

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 26.765.006/1221

SOLICITANTE:	TJK RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	RUA PASQUALE GALLUPI, 7
		SÃO PAULO – SP
	TIPO:	PRÉDIO
	USO:	COMERCIAL
	ÁREA DE TERRENO:	3.000,00 M²
	ÁREA CONSTRUÍDA:	5.573,00 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\$ 45.438.000,00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS - TERRENO.....	19
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	20
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	21
3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO	21
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	40
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	46
1. MODELO DE ANÁLISE	46
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	49
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	51
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	53
4. CUSTO DE CAPITAL	60
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	63
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS	64
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO	66
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	67
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	67
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	68
3. VALOR DE MERCADO	69
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	70
VII. CONCLUSÃO	1
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	2



FACHADA IMÓVEL



FACHADA IMÓVEL

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, procedeu a avaliação do imóvel localizado à Rua Pasquale Gallupi, 7, 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 das matrículas nºs 56.847, 49.269, 20.038, 194.926 e 20.081 do 18º RI de São Paulo - SP;
- cópia das certidões de dados cadastrais do imóvel – IPTU;
- projetos de layout.

Para fins de cálculos adotamos área de terreno conforme cópia das matrículas.

Admitimos a área construída de 5.573,00m² de acordo com o quadro fornecido pelo solicitante.

Não tivemos acesso a um projeto contendo quadro de áreas, portanto, caso as áreas do projeto apresentem diferenças em relação as áreas do quadro fornecido pelo solicitante, os valores poderão sofrer alterações.

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

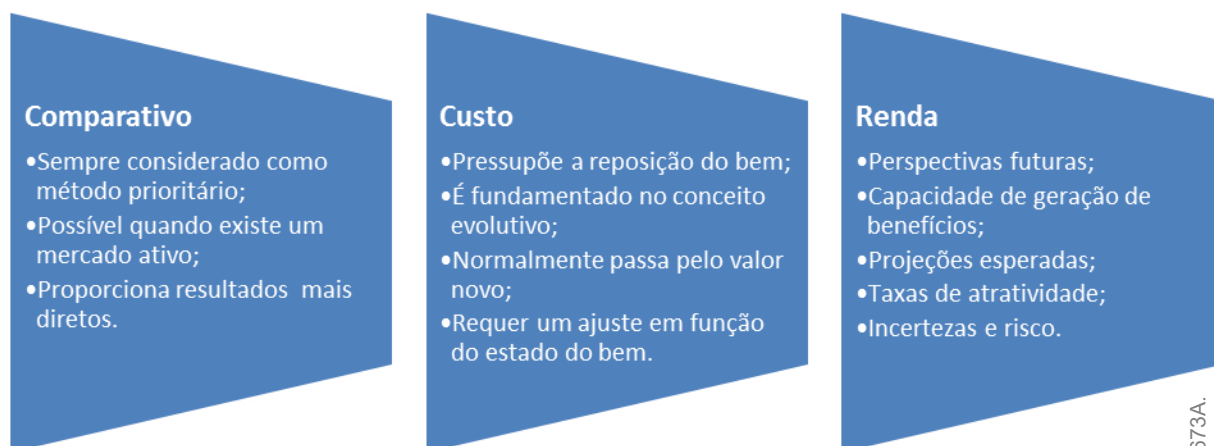
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método **COMPARATIVO** Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da **RENDA**)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

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

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

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

1) Só para empreendimento em operação

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

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

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

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

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

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Centro comercial, shopping center, avenida comercial
Área Sujeita a Enchentes:	Não

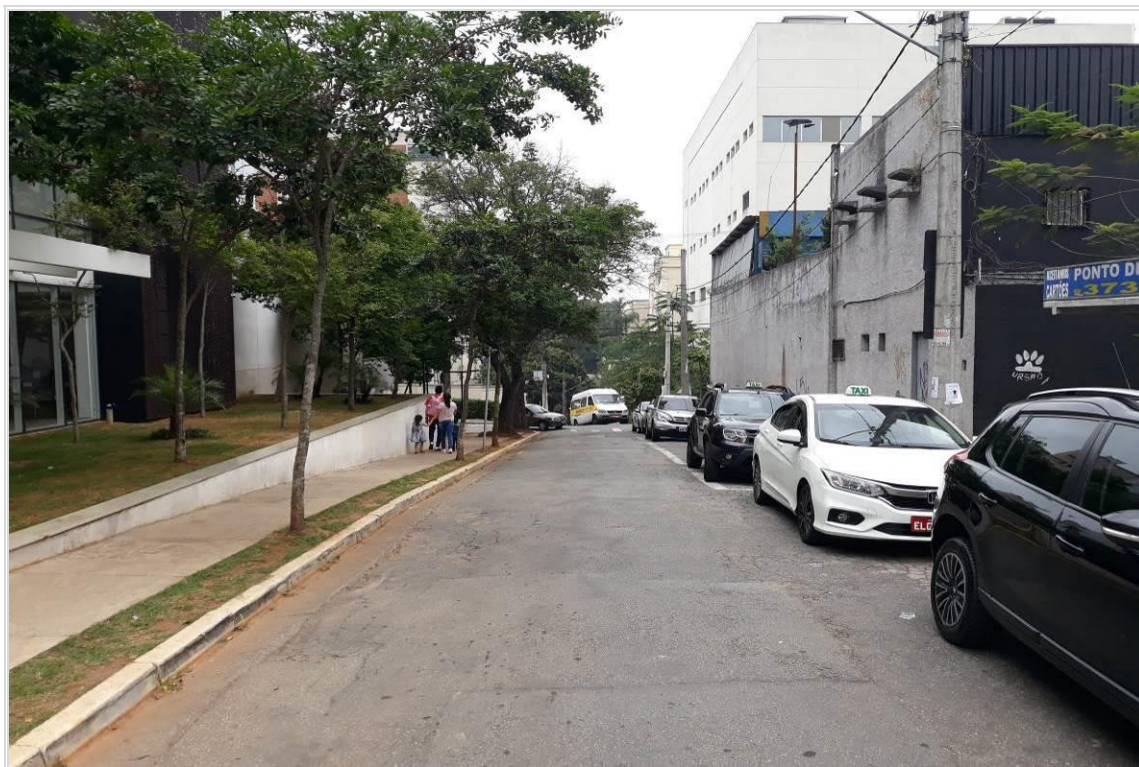


1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenida Giovanni Gronchi
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, metrô, trem e lotação
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 Pasquale Gallupi
Tipo:	Secundária
Quantidade de Faixas:	Uma
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
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:

=====

ÁREA TOTAL: 3.000,00 m² (CONFORME CÓPIA DAS MATRÍCULAS)

=====

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

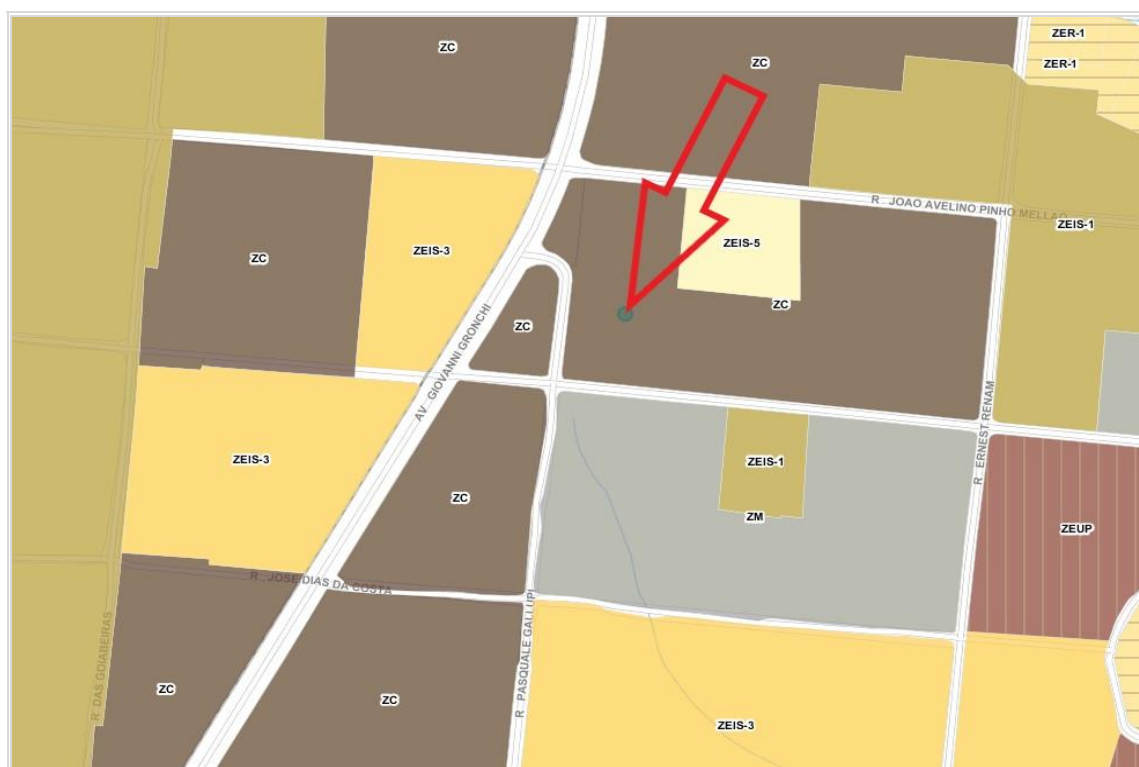
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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 ZC, 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		Frete	Fundos e laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m	
Qualificação	ZC	0.30	1.00	2.00	0.85	0.70	48.00	5.00	NA	3.00	NA



3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Concluído
Nº de Pavimentos:	08, sendo: Subsolo, Térreo, Mezanino, 4 andares e Cobertura
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:	Vidros (tipo curtain wall)

Dependências Internas:	Subsolo: Estacionamento, salas e sanitários; Térreo: acesso de pedestres e veículos pela Rua Pasquale Gallupi, com recepção, sala de espera e hall de elevador salas e sanitários; Mezanino: hall de elevadores, circulação, copa, sacada, salas, casa de máquinas e sanitários; 1º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, salas e sanitários. 2º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, salas e sanitários. 3º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, salas e sanitários. 4º andar: hall de elevadores, circulação, recepção, salas e sanitários.
Estado de Conservação:	Novo
Idade estimada:	04 anos

COMPLEMENTOS

Circulação Vertical:	02 elevadores ThyssenKrupp com capacidade para 1.200kg e 01 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 e descobertas no térreo

