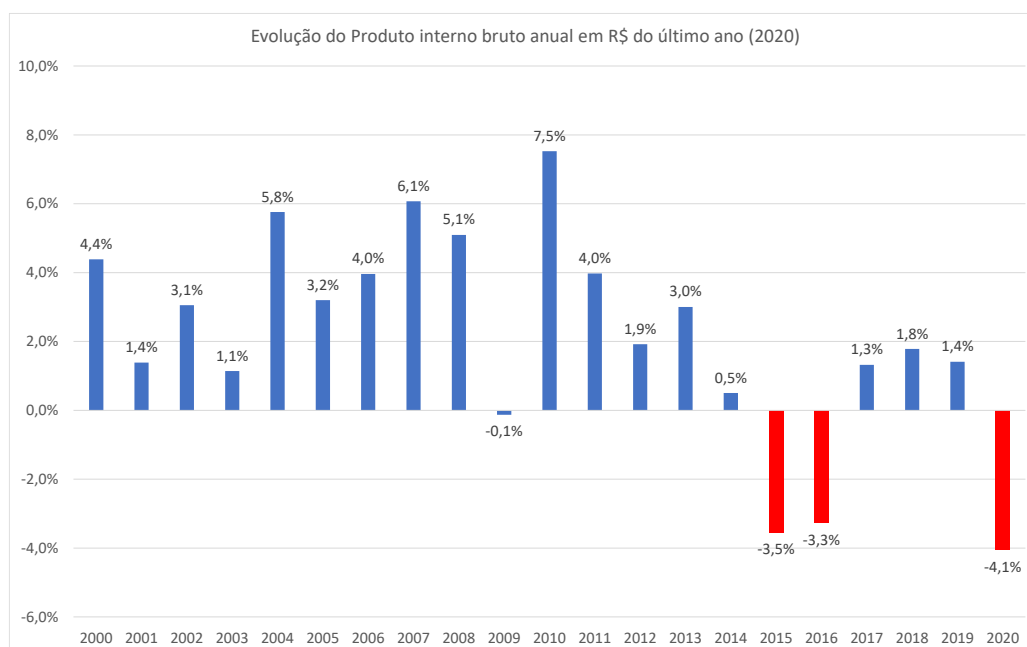
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. 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 cá, de 13,75% para 4,25% em fevereiro/20, patamar este nunca observado antes, estimulando que investidores procurassem fora do mercado financeiro outras formas de aplicar seus recursos em atividades produtivas, indicando um caminho de recuperação.

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

A perspectiva esperada para o setor imobiliário em geral era de recuperação gradual, com possibilidades de crescimento mais forte, podendo se diferenciar no contexto de cada segmento específico em função da conjuntura para o produto imobiliário, perfil dos participantes do mercado, condições de crédito, estágio de desenvolvimento de cada local, das vertentes de crescimentos das cidades, dos níveis de investimento urbano programado para os próximos anos em cada região e do equilíbrio das forças de oferta e demanda vivenciadas nos últimos anos em cada microrregião.

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

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

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

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

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

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

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

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

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

- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição (sem considerar o fator de comercialização) está em aproximadamente 24%, indicando que o imóvel está em uma fase de aproveitamento eficiente em termos de investimento em terreno e edificações.

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

- 4) Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:
 - a) Nível de oferta: Médio/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)

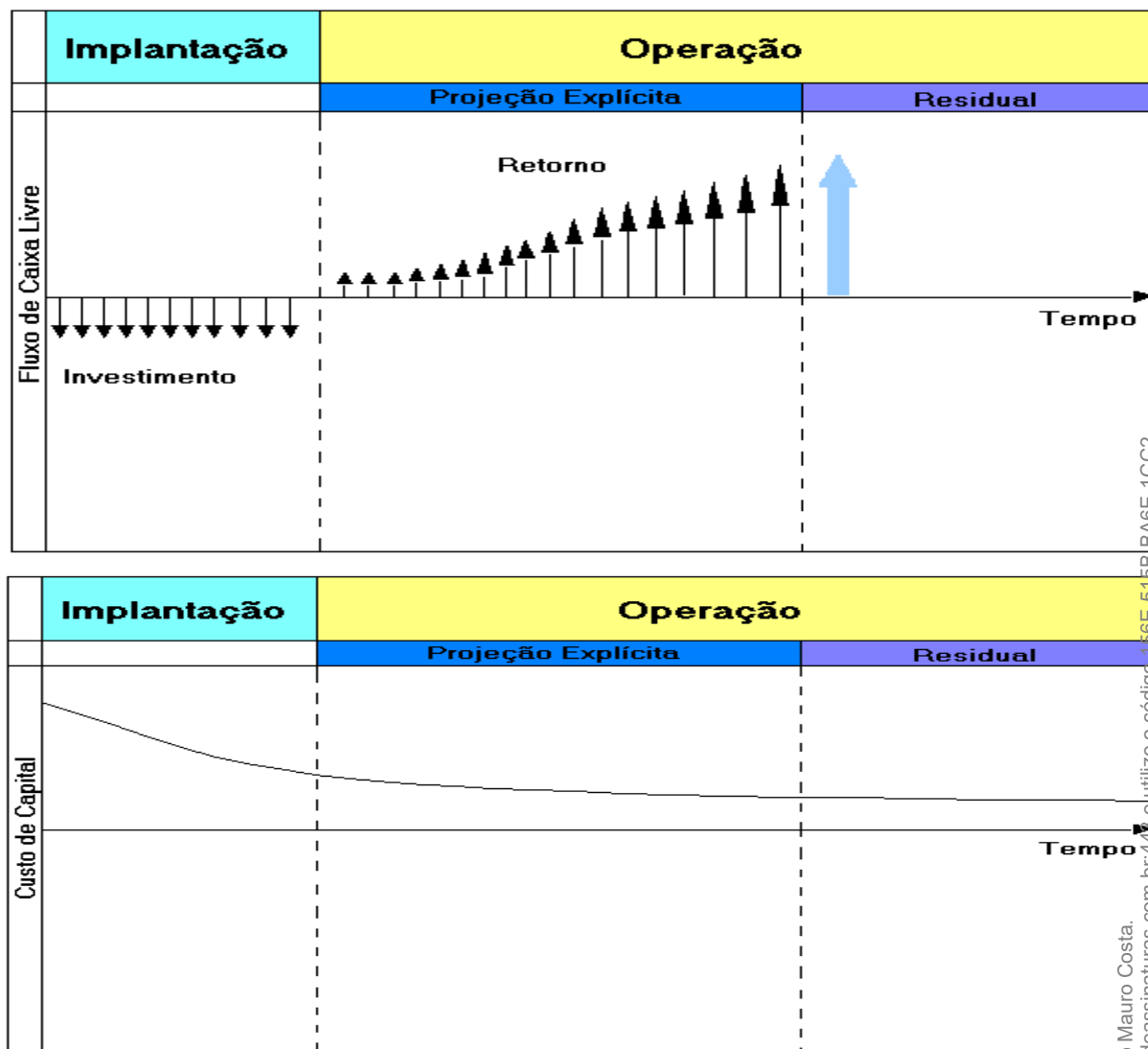
1. MODELO DE ANÁLISE

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.



Analizando 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 Jose Roberto Securato em seu livro “Decisões Financeiras em Condições de Risco” parece ser a dada por Salomon e Pringle: “risco é o grau de incerteza a respeito de um evento”.

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
- A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou 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 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 4
Cenário : BuyToLease	004_Marselhesa
Área Locável (m2)	3.607,20
Aluguel contratado - R\$/m2	91,63
Aluguel contratado	330.542,94
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	004_Marselhesa
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	330.542,94
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	327.795,09
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	349.900,94

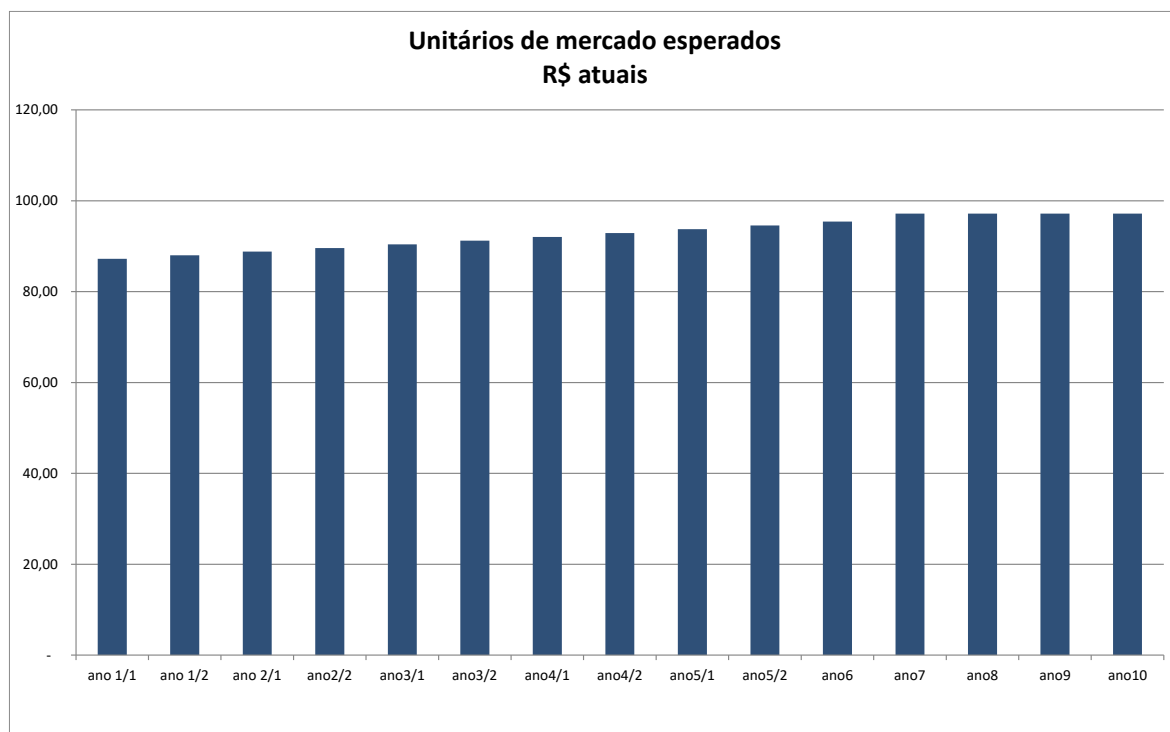
- (1) **Aluguel corrigido vigente:** Valor atual do aluguel
- (2) **Aluguel ajustado em moeda constante:** Valor do aluguel em moeda constante no primeiro mês de fluxo projetado (aluguel corrigido ajustado em função da perda pela restrição do reajuste anual)
- (3) **Aluguel data base estudo:** Valor 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 4
Cenário : BuyToLease	004_Marselhesa
Aluguel de mercado inicial - R\$	267.618
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	74,19
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	78,17
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	204
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	70,35
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	178
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	102
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)	42

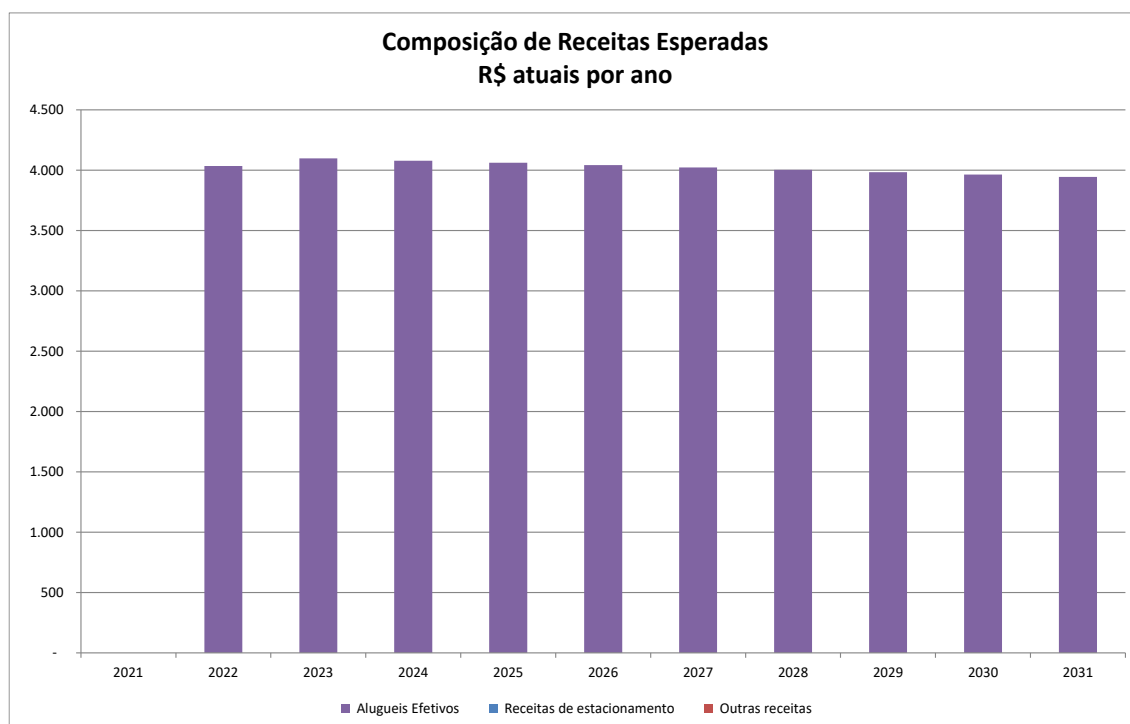
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 156E-515B-BA6E-1CC2.