COBERTURA



LAJE COBERTURA



LAJE COBERTURA

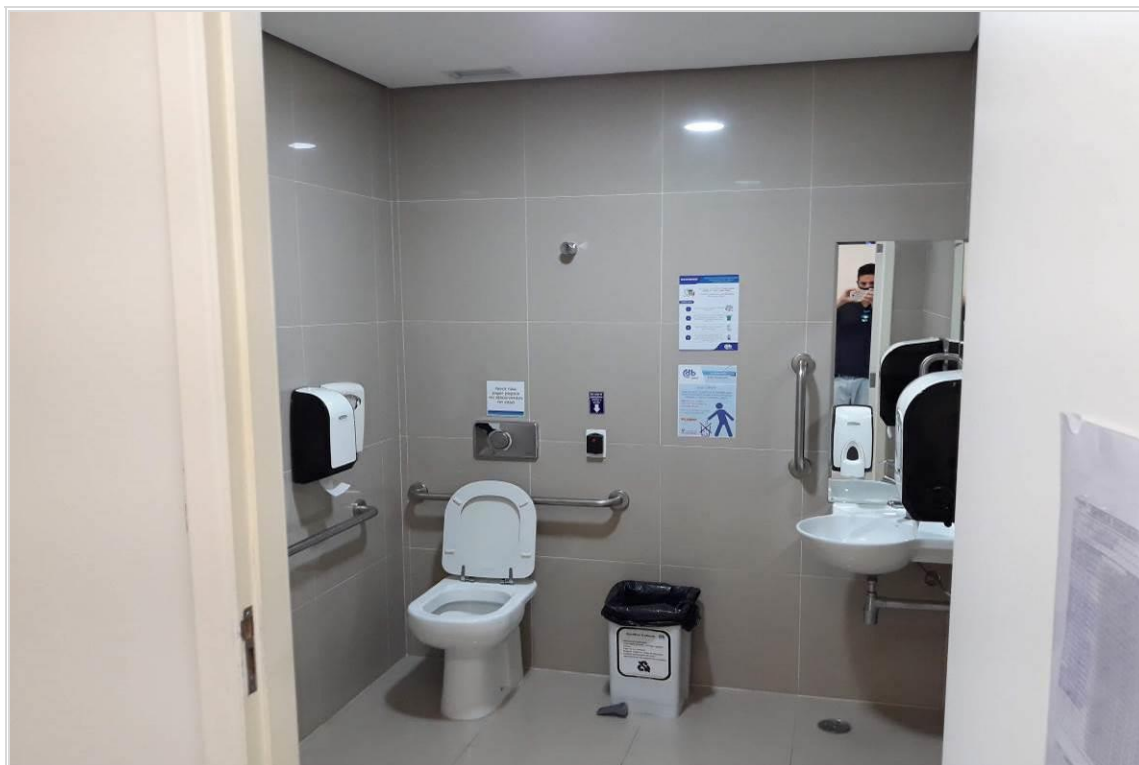
4º ANDAR



RECEPÇÃO



ELEVADOR



BANHEIRO PNE

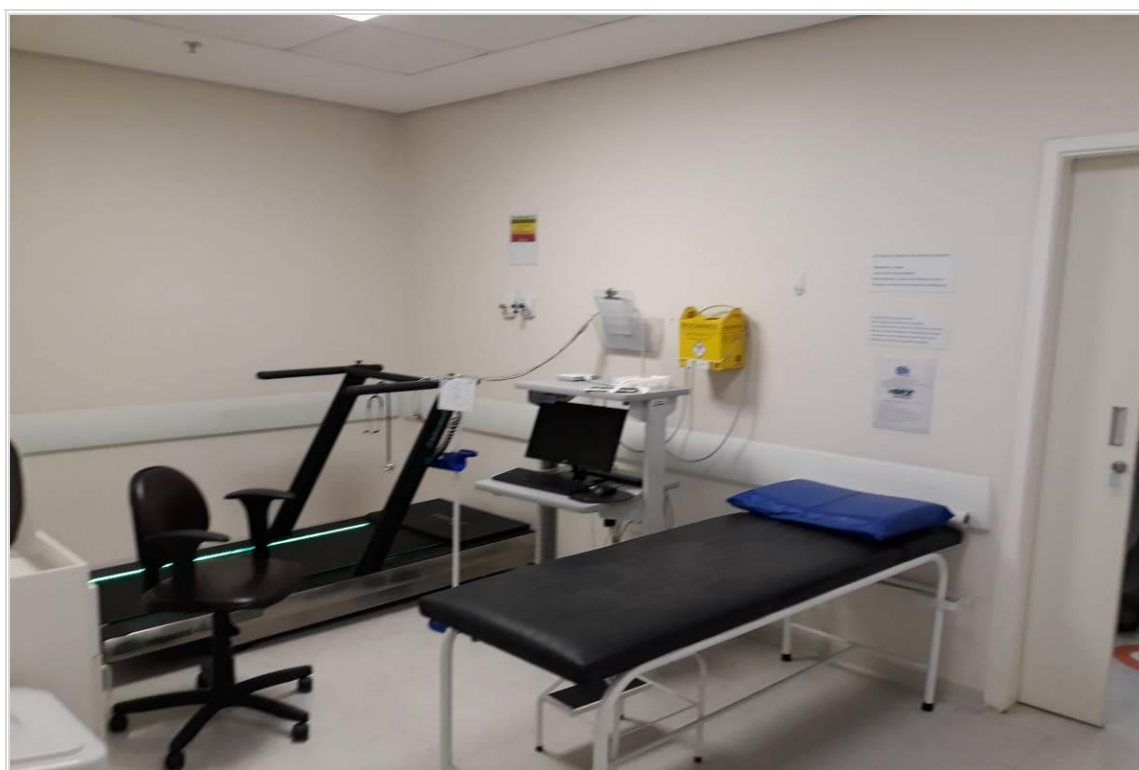


BOX

3ºANDAR



CIRCULAÇÃO



SALA



BANHEIRO PNE

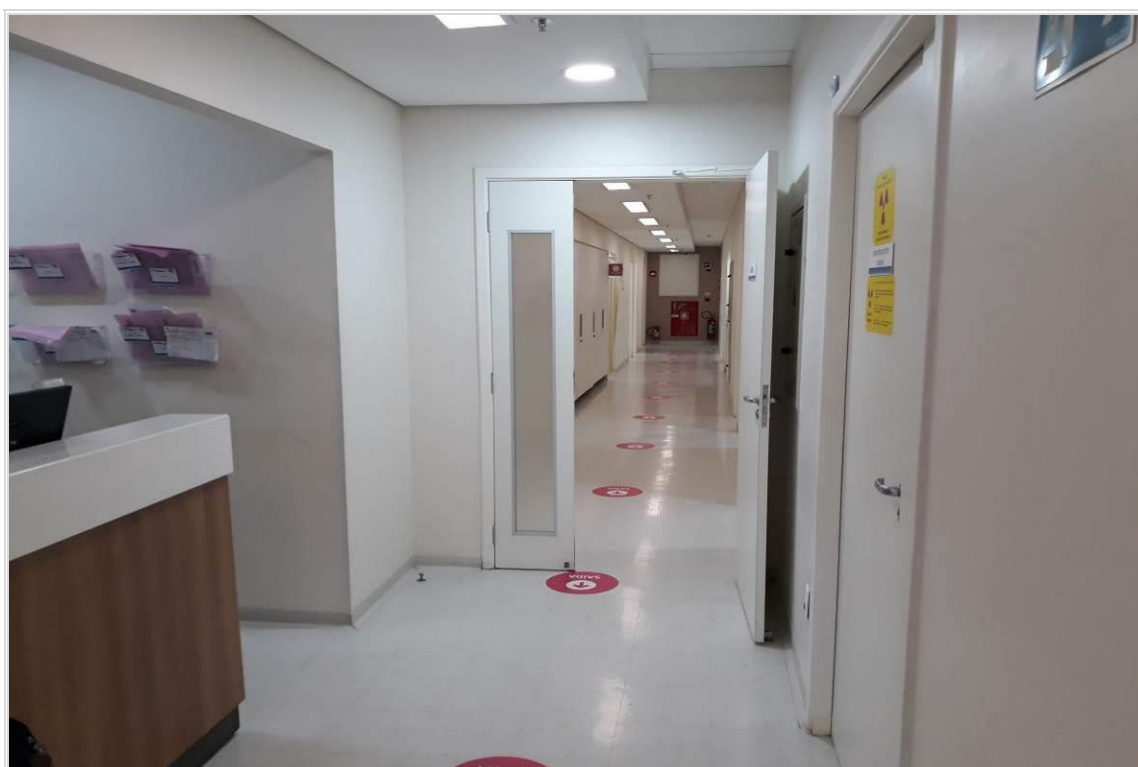


SALA ESPERA

2º ANDAR



RECEPÇÃO



CIRCULAÇÃO



BANHEIRO PNE

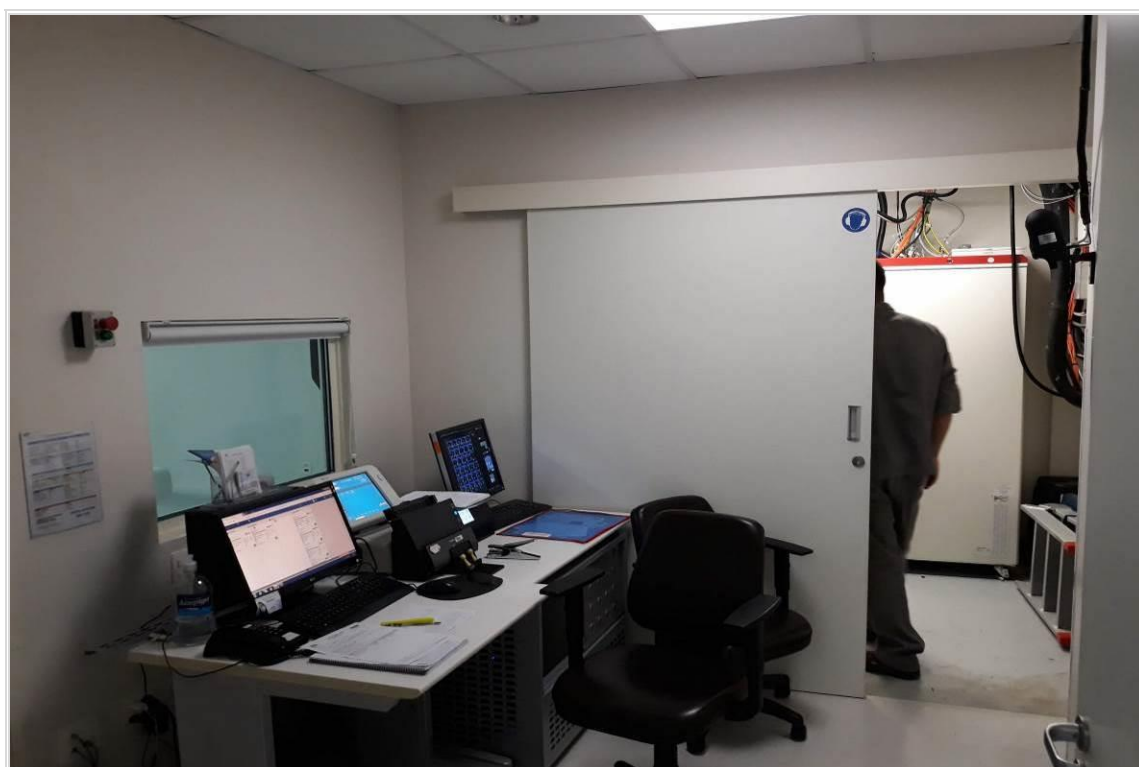


SALA ATENDIMENTO

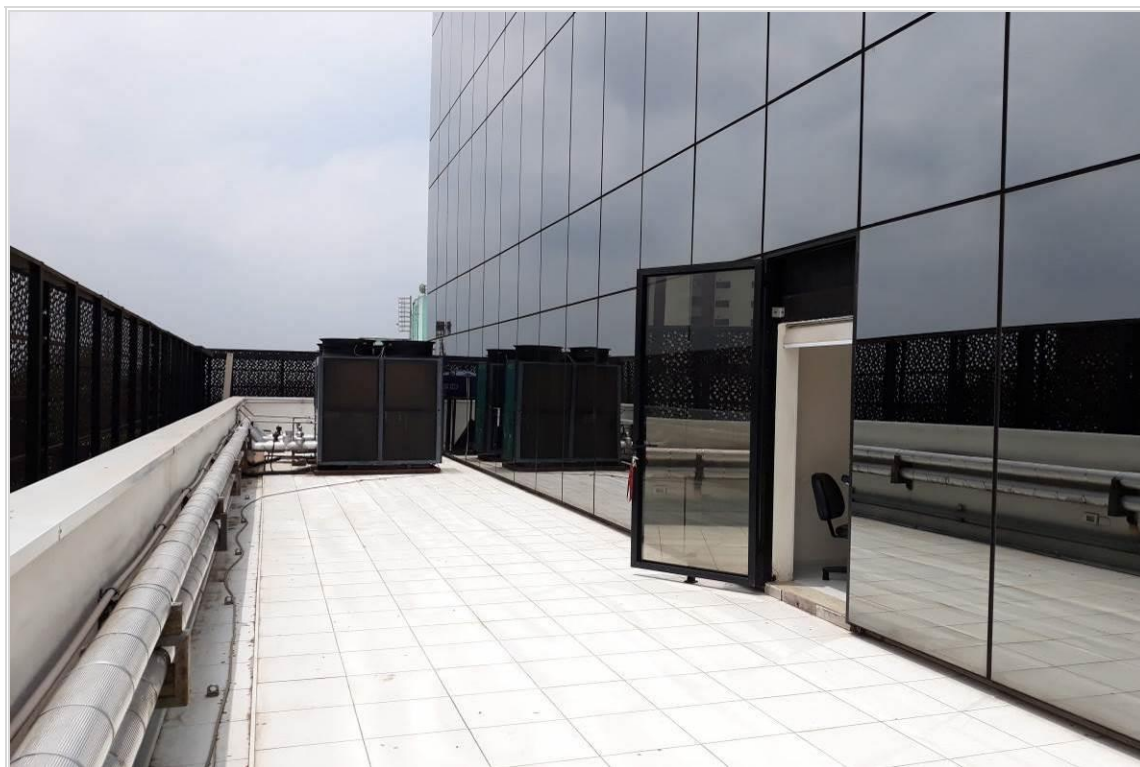
1º ANDAR



CIRCULAÇÃO



SALA RESSONÂNCIA



ÁREA EXTERNA



BANHEIRO PNE

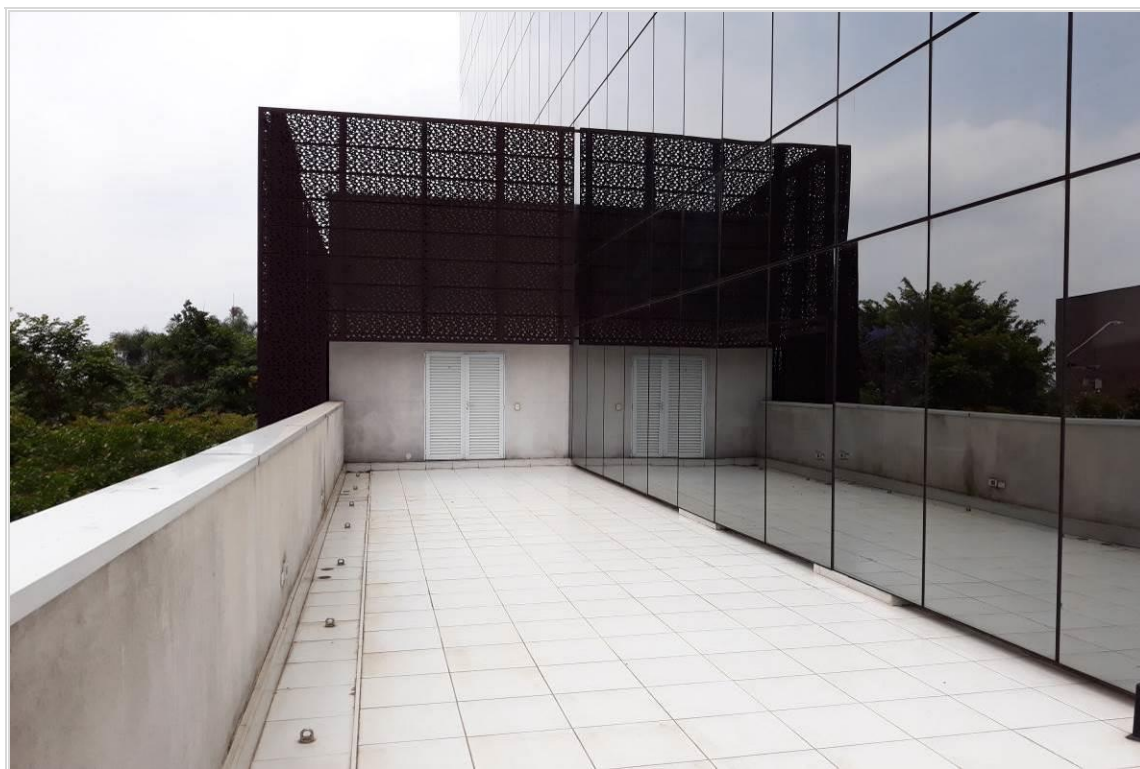
MEZANINO



CIRCULAÇÃO



VESTIÁRIO



ÁREA EXTERNA



CASA DE MÁQUINAS

TÉRREO



RECEPÇÃO



RECEPÇÃO



BANHEIRO PNE



CIRCULAÇÃO

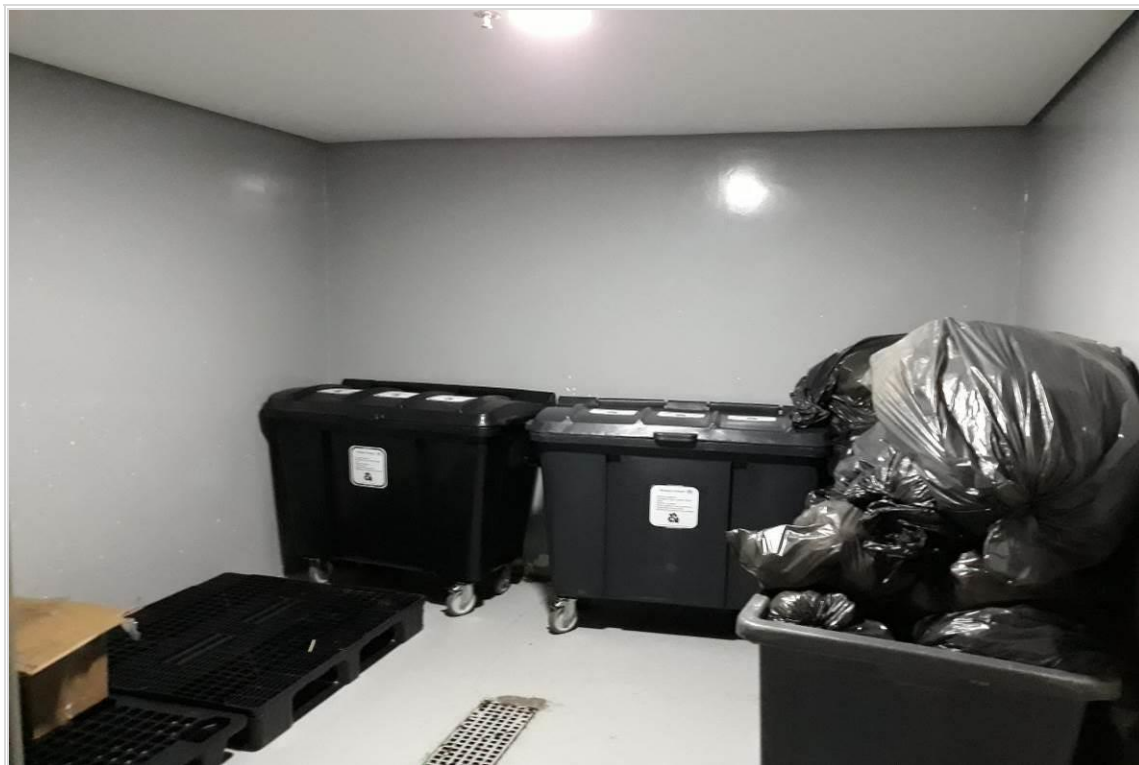


VAGAS EXTERNAS

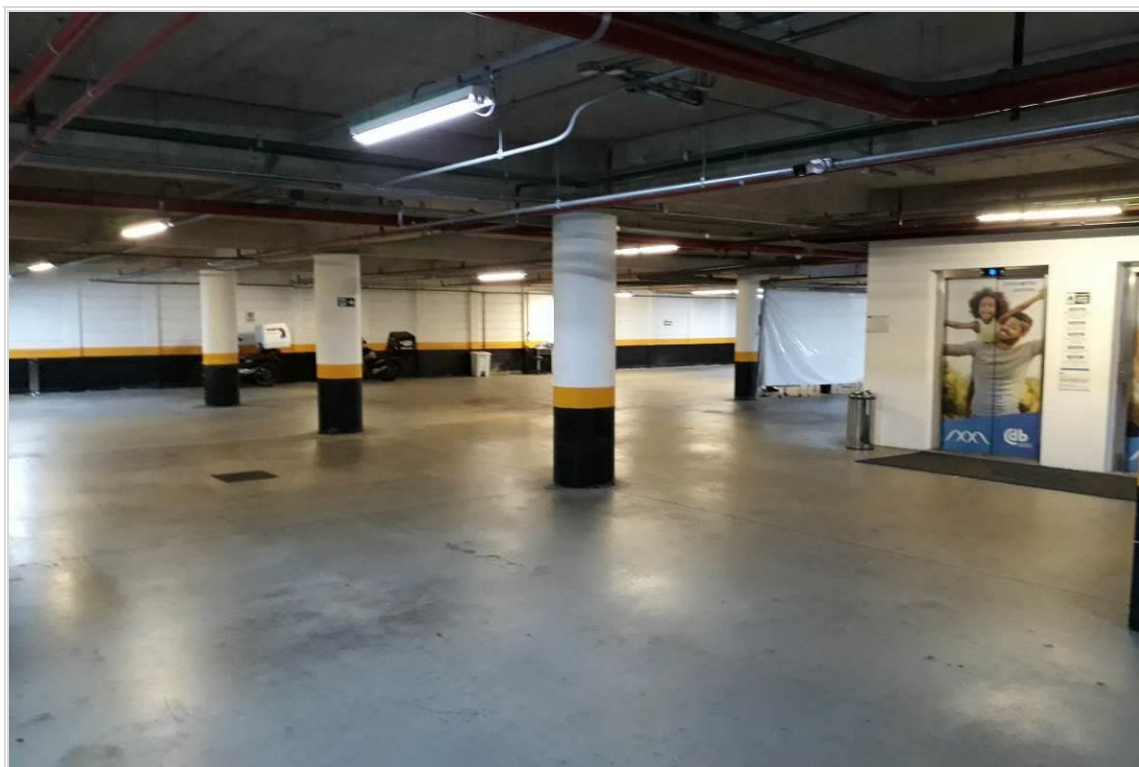


VAGAS EXTERNAS

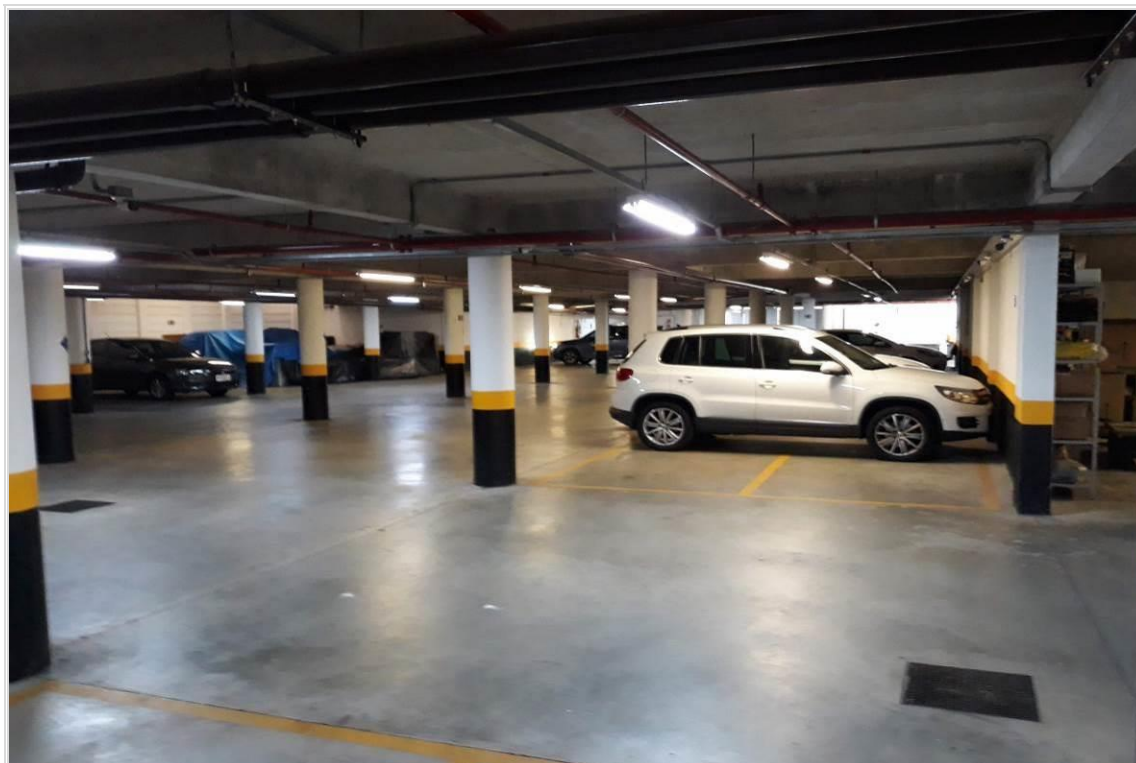
SUBSOLO



ABRIGO RESÍDUO



ESTACIONAMENTO



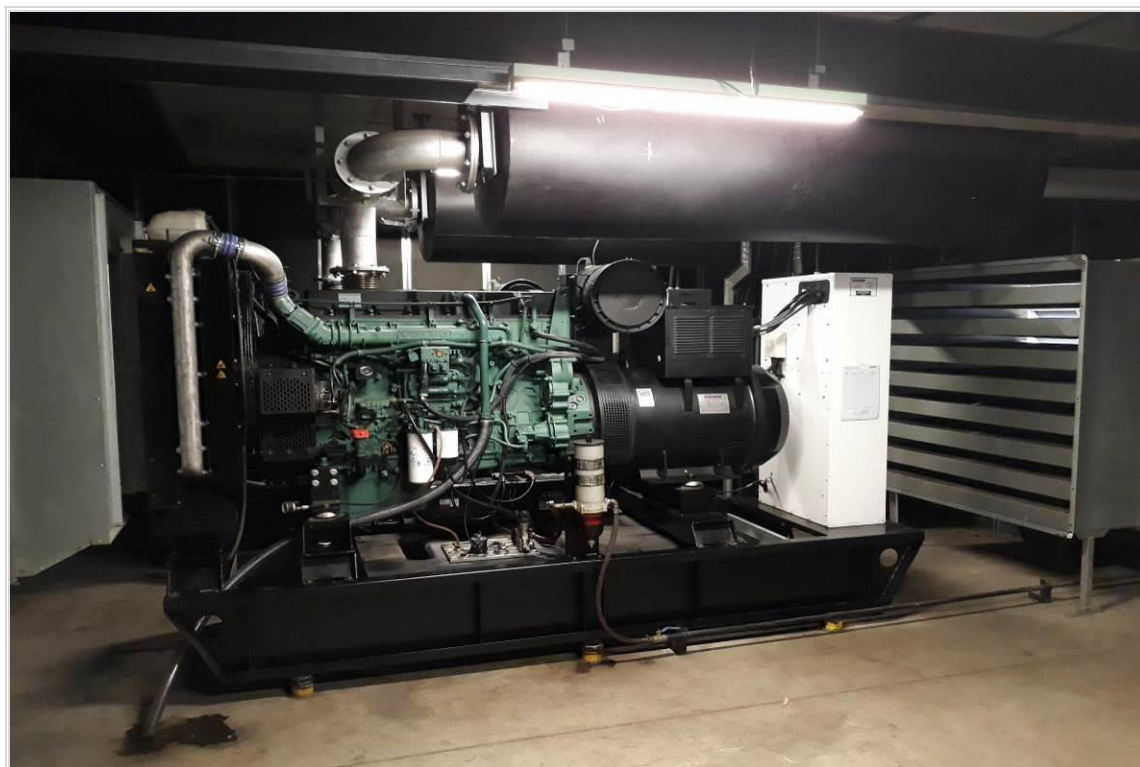
ESTACIONAMENTO



SALA ESTABILIZADORES



CABINE DE TRANSFORMAÇÃO



SALA GERADORES

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

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

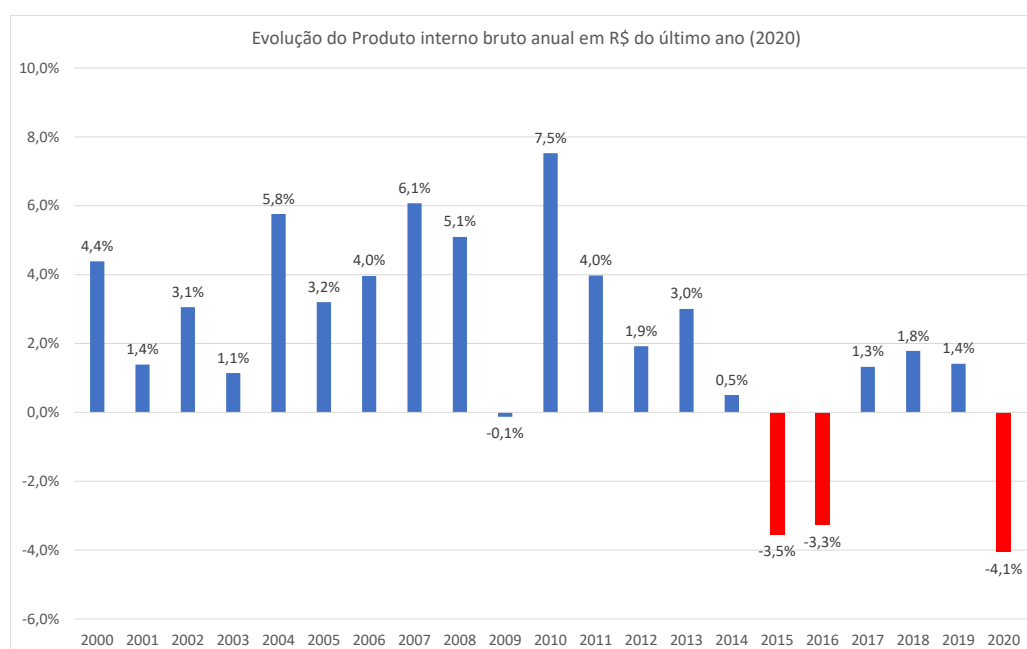
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando um melhora relevante até junho quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes.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

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

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

CONJUNTURA ANTES DO EVENTO DA COVID 19

A melhora relevante foi obtida a partir do Plano Real, ganhando força na primeira década deste novo século, entre os anos 2000 até 2013 e, como é natural, ocorreram oscilações em períodos pontuais, contudo se olharmos os principais indicadores, estávamos verificando, até 2007, quedas relevantes das taxas de juros, aumento do volume de crédito, controle da inflação e apesar do momento difícil da economia internacional e nacional ainda existiam boas perspectivas para o Brasil quando comparado com a média mundial para o longo prazo.



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

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

Após um breve período de crise no final de 2008 e 2009, o mercado imobiliário brasileiro passou por um período de euforia em 2010 e 2011, apresentando um aquecimento significativo, com um aumento de demanda por ativos imobiliários, destacando-se principalmente terrenos para incorporações, áreas para o segmento de logística e distribuição, participações em shopping centers e outras carteiras de imóveis comerciais com foco em renda de longo prazo.

Os preços dos ativos imobiliários apresentaram uma valorização real significativa, impulsionados por todas estas variáveis citadas, destacando-se principalmente a queda da taxa de juros que direcionou um volume expressivo de recursos da renda fixa para o mercado imobiliário.

A partir do segundo semestre de 2012 os indicadores de mercado começaram a se desacelerar e alguns fundamentos econômicos começaram a dar sinais de fadiga, com dificuldade de contenção da inflação e de crescimento do PIB, apontando para uma conjuntura mais complicada para o desenvolvimento do país, exigindo já em 2013 a retomada do crescimento das taxas básicas de juros e a desvalorização do real.

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

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

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

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 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 do 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 Pasquale Gallupi, São Paulo, SP, em local em início de verticalização;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Os recuos frontais, laterais e de fundos estão adequados a legislação;
 - (iv) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação;
 - (v) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
 - (viii) 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: Boa
 - f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
 - g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Boa
 - h) Estado de conservação geral: Novo

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

- i) O percentual de representatividade do terreno no Custo de reedição (sem considerar o fator de comercialização) está em aproximadamente 37%, indicando que o imóvel está em uma fase de transição em termos de investimento em terreno e edificações.

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

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

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

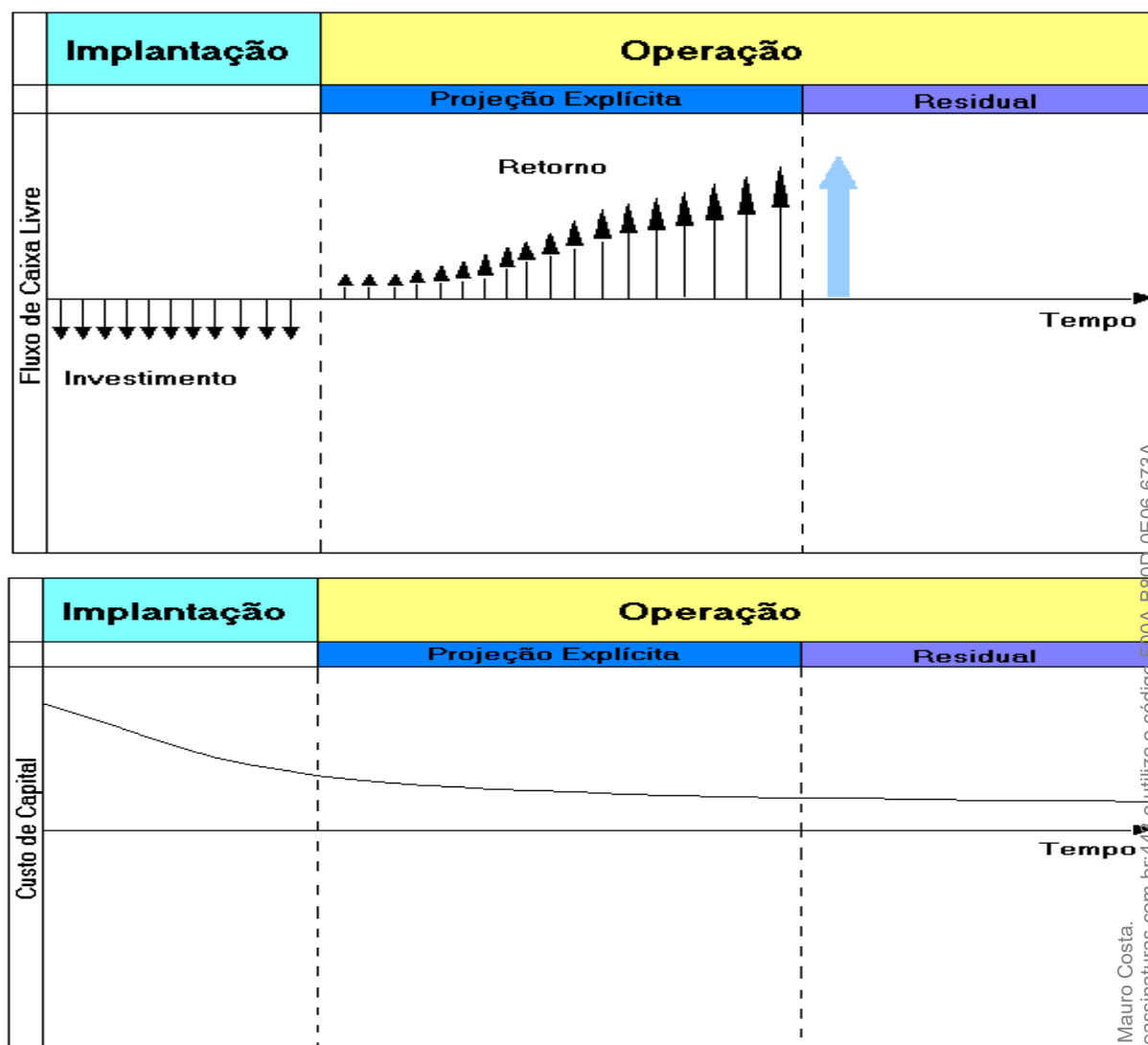
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

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

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para 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 6
Cenário : BuyToLease	006_Morumbi
Área Locável (m2)	5.573,00
Aluguel contratado - R\$/m2	72,66
Aluguel contratado	404.921,00
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	006_Morumbi
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	404.921,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	401.554,84
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	428.634,89

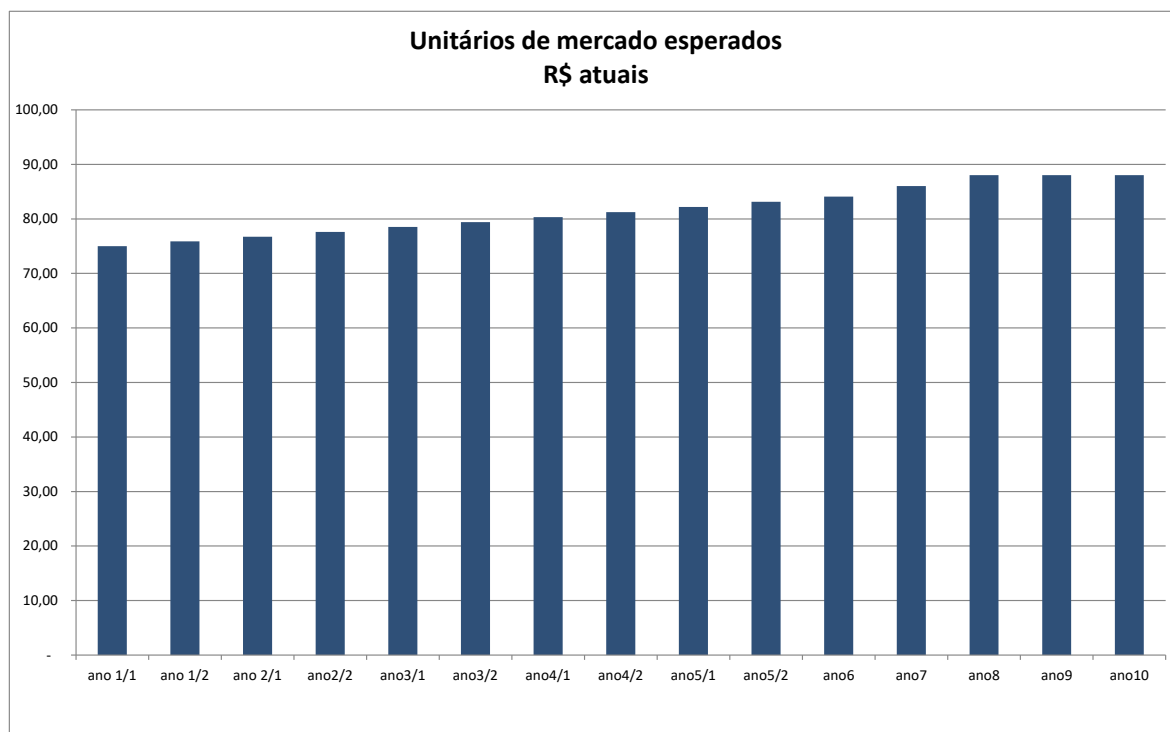
- (1) **Aluguel corrigido vigente:** Valor atual do aluguel
- (2) **Aluguel ajustado em moeda constante:** Valor do aluguel em moeda constante no primeiro mês do fluxo projetado (aluguel corrigido ajustado em função da perda pela restrição do reajuste anual)
- (3) **Aluguel data base estudo:** Valor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

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

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 6
Cenário : BuyToLease	006_Morumbi
Aluguel de mercado inicial - R\$	342.015
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	61,37
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	67,42
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	324
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	60,68
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	178
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	162
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)	56

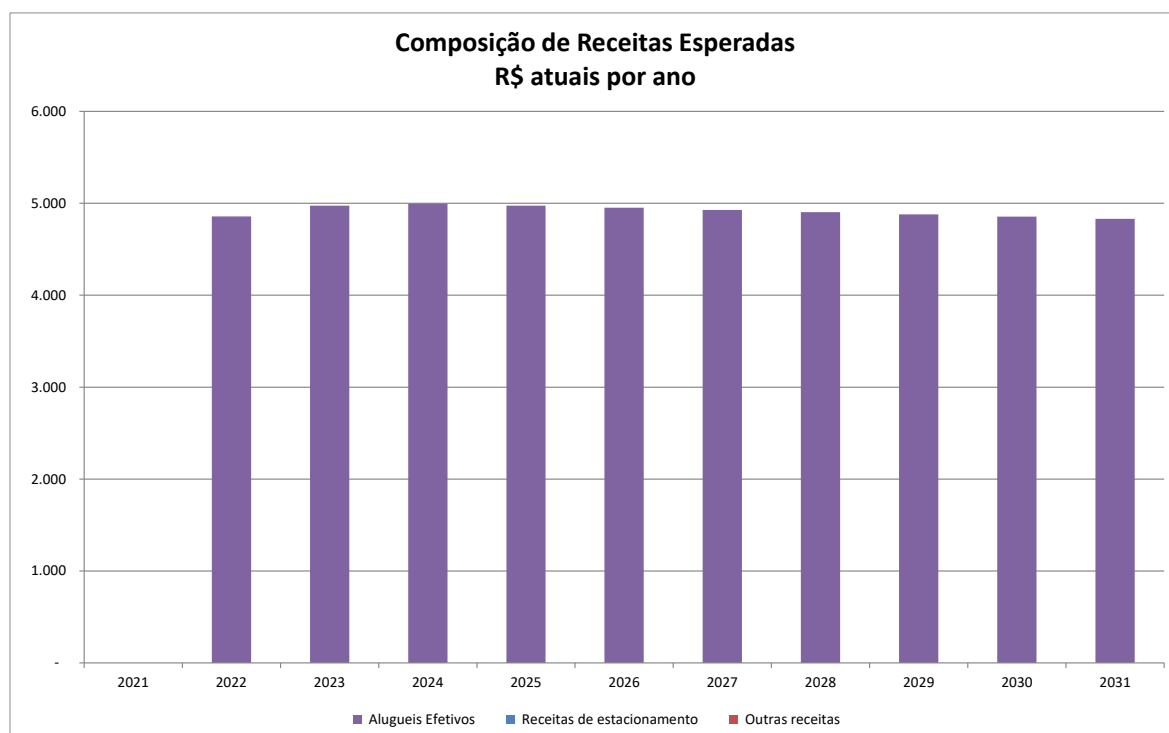
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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

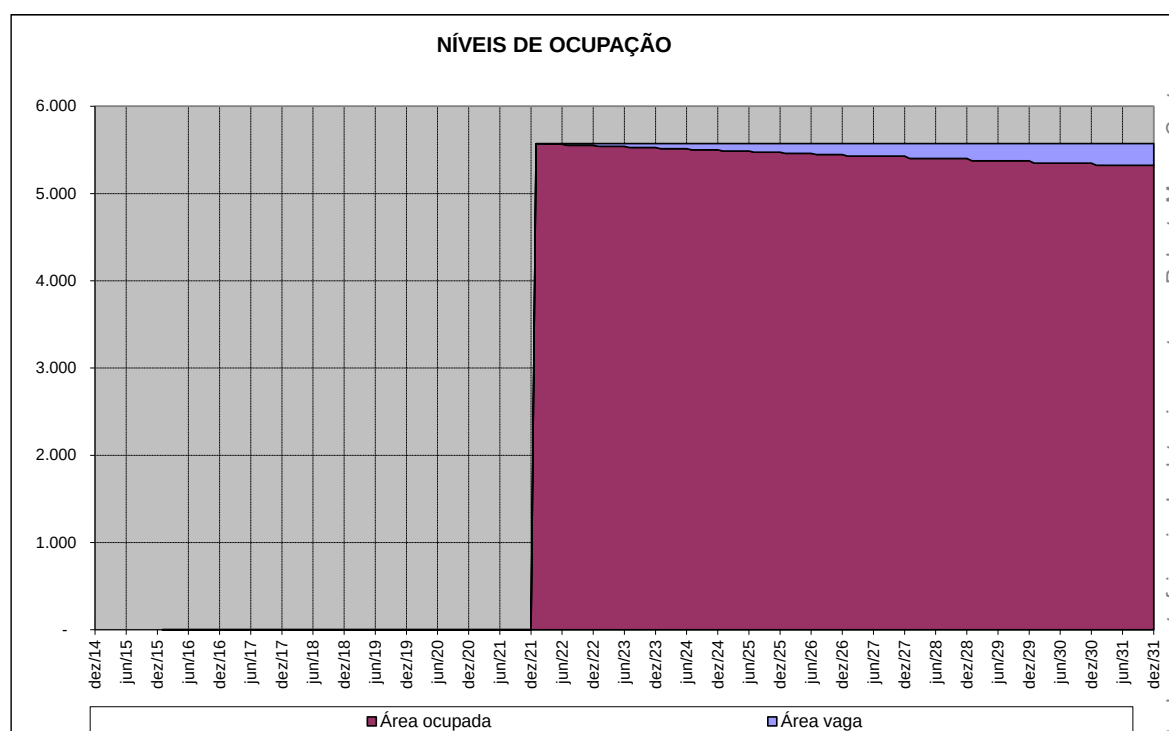


Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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:

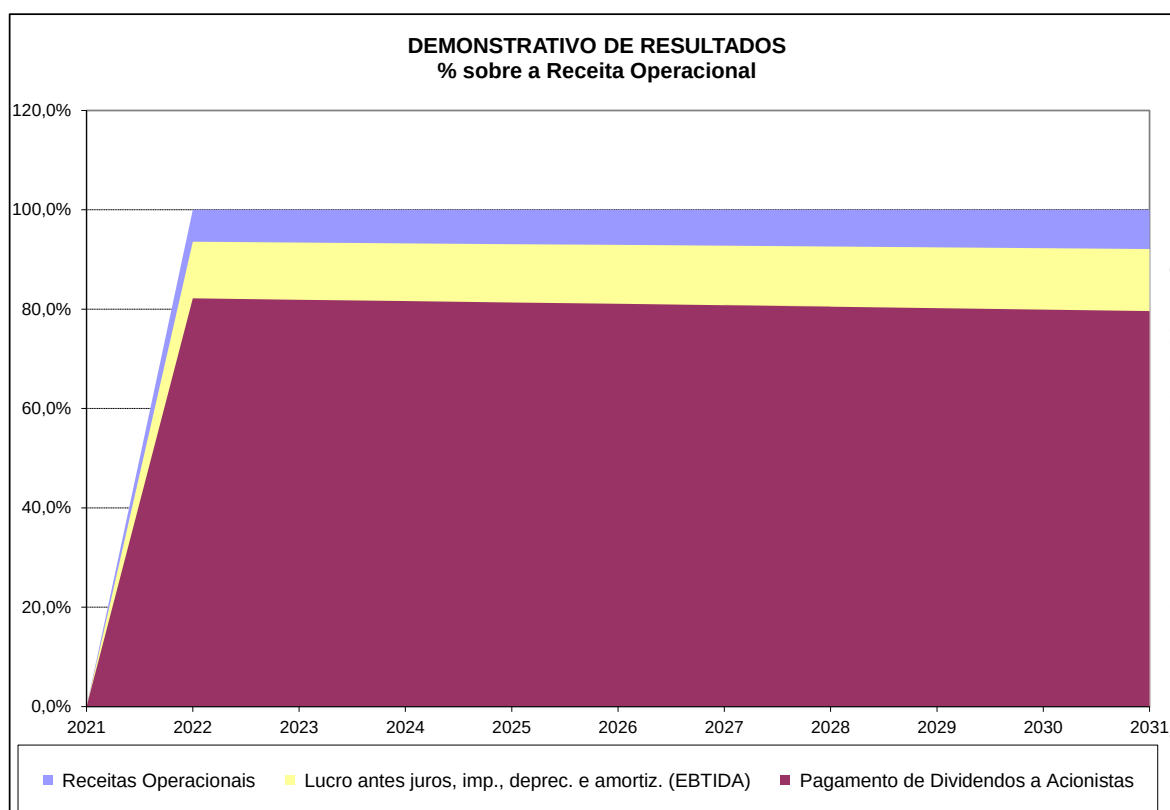
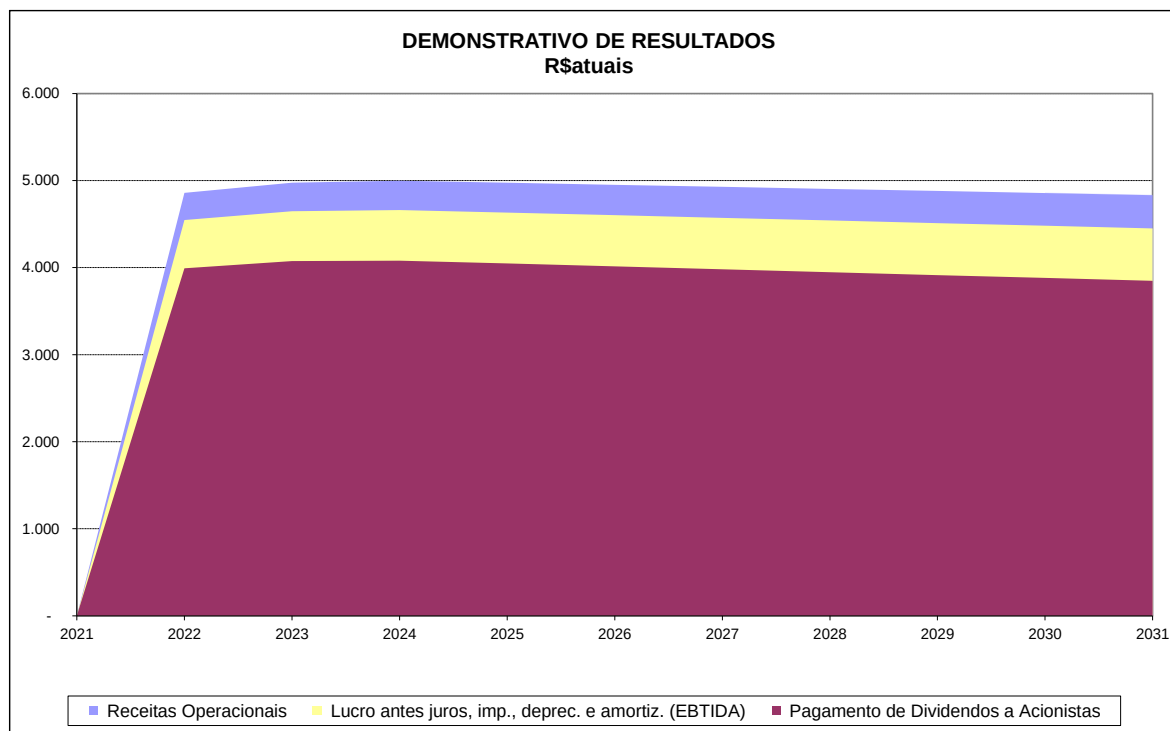
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário (áreas disponíveis) e pelo locatário:
Condomínio: Não informado;
IPTU: : Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 9,0% ao ano. Na comparação ao conceito de capital potencial de mercado seria um equivalente a 10,3% 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\$ 45.438.000,00

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

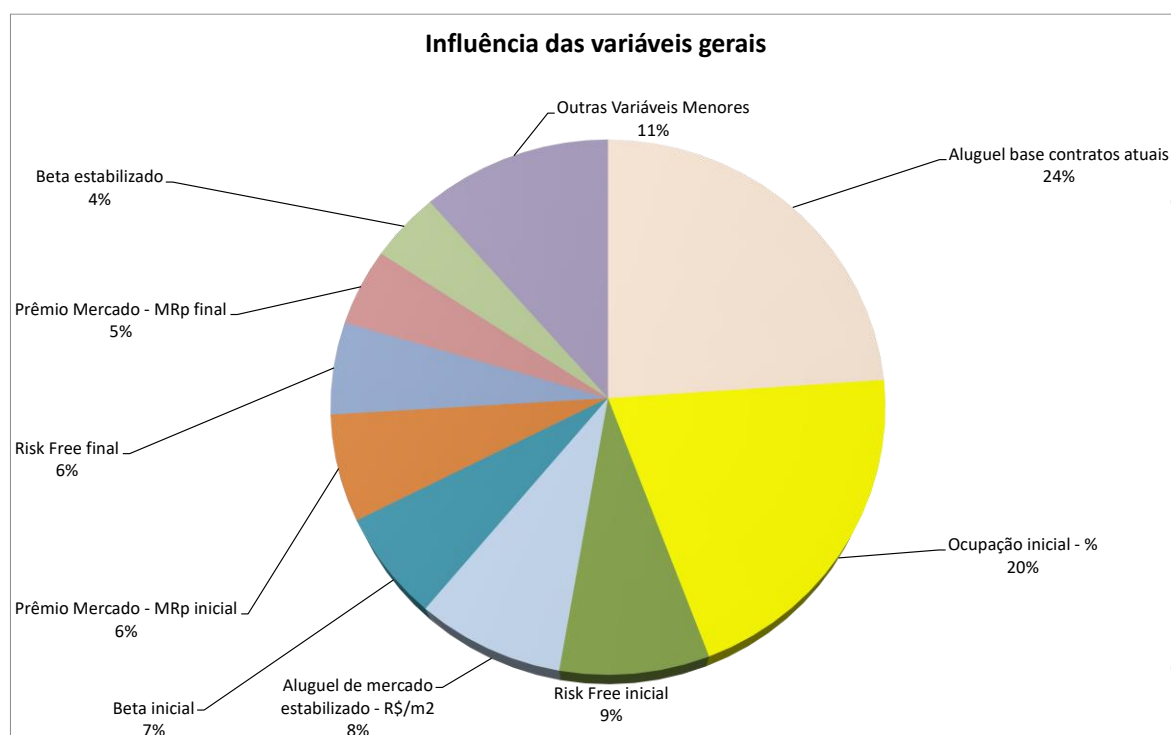
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



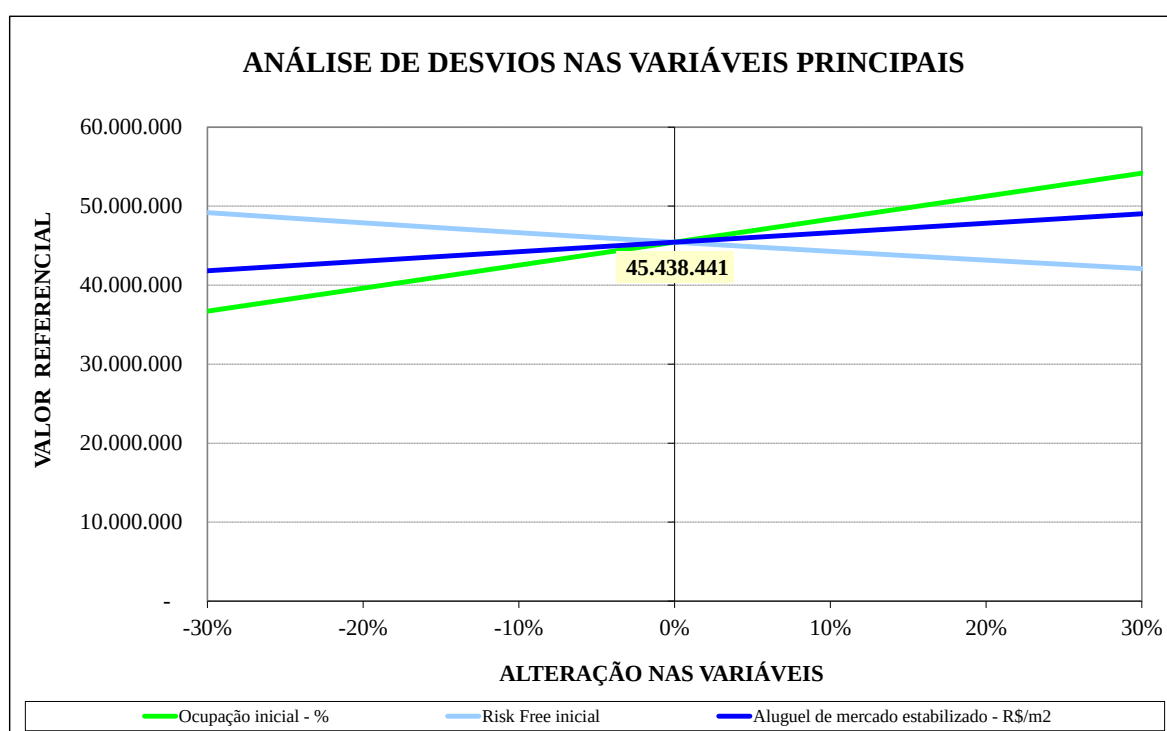
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	23,91%	-
Ocupação inicial - %	20,35%	0,50
Risk Free inicial	8,47%	1,00
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	8,36%	2,50
Beta inicial	6,47%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,46%	1,00
Risk Free final	5,58%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	4,69%	2,00
Beta estabilizado	4,26%	1,50
Outras Variáveis Menores	11,44%	
Vacância estabilizada - %	1,79%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,44%	2,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,07%	2,50
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,97%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,96%	1,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,79%	1,50
Custo de Aquisição dos imóveis	0,79%	-
Vida útil remanescente de projeção (anos)	0,62%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,61%	2,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,58%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,57%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,32%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,22%	2,50
Inadimplência irrecuperável - % dos alugueis efetivos	0,19%	2,00
Vacância no final da vida útil - %	0,18%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,16%	2,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,12%	2,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,03%	3,00
Prazo para estabilizar o MRp	0,03%	2,50
Total	100,00%	1,06

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 1,06.

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	3.000,00	4.891,16				1,00	14.673.480	14.673.480
Edificações								
01. Prédio comercial	5.573,00	4.620,00	4	a	55	0,96	25.747.260	24.717.370
Edificações e Benfeitorias	5.573,00				55	0,96	25.747.260	24.717.370
Custos							40.420.740	39.390.850
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,15		45.438.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 15% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda, o que sinaliza a razoabilidade dos resultados.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 14.673.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 30.765.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	55 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\$ 45.438.000,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente² por

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

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

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 26.765.006/1221, que se compõe de 72 (setenta e duas) 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 F00A-B80D-0E06-673A.

Pessoa Jurídica Convencional			Cenário: BuyToLease											
Ano			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	R\$ em moeda constante													Total
+	Receitas Operacionais		-	4.857	4.974	4.997	4.975	4.951	4.927	4.903	4.880	4.856	4.832	49.152
-	Área locável (m2)		-	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	60	61	62	62	63	64	64	65	66	66	
-	Potencial de Mercado de Alugueis		-	4.022	4.087	4.130	4.176	4.219	4.253	4.297	4.343	4.388	4.434	42.349
-	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)		-	13	39	66	92	118	145	171	197	224	250	
-	Alugueis Efetivos		-	4.857	4.974	4.997	4.975	4.951	4.927	4.903	4.880	4.856	4.832	49.152
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	177	182	182	182	181	180	179	178	177	176	1.794
-	PIS		-	32	32	32	32	32	32	32	32	32	31	319
-	COFINS		-	146	149	150	149	149	148	147	146	146	145	1.475
-	Despesas Operacionais		-	135	146	155	162	169	176	184	191	198	205	1.722
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	4	12	20	28	36	43	51	59	67	75	394
-	Inadimplência irrecuperável		-	34	35	35	35	35	34	34	34	34	34	344
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	97	99	100	99	99	99	98	98	97	97	983
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	4.545	4.646	4.660	4.631	4.601	4.571	4.541	4.511	4.480	4.450	45.636
-	Depreciação		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-	4.545	4.646	4.660	4.631	4.601	4.571	4.541	4.510	4.480	4.450	45.636
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos		-	4.545	4.646	4.660	4.631	4.601	4.571	4.541	4.510	4.480	4.450	45.636
-	Impostos (IR/CSSL)		-	528	541	544	541	539	536	533	531	528	526	5.348
=	Lucro líquido		-	4.017	4.105	4.116	4.090	4.062	4.035	4.007	3.980	3.952	3.924	40.288
+	Depreciação e Amortização		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	4.017	4.105	4.116	4.090	4.063	4.035	4.007	3.980	3.952	3.924	40.289
-	Investimento em novos ativos		40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	26	31	37	43	49	54	60	66	72	77	515
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(40.628)	3.991	4.074	4.079	4.047	4.014	3.981	3.947	3.914	3.880	3.847	(854)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(40.628)	(36.637)	(32.563)	(28.484)	(24.437)	(20.423)	(16.443)	(12.495)	(8.582)	(4.701)	(854)	
+	Integralização dos Acionistas		40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	3.991	4.074	4.079	4.047	4.014	3.981	3.947	3.914	3.880	3.847	39.774
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
	Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas		40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
+	Distribuição de Dividendos		-	3.991	4.074	4.079	4.047	4.014	3.981	3.947	3.914	3.880	3.847	39.774
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.920	42.920
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(40.628)	3.991	4.074	4.079	4.047	4.014	3.981	3.947	3.914	3.880	46.767	42.066

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	82,8%	82,2%	82,7%	83,9%	85,2%	86,3%	87,6%	89,0%	90,4%	91,8%	86,2%	
-	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	2,8%	2,9%	3,1%	3,3%	3,4%	3,6%	3,7%	3,9%	4,1%	4,3%	3,5%	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,4%	1,6%	0,8%	
-	Inadimplência irrecuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	93,6%	93,4%	93,3%	93,1%	92,9%	92,8%	92,6%	92,4%	92,3%	92,1%	92,8%	
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	93,6%	93,4%	93,3%	93,1%	92,9%	92,8%	92,6%	92,4%	92,3%	92,1%	92,8%	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de impostos	93,6%	93,4%	93,3%	93,1%	92,9%	92,8%	92,6%	92,4%	92,3%	92,1%	92,8%	
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	
=	Lucro líquido	82,7%	82,5%	82,4%	82,2%	82,1%	81,9%	81,7%	81,6%	81,4%	81,2%	82,0%	
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,7%	82,5%	82,4%	82,2%	82,1%	81,9%	81,7%	81,6%	81,4%	81,2%	82,0%	
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	82,7%	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,5%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,5%	1,6%	1,0%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	82,2%	81,9%	81,6%	81,4%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	79,6%	-1,7%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-754,2%	-654,7%	-570,1%	-491,2%	-412,5%	-333,7%	-254,8%	-175,9%	-96,8%	-17,7%	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%	82,7%	
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	836,4%	816,8%	813,1%	816,6%	820,6%	824,5%	828,6%	832,6%	836,7%	840,8%	0,0%	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,2%	81,9%	81,6%	81,4%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	79,6%	80,9%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	82,7%	
+	Distribuição de Dividendos	82,2%	81,9%	81,6%	81,4%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	79,6%	80,9%	
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	888,3%	87,3%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	82,2%	81,9%	81,6%	81,4%	81,1%	80,8%	80,5%	80,2%	79,9%	967,9%	85,6%	

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 F00A-B80D-0E06-673A.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.628)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.628)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.628)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	401	399	398	396	394	416	413	411	410	408	406	405
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	61,37	61,11	60,86	60,61	60,35	60,10	60,17	59,91	59,67	59,42	59,17	58,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	342,02	340,59	339,17	337,76	336,35	334,95	335,30	333,91	332,52	331,13	329,75	328,38
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	20	20	20	20	20	20
	Aluguéis Efetivos	401	399	398	396	394	416	413	411	410	408	406	405
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	14	14	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	375	374	372	371	369	389	386	385	383	382	380	378
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	375	374	372	371	369	389	386	385	383	382	380	378
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	375	374	372	371	369	389	386	385	383	382	380	378
-	Impostos (IR/CSSL)	44	43	43	43	43	45	45	45	45	44	44	44
=	Lucro líquido	332	330	329	328	326	344	341	340	339	337	336	334
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	332	330	329	328	326	344	341	340	339	337	336	334
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	330	328	327	326	324	342	339	338	336	335	334	332
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.298)	(39.970)	(39.643)	(39.317)	(38.993)	(38.651)	(38.312)	(37.974)	(37.638)	(37.303)	(36.969)	(36.637)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	330	658	985	1.310	1.635	1.976	2.316	2.654	2.990	3.325	3.659	3.991
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	330	328	327	326	324	342	339	338	336	335	334	332
=	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	330	328	327	326	324	342	339	338	336	335	334	332
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	330	328	327	326	324	342	339	338	336	335	334	332

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	408	406	405	404	403	426	424	422	421	420	418	417
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,01	61,82	61,62	61,43	61,24	61,04	61,17	60,97	60,78	60,59	60,40	60,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	345,61	344,52	343,43	342,34	341,26	340,19	340,89	339,81	338,74	337,67	336,60	335,54
	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)	33	33	33	33	33	33	46	46	46	46	46	46
	Aluguéis Efetivos	408	406	405	404	403	426	424	422	421	420	418	417
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	16	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	13	13	13	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	9	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	381	380	379	377	376	398	396	394	393	392	391	389
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	381	380	379	377	376	398	396	394	393	392	391	389
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	381	380	379	377	376	398	396	394	393	392	391	389
-	Impostos (IR/CSSL)	44	44	44	44	44	46	46	46	46	46	46	45
=	Lucro líquido	337	336	334	333	332	352	350	348	347	346	345	344
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	337	336	334	333	332	352	350	348	347	346	345	344
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	334	333	332	331	330	349	347	346	345	344	343	341
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(36.303)	(35.970)	(35.638)	(35.307)	(34.978)	(34.628)	(34.281)	(33.936)	(33.591)	(33.247)	(32.905)	(32.563)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.325	4.658	4.990	5.320	5.650	5.999	6.346	6.692	7.037	7.381	7.723	8.065
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	334	333	332	331	330	349	347	346	345	344	343	341
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	334	333	332	331	330	349	347	346	345	344	343	341
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	334	333	332	331	330	349	347	346	345	344	343	341