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

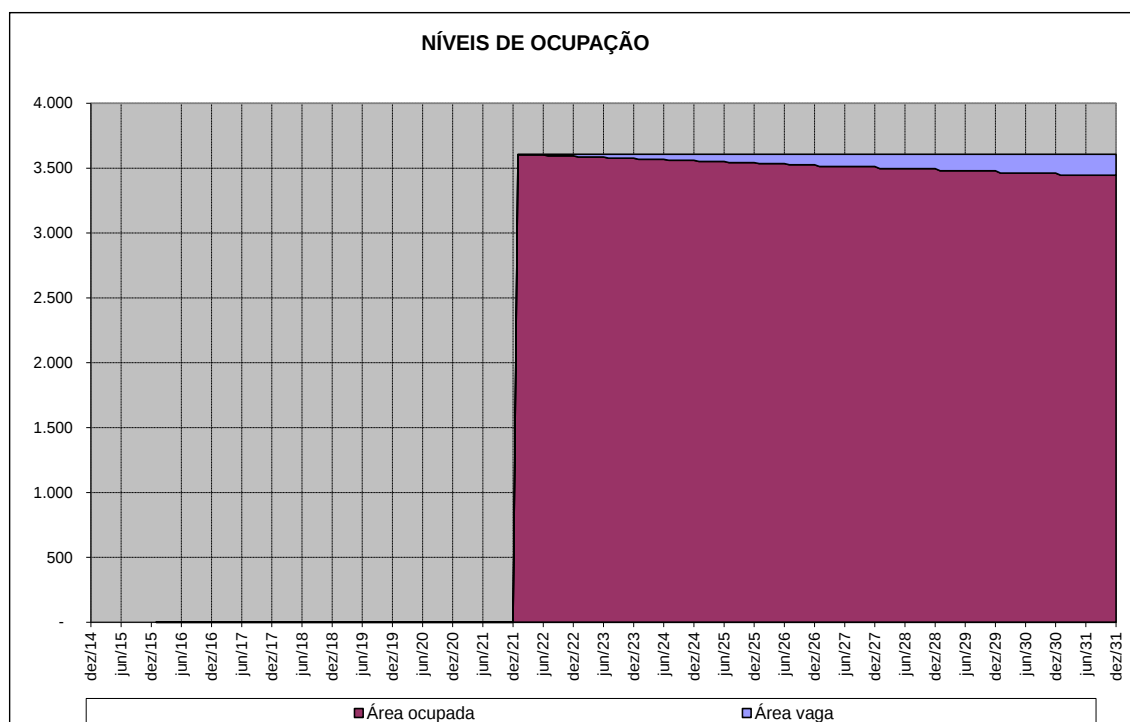


Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 156E-515B-BA6E-1CC2.

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 2021:

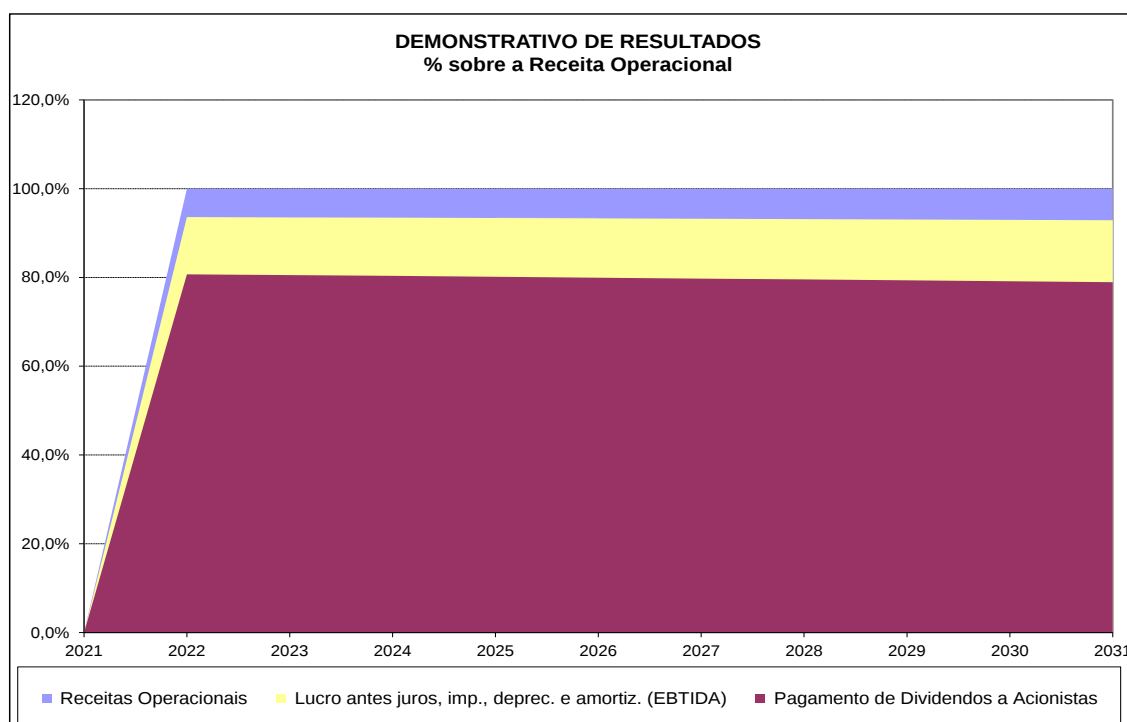
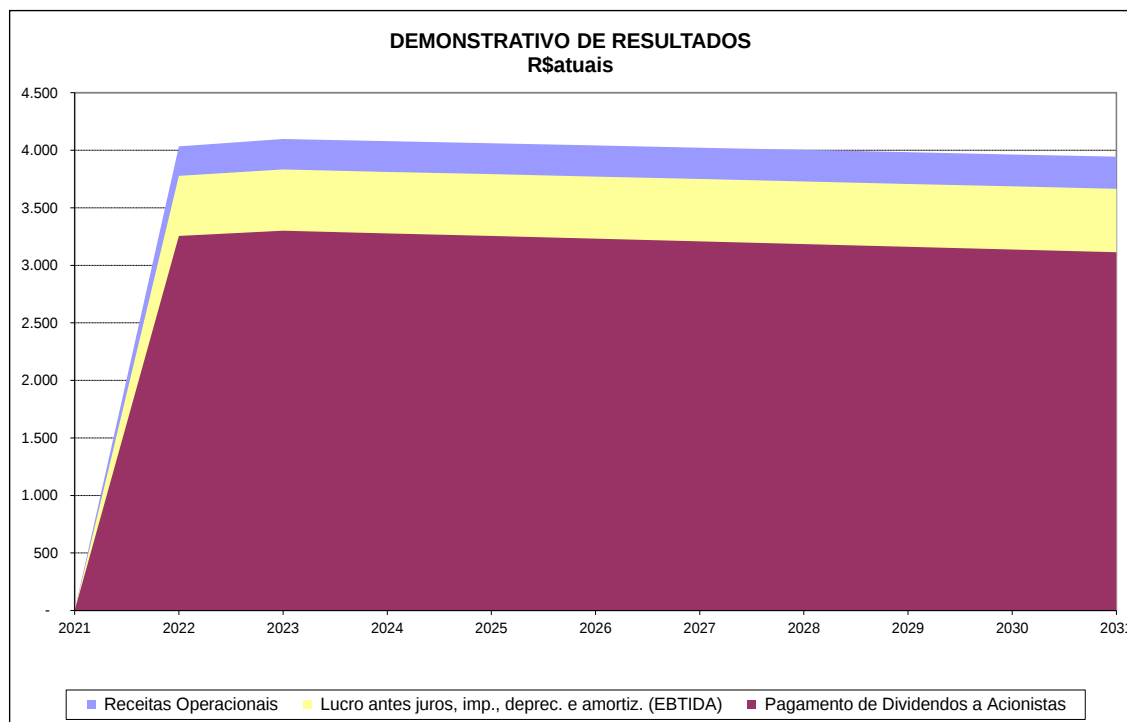
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário (áreas disponíveis) e pelo locatário:
Condomínio: Não informado;
IPTU: : Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 10,0% ao ano. Na comparação ao conceito de capital potencial de mercado seria um equivalente a 10,8% ao ano.

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



4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2030- média móvel de 6 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 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\$ 34.949.000,00

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.

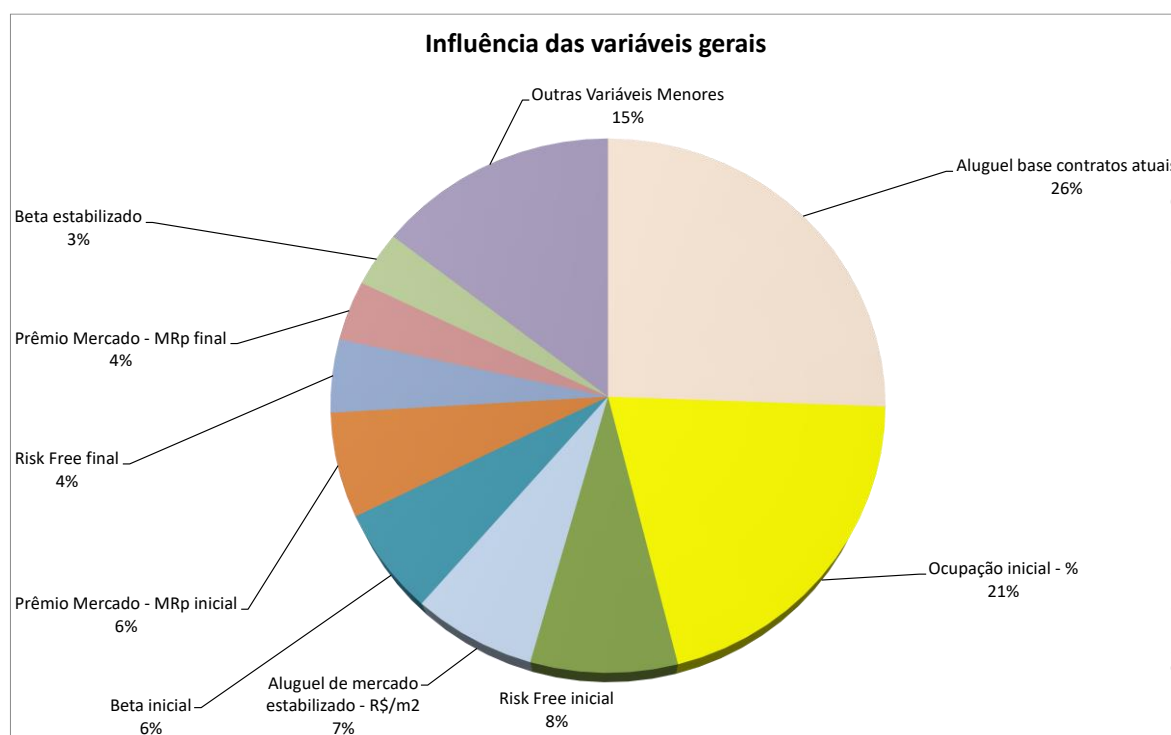
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



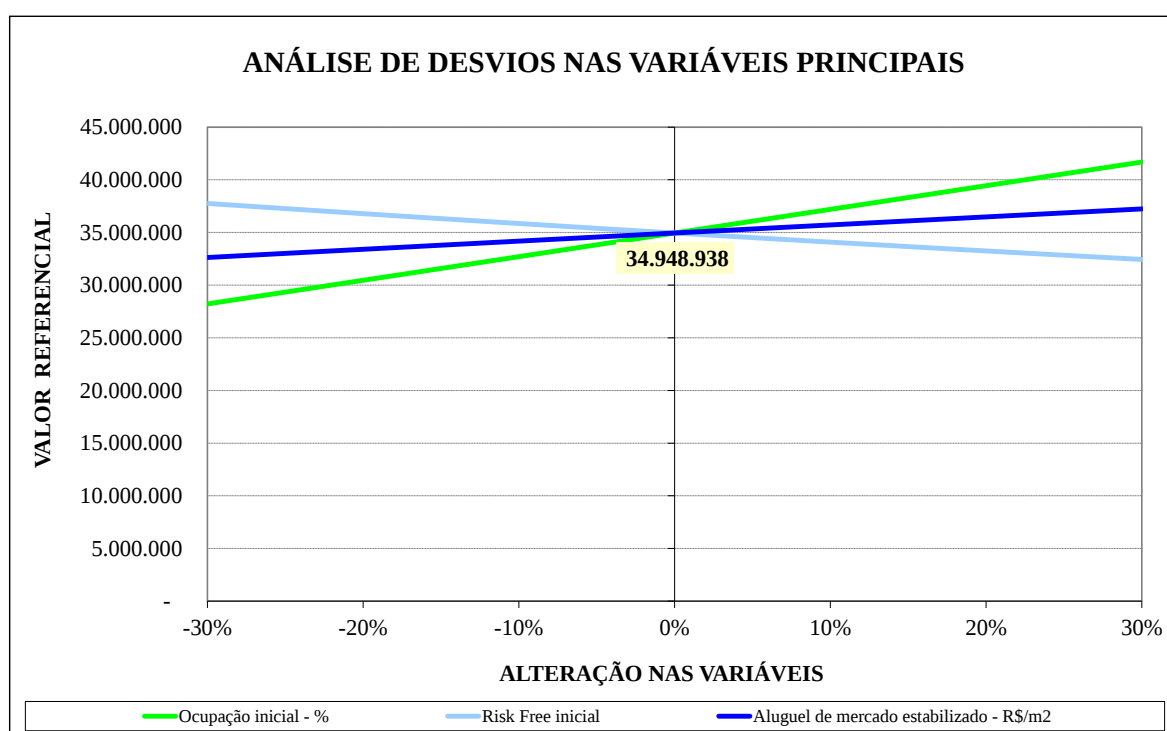
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	25,58%	-
Ocupação inicial - %	20,49%	0,50
Risk Free inicial	8,30%	1,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	6,99%	2,50
Beta inicial	6,35%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,34%	1,00
Risk Free final	4,44%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	3,64%	2,00
Beta estabilizado	3,38%	1,50
Outras Variáveis Menores	14,50%	
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,84%	1,50
Vacância estabilizada - %	1,68%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,41%	2,00
Custo de Aquisição dos imóveis	1,40%	-
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,97%	2,50
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,97%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,96%	1,00
Prêmio Risco Liquidez final	0,84%	2,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,81%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,80%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,61%	2,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,47%	3,00
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,20%	2,00
Vacância no final da vida útil - %	0,14%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,13%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,13%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,10%	3,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,03%	3,00
Prazo para estabilizar o MRp	0,02%	2,50
Total	100,00%	1,01

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 do Ocupação inicial - % e do Risk Free inicial. O nível de incertezas é classificado como baixo, com um coeficiente de 1,01.