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	415	414	412	411	410	424	422	420	419	418	417	415
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,67	62,47	62,28	62,08	61,89	61,70	61,83	61,63	61,44	61,25	61,06	60,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	349,24	348,15	347,06	345,98	344,90	343,83	344,55	343,48	342,41	341,34	340,28	339,22
	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)	59	59	59	59	59	59	72	72	72	72	72	72
	Aluguéis Efetivos	415	414	412	411	410	424	422	420	419	418	417	415
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	12	12
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	387	386	385	383	382	396	393	392	391	389	388	387
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	387	386	385	383	382	396	393	392	391	389	388	387
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	387	386	385	383	382	396	393	392	391	389	388	387
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	45	46	46	46	46	45	45	45
=	Lucro líquido	342	341	340	339	338	350	347	346	345	344	343	342
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	342	341	340	339	338	350	347	346	345	344	343	342
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.224)	(31.887)	(31.550)	(31.214)	(30.880)	(30.533)	(30.189)	(29.846)	(29.504)	(29.163)	(28.823)	(28.484)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.403	8.741	9.078	9.414	9.748	10.095	10.439	10.782	11.124	11.465	11.805	12.143
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
=	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	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	339	338	337	336	335	346	344	343	342	341	340	339

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	413	412	411	409	408	422	420	418	417	416	415	413
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,32	63,13	62,94	62,75	62,56	62,37	62,50	62,31	62,13	61,94	61,75	61,56
	Potencial de Mercado de Alugueis	352,90	351,83	350,76	349,70	348,64	347,58	348,34	347,28	346,23	345,17	344,13	343,08
	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)	85	85	85	85	85	85	99	99	99	99	99	99
	Alugueis Efetivos	413	412	411	409	408	422	420	418	417	416	415	413
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	13	13	13	13	12	12	12
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	385	384	382	381	380	393	391	389	388	387	386	385
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	385	384	382	381	380	393	391	389	388	387	386	385
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	385	384	382	381	380	393	391	389	388	387	386	385
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	45	45	44	46	46	46	45	45	45	45
=	Lucro líquido	340	339	338	337	336	347	345	344	343	342	341	340
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	340	339	338	337	336	347	345	344	343	342	341	340
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	336	335	334	333	332	344	341	340	339	338	337	336
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.148)	(27.813)	(27.479)	(27.145)	(26.813)	(26.470)	(26.128)	(25.788)	(25.449)	(25.110)	(24.773)	(24.437)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.480	12.815	13.149	13.482	13.814	14.158	14.499	14.840	15.179	15.517	15.855	16.191
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	336	335	334	333	332	344	341	340	339	338	337	336
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	336	335	334	333	332	344	341	340	339	338	337	336
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	336	335	334	333	332	344	341	340	339	338	337	336

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	413	411
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,99	63,79	63,60	63,41	63,22	63,02	63,16	62,97	62,78	62,59	62,40	62,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	356,61	355,53	354,45	353,37	352,30	351,23	352,00	350,93	349,86	348,80	347,74	346,68
	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)	112	112	112	112	112	112	125	125	125	125	125	125
	Aluguéis Efetivos	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	413	411
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	13	13	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	382	381	380	379	378	391	388	387	386	385	383	382
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	382	381	380	379	378	391	388	387	386	385	383	382
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	382	381	380	379	378	391	388	387	386	385	383	382
-	Impostos (IR/CSSL)	45	45	44	44	44	46	45	45	45	45	45	45
=	Lucro líquido	338	337	335	334	333	345	343	342	341	340	338	337
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	338	337	335	334	333	345	343	342	341	340	338	337
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	333	332	331	330	329	341	339	338	337	335	334	333
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.104)	(23.771)	(23.440)	(23.109)	(22.780)	(22.439)	(22.100)	(21.763)	(21.426)	(21.091)	(20.756)	(20.423)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.524	16.857	17.188	17.518	17.848	18.189	18.527	18.865	19.201	19.537	19.871	20.205
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	333	332	331	330	329	341	339	338	337	335	334	333
=	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	333	332	331	330	329	341	339	338	337	335	334	333
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	333	332	331	330	329	341	339	338	337	335	334	333

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	409	407	406	405	404	418	416	415	414	412	411	410
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64,66	64,46	64,27	64,07	63,88	63,69	63,49	63,30	63,11	62,92	62,72	62,53
	Potencial de Mercado de Alugueis	360,35	359,26	358,17	357,08	356,00	354,92	353,84	352,76	351,69	350,63	349,56	348,50
	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)	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	Alugueis Efetivos	409	407	406	405	404	418	416	415	414	412	411	410
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	13	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	381	380
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	381	380
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	379	378	377	376	375	387	386	385	384	383	381	380
-	Impostos (IR/CSSL)	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	45
=	Lucro líquido	335	334	333	332	331	342	341	340	339	338	337	336
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	335	334	333	332	331	342	341	340	339	338	337	336
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	330	329	328	327	326	337	336	335	334	333	332	331
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.093)	(19.764)	(19.436)	(19.109)	(18.783)	(18.445)	(18.109)	(17.773)	(17.439)	(17.106)	(16.774)	(16.443)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	20.535	20.864	21.192	21.519	21.845	22.183	22.519	22.854	23.189	23.522	23.854	24.185
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	330	329	328	327	326	337	336	335	334	333	332	331
=	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	330	329	328	327	326	337	336	335	334	333	332	331
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	330	329	328	327	326	337	336	335	334	333	332	331

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	407	406	404	403	402	415	414	413	412	410	409	408
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,34	65,14	64,94	64,75	64,55	64,35	64,16	63,96	63,77	63,58	63,38	63,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	364,14	363,03	361,93	360,83	359,74	358,64	357,55	356,47	355,39	354,31	353,23	352,16
	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)	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
	Aluguéis Efetivos	407	406	404	403	402	415	414	413	412	410	409	408
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	377	375	374	373	372	385	384	382	381	380	379	378
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	377	375	374	373	372	385	384	382	381	380	379	378
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	377	375	374	373	372	385	384	382	381	380	379	378
-	Impostos (IR/CSSL)	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	44
=	Lucro líquido	332	331	330	329	328	340	339	338	336	335	334	333
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	332	331	330	329	328	340	339	338	337	335	334	333
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	327	326	325	324	323	335	334	333	331	330	329	328
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.115)	(15.789)	(15.463)	(15.139)	(14.816)	(14.481)	(14.148)	(13.815)	(13.484)	(13.153)	(12.824)	(12.495)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	24.513	24.839	25.164	25.489	25.812	26.146	26.480	26.813	27.144	27.475	27.804	28.132
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	327	326	325	324	323	335	334	333	331	330	329	328
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	327	326	325	324	323	335	334	333	331	330	329	328
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	327	326	325	324	323	335	334	333	331	330	329	328

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	405	404	402	401	400	413	412	411	410	408	407	406
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,03	65,83	65,63	65,43	65,23	65,03	64,83	64,64	64,44	64,24	64,05	63,85
	Potencial de Mercado de Alugueis	367,96	366,85	365,73	364,62	363,51	362,41	361,31	360,21	359,12	358,03	356,94	355,86
	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)	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197
	Alugueis Efetivos	405	404	402	401	400	413	412	411	410	408	407	406
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	374	373	372	371	370	382	381	380	379	378	376	375
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	374	373	372	371	370	382	381	380	379	378	376	375
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	374	373	372	371	370	382	381	380	379	378	376	375
-	Impostos (IR/CSSL)	44	44	44	44	44	45	45	45	45	44	44	44
=	Lucro líquido	330	329	328	327	326	337	336	335	334	333	332	331
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	330	329	328	327	326	337	336	335	334	333	332	331
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	325	324	323	322	321	332	331	330	329	328	327	326
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.171)	(11.847)	(11.525)	(11.203)	(10.882)	(10.551)	(10.220)	(9.890)	(9.561)	(9.234)	(8.907)	(8.582)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	28.457	28.781	29.103	29.425	29.745	30.077	30.408	30.738	31.066	31.394	31.721	32.046
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	325	324	323	322	321	332	331	330	329	328	327	326
=	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	325	324	323	322	321	332	331	330	329	328	327	326
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	325	324	323	322	321	332	331	330	329	328	327	326

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	403	402	400	399	398	411	410	409	408	406	405	404
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,72	66,52	66,31	66,11	65,91	65,71	65,51	65,31	65,12	64,92	64,72	64,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	371,83	370,70	369,57	368,45	367,33	366,22	365,10	364,00	362,89	361,79	360,69	359,59
	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)	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	Aluguéis Efetivos	403	402	400	399	398	411	410	409	408	406	405	404
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	372	370	369	368	367	380	379	377	376	375	374	373
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	372	370	369	368	367	380	379	377	376	375	374	373
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	372	370	369	368	367	380	379	377	376	375	374	373
-	Impostos (IR/CSSL)	44	44	44	43	43	45	45	44	44	44	44	44
=	Lucro líquido	328	327	326	325	324	335	334	333	332	331	330	329
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	328	327	326	325	324	335	334	333	332	331	330	329
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	322	321	320	319	318	329	328	327	326	325	324	323
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(8.260)	(7.939)	(7.619)	(7.300)	(6.982)	(6.653)	(6.326)	(5.999)	(5.673)	(5.348)	(5.024)	(4.701)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	32.368	32.689	33.009	33.327	33.645	33.974	34.302	34.629	34.955	35.280	35.604	35.927
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	322	321	320	319	318	329	328	327	326	325	324	323
=	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	322	321	320	319	318	329	328	327	326	325	324	323
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	322	321	320	319	318	329	328	327	326	325	324	323

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	401	400	398	397	396	409	408	407	406	404	403	402
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	67,42	67,22	67,01	66,81	66,60	66,40	66,20	66,00	65,80	65,60	65,40	65,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,73	374,59	373,45	372,32	371,19	370,06	368,94	367,82	366,70	365,59	364,48	363,37
	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)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	Aluguéis Efetivos	401	400	398	397	396	409	408	407	406	404	403	402
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	15	15	15	14	14	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	369	368	367	366	365	377	376	375	374	373	371	370
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	369	368	367	366	365	377	376	375	374	373	371	370
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	369	368	367	366	365	377	376	375	374	373	371	370
-	Impostos (IR/CSSL)	44	43	43	43	43	45	44	44	44	44	44	44
=	Lucro líquido	325	324	323	322	321	333	332	331	330	329	328	326
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	325	324	323	322	321	333	332	331	330	329	328	327
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	319	318	317	316	315	326	325	324	323	322	321	320
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.382)	(4.064)	(3.747)	(3.431)	(3.116)	(2.790)	(2.464)	(2.140)	(1.817)	(1.495)	(1.174)	(854)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	36.246	36.564	36.881	37.197	37.512	37.838	38.163	38.487	38.810	39.133	39.454	39.774
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	319	318	317	316	315	326	325	324	323	322	321	320
=	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	319	318	317	316	315	326	325	324	323	322	321	320
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.920
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	319	318	317	316	315	326	325	324	323	322	321	43.240

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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 F00A-B80D-0E06-673A.

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	5	
Média Aritmética	61,37	
Desvio Padrão	5,86	
Coeficiente de Variação	10%	
Limite Inferior	42,96	
Limite Superior	79,78	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	61,37	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	57,35	-7%
Superior	65,39	7%
Hipótese de rejeição		
Aceito a Média Saneada		

AValiação

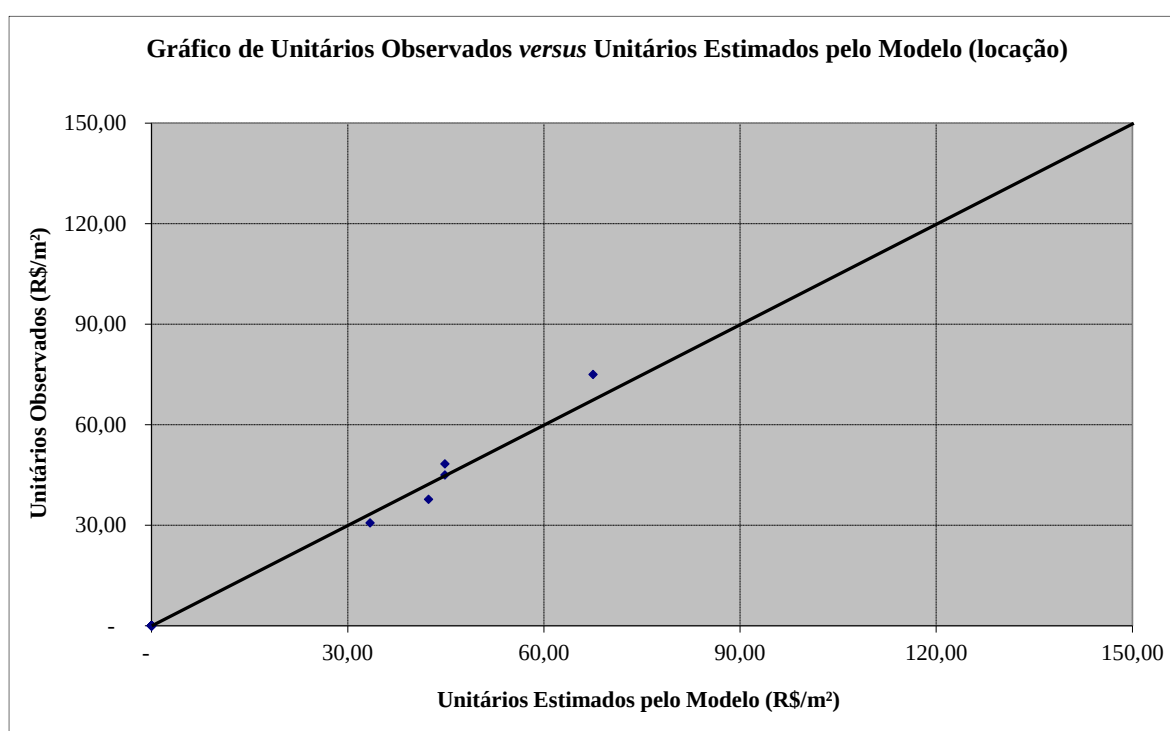
Área	5.573,00
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	61,37
Valor do imóvel	342.015
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	319.606
Superior	364.424

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 F00A-B80D-0E06-673A.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		36%	
Unitário Homog.		10%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão		29%	
V. Vagas descoberta		#N/D	
V. Depreciação		15%	
V. Subsolo		#N/D	
V. Localização		34%	
V. Não Usado		36%	
V. Prop. Área		35%	
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão		29%	
V. Vagas descoberta		36%	
Peso		100%	
Peso		0%	
V. Depreciação		15%	
V. Subsolo		36%	
Peso		100%	
Peso		0%	
V. Localização		34%	
V. Não Usado		36%	
Peso		100%	
Peso		0%	
V. Prop. Área		35%	
Peso		100%	

5. FORMAÇÃO DOS VALORES

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

VALORES	ÁREA (M ²)	UNITÁRIO (R\$/M ²)	TOTAL (R\$)
MERCADO:	5.573,00	61,37	342.015,00

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	SituaçãoA	ÁreaConstruída	ÁreaTerreno
1	Av. Giovanni Gronch, 3800		Morumbi	São Paulo	SP	nov/21	45.000	oferta	1.193,00	681,00
2	Rua Engenheiro Isaac Milder, 355		Morumbi	São Paulo	SP	nov/21	600.000	oferta	19.530,00	9.100,00
3	Rua Guaraiúva, 135		Morumbi	São Paulo	SP	nov/21	394.908	oferta	5.266,00	1.750,00
4	Rua Quintana, 950		Morumbi	São Paulo	SP	nov/21	153.000	oferta	3.400,00	600,00
5	Rua George Eastman	com frente p/ Av. Duquesa de Goiás	Morumbi	São Paulo	SP	nov/21	280.000	oferta	5.800,00	2.300,00
Avaliando	Rua Pasquale Gallupi, 7		Morumbi	São Paulo	SP	nov/21		transação	5.573,00	2.360,00

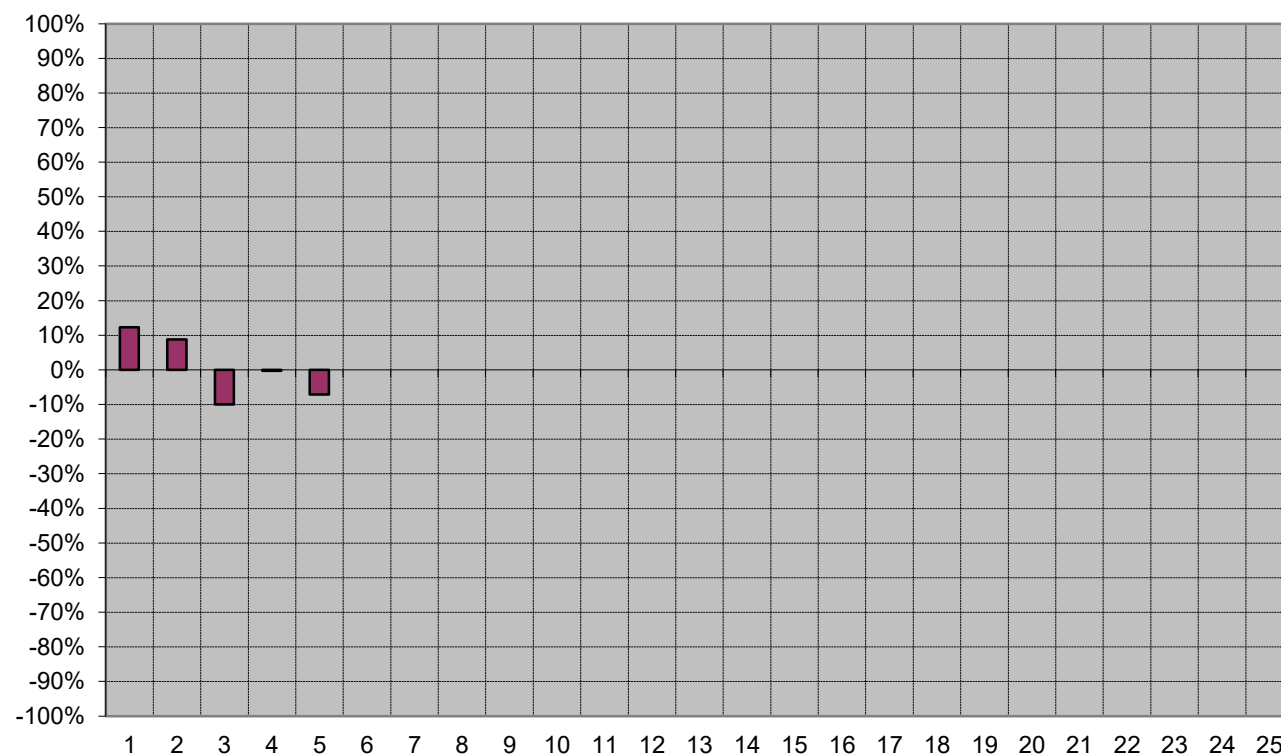
Amostra	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	31,00	1.193,00	Simples	7,0	20	e	8,0	Broker Vip Consultoria Imobiliária	Fátima	(11) 3582-1454 / (11) 91081-4476
2	6.468,00	19.530,00	Superior	8,5	25	e	6,5	Local Imóveis	Helio	(11) 3094-0555
3	1.250,00	5.266,00	Superior	9,0	5	a	7,5	Victoire International Realty	Wesley	(11) 3036-5858
4	300,00	3.400,00	Médio	8,0	25	c	7,5	Victoire International Realty	Wesley	(11) 3036-5858
5	1.000,00	5.800,00	Médio	8,0	25	c	7,5	Bamberg	Luciana	(11) 3194-7500
Avaliando	1.610,00	5.573,00	Superior	9,0	4	a	7,5			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA																
Sumário																
Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Padrão	Deprec.	Prop.Área	Local	gas descoberto	Subsolo	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado
1	37,72	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	33,95	1,29	1,50	0,88	0,94	1,00	1,00	1,00	1,61	54,66
2	30,72	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	27,65	1,06	1,66	1,17	1,15	1,00	1,00	1,00	2,04	56,41
3	74,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	67,49	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	68,16
4	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	40,50	1,13	1,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,52	61,56
5	48,28	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	43,45	1,13	1,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,52	66,04

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	37,72	42,35	4,63	12%
2	30,72	33,43	2,71	9%
3	74,99	67,51	(7,48)	-10%
4	45,00	44,86	(0,14)	0%
5	48,28	44,86	(3,42)	-7%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				8%

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 F00A-B80D-0E06-673A.

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	4.891,16	
Desvio Padrão	831,77	
Coeficiente de Variação	17%	
Limite Inferior	3.423,81	
Limite Superior	6.358,51	
Elementos saneados	7	
Média Saneada	4.891,16	
t de Student	1,4400	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	4.438,46	-9%
Superior	5.343,87	9%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

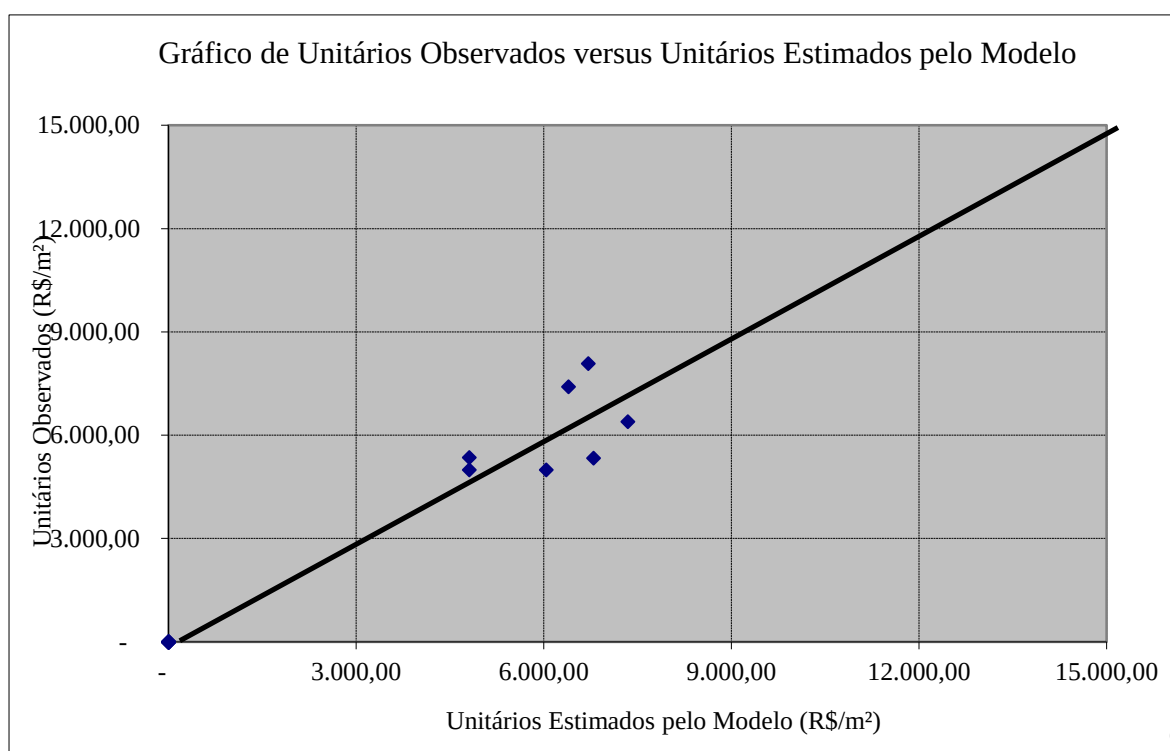
Área	3.000,00
------	----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	4.891,16
Valor do Terreno	14.673.480
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	13.315.367
Superior	16.031.593

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 F00A-B80D-0E06-673A.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		Unitário Homog.	
20%		17%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	20%
V. Testada	18%	V. Superfície	20%
V. Profundidade	20%	V. Frentes	23%
V. Prop. Área	20%	V. Zona	#N/D
V. Topografia	19%	V. CA	20%
V. Nivelamento	20%	V. NãoUsado	20%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	20%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	20%	V. Superfície	20%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	20%	V. Frentes	20%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	20%	V. Zona	20%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	19%	V. CA	20%
Peso	100%	Peso	0%
V. Nivelamento	20%	V. NãoUsado	20%
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	3.000,00	4.891,16				1,00	14.673.480	14.673.480
Edificações								
01. Prédio comercial	5.573,00	4.620,00	4	a	55	0,96	25.747.260	24.717.370
Edificações e Benfeitorias	5.573,00				55	0,96	25.747.260	24.717.370
Custos							40.420.740	39.390.850
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,15		45.438.000

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%ã vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FretePrincipal
1	Avenida Giovanni Gronchi, 2729	Esq. Rua Dona Vitu Giorgi	Morumbi	São Paulo	SP	dez/21	4.800.000	100%	oferta	900,00	10,00
2	Avenida Giovanni Gronchi	Ao Lado do N° 2080	Morumbi	São Paulo	SP	dez/21	3.200.000	100%	oferta	500,00	18,00
3	Rua Doutor Flávio Américo Maurano	Ao lado do N°220	Morumbi	São Paulo	SP	dez/21	10.000.000	100%	oferta	2.000,00	77,35
4	Rua José Luna, 237	Frete também para Av. Dr. Guilherme Dumont Vilarés	Jardim Vazani	São Paulo	SP	dez/21	3.435.000	100%	oferta	687,00	16,00
5	Avenida Giovanni Gronchi, 6021		Morumbi	São Paulo	SP	dez/21	8.000.000	100%	oferta	990,00	50,00
6	Avenida Giovanni Gronchi	Ao lado N° 2707	Morumbi	São Paulo	SP	out/21	10.000.000	100%	oferta	1.350,00	27,00
7	Rua Marechal Hastimphilo de Moura	Esq. Rua Proj. Júlio de Oliveira	Vila Suzana	São Paulo	SP	mai/21	25.000.000	100%	oferta	4.671,00	40,00
Avaliando	Rua Pasquale Gallupi,7		Morumbi	São Paulo	SP	nov/21		100%	transação	3.000,00	60,00

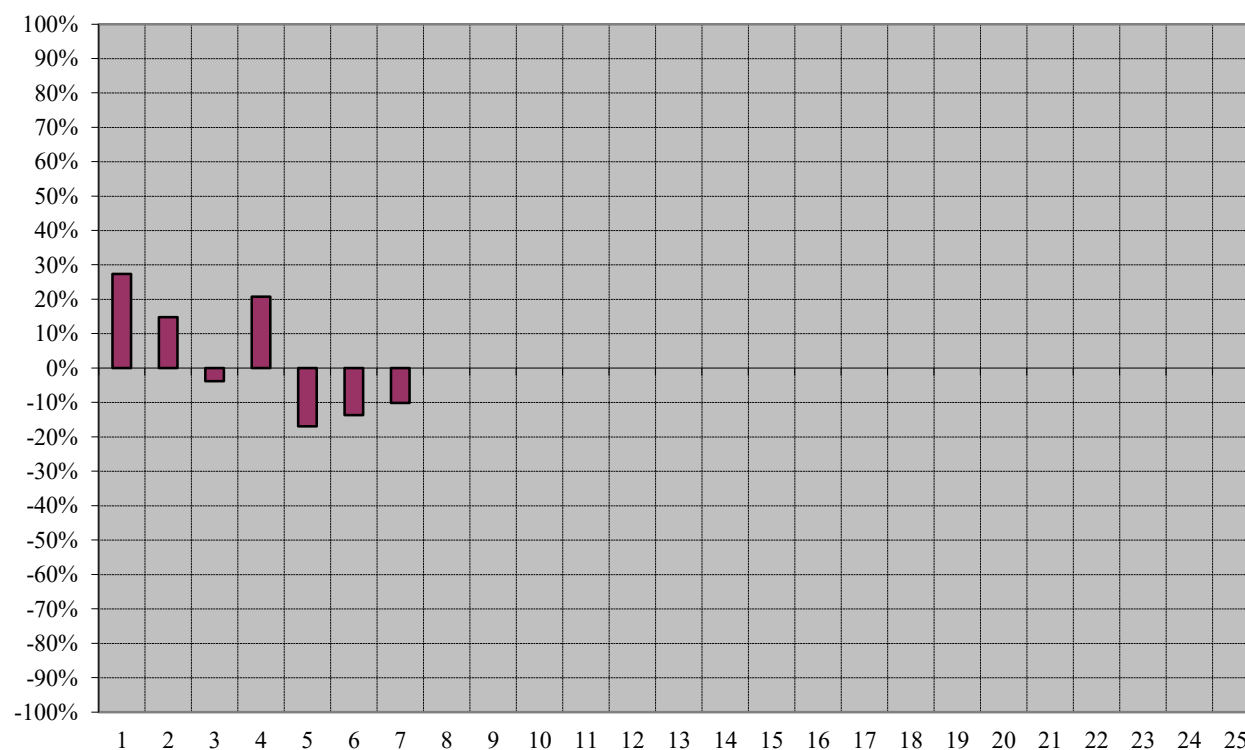
Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	New Incorp.	Maria Elda	(11) 94017-6707
2	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Coelho da Fonseca	Lais	(11) 3882-4000/(11) 99190-6071
3	bom	seca	caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não	7,0	Viver Morumbi	Soga	(11) 4118-2828/(11) 98828-4101
4	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Verticce	Milton	(11) 2679-7340/(11) 98607-2026
5	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	8,0	Corretor	André Gobbo	(11) 95977-9792
6	bom	seca	plano	acima do nível até 2m	médio	não	8,0	Portal Morumbi	Silvio	(11) 4750-7733/(11) 2645-8600
7	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,0	Corretor	Renê	(11) 97155-5627
Avaliando	bom	seca	plano	ao nível	médio	não	7,5			

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 Zona	Fator CA	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	5.333,33	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	0,94	1,00	1,00	1,00	0,80	3.840,00	dentro
2	6.400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	5.760,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,94	1,00	1,00	1,00	0,74	4.262,40	dentro
3	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4.500,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,95	1,07	1,00	1,00	1,00	1,13	5.085,00	dentro
4	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	1,07	1,00	1,00	1,00	0,90	4.050,00	dentro
5	8.080,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	7.272,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,94	1,00	1,00	1,00	0,81	5.890,91	dentro
6	7.407,41	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	6.666,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	0,94	1,00	1,00	1,00	0,85	5.666,67	dentro
7	5.352,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	4.816,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,07	1,00	1,00	1,00	1,13	5.443,15	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	5.333,33	6.793,28	1.459,95	27%
2	6.400,00	7.344,08	944,08	15%
3	5.000,00	4.809,40	(190,60)	-4%
4	5.000,00	6.038,47	1.038,47	21%
5	8.080,81	6.709,41	(1.371,40)	-17%
6	7.407,41	6.393,67	(1.013,74)	-14%
7	5.352,17	4.809,40	(542,77)	-10%
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



SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

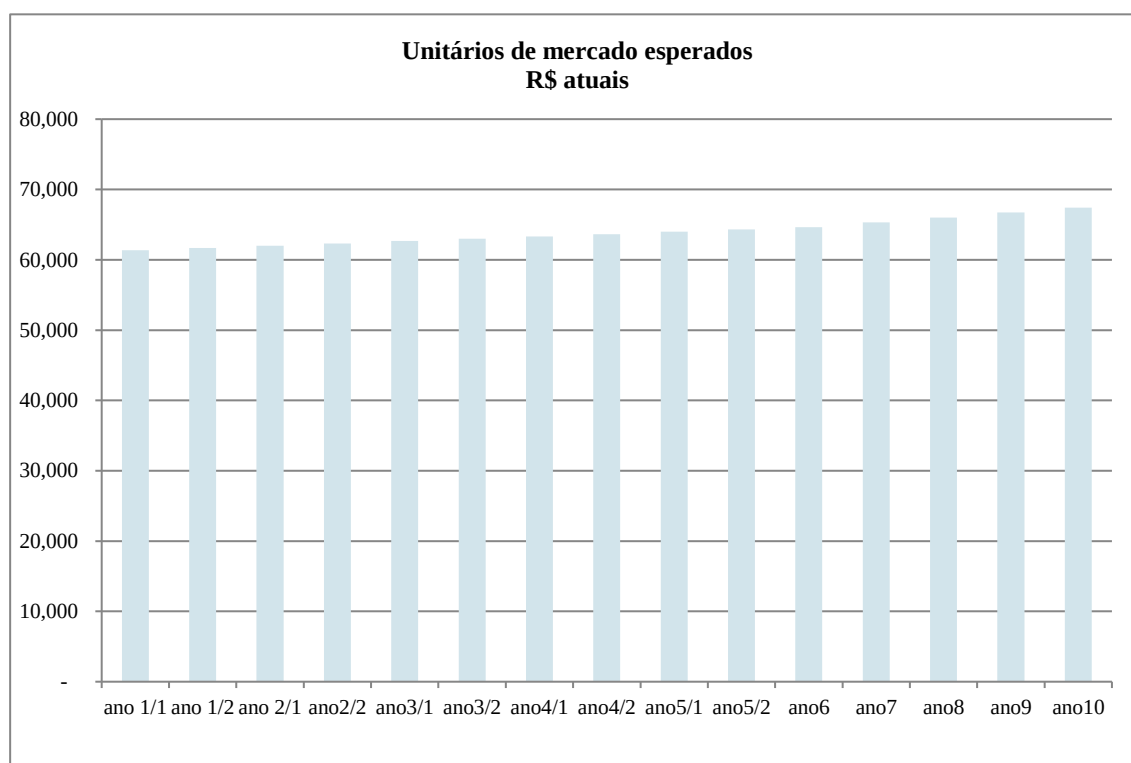
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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.

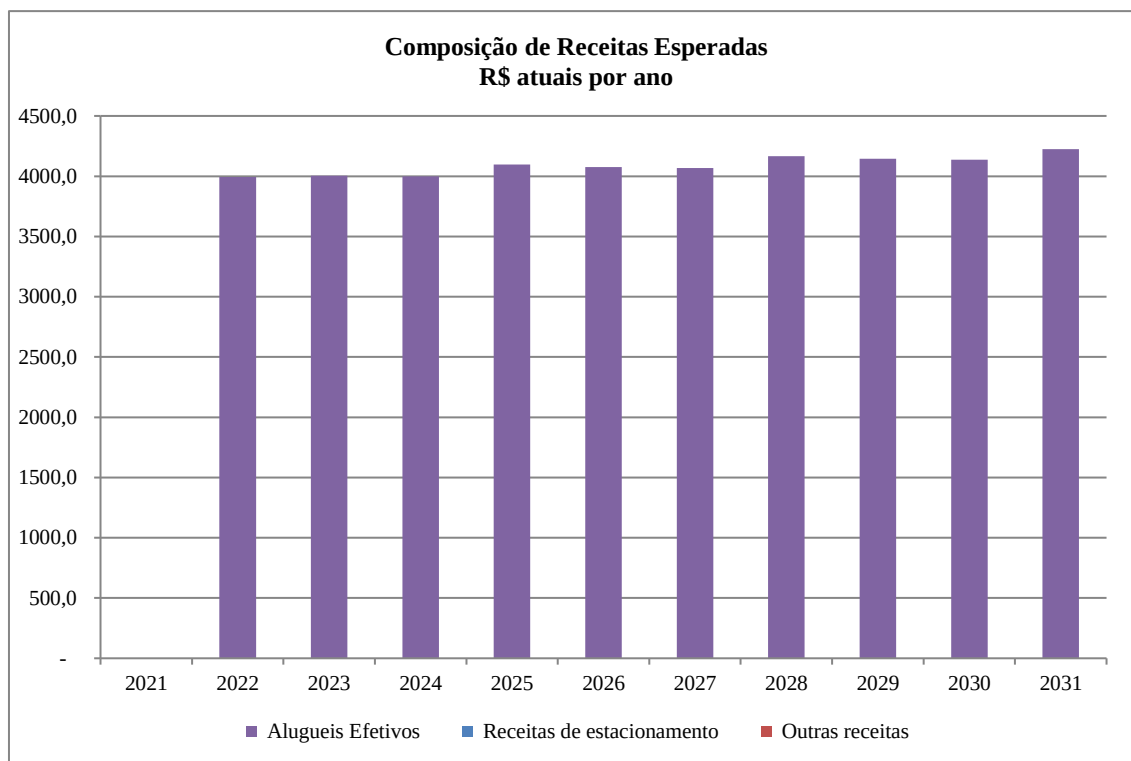
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Aluguel de mercado inicial - R\$	342.015,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	61,37
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	67,42
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	324
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	60,68
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	178
Vacância estabilizada - %	7,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	162
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)	56

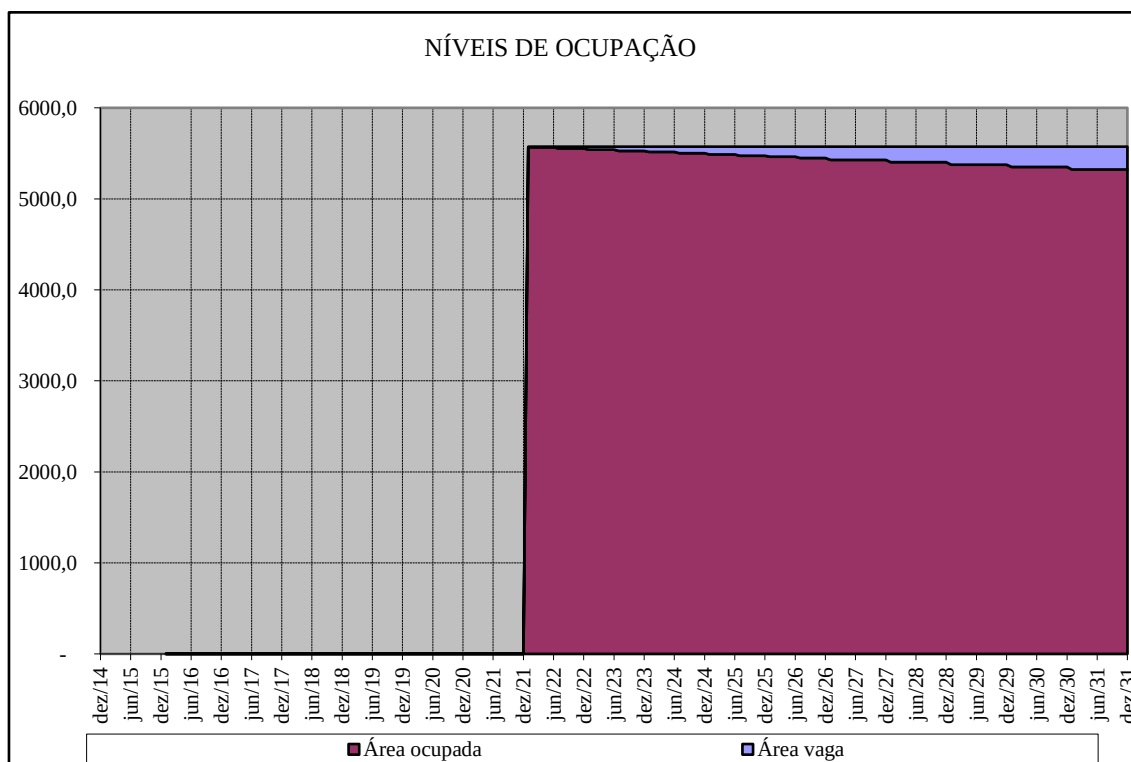
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