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 (Risk Free inicial e Aluguel de mercado estabilizado – R\$/m²), que apresentam influências isoladas relevantes. A variável Aluguel base do contrato atual não foi objeto de desvios em função de ser um valor contratado e não sujeito a incertezas ou variações.

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

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

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

a) Equivalência de Situação

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

b) Equivalência de Tempo

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

c) Equivalência de Características

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

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

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

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

3. VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

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

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	587,15	8.238,38				1,00	4.837.184	4.837.184
Edificações								
01. Prédio comercial	4.509,00	4.440,00	18	c	41	0,78	20.019.960	15.615.569
Edificações e Benfeitorias	4.509,00				41	0,78	20.019.960	15.615.569
Custos							24.857.144	20.452.753
Valor de Mercado						F. Comercialização 1,71		34.949.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 71% 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\$ 4.837.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 30.112.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	41 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\$ 34.949.000,00

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 digitalmente³ por

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

³ 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 26.765.004/1221, que se compõe de 68 (sessenta e oito) 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 156E-515B-BA6E-1CC2.

Pessoa Jurídica Convencional			Cenário: BuyToLease											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante													Total
+	Receitas Operacionais		-	4.035	4.097	4.079	4.061	4.042	4.022	4.003	3.983	3.964	3.944	40.230
-	Área locável (m2)		-	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	73	74	75	75	76	77	77	77	77	77	
-	Potencial de Mercado de Alugueis		-	3.147	3.198	3.232	3.267	3.302	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	32.785
-	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)		-	9	26	43	60	77	94	111	128	145	162	
-	Alugueis Efetivos		-	4.035	4.097	4.079	4.061	4.042	4.022	4.003	3.983	3.964	3.944	40.230
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	147	150	149	148	148	147	146	145	145	144	1.468
-	PIS		-	26	27	27	26	26	26	26	26	26	26	261
-	COFINS		-	121	123	122	122	121	121	120	119	119	118	1.207
-	Despesas Operacionais		-	111	118	123	128	132	137	141	146	150	155	1.342
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	3	8	13	18	23	28	33	38	43	49	255
-	Inadimplência irrecuperável		-	28	29	29	28	28	28	28	28	28	28	282
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	81	82	82	81	81	80	80	80	79	79	805
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	3.776	3.830	3.807	3.785	3.762	3.739	3.715	3.692	3.669	3.645	37.420
-	Depreciação		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-	3.776	3.830	3.807	3.785	3.762	3.739	3.715	3.692	3.669	3.645	37.420
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		-	3.776	3.830	3.807	3.785	3.762	3.739	3.715	3.692	3.669	3.645	37.420
-	Impostos (IR/CSSL)		-	439	446	444	442	440	438	435	433	431	429	4.377
=	Lucro líquido		-	3.337	3.384	3.363	3.344	3.322	3.301	3.280	3.259	3.237	3.216	33.043
+	Depreciação e Amortização		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	3.337	3.384	3.363	3.344	3.322	3.301	3.280	3.259	3.237	3.216	33.043
-	Investimento em novos ativos		21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	82	87	91	96	100	105	109	113	118	122	1.023
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(21.097)	3.255	3.297	3.272	3.248	3.222	3.197	3.171	3.145	3.119	3.094	10.923
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(21.097)	(17.842)	(14.545)	(11.273)	(8.025)	(4.803)	(1.607)	1.564	4.709	7.829	10.923	
+	Integralização dos Acionistas		21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	3.255	3.297	3.272	3.248	3.222	3.197	3.171	3.145	3.119	3.094	32.020
=	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		21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
+	Distribuição de Dividendos		-	3.255	3.297	3.272	3.248	3.222	3.197	3.171	3.145	3.119	3.094	32.020
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.806	30.806
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(21.097)	3.255	3.297	3.272	3.248	3.222	3.197	3.171	3.145	3.119	33.900	41.729

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		78,0%	78,0%	79,2%	80,5%	81,7%	82,7%	83,1%	83,5%	84,0%	84,4%	84,4%	81,5%
-	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%	3,0%	3,1%	3,3%	3,4%	3,5%	3,7%	3,8%	3,9%	3,9%	3,3%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%	1,1%	1,2%	1,2%	0,6%
-	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		2,0%	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%	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)		93,6%	93,5%	93,3%	93,2%	93,1%	93,0%	92,8%	92,7%	92,6%	92,4%	92,4%	93,0%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		93,6%	93,5%	93,3%	93,2%	93,1%	93,0%	92,8%	92,7%	92,6%	92,4%	92,4%	93,0%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		93,6%	93,5%	93,3%	93,2%	93,1%	93,0%	92,8%	92,7%	92,6%	92,4%	92,4%	93,0%
-	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		82,7%	82,6%	82,5%	82,3%	82,2%	82,1%	81,9%	81,8%	81,7%	81,5%	81,5%	82,1%
+	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		82,7%	82,6%	82,5%	82,3%	82,2%	82,1%	81,9%	81,8%	81,7%	81,5%	81,5%	82,1%
-	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%	52,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,0%	2,1%	2,2%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	3,0%	3,1%	3,1%	2,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		80,7%	80,5%	80,2%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,0%	78,7%	78,4%	78,4%	27,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-442,2%	-355,0%	-276,4%	-197,6%	-118,8%	-39,9%	39,1%	118,2%	197,5%	276,9%	276,9%	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%	52,4%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		522,9%	514,9%	517,2%	519,5%	522,0%	524,5%	527,1%	529,6%	532,2%	534,9%	534,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		80,7%	80,5%	80,2%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,0%	78,7%	78,4%	78,4%	79,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	52,4%
+	Distribuição de Dividendos		80,7%	80,5%	80,2%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,0%	78,7%	78,4%	78,4%	79,6%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	781,0%	781,0%	76,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		80,7%	80,5%	80,2%	80,0%	79,7%	79,5%	79,2%	79,0%	78,7%	859,5%	859,5%	103,7%

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.097)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.097)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.097)

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	327	326	325	323	322	349	347	346	344	343	341	340
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,19	73,88	73,57	73,27	72,96	72,66	72,73	72,43	72,13	71,83	71,53	71,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	267,62	266,50	265,39	264,29	263,19	262,09	262,37	261,27	260,19	259,10	258,02	256,95
	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)	4	4	4	4	4	4	13	13	13	13	13	13
	Aluguéis Efetivos	327	326	325	323	322	349	347	346	344	343	341	340
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	307	305	304	303	301	327	325	323	322	321	319	318
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	307	305	304	303	301	327	325	323	322	321	319	318
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	307	305	304	303	301	327	325	323	322	321	319	318
-	Impostos (IR/CSSL)	36	35	35	35	35	38	38	38	37	37	37	37
=	Lucro líquido	271	270	269	268	266	289	287	286	285	283	282	281
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	271	270	269	268	266	289	287	286	285	283	282	281
-	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	264	263	262	261	260	282	280	279	278	277	275	274
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.833)	(20.570)	(20.308)	(20.048)	(19.788)	(19.506)	(19.226)	(18.947)	(18.669)	(18.392)	(18.117)	(17.842)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	264	527	789	1.049	1.309	1.591	1.871	2.150	2.428	2.705	2.980	3.255
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	264	263	262	261	260	282	280	279	278	277	275	274
=	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	264	263	262	261	260	282	280	279	278	277	275	274
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	264	263	262	261	260	282	280	279	278	277	275	274

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	340	339	338	337	336	348	346	345	344	343	342	340
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,97	74,73	74,50	74,26	74,03	73,79	73,95	73,71	73,48	73,25	73,02	72,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	270,43	269,58	268,73	267,88	267,03	266,19	266,74	265,90	265,06	264,22	263,39	262,55
	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)	21	21	21	21	21	21	30	30	30	30	30	30
	Aluguéis Efetivos	340	339	338	337	336	348	346	345	344	343	342	340
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	318	317	316	315	314	325	323	322	321	320	319	318
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	318	317	316	315	314	325	323	322	321	320	319	318
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	318	317	316	315	314	325	323	322	321	320	319	318
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37
=	Lucro líquido	281	280	279	278	278	287	286	285	284	283	282	281
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	281	280	279	278	278	287	286	285	284	283	282	281
-	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	274	273	272	271	270	280	278	277	277	276	275	274
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.569)	(17.296)	(17.024)	(16.752)	(16.482)	(16.202)	(15.924)	(15.646)	(15.370)	(15.094)	(14.819)	(14.545)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.528	3.801	4.073	4.345	4.615	4.895	5.173	5.451	5.727	6.003	6.278	6.552
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	274	273	272	271	270	280	278	277	277	276	275	274
=	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	274	273	272	271	270	280	278	277	277	276	275	274
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	274	273	272	271	270	280	278	277	277	276	275	274

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,76	75,52	75,29	75,05	74,82	74,58	74,74	74,51	74,28	74,04	73,81	73,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	273,27	272,42	271,57	270,72	269,88	269,04	269,61	268,77	267,93	267,09	266,26	265,43
	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)	38	38	38	38	38	38	47	47	47	47	47	47
	Aluguéis Efetivos	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	13	13	13	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	316	315	314	313	312	323	321	320	319	318	317	316
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	316	315	314	313	312	323	321	320	319	318	317	316
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	316	315	314	313	312	323	321	320	319	318	317	316
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	37	36	38	37	37	37	37	37	37
=	Lucro líquido	279	279	278	277	276	286	284	283	282	281	280	279
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	279	279	278	277	276	286	284	283	282	281	280	279
-	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	272	271	270	269	268	278	276	275	274	274	273	272
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.274)	(14.003)	(13.733)	(13.463)	(13.195)	(12.917)	(12.641)	(12.366)	(12.091)	(11.818)	(11.545)	(11.273)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.823	7.094	7.364	7.634	7.902	8.180	8.456	8.731	9.006	9.279	9.552	9.824
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	272	271	270	269	268	278	276	275	274	274	273	272
=	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	272	271	270	269	268	278	276	275	274	274	273	272
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	272	271	270	269	268	278	276	275	274	274	273	272

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	337	336	335	334	333	345	343	342	341	340	339	337
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,55	76,32	76,09	75,86	75,63	75,40	75,56	75,33	75,10	74,88	74,65	74,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	276,14	275,30	274,47	273,63	272,80	271,97	272,57	271,74	270,92	270,09	269,27	268,46
	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)	55	55	55	55	55	55	64	64	64	64	64	64
	Aluguéis Efetivos	337	336	335	334	333	345	343	342	341	340	339	337
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	13	13	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	314	314	313	312	311	321	319	318	317	316	315	314
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	314	314	313	312	311	321	319	318	317	316	315	314
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	314	314	313	312	311	321	319	318	317	316	315	314
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
=	Lucro líquido	278	277	276	275	274	284	282	281	280	279	279	278
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	278	277	276	275	274	284	282	281	280	279	279	278
-	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	270	269	268	267	266	276	274	273	272	271	271	270
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.003)	(10.734)	(10.466)	(10.199)	(9.933)	(9.657)	(9.383)	(9.110)	(8.837)	(8.566)	(8.295)	(8.025)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.094	10.363	10.631	10.898	11.164	11.440	11.714	11.987	12.260	12.531	12.802	13.072
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	270	269	268	267	266	276	274	273	272	271	271	270
=	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	270	269	268	267	266	276	274	273	272	271	271	270
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	270	269	268	267	266	276	274	273	272	271	271	270

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	336	335	334	333	332	343	341	340	339	338	337	336
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	77,36	77,12	76,89	76,65	76,42	76,19	76,36	76,12	75,89	75,66	75,43	75,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	279,04	278,20	277,35	276,51	275,67	274,83	275,43	274,60	273,76	272,93	272,10	271,28
	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)	72	72	72	72	72	72	81	81	81	81	81	81
	Aluguéis Efetivos	336	335	334	333	332	343	341	340	339	338	337	336
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	13	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	313	312	311	310	309	319	317	316	315	314	313	313
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	313	312	311	310	309	319	317	316	315	314	313	313
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	313	312	311	310	309	319	317	316	315	314	313	313
-	Impostos (IR/CSSL)	37	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37
=	Lucro líquido	276	275	274	273	273	282	280	279	279	278	277	276
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	276	275	274	273	273	282	280	279	279	278	277	276
-	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	268	267	266	265	264	274	272	271	270	269	268	268
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.758)	(7.491)	(7.225)	(6.960)	(6.695)	(6.422)	(6.150)	(5.879)	(5.609)	(5.339)	(5.071)	(4.803)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.339	13.606	13.872	14.137	14.402	14.675	14.947	15.218	15.488	15.758	16.026	16.294
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	268	267	266	265	264	274	272	271	270	269	268	268
=	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	268	267	266	265	264	274	272	271	270	269	268	268
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	268	267	266	265	264	274	272	271	270	269	268	268

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	334	333	332	331	330	341	340	339	338	337	336	335
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
	Aluguéis Efetivos	334	333	332	331	330	341	340	339	338	337	336	335
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	12	12	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	310	309	308	307	306	317	316	315	314	313	312	311
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	310	309	308	307	306	317	316	315	314	313	312	311
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	310	309	308	307	306	317	316	315	314	313	312	311
-	Impostos (IR/CSSL)	36	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	36
=	Lucro líquido	274	273	272	271	270	280	279	278	277	276	275	275
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	274	273	272	271	270	280	279	278	277	276	275	275
-	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	265	264	263	263	262	271	270	269	268	268	267	266
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.538)	(4.274)	(4.010)	(3.748)	(3.486)	(3.215)	(2.945)	(2.675)	(2.407)	(2.139)	(1.873)	(1.607)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.559	16.823	17.087	17.349	17.611	17.882	18.152	18.422	18.690	18.958	19.224	19.490
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	265	264	263	263	262	271	270	269	268	268	267	266
=	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	265	264	263	263	262	271	270	269	268	268	267	266
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	265	264	263	263	262	271	270	269	268	268	267	266