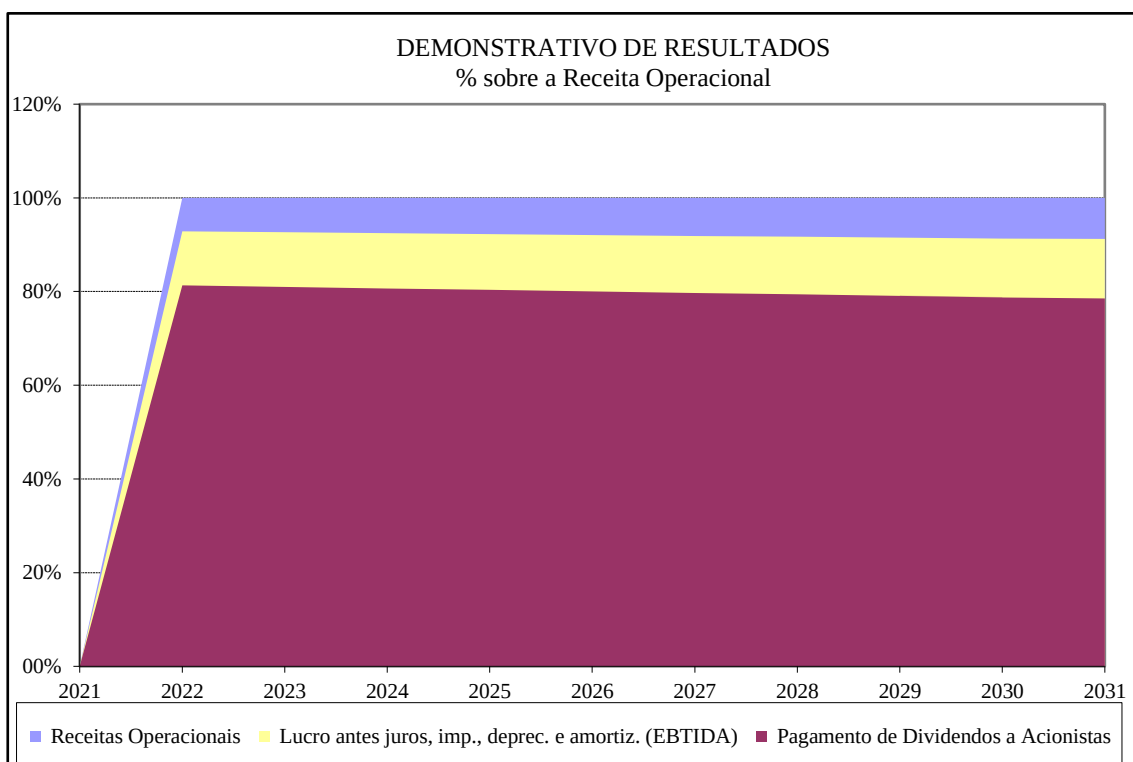
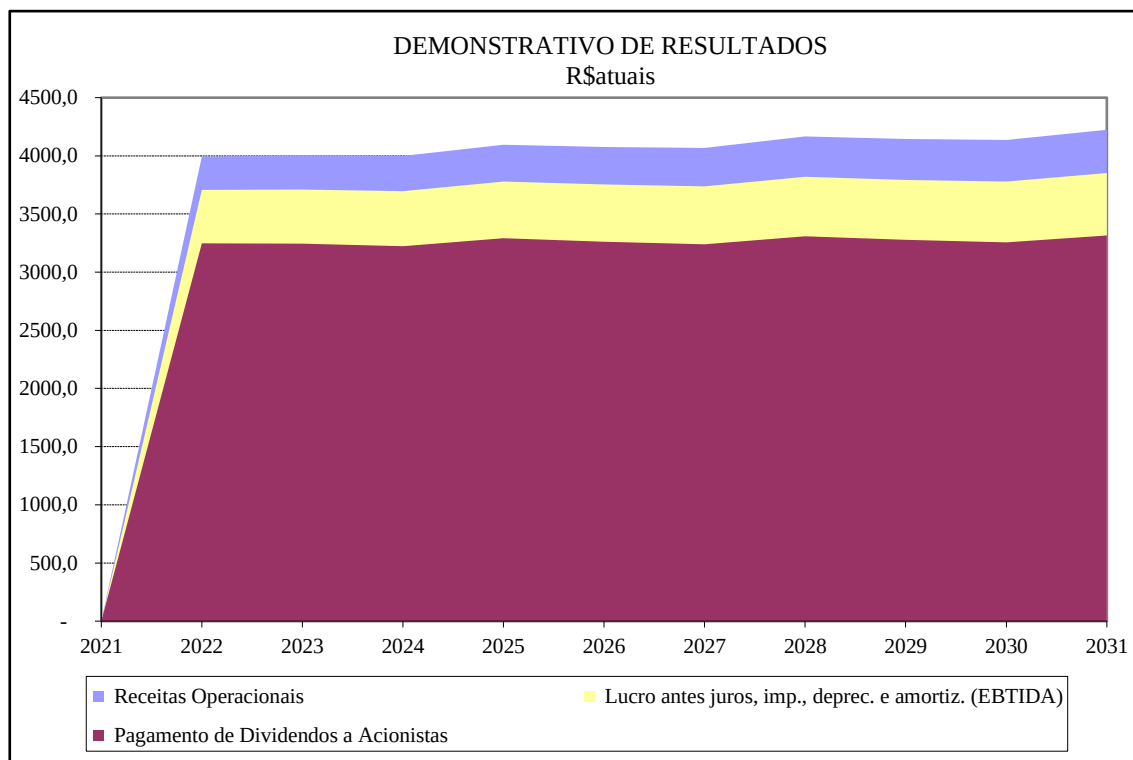
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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\$ 38.567.000,00

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 F00A-B80D-0E06-673A.

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		-	3.994	4.005	3.998	4.096	4.077	4.068	4.166	4.145	4.136	4.224	40.908
-	Área locável (m2)		-	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		-	60	61	62	62	63	64	64	65	66	66	
-	Potencial de Mercado de Alugueis		-	4.022	4.087	4.130	4.176	4.219	4.253	4.297	4.343	4.388	4.434	42.349
-	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)		-	13	39	66	92	118	145	171	197	224	250	
-	Alugueis Efetivos		-	3.994	4.005	3.998	4.096	4.077	4.068	4.166	4.145	4.136	4.224	40.908
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	146	146	146	150	149	148	152	151	151	154	1.493
-	PIS		-	26	26	26	27	26	26	27	27	27	27	266
-	COFINS		-	120	120	120	123	122	122	125	124	124	127	1.227
-	Despesas Operacionais		-	140	148	156	167	174	182	193	200	208	217	1.784
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		-	4	12	20	28	36	43	51	59	67	75	394
-	Inadimplência irrecuperável		-	28	28	28	29	29	28	29	29	29	28	285
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		-	108	108	108	111	110	110	112	112	112	114	1.105
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		-	3.708	3.711	3.696	3.780	3.754	3.738	3.821	3.794	3.778	3.852	37.631
-	Depreciação		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		-	3.708	3.711	3.696	3.780	3.754	3.738	3.821	3.794	3.778	3.852	37.631
-/+	Receitas/Despesas financeiras		-	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		-	3.708	3.711	3.696	3.780	3.754	3.738	3.821	3.794	3.778	3.852	37.631
-	Impostos (IR/CSSL)		-	435	436	435	446	444	443	453	451	450	460	4.451
=	Lucro líquido		-	3.274	3.275	3.261	3.334	3.310	3.295	3.367	3.343	3.328	3.393	33.180
+	Depreciação e Amortização		-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		-	3.274	3.275	3.261	3.334	3.310	3.295	3.367	3.343	3.328	3.393	33.180
-	Investimento em novos ativos		40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		-	26	31	37	43	49	54	60	66	72	77	515
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(40.628)	3.248	3.244	3.224	3.291	3.261	3.241	3.307	3.277	3.256	3.315	(7.963)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(40.628)	(37.380)	(34.136)	(30.912)	(27.621)	(24.359)	(21.119)	(17.811)	(14.534)	(11.278)	(7.963)	
+	Integralização dos Acionistas		40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	40.628	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		-	3.248	3.244	3.224	3.291	3.261	3.241	3.307	3.277	3.256	3.315	32.665
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		-	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades		-	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas		40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
+	Distribuição de Dividendos		-	3.248	3.244	3.224	3.291	3.261	3.241	3.307	3.277	3.256	3.315	32.665
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.899	39.899
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(40.628)	3.248	3.244	3.224	3.291	3.261	3.241	3.307	3.277	3.256	43.215	31.937

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	100,7%	102,0%	103,3%	101,9%	103,5%	104,5%	103,2%	104,8%	106,1%	105,0%		103,5%
-	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	3,5%	3,7%	3,9%	4,1%	4,3%	4,5%	4,6%	4,8%	5,0%	5,1%		4,4%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,1%	0,3%	0,5%	0,7%	0,9%	1,1%	1,2%	1,4%	1,6%	1,8%		1,0%
-	Inadimplência irrecuperável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%		0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,7%	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%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	91,9%	91,7%	91,5%	91,3%	91,2%		92,0%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	91,9%	91,7%	91,5%	91,3%	91,2%		92,0%
-/+	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%
=	Lucro antes de impostos	92,9%	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	91,9%	91,7%	91,5%	91,3%	91,2%		92,0%
-	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%
=	Lucro líquido	82,0%	81,8%	81,6%	81,4%	81,2%	81,0%	80,8%	80,6%	80,4%	80,3%		81,1%
+	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%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,0%	81,8%	81,6%	81,4%	81,2%	81,0%	80,8%	80,6%	80,4%	80,3%		81,1%
-	Investimento em novos ativos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		99,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,6%	0,8%	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,4%	1,6%	1,7%	1,8%		1,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	81,3%	81,0%	80,6%	80,3%	80,0%	79,7%	79,4%	79,1%	78,7%	78,5%		-19,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-935,9%	-852,3%	-773,2%	-674,3%	-597,6%	-519,2%	-427,6%	-350,6%	-272,7%	-188,5%		0,0%
+	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		99,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1017,3%	1014,4%	1016,3%	991,8%	996,6%	998,8%	975,3%	980,1%	982,2%	961,9%		0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,3%	81,0%	80,6%	80,3%	80,0%	79,7%	79,4%	79,1%	78,7%	78,5%		79,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		99,3%
+	Distribuição de Dividendos	81,3%	81,0%	80,6%	80,3%	80,0%	79,7%	79,4%	79,1%	78,7%	78,5%		79,9%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	944,7%		97,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	81,3%	81,0%	80,6%	80,3%	80,0%	79,7%	79,4%	79,1%	78,7%	1023,2%		78,1%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Meses		jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
R\$ em moeda constante		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.628)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.628)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.628)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	340	339	337	336	335	332	330	328	327	326	324	341
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	61,37	61,11	60,86	60,61	60,35	60,10	60,17	59,91	59,67	59,42	59,17	58,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	342,02	340,59	339,17	337,76	336,35	334,95	335,30	333,91	332,52	331,13	329,75	328,38
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	20	20	20	20	20	20
	Aluguéis Efetivos	340	339	337	336	335	332	330	328	327	326	324	341
	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	11	12	12	12	12	12	12
	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	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	316	315	313	312	311	308	306	305	303	302	301	316
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	316	315	313	312	311	308	306	305	303	302	301	316
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	316	315	313	312	311	308	306	305	303	302	301	316
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	37	36	36	36	36	36	35	35	37
=	Lucro líquido	279	278	277	276	274	272	270	269	268	267	266	279
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	279	278	277	276	274	272	270	269	268	267	266	279
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	277	276	275	273	272	270	268	267	266	265	263	277
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.351)	(40.075)	(39.801)	(39.527)	(39.255)	(38.985)	(38.717)	(38.450)	(38.185)	(37.920)	(37.657)	(37.380)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	277	553	827	1.101	1.373	1.643	1.911	2.177	2.443	2.708	2.971	3.248
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	277	276	275	273	272	270	268	267	266	265	263	277
=	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	277	276	275	273	272	270	268	267	266	265	263	277
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	277	276	275	273	272	270	268	267	266	265	263	277

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	339	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328	339
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,01	61,82	61,62	61,43	61,24	61,04	61,17	60,97	60,78	60,59	60,40	60,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	345,61	344,52	343,43	342,34	341,26	340,19	340,89	339,81	338,74	337,67	336,60	335,54
	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)	33	33	33	33	33	33	46	46	46	46	46	46
	Aluguéis Efetivos	339	338	337	336	335	334	332	331	330	329	328	339
	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	13
	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	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	314	313	312	311	310	309	307	306	305	304	303	314
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	314	313	312	311	310	309	307	306	305	304	303	314
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	314	313	312	311	310	309	307	306	305	304	303	314
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	37	36	36	36	36	36	36	36	37
=	Lucro líquido	277	276	276	275	274	273	271	270	269	269	268	277
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	277	276	276	275	274	273	271	270	269	269	268	277
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	275	274	273	272	271	270	269	268	267	266	265	275
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(37.105)	(36.831)	(36.558)	(36.286)	(36.015)	(35.745)	(35.476)	(35.208)	(34.942)	(34.676)	(34.411)	(34.136)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.523	3.797	4.070	4.342	4.613	4.883	5.152	5.419	5.686	5.952	6.217	6.492
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	275	274	273	272	271	270	269	268	267	266	265	275
=	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	275	274	273	272	271	270	269	268	267	266	265	275
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	275	274	273	272	271	270	269	268	267	266	265	275

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	337	336	335	334	333	332	330	329	328	327	326	348
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,67	62,47	62,28	62,08	61,89	61,70	61,83	61,63	61,44	61,25	61,06	60,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	349,24	348,15	347,06	345,98	344,90	343,83	344,55	343,48	342,41	341,34	340,28	339,22
	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)	59	59	59	59	59	59	72	72	72	72	72	72
	Aluguéis Efetivos	337	336	335	334	333	332	330	329	328	327	326	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	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	14
	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	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	312	311	310	309	308	307	305	304	303	302	301	322
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	312	311	310	309	308	307	305	304	303	302	301	322
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	312	311	310	309	308	307	305	304	303	302	301	322
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	36	36	36	36	36	36	36	36	35	38
=	Lucro líquido	275	275	274	273	272	271	269	268	268	267	266	284
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	275	275	274	273	272	271	269	268	268	267	266	284
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	272	271	271	270	269	268	266	265	264	264	263	281
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(33.864)	(33.592)	(33.322)	(33.052)	(32.783)	(32.515)	(32.249)	(31.984)	(31.719)	(31.456)	(31.193)	(30.912)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.764	7.035	7.306	7.576	7.844	8.112	8.379	8.644	8.908	9.172	9.435	9.716
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	272	271	271	270	269	268	266	265	264	264	263	281
=	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	271	270	269	268	266	265	264	264	263	281
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	272	271	271	270	269	268	266	265	264	264	263	281

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	346	345	344	343	342	341	339	338	337	336	335	347
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,32	63,13	62,94	62,75	62,56	62,37	62,50	62,31	62,13	61,94	61,75	61,56
	Potencial de Mercado de Alugueis	352,90	351,83	350,76	349,70	348,64	347,58	348,34	347,28	346,23	345,17	344,13	343,08
	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)	85	85	85	85	85	85	99	99	99	99	99	99
	Alugueis Efetivos	346	345	344	343	342	341	339	338	337	336	335	347
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12	13
	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	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	320	319	318	317	316	315	313	312	311	310	309	320
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	320	319	318	317	316	315	313	312	311	310	309	320
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	320	319	318	317	316	315	313	312	311	310	309	320
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	37	37	37	37	37	37	37	37	36	38
=	Lucro líquido	282	281	280	280	279	278	276	275	274	274	273	282
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	282	281	280	280	279	278	276	275	274	274	273	282
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	279	278	277	276	275	274	272	272	271	270	269	278
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.633)	(30.356)	(30.079)	(29.803)	(29.527)	(29.253)	(28.981)	(28.709)	(28.438)	(28.168)	(27.899)	(27.621)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.994	10.272	10.549	10.825	11.100	11.375	11.647	11.919	12.189	12.459	12.729	13.007
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	279	278	277	276	275	274	272	272	271	270	269	278
=	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	279	278	277	276	275	274	272	272	271	270	269	278
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	279	278	277	276	275	274	272	272	271	270	269	278

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	345	344	343	342	341	340	338	337	336	335	334	345
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,99	63,79	63,60	63,41	63,22	63,02	63,16	62,97	62,78	62,59	62,40	62,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	356,61	355,53	354,45	353,37	352,30	351,23	352,00	350,93	349,86	348,80	347,74	346,68
	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)	112	112	112	112	112	112	125	125	125	125	125	125
	Aluguéis Efetivos	345	344	343	342	341	340	338	337	336	335	334	345
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	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	15	14	14	14	14	14	15	15	15	15	14	15
	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	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	318	317	316	315	314	313	311	310	309	308	307	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	313	311	310	309	308	307	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	313	311	310	309	308	307	318
-	Impostos (IR/CSSL)	38	37	37	37	37	37	37	37	37	36	36	38
=	Lucro líquido	280	279	278	278	277	276	274	273	272	272	271	280
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	280	279	278	278	277	276	274	273	272	272	271	280
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	276	275	274	274	273	272	270	269	268	267	267	276
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.345)	(27.069)	(26.795)	(26.521)	(26.249)	(25.977)	(25.707)	(25.438)	(25.169)	(24.902)	(24.635)	(24.359)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.283	13.558	13.833	14.106	14.379	14.651	14.921	15.190	15.458	15.726	15.992	16.268
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	276	275	274	274	273	272	270	269	268	267	267	276
=	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	276	275	274	274	273	272	270	269	268	267	267	276
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	276	275	274	274	273	272	270	269	268	267	267	276

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	343	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	355
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64,66	64,46	64,27	64,07	63,88	63,69	63,49	63,30	63,11	62,92	62,72	62,53
	Potencial de Mercado de Alugueis	360,35	359,26	358,17	357,08	356,00	354,92	353,84	352,76	351,69	350,63	349,56	348,50
	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)	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	Alugueis Efetivos	343	342	341	340	339	338	337	335	334	333	332	355
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	13
	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	11
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16
	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	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	315	314	313	312	311	310	309	308	307	306	305	326
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	315	314	313	312	311	310	309	308	307	306	305	326
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	315	314	313	312	311	310	309	308	307	306	305	326
-	Impostos (IR/CSSL)	37	37	37	37	37	37	37	37	36	36	36	39
=	Lucro líquido	278	277	276	275	274	273	273	272	271	270	269	287
+	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	273	273	272	271	270	269	287
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	273	272	271	271	270	269	268	267	266	266	265	283
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.086)	(23.814)	(23.542)	(23.272)	(23.002)	(22.733)	(22.465)	(22.198)	(21.932)	(21.666)	(21.402)	(21.119)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	16.542	16.814	17.085	17.356	17.626	17.894	18.162	18.430	18.696	18.961	19.226	19.509
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	273	272	271	271	270	269	268	267	266	266	265	283
=	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	273	272	271	271	270	269	268	267	266	266	265	283
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	273	272	271	271	270	269	268	267	266	266	265	283