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	332	331	330	329	328	339	338	337	336	335	334	333
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
	Alugueis Efetivos	332	331	330	329	328	339	338	337	336	335	334	333
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	308	307	306	305	304	315	314	313	312	311	310	309
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	308	307	306	305	304	315	314	313	312	311	310	309
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	308	307	306	305	304	315	314	313	312	311	310	309
-	Impostos (IR/CSSL)	36	36	36	36	36	37	37	37	37	36	36	36
=	Lucro líquido	272	271	270	270	269	278	277	276	275	275	274	273
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	272	271	270	270	269	278	277	276	275	275	274	273
-	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	263	262	261	260	260	269	268	267	266	265	265	264
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.344)	(1.081)	(820)	(560)	(300)	(31)	237	504	770	1.036	1.300	1.564
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.753	20.016	20.277	20.537	20.797	21.066	21.334	21.601	21.867	22.133	22.397	22.661
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	263	262	261	260	260	269	268	267	266	265	265	264
=	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	263	262	261	260	260	269	268	267	266	265	265	264
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	263	262	261	260	260	269	268	267	266	265	265	264

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	330	329	328	327	326	338	336	335	334	333	332	331
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
	Aluguéis Efetivos	330	329	328	327	326	338	336	335	334	333	332	331
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	306	305	304	303	302	313	312	311	310	309	308	307
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	306	305	304	303	302	313	312	311	310	309	308	307
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	306	305	304	303	302	313	312	311	310	309	308	307
-	Impostos (IR/CSSL)	36	36	36	36	36	37	37	36	36	36	36	36
=	Lucro líquido	270	269	269	268	267	276	275	274	274	273	272	271
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	270	269	269	268	267	276	275	274	274	273	272	271
-	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	261	260	259	258	258	267	266	265	264	263	263	262
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.825	2.085	2.344	2.603	2.860	3.127	3.393	3.658	3.922	4.185	4.448	4.709
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.922	23.182	23.441	23.700	23.957	24.224	24.490	24.755	25.019	25.282	25.545	25.806
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	261	260	259	258	258	267	266	265	264	263	263	262
=	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	261	260	259	258	258	267	266	265	264	263	263	262
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	261	260	259	258	258	267	266	265	264	263	263	262

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	329	328	327	326	325	336	335	334	333	332	331	330
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	Aluguéis Efetivos	329	328	327	326	325	336	335	334	333	332	331	330
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	304	303	302	301	301	311	310	309	308	307	306	305
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	304	303	302	301	301	311	310	309	308	307	306	305
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	304	303	302	301	301	311	310	309	308	307	306	305
-	Impostos (IR/CSSL)	36	36	36	35	35	37	36	36	36	36	36	36
=	Lucro líquido	269	268	267	266	265	274	274	273	272	271	270	269
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	269	268	267	266	265	274	274	273	272	271	270	269
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	259	258	257	256	255	265	264	263	262	261	260	260
=	Fluxos de Caixa Acumulado	4.968	5.226	5.483	5.739	5.995	6.259	6.523	6.786	7.048	7.309	7.569	7.829
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.065	26.323	26.580	26.836	27.092	27.356	27.620	27.883	28.145	28.406	28.666	28.926
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	259	258	257	256	255	265	264	263	262	261	260	260
=	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	259	258	257	256	255	265	264	263	262	261	260	260
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	259	258	257	256	255	265	264	263	262	261	260	260

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	327	326	325	324	323	334	333	332	331	330	329	328
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	Aluguéis Efetivos	327	326	325	324	323	334	333	332	331	330	329	328
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	302	301	300	300	299	309	308	307	306	305	304	303
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	302	301	300	300	299	309	308	307	306	305	304	303
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	302	301	300	300	299	309	308	307	306	305	304	303
-	Impostos (IR/CSSL)	36	35	35	35	35	36	36	36	36	36	36	36
=	Lucro líquido	267	266	265	264	263	273	272	271	270	269	268	268
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	267	266	265	264	263	273	272	271	270	269	268	268
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	257	256	255	254	253	262	262	261	260	259	258	257
=	Fluxos de Caixa Acumulado	8.086	8.341	8.596	8.850	9.104	9.366	9.628	9.888	10.148	10.407	10.665	10.923
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	29.183	29.438	29.693	29.947	30.201	30.463	30.725	30.985	31.245	31.504	31.762	32.020
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	257	256	255	254	253	262	262	261	260	259	258	257
=	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	257	256	255	254	253	262	262	261	260	259	258	257
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.806
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	257	256	255	254	253	262	262	261	260	259	258	31.063

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	74,19	
Desvio Padrão	13,42	
Coeficiente de Variação	18%	
Limite Inferior	51,94	
Limite Superior	96,45	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	74,19	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	66,10	-11%
Superior	82,28	11%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

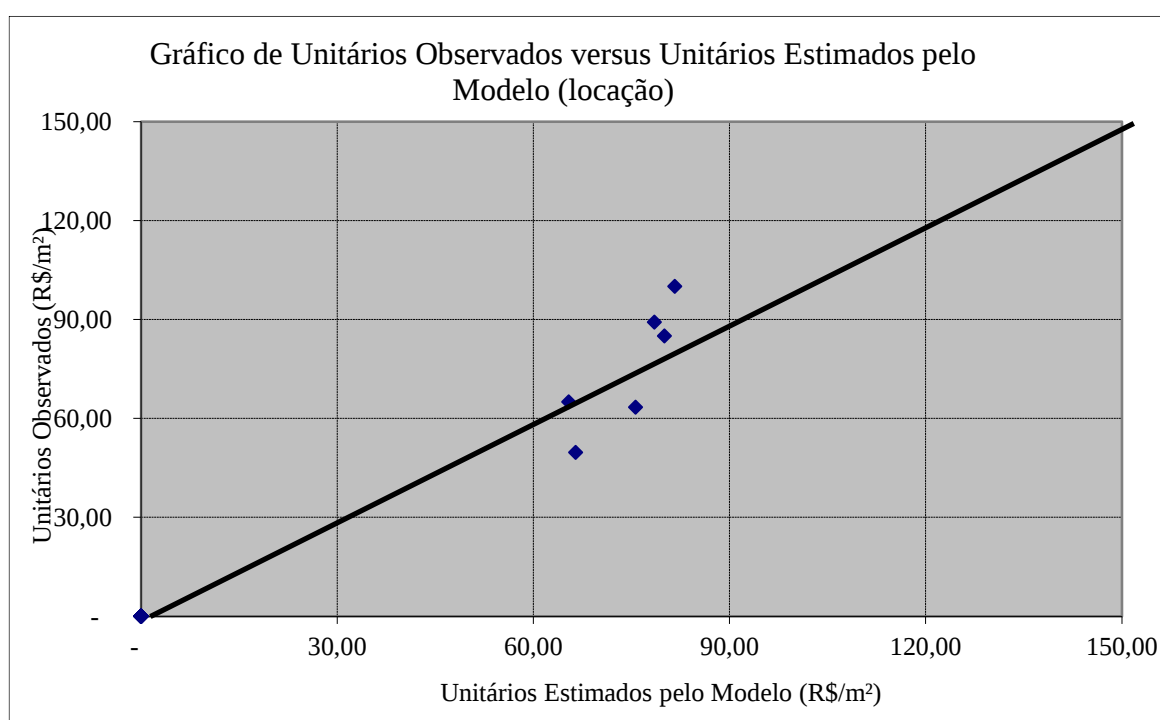
Área	3.607,20
------	----------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	74,19
Valor da unidade	267.618
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	238.442
Superior	296.794

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro25 %		Unitário Homog.18 %	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	25%	V. Prop. Área	22%
V. Depreciação	28%	V. Classe	#N/D
V. Localização	17%	V. Idade real	#N/D
V. Vagas	25%	V. Não Usado	25%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão	25%	V. Prop. Área	25%
Peso	100%	Peso	0%
V. Depreciação	28%	V. Classe	25%
Peso	100%	Peso	0%
V. Localização	17%	V. Idade real	25%
Peso	100%	Peso	0%
V. Vagas	25%	V. Não Usado	25%
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:	3.607,20	74,19	267.618,00

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	SituaçãoA	ÁreaPrivativa	Vagas
1	Rua Vergueiro, 1061	Ed. Santa Luiza	Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	36.400	oferta	560,00	12
2	Rua Loefgren, 1057	Ed. New Empire of Business	Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	38.250	oferta	450,00	14
3	Rua Vergueiro, 2016	Ed. Edma	Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	37.998	oferta	600,00	12
4	Rua Santa Cruz, 325		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	39.994	oferta	806,00	22
5	Rua Cincinato Braga, 37	Ed. Antonio Huespe	Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	24.000	oferta	240,00	5
6	Alameda Santos, 415	Ed. Maria Santos	Cerqueira Cezar	São Paulo	SP	nov/21	32.000	oferta	359,00	12
Avaliando	Rua Marselhesa, 500		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21		transação	3.607,20	

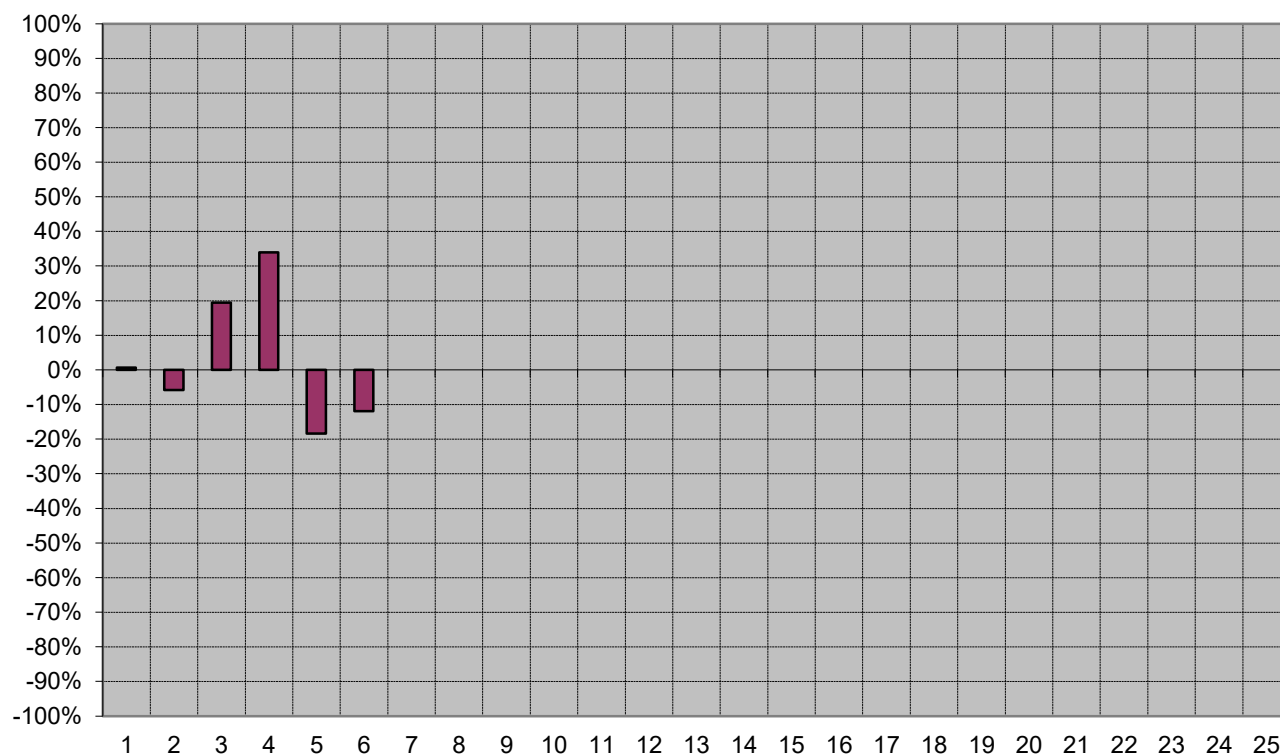
Amostra	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	Superior	8,0	25	c	8,0	AF Negócios Imobiliários	Andreia	(11) 3045-8916/(11) 98949-4887
2	Superior	8,0	11	c	8,0	Neto Junior Consultoria	Carlos	(11) 2609-4093/(11) 99105-6518
3	Superior	8,0	16	c	8,0	AF Negócios Imobiliários	Andreia	(11) 30458-8916/(11) 98949-4887
4	Superior	8,0	0	a	6,0	AF Negócios Imobiliários	Andreia	(11) 30458-8916/(11) 98949-4887
5	Superior	8,0	14	c	8,5	Neto Junior Consultoria	Carlos	(11) 2609-4093/(11) 99105-6518
6	Superior	8,0	17	c	8,5	Ema	Saulo	(11) 96731-7990
Avaliando	Superior	9,0	18	c	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 Classe	Fator Idade real	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	65,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	58,50	1,00	1,13	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26	73,71
2	85,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	76,50	1,00	1,13	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	78,80
3	63,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	57,00	1,00	1,13	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	62,13
4	49,62	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	44,66	1,00	1,13	0,78	1,00	1,33	1,00	1,00	1,00	1,24	55,38
5	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90,00	1,00	1,13	0,94	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,01	90,90
6	89,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	80,23	1,00	1,13	0,98	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,05	84,24

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	65,00	65,42	0,42	1%
2	85,00	80,03	(4,97)	-6%
3	63,33	75,63	12,30	19%
4	49,62	66,48	16,86	34%
5	100,00	81,62	(18,38)	-18%
6	89,14	78,51	(10,63)	-12%
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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	7		
Média Aritmética	8.238,38		
Desvio Padrão	1.186,92		
Coeficiente de Variação	14%		
Limite Inferior	5.766,86		
Limite Superior	10.709,89		
Elementos saneados	7		
Média Saneada	8.238,38		
t de Student	1,4400		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	7.592,37		-8%
Superior	8.884,38		8%
Hipótese de rejeição	-		
Aceito a Média Saneada			

AVALIAÇÃO

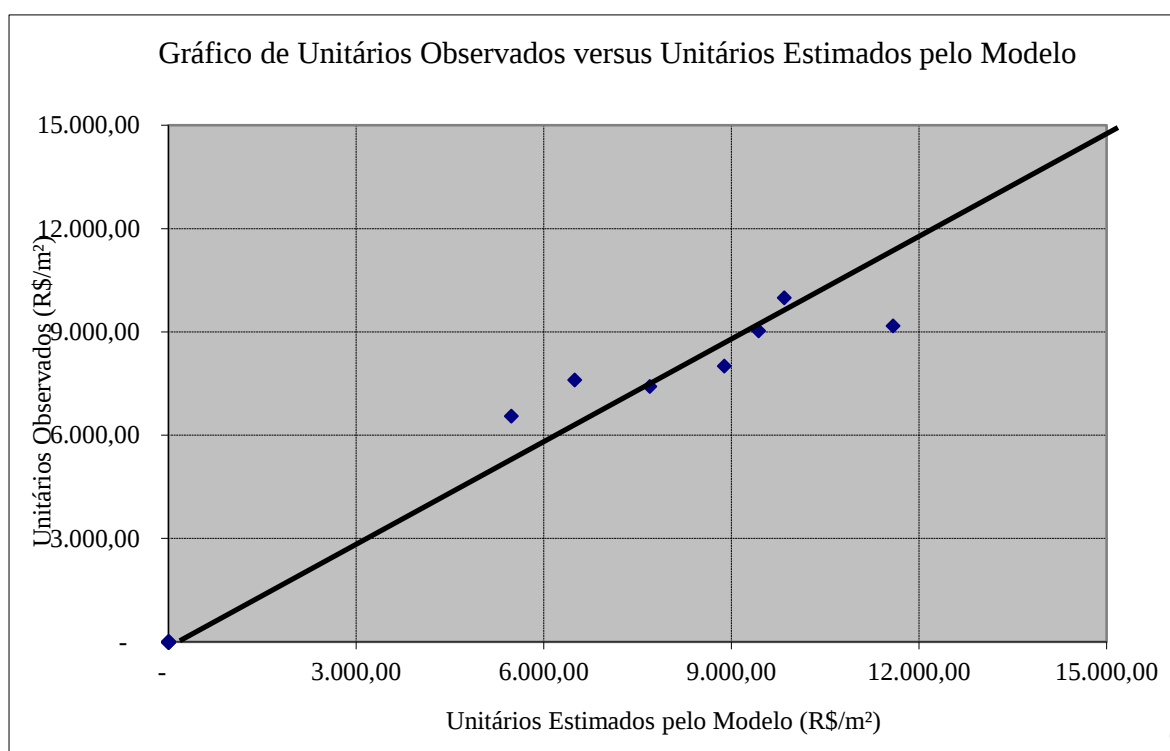
Área	2.062,00
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	8.238,38
Valor do Terreno	16.987.540
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	15.655.475
Superior	18.319.605

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		Unitário Homog.	
14%		14%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	14%
V. Testada	17%	V. Superfície	14%
V. Profundidade	14%	V. Frentes	14%
V. Prop. Área	11%	V. CA	#N/D
V. Topografia	13%	V. NãoUsado	14%
V. Nivelamento	14%	V. NãoUsado	14%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	12%	V. Aproveitamento	14%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	14%	V. Superfície	14%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	14%	V. Frentes	14%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	11%	V. CA	14%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	13%	V. NãoUsado	14%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	14%	V. NãoUsado	14%
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	587,15	8.238,38				1,00	4.837.184	4.837.184
Edificações								
01. Prédio comercial	4.509,00	4.440,00	18	c	41	0,78	20.019.960	15.615.569
Edificações e Benfeitorias	4.509,00				41	0,78	20.019.960	15.615.569
Custos							24.857.144	20.452.753
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,71		34.949.000

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincipal	FatorFrentes
1	Rua Hermano Ribeiro da Silva, 58		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	3.000.000	100%	oferta	300,00	10,50	1,00
2	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 920		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	5.600.000	100%	oferta	620,00	12,50	1,00
3	Rua Colônia da Glória, 345		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	11.500.000	100%	oferta	1.753,00	35,00	1,00
4	Rua Bartolomeu de Gusmão, 63		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	2.990.000	100%	oferta	393,00	14,45	1,00
5	Rua Pelotas, 256		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	2.968.000	100%	oferta	400,00	10,00	1,00
6	Rua Vergueiro, 2600		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	2.800.000	100%	oferta	305,00	19,74	1,00
7	Rua Jorge Chammas	ao lado do nº 142	Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21	4.245.000	100%	oferta	530,00	15,00	1,00
Avaliando	Rua Marselhesa, 500		Vila Mariana	São Paulo	SP	nov/21		100%	transação	2.062,00	67,69	1,00

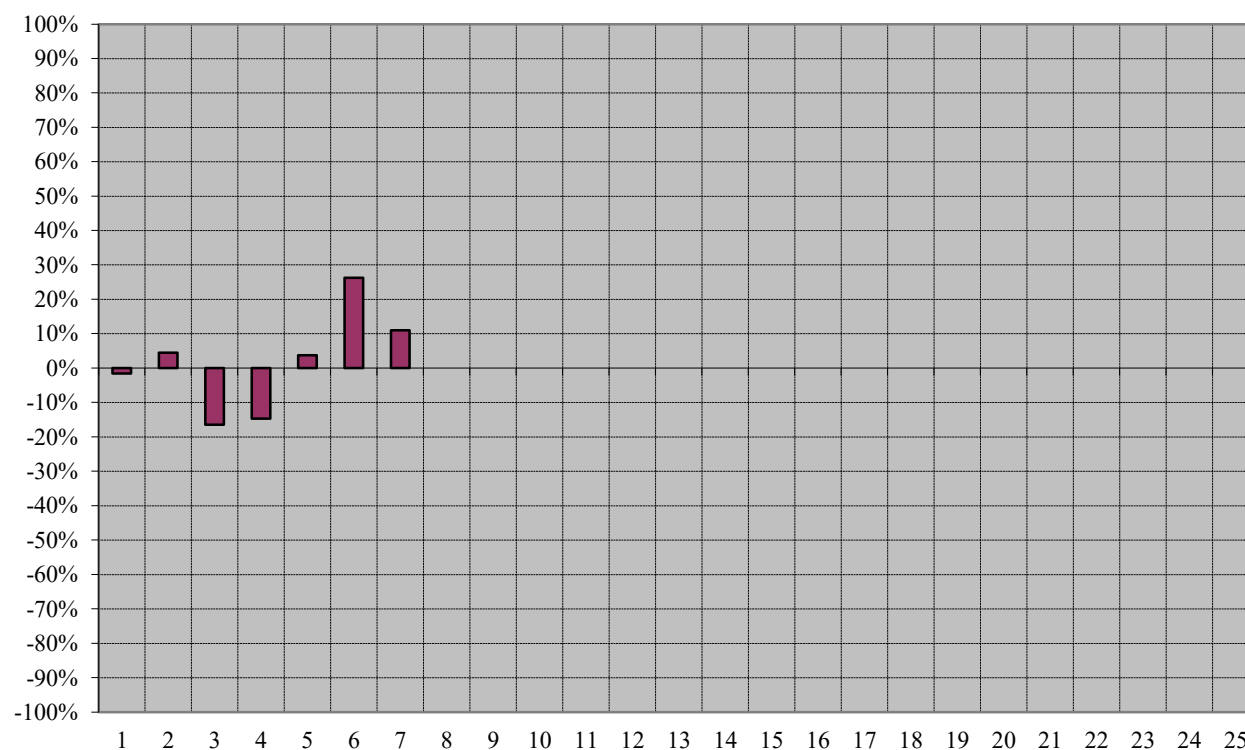
Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	Plano	ao nível	médio	não	7,0	Sylvio Roberto Marques	Silvio	(11) 98111-6626
2	bom	seca	Caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não	8,0	Finette	Finette	(11) 97605-7838
3	bom	seca	Caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não	5,0	Rizk Imóveis	Cleber	(11) 5555-4398/ 5555-4399
4	bom	seca	Plano	ao nível	médio	não	5,0	Global	Nelson	(11) 5081-6161/ 95328-2012
5	bom	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	não	6,0	MMG	Leonardo	(11) 99179-1938
6	bom	seca	Plano	ao nível	médio	não	8,0	Azulle	Gustavo	(11) 5082-5222/ 96497-3006
7	bom	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	não	7,0	Achei Aqui	Igor	(11) 99755-0016
Avaliando	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	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	10.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	1,14	1,00	1,00	1,00	0,93	8.370,00	dentro
2	9.032,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8.129,03	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	7.885,16	dentro
3	6.560,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.904,16	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,96	1,60	1,00	1,00	1,00	1,67	9.859,95	dentro
4	7.608,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.847,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,60	1,00	1,00	1,00	1,41	9.654,74	dentro
5	7.420,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.678,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,81	1,33	1,00	1,00	1,00	1,19	7.946,82	dentro
6	9.180,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8.262,30	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	6.527,22	dentro
7	8.009,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.208,49	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,84	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	7.424,74	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	10.000,00	9.842,75	(157,25)	-2%
2	9.032,26	9.436,86	404,60	4%
3	6.560,18	5.481,29	(1.078,89)	-16%
4	7.608,14	6.492,03	(1.116,11)	-15%
5	7.420,00	7.692,23	272,23	4%
6	9.180,33	11.587,03	2.406,70	26%
7	8.009,43	8.887,14	877,71	11%
8				
9				
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

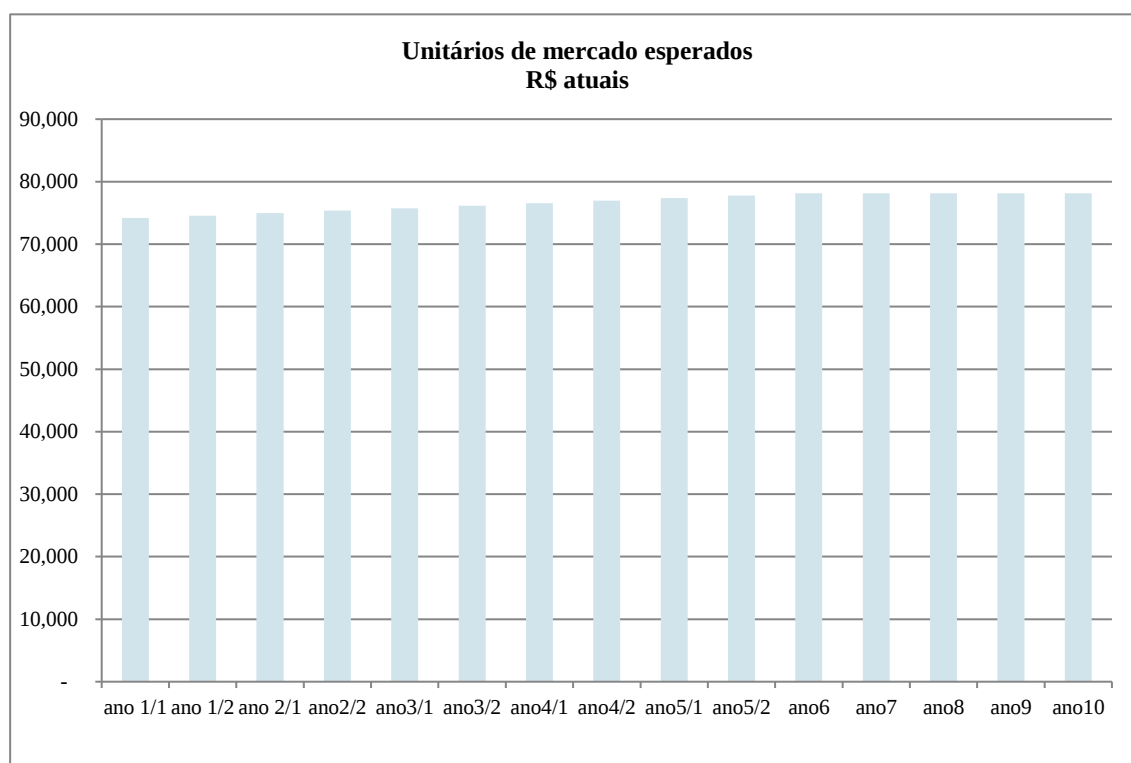
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 156E-515B-BA6E-1CC2.

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\$	267.618,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	74,19
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	78,17
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	204
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	70,35
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	178
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	102
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)	42

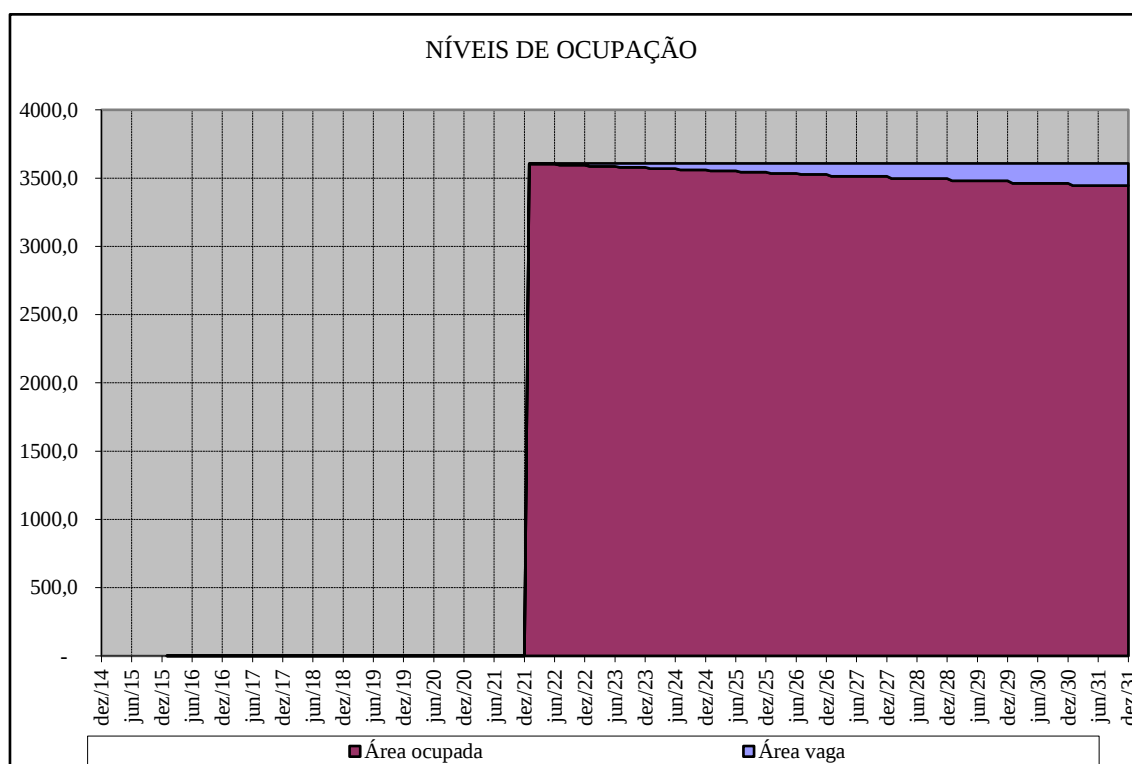
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



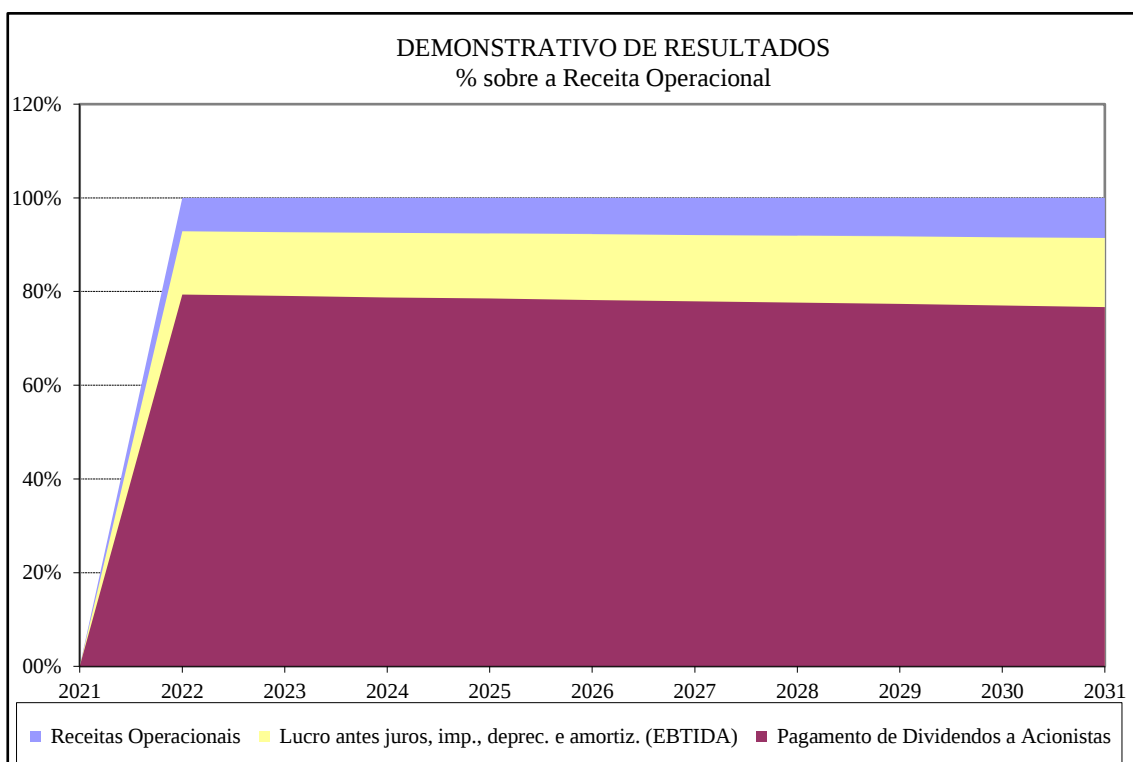
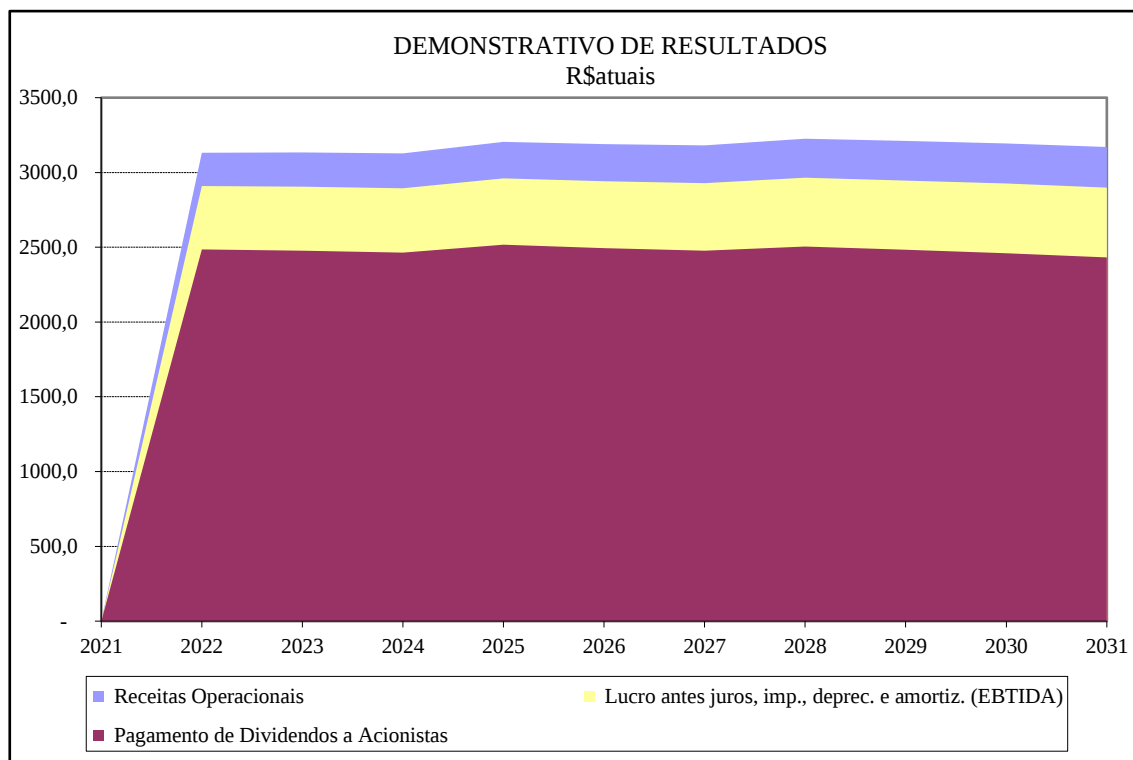
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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\$ 28.158.000,00

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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		-	3.131	3.134	3.128	3.205	3.190	3.180	3.226	3.210	3.194	3.170	31.768
-	Área locável (m2)		-	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	73	74	75	75	76	77	77	77	77	77	
-	Potencial de Mercado de Alugueis		-	3.147	3.198	3.232	3.267	3.302	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	32.785
-	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)		-	9	26	43	60	77	94	111	128	145	162	
-	Alugueis Efetivos		-	3.131	3.134	3.128	3.205	3.190	3.180	3.226	3.210	3.194	3.170	31.768
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	114	114	114	117	116	116	118	117	117	116	1.160
-	PIS		-	20	20	20	21	21	21	21	21	21	21	206
-	COFINS		-	94	94	94	96	96	95	97	96	96	95	953
-	Despesas Operacionais		-	109	114	119	127	131	136	143	147	152	155	1.334
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	3	8	13	18	23	28	33	38	43	49	255
-	Inadimplência irrecuperável		-	22	22	22	22	22	22	23	22	22	21	221
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	85	85	84	87	86	86	87	87	86	86	858
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	2.908	2.905	2.895	2.961	2.942	2.928	2.965	2.945	2.926	2.899	29.274
-	Depreciação		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-	2.908	2.905	2.895	2.961	2.942	2.928	2.965	2.945	2.926	2.899	29.274
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos		-	2.908	2.905	2.895	2.961	2.942	2.928	2.965	2.945	2.926	2.899	29.274
-	Impostos (IR/CSSL)		-	341	341	340	349	347	346	351	349	348	345	3.456
=	Lucro líquido		-	2.567	2.564	2.554	2.613	2.595	2.582	2.614	2.596	2.578	2.554	25.817
+	Depreciação e Amortização		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	2.567	2.564	2.555	2.613	2.595	2.582	2.614	2.596	2.578	2.554	25.818
-	Investimento em novos ativos		21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	82	87	91	96	100	105	109	113	118	122	1.023
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(21.097)	2.485	2.478	2.463	2.517	2.495	2.477	2.505	2.483	2.460	2.431	3.697
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(21.097)	(18.612)	(16.134)	(13.671)	(11.154)	(8.659)	(6.182)	(3.677)	(1.194)	1.266	3.697	
+	Integralização dos Acionistas		21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	21.097	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	2.485	2.478	2.463	2.517	2.495	2.477	2.505	2.483	2.460	2.431	24.794
=	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		21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
+	Distribuição de Dividendos		-	2.485	2.478	2.463	2.517	2.495	2.477	2.505	2.483	2.460	2.431	24.794
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.603	27.603
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(21.097)	2.485	2.478	2.463	2.517	2.495	2.477	2.505	2.483	2.460	30.035	31.301

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%	104,6%	103,2%	103,7%	104,2%	105,0%		103,2%
-	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		3,5%	3,6%	3,8%	4,0%	4,1%	4,3%	4,4%	4,6%	4,8%	4,9%	4,9%	4,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,4%	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%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas recorrentes FII		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		92,9%	92,7%	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	92,1%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		92,9%	92,7%	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	92,1%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		92,9%	92,7%	92,5%	92,4%	92,2%	92,1%	91,9%	91,8%	91,6%	91,5%	91,5%	92,1%
-	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		82,0%	81,8%	81,7%	81,5%	81,3%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,6%	80,6%	81,3%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		82,0%	81,8%	81,7%	81,5%	81,3%	81,2%	81,0%	80,9%	80,7%	80,6%	80,6%	81,3%
-	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%	66,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,6%	2,8%	2,9%	3,0%	3,1%	3,3%	3,4%	3,5%	3,7%	3,9%		3,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		79,4%	79,1%	78,7%	78,5%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,0%	76,7%	76,7%	11,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-594,3%	-514,8%	-437,0%	-348,0%	-271,5%	-194,4%	-114,0%	-37,2%	39,6%	116,6%		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%	66,4%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		673,7%	673,2%	674,4%	658,2%	661,4%	663,4%	654,1%	657,3%	660,5%	665,6%		0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		79,4%	79,1%	78,7%	78,5%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,0%	76,7%	76,7%	78,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	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%	66,4%
+	Distribuição de Dividendos		79,4%	79,1%	78,7%	78,5%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,0%	76,7%	76,7%	78,0%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	870,9%	86,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		79,4%	79,1%	78,7%	78,5%	78,2%	77,9%	77,7%	77,3%	77,0%	947,6%	947,6%	98,5%

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.097)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.097)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.097)

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	266	265	264	263	262	261	259	258	257	256	255	267
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,19	73,88	73,57	73,27	72,96	72,66	72,73	72,43	72,13	71,83	71,53	71,23
	Potencial de Mercado de Alugueis	267,62	266,50	265,39	264,29	263,19	262,09	262,37	261,27	260,19	259,10	258,02	256,95
	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)	4	4	4	4	4	4	13	13	13	13	13	13
	Alugueis Efetivos	266	265	264	263	262	261	259	258	257	256	255	267
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	247	246	245	244	243	242	240	239	238	237	236	248
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	247	246	245	244	243	242	240	239	238	237	236	248
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	247	246	245	244	243	242	240	239	238	237	236	248
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	28	28	28	28	28	28	28	29
=	Lucro líquido	218	217	217	216	215	214	212	211	210	210	209	219
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	218	217	217	216	215	214	212	211	210	210	209	219
-	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	211	211	210	209	208	207	205	204	204	203	202	212
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.886)	(20.675)	(20.465)	(20.256)	(20.049)	(19.842)	(19.636)	(19.432)	(19.228)	(19.025)	(18.824)	(18.612)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	211	422	632	841	1.048	1.255	1.461	1.665	1.869	2.072	2.273	2.485
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	211	211	210	209	208	207	205	204	204	203	202	212
=	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	211	211	210	209	208	207	205	204	204	203	202	212
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	211	211	210	209	208	207	205	204	204	203	202	212

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	265	264	264	263	262	261	260	259	258	257	256	265
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,97	74,73	74,50	74,26	74,03	73,79	73,95	73,71	73,48	73,25	73,02	72,79
	Potencial de Mercado de Aluguéis	270,43	269,58	268,73	267,88	267,03	266,19	266,74	265,90	265,06	264,22	263,39	262,55
	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)	21	21	21	21	21	21	30	30	30	30	30	30
	Aluguéis Efetivos	265	264	264	263	262	261	260	259	258	257	256	265
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	10	10	9	9	9	9	10	10	10	9	9	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	246	245	244	244	243	242	241	240	239	238	238	246
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	246	245	244	244	243	242	241	240	239	238	238	246
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	246	245	244	244	243	242	241	240	239	238	238	246
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	28	28	28	28	28	28	28	29
=	Lucro líquido	217	216	216	215	214	214	212	212	211	210	210	217
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	217	216	216	215	214	214	212	212	211	210	210	217
-	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	210	209	209	208	207	206	205	204	204	203	202	210
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(18.402)	(18.193)	(17.984)	(17.776)	(17.569)	(17.363)	(17.158)	(16.953)	(16.750)	(16.547)	(16.344)	(16.134)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.695	2.904	3.113	3.321	3.528	3.734	3.939	4.144	4.347	4.551	4.753	4.963
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	210	209	209	208	207	206	205	204	204	203	202	210
=	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	210	209	209	208	207	206	205	204	204	203	202	210
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	210	209	209	208	207	206	205	204	204	203	202	210

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	264	263	262	261	261	260	258	258	257	256	255	273
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,76	75,52	75,29	75,05	74,82	74,58	74,74	74,51	74,28	74,04	73,81	73,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	273,27	272,42	271,57	270,72	269,88	269,04	269,61	268,77	267,93	267,09	266,26	265,43
	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)	38	38	38	38	38	38	47	47	47	47	47	47
	Aluguéis Efetivos	264	263	262	261	261	260	258	258	257	256	255	273
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9	9	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	244	244	243	242	241	241	239	238	238	237	236	252
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	244	244	243	242	241	241	239	238	238	237	236	252
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	244	244	243	242	241	241	239	238	238	237	236	252
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	28	28	28	28	28	28	28	28	30
=	Lucro líquido	216	215	214	214	213	212	211	210	210	209	208	223
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	216	215	214	214	213	212	211	210	210	209	208	223
-	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	208	207	207	206	205	205	203	203	202	201	201	215
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.926)	(15.719)	(15.512)	(15.306)	(15.101)	(14.896)	(14.693)	(14.490)	(14.288)	(14.087)	(13.886)	(13.671)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.171	5.378	5.585	5.791	5.996	6.201	6.404	6.607	6.809	7.010	7.211	7.426
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	208	207	207	206	205	205	203	203	202	201	201	215
=	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	208	207	207	206	205	205	203	203	202	201	201	215
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	208	207	207	206	205	205	203	203	202	201	201	215

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	271	270	269	269	268	267	266	265	264	263	262	271
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,55	76,32	76,09	75,86	75,63	75,40	75,56	75,33	75,10	74,88	74,65	74,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	276,14	275,30	274,47	273,63	272,80	271,97	272,57	271,74	270,92	270,09	269,27	268,46
	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)	55	55	55	55	55	55	64	64	64	64	64	64
	Aluguéis Efetivos	271	270	269	269	268	267	266	265	264	263	262	271
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	10	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	251	250	249	248	248	247	245	244	244	243	242	251
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	251	250	249	248	248	247	245	244	244	243	242	251
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	251	250	249	248	248	247	245	244	244	243	242	251
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
=	Lucro líquido	221	220	220	219	218	218	216	216	215	214	214	221
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	221	220	220	219	218	218	216	216	215	214	214	221
-	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	213	212	212	211	210	210	208	208	207	206	206	213
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(13.458)	(13.245)	(13.034)	(12.823)	(12.612)	(12.402)	(12.194)	(11.986)	(11.779)	(11.573)	(11.367)	(11.154)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.639	7.852	8.063	8.275	8.485	8.695	8.903	9.111	9.318	9.524	9.730	9.943
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	213	212	212	211	210	210	208	208	207	206	206	213
=	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	213	212	212	211	210	210	208	208	207	206	206	213
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	213	212	212	211	210	210	208	208	207	206	206	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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	270	269	268	267	267	266	264	263	263	262	261	270
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	77,36	77,12	76,89	76,65	76,42	76,19	76,36	76,12	75,89	75,66	75,43	75,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	279,04	278,20	277,35	276,51	275,67	274,83	275,43	274,60	273,76	272,93	272,10	271,28
	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)	72	72	72	72	72	72	81	81	81	81	81	81
	Aluguéis Efetivos	270	269	268	267	267	266	264	263	263	262	261	270
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	249	248	247	247	246	245	244	243	242	241	241	249
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	249	248	247	247	246	245	244	243	242	241	241	249
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	249	248	247	247	246	245	244	243	242	241	241	249
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	29
=	Lucro líquido	220	219	218	218	217	216	215	214	214	213	212	220
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	220	219	218	218	217	216	215	214	214	213	212	220
-	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	211	211	210	209	209	208	207	206	205	205	204	211
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.943)	(10.732)	(10.522)	(10.313)	(10.104)	(9.897)	(9.690)	(9.484)	(9.279)	(9.074)	(8.870)	(8.659)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.154	10.365	10.575	10.784	10.993	11.201	11.407	11.613	11.818	12.023	12.227	12.438
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	211	211	210	209	209	208	207	206	205	205	204	211
=	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	211	211	210	209	209	208	207	206	205	205	204	211
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	211	211	210	209	209	208	207	206	205	205	204	211

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	268	267	267	266	265	264	263	263	262	261	260	275
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
	Alugueis Efetivos	268	267	267	266	265	264	263	263	262	261	260	275
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	9	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	239	253
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	239	253
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	247	246	245	245	244	243	242	242	241	240	239	253
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	28	30
=	Lucro líquido	218	217	216	216	215	214	214	213	212	212	211	223
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	218	217	216	216	215	214	214	213	212	212	211	223
-	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	209	208	208	207	206	206	205	204	204	203	202	214
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.450)	(8.242)	(8.034)	(7.827)	(7.621)	(7.415)	(7.210)	(7.006)	(6.802)	(6.599)	(6.396)	(6.182)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.647	12.855	13.063	13.270	13.476	13.682	13.887	14.091	14.295	14.498	14.701	14.915
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	209	208	208	207	206	206	205	204	204	203	202	214
=	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	209	208	208	207	206	206	205	204	204	203	202	214
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	209	208	208	207	206	206	205	204	204	203	202	214

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	272	272	271	270	269	268	268	267	266	265	264	273
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
	Aluguéis Efetivos	272	272	271	270	269	268	268	267	266	265	264	273
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	251	250	249	248	247	247	246	245	244	244	243	251
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	251	250	249	248	247	247	246	245	244	244	243	251
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	251	250	249	248	247	247	246	245	244	244	243	251
-	Impostos (IR/CSSL)	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
=	Lucro líquido	221	220	220	219	218	217	217	216	215	215	214	222
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	221	220	220	219	218	217	217	216	215	215	214	222
-	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	212	211	210	210	209	208	208	207	206	206	205	212
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(5.970)	(5.759)	(5.549)	(5.339)	(5.130)	(4.922)	(4.714)	(4.507)	(4.300)	(4.095)	(3.889)	(3.677)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	15.127	15.338	15.548	15.758	15.967	16.176	16.383	16.590	16.797	17.002	17.208	17.420
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	212	211	210	210	209	208	208	207	206	206	205	212
=	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	212	211	210	210	209	208	208	207	206	206	205	212
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	212	211	210	210	209	208	208	207	206	206	205	212

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	271	270	270	269	268	267	266	265	265	264	263	272
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
	Aluguéis Efetivos	271	270	270	269	268	267	266	265	265	264	263	272
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	249	248	247	247	246	245	244	244	243	242	241	250
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	249	248	247	247	246	245	244	244	243	242	241	250
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	249	248	247	247	246	245	244	244	243	242	241	250
-	Impostos (IR/CSSL)	30	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	30
=	Lucro líquido	219	219	218	217	217	216	215	215	214	213	213	220
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	219	219	218	217	217	216	215	215	214	213	213	220
-	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	210	209	209	208	207	207	206	205	205	204	203	211
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.467)	(3.258)	(3.049)	(2.841)	(2.634)	(2.428)	(2.222)	(2.017)	(1.812)	(1.608)	(1.405)	(1.194)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	17.630	17.839	18.048	18.256	18.463	18.669	18.875	19.080	19.285	19.489	19.692	19.903
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	210	209	209	208	207	207	206	205	205	204	203	211
=	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	210	209	209	208	207	207	206	205	205	204	203	211
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	210	209	209	208	207	207	206	205	205	204	203	211

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	270	269	268	267	267	266	265	264	263	263	262	271
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	Aluguéis Efetivos	270	269	268	267	267	266	265	264	263	263	262	271
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	240	248
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	240	248
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	-	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	247	246	246	245	244	243	243	242	241	240	240	248
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	29
=	Lucro líquido	218	217	216	216	215	214	214	213	213	212	211	219
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	218	217	216	216	215	214	214	213	213	212	211	219
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	208	207	207	206	205	205	204	203	203	202	201	209
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(986)	(779)	(572)	(366)	(161)	44	248	451	654	856	1.057	1.266
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.111	20.318	20.525	20.731	20.936	21.141	21.345	21.548	21.751	21.953	22.154	22.363
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	208	207	207	206	205	205	204	203	203	202	201	209
=	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	208	207	207	206	205	205	204	203	203	202	201	209
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	208	207	207	206	205	205	204	203	203	202	201	209

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	269	268	267	266	265	264	264	263	262	261	260	260
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	Aluguéis Efetivos	269	268	267	266	265	264	264	263	262	261	260	260
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	246	245	244	243	243	242	241	240	240	239	239	239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	246	245	244	243	243	242	241	240	240	239	239	239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	246	245	244	243	243	242	241	240	240	239	239	239
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	29	29	29	29	28	28	28
=	Lucro líquido	216	216	215	214	214	213	212	212	211	210	210	210
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	216	216	215	214	214	213	212	212	211	210	210	210
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	206	205	205	204	203	203	202	201	201	200	200	200
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.472	1.677	1.882	2.086	2.290	2.493	2.695	2.896	3.097	3.297	3.497	3.697
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.569	22.774	22.979	23.183	23.387	23.590	23.792	23.993	24.194	24.394	24.594	24.794
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	206	205	205	204	203	203	202	201	201	200	200	200
=	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	206	205	205	204	203	203	202	201	201	200	200	200
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.603
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	206	205	205	204	203	203	202	201	201	200	200	27.803

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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		1.048.468

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\$ 38.125.000,00

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	-	4.035	4.097	4.079	4.061	4.042	4.022	4.003	3.983	3.964	3.944	40.230
-	Área locável (m2)	-	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	73	74	75	75	76	77	77	77	77	77	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	3.147	3.198	3.232	3.267	3.302	3.328	3.328	3.328	3.328	3.328	32.785
-	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)	-	9	26	43	60	77	94	111	128	145	162	
-	Alugueis Efetivos	-	4.035	4.097	4.079	4.061	4.042	4.022	4.003	3.983	3.964	3.944	40.230
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.048	368	373	378	383	387	392	397	402	407	411	4.946
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	3	8	13	18	23	28	33	38	43	49	255
-	Inadimplência irrecuperável	-	28	29	29	28	28	28	28	28	28	28	282
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	36	37	37	37	36	36	36	36	36	35	362
-	Despesas recorrentes FII	-	301	300	300	300	300	300	300	300	300	300	2.999
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.048	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.048
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(1.048)	3.667	3.725	3.701	3.678	3.654	3.630	3.606	3.581	3.557	3.533	35.284
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(1.048)	3.667	3.725	3.701	3.678	3.654	3.630	3.606	3.581	3.557	3.533	35.283
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	(1.048)	3.667	3.725	3.701	3.678	3.654	3.630	3.606	3.581	3.557	3.533	35.283
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(1.048)	3.667	3.725	3.701	3.678	3.654	3.630	3.606	3.581	3.557	3.533	35.283
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(1.048)	3.667	3.725	3.701	3.678	3.654	3.630	3.606	3.581	3.557	3.533	35.284
-	Investimento em novos ativos	21.097	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	82	87	91	96	100	105	109	113	118	122	1.023
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(22.145)	3.585	3.638	3.610	3.583	3.554	3.525	3.497	3.468	3.439	3.410	13.163
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.145)	(18.561)	(14.923)	(11.313)	(7.730)	(4.176)	(651)	2.846	6.314	9.753	13.163	
+	Integralização dos Cotistas	22.145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.145
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	22.145	
-	Remuneração de Cotistas	-	3.585	3.638	3.610	3.583	3.554	3.525	3.497	3.468	3.439	3.410	35.309
=	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	22.145	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.145
+	Remuneração das Cotas	-	3.585	3.638	3.610	3.583	3.554	3.525	3.497	3.468	3.439	3.410	35.309
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.346	35.346
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(22.145)	3.585	3.638	3.610	3.583	3.554	3.525	3.497	3.468	3.439	38.756	48.509

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		78,0%	78,0%	79,2%	80,5%	81,7%	82,7%	83,1%	83,5%	84,0%	84,4%	84,4%	81,5%
-	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		9,1%	9,1%	9,3%	9,4%	9,6%	9,8%	9,9%	10,1%	10,3%	10,4%	10,4%	12,3%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,8%	1,0%	1,1%	1,2%	1,2%	0,6%
-	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		0,9%	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		7,5%	7,3%	7,3%	7,4%	7,4%	7,5%	7,5%	7,5%	7,6%	7,6%	7,6%	7,5%
-	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%	2,6%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		90,9%	90,9%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	90,1%	89,9%	89,7%	89,6%	89,6%	87,7%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		90,9%	90,9%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	90,1%	89,9%	89,7%	89,6%	89,6%	87,7%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos		90,9%	90,9%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	90,1%	89,9%	89,7%	89,6%	89,6%	87,7%
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		90,9%	90,9%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	90,1%	89,9%	89,7%	89,6%	89,6%	87,7%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		90,9%	90,9%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	90,1%	89,9%	89,7%	89,6%	89,6%	87,7%
-	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%	52,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,0%	2,1%	2,2%	2,4%	2,5%	2,6%	2,7%	2,8%	3,0%	3,1%	3,1%	2,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		88,8%	88,8%	88,5%	88,2%	87,9%	87,6%	87,4%	87,1%	86,8%	86,5%	86,5%	32,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-460,0%	-364,2%	-277,4%	-190,3%	-103,3%	-16,2%	71,1%	158,5%	246,1%	333,7%	333,7%	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%	0,0%	55,0%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		548,9%	540,5%	542,9%	545,3%	547,9%	550,6%	553,3%	556,0%	558,7%	561,5%	561,5%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		88,8%	88,8%	88,5%	88,2%	87,9%	87,6%	87,4%	87,1%	86,8%	86,5%	86,5%	87,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	55,0%
+	Remuneração das Cotas		88,8%	88,8%	88,5%	88,2%	87,9%	87,6%	87,4%	87,1%	86,8%	86,5%	86,5%	87,8%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	896,1%	896,1%	87,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		88,8%	88,8%	88,5%	88,2%	87,9%	87,6%	87,4%	87,1%	86,8%	982,6%	982,6%	120,6%

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.048
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.048
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.048)
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.048)
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.048)
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.048)
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.048)
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.097
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.145)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.145)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.145
-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.145
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.145)

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	327	326	325	323	322	349	347	346	344	343	341	340
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,19	73,88	73,57	73,27	72,96	72,66	72,73	72,43	72,13	71,83	71,53	71,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	267,62	266,50	265,39	264,29	263,19	262,09	262,37	261,27	260,19	259,10	258,02	256,95
	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)	4	4	4	4	4	4	13	13	13	13	13	13
	Aluguéis Efetivos	327	326	325	323	322	349	347	346	344	343	341	340
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	31	30	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	297	296	294	293	292	318	316	315	313	312	311	310
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	297	296	294	293	292	318	316	315	313	312	311	309
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	297	296	294	293	292	318	316	315	313	312	311	309
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	297	296	294	293	292	318	316	315	313	312	311	309
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	297	296	294	293	292	318	316	315	313	312	311	310
-	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	290	289	288	286	285	312	309	308	307	305	304	303
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.855)	(21.567)	(21.279)	(20.993)	(20.708)	(20.396)	(20.087)	(19.779)	(19.473)	(19.167)	(18.863)	(18.561)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	290	579	866	1.153	1.438	1.749	2.058	2.366	2.673	2.978	3.282	3.585
-	Remuneração de Cotistas	290	289	288	286	285	312	309	308	307	305	304	303
=	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	290	289	288	286	285	312	309	308	307	305	304	303
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	290	289	288	286	285	312	309	308	307	305	304	303

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	340	339	338	337	336	348	346	345	344	343	342	340
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	74,97	74,73	74,50	74,26	74,03	73,79	73,95	73,71	73,48	73,25	73,02	72,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	270,43	269,58	268,73	267,88	267,03	266,19	266,74	265,90	265,06	264,22	263,39	262,55
	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)	21	21	21	21	21	21	30	30	30	30	30	30
	Alugueis Efetivos	340	339	338	337	336	348	346	345	344	343	342	340
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	31	31	31	31	30	32	32	32	31	31	31	31
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	309	308	307	306	306	316	314	313	312	311	310	309
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	309	308	307	306	305	316	314	313	312	311	310	309
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	309	308	307	306	305	316	314	313	312	311	310	309
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	309	308	307	306	305	316	314	313	312	311	310	309
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	309	308	307	306	306	316	314	313	312	311	310	309
-	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	302	301	300	299	298	309	307	306	305	304	303	302
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(18.259)	(17.957)	(17.657)	(17.358)	(17.060)	(16.751)	(16.444)	(16.137)	(15.832)	(15.528)	(15.225)	(14.923)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.887	4.188	4.488	4.787	5.086	5.395	5.702	6.008	6.313	6.617	6.920	7.222
-	Remuneração de Cotistas	302	301	300	299	298	309	307	306	305	304	303	302
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	-	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	302	301	300	299	298	309	307	306	305	304	303	302
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	302	301	300	299	298	309	307	306	305	304	303	302

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,76	75,52	75,29	75,05	74,82	74,58	74,74	74,51	74,28	74,04	73,81	73,58
	Potencial de Mercado de Alugueis	273,27	272,42	271,57	270,72	269,88	269,04	269,61	268,77	267,93	267,09	266,26	265,43
	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)	38	38	38	38	38	38	47	47	47	47	47	47
	Alugueis Efetivos	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	31	31	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	307	307	306	305	304	314	312	311	310	309	308	307
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	307	307	306	305	304	314	312	311	310	309	308	307
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	307	307	306	305	304	314	312	311	310	309	308	307
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	307	307	306	305	304	314	312	311	310	309	308	307
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	307	307	306	305	304	314	312	311	310	309	308	307
-	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	300	299	298	297	296	307	305	304	303	302	301	300
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.623)	(14.324)	(14.026)	(13.729)	(13.433)	(13.127)	(12.822)	(12.518)	(12.215)	(11.914)	(11.613)	(11.313)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.522	7.821	8.119	8.416	8.712	9.019	9.324	9.627	9.930	10.232	10.533	10.832
-	Remuneração de Cotistas	300	299	298	297	296	307	305	304	303	302	301	300
=	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	300	299	298	297	296	307	305	304	303	302	301	300
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	300	299	298	297	296	307	305	304	303	302	301	300

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	337	336	335	334	333	345	343	342	341	340	339	337
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	76,55	76,32	76,09	75,86	75,63	75,40	75,56	75,33	75,10	74,88	74,65	74,42
	Potencial de Mercado de Aluguéis	276,14	275,30	274,47	273,63	272,80	271,97	272,57	271,74	270,92	270,09	269,27	268,46
	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)	55	55	55	55	55	55	64	64	64	64	64	64
	Aluguéis Efetivos	337	336	335	334	333	345	343	342	341	340	339	337
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	306	305	304	303	302	312	310	309	308	307	306	306
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	306	305	304	303	302	312	310	309	308	307	306	306
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	306	305	304	303	302	312	310	309	308	307	306	306
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	306	305	304	303	302	312	310	309	308	307	306	306
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	306	305	304	303	302	312	310	309	308	307	306	306
-	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	298	297	296	295	294	304	302	301	300	299	299	298
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.015)	(10.719)	(10.423)	(10.128)	(9.834)	(9.530)	(9.228)	(8.926)	(8.626)	(8.326)	(8.028)	(7.730)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	11.130	11.427	11.723	12.017	12.311	12.616	12.918	13.219	13.520	13.819	14.118	14.415
-	Remuneração de Cotistas	298	297	296	295	294	304	302	301	300	299	299	298
=	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	298	297	296	295	294	304	302	301	300	299	299	298
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	298	297	296	295	294	304	302	301	300	299	299	298

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	336	335	334	333	332	343	341	340	339	338	337	336
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	77,36	77,12	76,89	76,65	76,42	76,19	76,36	76,12	75,89	75,66	75,43	75,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	279,04	278,20	277,35	276,51	275,67	274,83	275,43	274,60	273,76	272,93	272,10	271,28
	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)	72	72	72	72	72	72	81	81	81	81	81	81
	Aluguéis Efetivos	336	335	334	333	332	343	341	340	339	338	337	336
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	32	32
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	304	303	302	301	300	310	308	307	306	305	304	304
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	304	303	302	301	300	310	308	307	306	305	304	304
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	304	303	302	301	300	310	308	307	306	305	304	304
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	304	303	302	301	300	310	308	307	306	305	304	304
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	304	303	302	301	300	310	308	307	306	305	304	304
-	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	295	294	293	292	292	302	300	299	298	297	296	295
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.435)	(7.141)	(6.847)	(6.555)	(6.263)	(5.961)	(5.662)	(5.363)	(5.065)	(4.768)	(4.471)	(4.176)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.710	15.005	15.298	15.591	15.882	16.184	16.484	16.783	17.081	17.378	17.674	17.969
-	Remuneração de Cotistas	295	294	293	292	292	302	300	299	298	297	296	295
=	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	295	294	293	292	292	302	300	299	298	297	296	295
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	295	294	293	292	292	302	300	299	298	297	296	295

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	334	333	332	331	330	341	340	339	338	337	336	335
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
	Alugueis Efetivos	334	333	332	331	330	341	340	339	338	337	336	335
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	33	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	301	300	299	298	297	308	307	306	305	304	303	302
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	301	300	299	298	297	308	307	306	305	304	303	302
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	301	300	299	298	297	308	307	306	305	304	303	302
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	301	300	299	298	297	308	307	306	305	304	303	302
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	301	300	299	298	297	308	307	306	305	304	303	302
-	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	292	291	291	290	289	299	298	297	296	295	294	293
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.884)	(3.592)	(3.302)	(3.012)	(2.724)	(2.425)	(2.127)	(1.830)	(1.534)	(1.238)	(944)	(651)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.262	18.553	18.844	19.133	19.422	19.721	20.019	20.316	20.612	20.907	21.201	21.495
-	Remuneração de Cotistas	292	291	291	290	289	299	298	297	296	295	294	293
=	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	292	291	291	290	289	299	298	297	296	295	294	293
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	292	291	291	290	289	299	298	297	296	295	294	293

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	332	331	330	329	328	339	338	337	336	335	334	333
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
	Aluguéis Efetivos	332	331	330	329	328	339	338	337	336	335	334	333
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	299	298	297	296	295	306	305	304	303	302	301	300
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	299	298	297	296	295	306	305	304	303	302	301	300
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	299	298	297	296	295	306	305	304	303	302	301	300
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	299	298	297	296	295	306	305	304	303	302	301	300
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	299	298	297	296	295	306	305	304	303	302	301	300
-	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	290	289	288	287	286	296	296	295	294	293	292	291
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(361)	(72)	216	504	790	1.086	1.382	1.677	1.970	2.263	2.555	2.846
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	21.785	22.074	22.362	22.649	22.935	23.232	23.527	23.822	24.116	24.409	24.700	24.991
-	Remuneração de Cotistas	290	289	288	287	286	296	296	295	294	293	292	291
=	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	290	289	288	287	286	296	296	295	294	293	292	291
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	290	289	288	287	286	296	296	295	294	293	292	291

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	330	329	328	327	326	338	336	335	334	333	332	331
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128
	Alugueis Efetivos	330	329	328	327	326	338	336	335	334	333	332	331
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	33
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	297	296	295	294	293	304	303	302	301	300	299	298
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	297	296	295	294	293	304	303	302	301	300	299	298
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	297	296	295	294	293	304	303	302	301	300	299	298
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	297	296	295	294	293	304	303	302	301	300	299	298
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	297	296	295	294	293	304	303	302	301	300	299	298
-	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	288	287	286	285	284	294	293	292	291	290	289	289
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.133	3.420	3.706	3.991	4.275	4.569	4.862	5.154	5.445	5.736	6.025	6.314
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	25.279	25.566	25.851	26.136	26.420	26.714	27.007	27.300	27.591	27.881	28.171	28.459
-	Remuneração de Cotistas	288	287	286	285	284	294	293	292	291	290	289	289
=	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	288	287	286	285	284	294	293	292	291	290	289	289
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	288	287	286	285	284	294	293	292	291	290	289	289

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	329	328	327	326	325	336	335	334	333	332	331	330
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	Alugueis Efetivos	329	328	327	326	325	336	335	334	333	332	331	330
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	34	34	34	33	33	34	34	34	34	34	34	34
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	295	294	293	292	291	301	301	300	299	298	297	296
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	295	294	293	292	291	301	301	300	299	298	297	296
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	295	294	293	292	291	301	301	300	299	298	297	296
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	295	294	293	292	291	301	301	300	299	298	297	296
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	295	294	293	292	291	301	301	300	299	298	297	296
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	285	284	283	283	282	292	291	290	289	288	287	286
=	Fluxos de Caixa Acumulado	6.599	6.883	7.167	7.449	7.731	8.022	8.313	8.603	8.892	9.180	9.467	9.753
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	28.744	29.029	29.312	29.595	29.876	30.168	30.459	30.748	31.037	31.325	31.612	31.898
-	Remuneração de Cotistas	285	284	283	283	282	292	291	290	289	288	287	286
=	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	285	284	283	283	282	292	291	290	289	288	287	286
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	285	284	283	283	282	292	291	290	289	288	287	286

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 156E-515B-BA6E-1CC2.

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	327	326	325	324	323	334	333	332	331	330	329	328
	Área locável (m2)	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607	3.607
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,17	77,93	77,70	77,46	77,22	76,99	76,76	76,52	76,29	76,06	75,83	75,60
	Potencial de Mercado de Alugueis	281,97	281,12	280,27	279,41	278,57	277,72	276,88	276,04	275,20	274,36	273,53	272,70
	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)	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162
	Alugueis Efetivos	327	326	325	324	323	334	333	332	331	330	329	328
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	34	34	34	34	34	35	35	35	35	34	34	34
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	293	292	291	290	289	299	298	298	297	296	295	294
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	293	292	291	290	289	299	298	298	297	296	295	294
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	293	292	291	290	289	299	298	298	297	296	295	294
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	293	292	291	290	289	299	298	298	297	296	295	294
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	293	292	291	290	289	299	298	298	297	296	295	294
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	283	282	281	280	279	289	288	287	286	286	285	284
=	Fluxos de Caixa Acumulado	10.036	10.318	10.599	10.879	11.158	11.447	11.736	12.023	12.309	12.595	12.880	13.163
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	32.181	32.463	32.744	33.024	33.304	33.593	33.881	34.168	34.455	34.740	35.025	35.309
-	Remuneração de Cotistas	283	282	281	280	279	289	288	287	286	286	285	284
=	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	283	282	281	280	279	289	288	287	286	286	285	284
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.346
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	283	282	281	280	279	289	288	287	286	286	285	35.630

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 156E-515B-BA6E-1CC2.

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/156E-515B-BA6E-1CC2> 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: 156E-515B-BA6E-1CC2



Hash do Documento

1E0E616B59220D13690C41A87FD9A2EBC5CCA2DB747DDB29F5BA883A69024F71

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 19:16 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Jan 11 2022 19:16:46 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

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

IP 179.153.36.34

Assinatura:



Hash Evidências:

3485FB398A233E9CE8CACC998C96981C32C7A55B4FED006839FF3CF3A71A94B0