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	352	351	350	349	348	347	346	344	343	342	341	353
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,34	65,14	64,94	64,75	64,55	64,35	64,16	63,96	63,77	63,58	63,38	63,19
	Potencial de Mercado de Aluguéis	364,14	363,03	361,93	360,83	359,74	358,64	357,55	356,47	355,39	354,31	353,23	352,16
	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)	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171
	Aluguéis Efetivos	352	351	350	349	348	347	346	344	343	342	341	353
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	12	12	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	323	322	321	320	319	318	317	316	315	314	313	324
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	323	322	321	320	319	318	317	316	315	314	313	324
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	323	322	321	320	319	318	317	316	315	314	313	324
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	38
=	Lucro líquido	285	284	283	282	281	280	279	278	278	277	276	285
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	283	282	281	280	279	278	278	277	276	285
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	280	279	278	277	276	275	274	273	273	272	271	280
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(20.839)	(20.560)	(20.283)	(20.006)	(19.730)	(19.455)	(19.180)	(18.907)	(18.634)	(18.362)	(18.092)	(17.811)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.789	20.067	20.345	20.622	20.898	21.173	21.447	21.721	21.994	22.265	22.536	22.817
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	280	279	278	277	276	275	274	273	273	272	271	280
=	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	280	279	278	277	276	275	274	273	273	272	271	280
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	280	279	278	277	276	275	274	273	273	272	271	280

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	350	349	348	347	346	345	344	343	342	341	340	351
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,03	65,83	65,63	65,43	65,23	65,03	64,83	64,64	64,44	64,24	64,05	63,85
	Potencial de Mercado de Alugueis	367,96	366,85	365,73	364,62	363,51	362,41	361,31	360,21	359,12	358,03	356,94	355,86
	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)	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197
	Alugueis Efetivos	350	349	348	347	346	345	344	343	342	341	340	351
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	12	12	12	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	16	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	321	320	319	318	317	316	315	314	313	312	311	322
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	321	320	319	318	317	316	315	314	313	312	311	322
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	321	320	319	318	317	316	315	314	313	312	311	322
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	38	38	38	37	37	37	37	37	38
=	Lucro líquido	282	282	281	280	279	278	277	276	276	275	274	283
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	282	282	281	280	279	278	277	276	276	275	274	283
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	277	276	275	274	274	273	272	271	270	269	268	278
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.534)	(17.258)	(16.983)	(16.708)	(16.435)	(16.162)	(15.891)	(15.620)	(15.349)	(15.080)	(14.812)	(14.534)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	23.094	23.370	23.645	23.919	24.193	24.465	24.737	25.008	25.278	25.547	25.816	26.094
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	277	276	275	274	274	273	272	271	270	269	268	278
=	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	277	276	275	274	274	273	272	271	270	269	268	278
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	277	276	275	274	274	273	272	271	270	269	268	278

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	348	347	346	345	344	343	342	341	340	339	338	361
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,72	66,52	66,31	66,11	65,91	65,71	65,51	65,31	65,12	64,92	64,72	64,52
	Potencial de Mercado de Alugueis	371,83	370,70	369,57	368,45	367,33	366,22	365,10	364,00	362,89	361,79	360,69	359,59
	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)	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	Alugueis Efetivos	348	347	346	345	344	343	342	341	340	339	338	361
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	12	12	12	12	12	13
	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	11
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	318	317	316	315	314	313	312	311	311	310	309	330
-	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	313	312	311	311	310	309	330
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	318	317	316	315	314	313	312	311	311	310	309	330
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	38	37	37	37	37	37	37	37	39
=	Lucro líquido	280	280	279	278	277	276	275	274	274	273	272	290
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	280	280	279	278	277	276	275	274	274	273	272	290
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	274	274	273	272	271	270	269	268	268	267	266	284
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.260)	(13.986)	(13.713)	(13.441)	(13.170)	(12.900)	(12.631)	(12.363)	(12.095)	(11.828)	(11.562)	(11.278)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.368	26.642	26.914	27.186	27.457	27.727	27.997	28.265	28.533	28.799	29.065	29.350
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	274	274	273	272	271	270	269	268	268	267	266	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
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	274	274	273	272	271	270	269	268	268	267	266	284
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	274	274	273	272	271	270	269	268	268	267	266	284

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	358	357	356	355	353	352	351	350	349	348	347	347
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	67,42	67,22	67,01	66,81	66,60	66,40	66,20	66,00	65,80	65,60	65,40	65,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,73	374,59	373,45	372,32	371,19	370,06	368,94	367,82	366,70	365,59	364,48	363,37
	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)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	Aluguéis Efetivos	358	357	356	355	353	352	351	350	349	348	347	347
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	11	11	11	11	11	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	9	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	326	325	324	323	322	321	320	319	318	317	317	317
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	326	325	324	323	322	321	320	319	318	317	317	317
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	326	325	324	323	322	321	320	319	318	317	317	317
-	Impostos (IR/CSSL)	39	39	39	39	38	38	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	287	286	286	285	284	283	282	281	280	279	279	279
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	287	287	286	285	284	283	282	281	280	279	279	279
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	281	280	279	278	277	277	276	275	274	273	273	273
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.997)	(10.717)	(10.438)	(10.160)	(9.882)	(9.606)	(9.330)	(9.055)	(8.781)	(8.508)	(8.235)	(7.963)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	29.631	29.911	30.190	30.468	30.746	31.022	31.298	31.573	31.846	32.120	32.392	32.665
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	281	280	279	278	277	277	276	275	274	273	273	273
=	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	281	280	279	278	277	277	276	275	274	273	273	273
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39.899
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	281	280	279	278	277	277	276	275	274	273	273	40.172

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	Variável
Despesas recorrentes FII	0,8% ao ano	PL
Despesas iniciais do Fundo		
Custos iniciais	Montante R\$	1.363.153

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\$ 49.324.000,00

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 F00A-B80D-0E06-673A.

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	-	4.857	4.974	4.997	4.975	4.951	4.927	4.903	4.880	4.856	4.832	49.152	
-	Área locável (m2)	-	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	60	61	62	62	63	64	64	65	66	66		
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	4.022	4.087	4.130	4.176	4.219	4.253	4.297	4.343	4.388	4.434	42.349	
-	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)	-	13	39	66	92	118	145	171	197	224	250		
-	Alugueis Efetivos	-	4.857	4.974	4.997	4.975	4.951	4.927	4.903	4.880	4.856	4.832	49.152	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	1.363	473	482	490	498	505	513	520	528	535	543	6.451	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	4	12	20	28	36	43	51	59	67	75	394	
-	Inadimplência irrecuperável	-	34	35	35	35	35	34	34	34	34	34	344	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	44	45	45	45	45	44	44	44	44	43	442	
-	Despesas recorrentes FII	-	392	390	391	391	391	391	391	391	391	391	3.907	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	1.363	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.363	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(1.363)	4.384	4.492	4.507	4.477	4.446	4.414	4.383	4.352	4.320	4.289	42.701	
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	(1.363)	4.384	4.492	4.506	4.477	4.446	4.414	4.383	4.352	4.320	4.289	42.700	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de Impostos	(1.363)	4.384	4.492	4.506	4.477	4.446	4.414	4.383	4.352	4.320	4.289	42.700	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	(1.363)	4.384	4.492	4.506	4.477	4.446	4.414	4.383	4.352	4.320	4.289	42.700	
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(1.363)	4.384	4.492	4.507	4.477	4.446	4.414	4.383	4.352	4.320	4.289	42.701	
-	Investimento em novos ativos	40.628	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	26	31	37	43	49	54	60	66	72	77	515	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(41.991)	4.358	4.461	4.469	4.434	4.397	4.360	4.323	4.286	4.249	4.212	1.558	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.991)	(37.632)	(33.172)	(28.702)	(24.268)	(19.871)	(15.511)	(11.188)	(6.902)	(2.654)	1.558		
+	Integralização dos Cotistas	41.991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.991	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991	41.991		
-	Remuneração de Cotistas	-	4.358	4.461	4.469	4.434	4.397	4.360	4.323	4.286	4.249	4.212	43.549	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	0	(0)	(0)	
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)		
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	41.991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.991	
+	Remuneração das Cotas	-	4.358	4.461	4.469	4.434	4.397	4.360	4.323	4.286	4.249	4.212	43.549	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.039	49.039	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(41.991)	4.358	4.461	4.469	4.434	4.397	4.360	4.323	4.286	4.249	53.251	50.597	

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		82,8%	82,2%	82,7%	83,9%	85,2%	86,3%	87,6%	89,0%	90,4%	91,8%	86,2%	
-	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		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais		9,7%	9,7%	9,8%	10,0%	10,2%	10,4%	10,6%	10,8%	11,0%	11,2%	13,1%	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,2%	1,4%	1,6%	0,8%	
-	Inadimplência irrecuperável		0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	
-	Despesas recorrentes FII		8,1%	7,8%	7,8%	7,9%	7,9%	7,9%	8,0%	8,0%	8,0%	8,1%	7,9%	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		90,3%	90,3%	90,2%	90,0%	89,8%	89,6%	89,4%	89,2%	89,0%	88,8%	86,9%	
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		90,3%	90,3%	90,2%	90,0%	89,8%	89,6%	89,4%	89,2%	89,0%	88,8%	86,9%	
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro antes de impostos		90,3%	90,3%	90,2%	90,0%	89,8%	89,6%	89,4%	89,2%	89,0%	88,8%	86,9%	
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Lucro líquido		90,3%	90,3%	90,2%	90,0%	89,8%	89,6%	89,4%	89,2%	89,0%	88,8%	86,9%	
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		90,3%	90,3%	90,2%	90,0%	89,8%	89,6%	89,4%	89,2%	89,0%	88,8%	86,9%	
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	82,7%	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		0,5%	0,6%	0,7%	0,9%	1,0%	1,1%	1,2%	1,3%	1,5%	1,6%	1,0%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		89,7%	89,7%	89,4%	89,1%	88,8%	88,5%	88,2%	87,8%	87,5%	87,2%	3,2%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-774,7%	-666,9%	-574,4%	-487,8%	-401,3%	-314,8%	-228,2%	-141,5%	-54,7%	32,2%	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%	85,4%	
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
=	Fluxos de Caixa Acumulado		864,5%	844,2%	840,4%	844,0%	848,1%	852,2%	856,4%	860,5%	864,8%	869,1%	0,0%	
-	Remuneração de Cotistas		89,7%	89,7%	89,4%	89,1%	88,8%	88,5%	88,2%	87,8%	87,5%	87,2%	88,6%	
=	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%	
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
	Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	85,4%	
+	Remuneração das Cotas		89,7%	89,7%	89,4%	89,1%	88,8%	88,5%	88,2%	87,8%	87,5%	87,2%	88,6%	
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1014,9%	99,8%	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		89,7%	89,7%	89,4%	89,1%	88,8%	88,5%	88,2%	87,8%	87,5%	1102,1%	102,9%	

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 F00A-B80D-0E06-673A.

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.363
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.363
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.363)
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.363)
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.363)
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.363)
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.363)
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.628
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.991)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.991)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.991
-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.991
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.991)

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	401	399	398	396	394	416	413	411	410	408	406	405
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	61,37	61,11	60,86	60,61	60,35	60,10	60,17	59,91	59,67	59,42	59,17	58,92
	Potencial de Mercado de Aluguéis	342,02	340,59	339,17	337,76	336,35	334,95	335,30	333,91	332,52	331,13	329,75	328,38
	Vacância do empreendimento	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	20	20	20	20	20	20
	Aluguéis Efetivos	401	399	398	396	394	416	413	411	410	408	406	405
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	39	39	39	39	39	40	40	40	40	40	39	39
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	33	33	33	32	32	33	33	33	33	33	32	32
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	362	360	359	357	356	376	373	371	370	368	367	365
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	362	360	359	357	356	376	373	371	370	368	367	365
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	362	360	359	357	356	376	373	371	370	368	367	365
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	362	360	359	357	356	376	373	371	370	368	367	365
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	362	360	359	357	356	376	373	371	370	368	367	365
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	360	358	357	355	354	374	371	369	368	366	365	363
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.631)	(41.273)	(40.917)	(40.562)	(40.208)	(39.835)	(39.464)	(39.094)	(38.727)	(38.360)	(37.996)	(37.632)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	360	718	1.074	1.429	1.783	2.156	2.527	2.897	3.264	3.631	3.995	4.358
-	Remuneração de Cotistas	360	358	357	355	354	374	371	369	368	366	365	363
=	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	360	358	357	355	354	374	371	369	368	366	365	363
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	360	358	357	355	354	374	371	369	368	366	365	363

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	408	406	405	404	403	426	424	422	421	420	418	417
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,01	61,82	61,62	61,43	61,24	61,04	61,17	60,97	60,78	60,59	60,40	60,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	345,61	344,52	343,43	342,34	341,26	340,19	340,89	339,81	338,74	337,67	336,60	335,54
	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)	33	33	33	33	33	33	46	46	46	46	46	46
	Aluguéis Efetivos	408	406	405	404	403	426	424	422	421	420	418	417
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	40	40	39	39	39	41	41	41	41	41	40	40
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	32
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	368	367	366	364	363	385	383	382	380	379	378	377
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	368	367	366	364	363	385	383	382	380	379	378	377
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	368	367	366	364	363	385	383	382	380	379	378	377
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	368	367	366	364	363	385	383	382	380	379	378	377
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	368	367	366	364	363	385	383	382	380	379	378	377
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	365	364	363	362	361	383	380	379	378	377	375	374
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(37.267)	(36.903)	(36.540)	(36.178)	(35.818)	(35.435)	(35.055)	(34.676)	(34.298)	(33.921)	(33.546)	(33.172)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.724	5.088	5.451	5.813	6.173	6.556	6.936	7.315	7.693	8.070	8.445	8.819
-	Remuneração de Cotistas	365	364	363	362	361	383	380	379	378	377	375	374
=	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	365	364	363	362	361	383	380	379	378	377	375	374
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	365	364	363	362	361	383	380	379	378	377	375	374

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	415	414	412	411	410	424	422	420	419	418	417	415	
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,67	62,47	62,28	62,08	61,89	61,70	61,83	61,63	61,44	61,25	61,06	60,87	
	Potencial de Mercado de Aluguéis	349,24	348,15	347,06	345,98	344,90	343,83	344,55	343,48	342,41	341,34	340,28	339,22	
	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)	59	59	59	59	59	59	72	72	72	72	72	72	
	Aluguéis Efetivos	415	414	412	411	410	424	422	420	419	418	417	415	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	41	40	40	40	40	41	42	41	41	41	41	41	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	32	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	374	373	372	371	370	383	380	379	378	377	375	374	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	374	373	372	371	370	383	380	379	378	377	375	374	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de Impostos	374	373	372	371	370	383	380	379	378	377	375	374	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	374	373	372	371	370	383	380	379	378	377	375	374	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	374	373	372	371	370	383	380	379	378	377	375	374	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	371	370	369	368	367	380	377	376	375	374	372	371	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.800)	(32.430)	(32.061)	(31.693)	(31.327)	(30.947)	(30.570)	(30.194)	(29.819)	(29.446)	(29.074)	(28.702)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-														
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.190	9.561	9.930	10.297	10.664	11.044	11.421	11.797	12.171	12.545	12.917	13.288	
-	Remuneração de Cotistas	371	370	369	368	367	380	377	376	375	374	372	371	
=	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	371	370	369	368	367	380	377	376	375	374	372	371	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	371	370	369	368	367	380	377	376	375	374	372	371	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	413	412	411	409	408	422	420	418	417	416	415	413
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,32	63,13	62,94	62,75	62,56	62,37	62,50	62,31	62,13	61,94	61,75	61,56
	Potencial de Mercado de Alugueis	352,90	351,83	350,76	349,70	348,64	347,58	348,34	347,28	346,23	345,17	344,13	343,08
	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)	85	85	85	85	85	85	99	99	99	99	99	99
	Alugueis Efetivos	413	412	411	409	408	422	420	418	417	416	415	413
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	41	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	372	371	370	369	367	380	378	376	375	374	373	372
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	372	371	370	369	367	380	378	376	375	374	373	372
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	372	371	370	369	367	380	378	376	375	374	373	372
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	372	371	370	369	367	380	378	376	375	374	373	372
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	372	371	370	369	367	380	378	376	375	374	373	372
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	368	367	366	365	364	376	374	373	372	371	369	368
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.334)	(27.967)	(27.600)	(27.235)	(26.872)	(26.495)	(26.121)	(25.748)	(25.376)	(25.006)	(24.636)	(24.268)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.657	14.024	14.390	14.755	15.119	15.496	15.870	16.243	16.614	16.985	17.354	17.723
-	Remuneração de Cotistas	368	367	366	365	364	376	374	373	372	371	369	368
=	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	368	367	366	365	364	376	374	373	372	371	369	368
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	368	367	366	365	364	376	374	373	372	371	369	368

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	413	411
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	63,99	63,79	63,60	63,41	63,22	63,02	63,16	62,97	62,78	62,59	62,40	62,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	356,61	355,53	354,45	353,37	352,30	351,23	352,00	350,93	349,86	348,80	347,74	346,68
	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)	112	112	112	112	112	112	125	125	125	125	125	125
	Aluguéis Efetivos	411	410	409	407	406	420	418	416	415	414	413	411
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	42	42	42	41	41	43	43	43	43	42	42	42
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	369	368	367	366	365	377	375	374	373	372	370	369
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	369	368	367	366	365	377	375	374	373	372	370	369
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	369	368	367	366	365	377	375	374	373	372	370	369
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	369	368	367	366	365	377	375	374	373	372	370	369
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	369	368	367	366	365	377	375	374	373	372	370	369
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	365	364	363	362	361	373	371	370	369	367	366	365
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.903)	(23.539)	(23.176)	(22.814)	(22.453)	(22.079)	(21.708)	(21.339)	(20.970)	(20.603)	(20.236)	(19.871)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.088	18.452	18.815	19.177	19.538	19.912	20.282	20.652	21.021	21.388	21.755	22.120
-	Remuneração de Cotistas	365	364	363	362	361	373	371	370	369	367	366	365
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	365	364	363	362	361	373	371	370	369	367	366	365
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	365	364	363	362	361	373	371	370	369	367	366	365

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	409	407	406	405	404	418	416	415	414	412	411	410
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	64,66	64,46	64,27	64,07	63,88	63,69	63,49	63,30	63,11	62,92	62,72	62,53
	Potencial de Mercado de Alugueis	360,35	359,26	358,17	357,08	356,00	354,92	353,84	352,76	351,69	350,63	349,56	348,50
	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)	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
	Alugueis Efetivos	409	407	406	405	404	418	416	415	414	412	411	410
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	43	42	42	42	42	43	43	43	43	43	43	43
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	366	365	364	363	362	374	373	372	371	370	368	367
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	366	365	364	363	362	374	373	372	371	370	368	367
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	366	365	364	363	362	374	373	372	371	370	368	367
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	366	365	364	363	362	374	373	372	371	370	368	367
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	366	365	364	363	362	374	373	372	371	370	368	367
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	362	361	359	358	357	370	368	367	366	365	364	363
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.509)	(19.149)	(18.790)	(18.431)	(18.074)	(17.705)	(17.336)	(16.969)	(16.603)	(16.238)	(15.874)	(15.511)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	22.481	22.842	23.201	23.560	23.917	24.286	24.655	25.022	25.388	25.753	26.117	26.480
-	Remuneração de Cotistas	362	361	359	358	357	370	368	367	366	365	364	363
=	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	362	361	359	358	357	370	368	367	366	365	364	363
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	362	361	359	358	357	370	368	367	366	365	364	363

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	407	406	404	403	402	415	414	413	412	410	409	408	
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,34	65,14	64,94	64,75	64,55	64,35	64,16	63,96	63,77	63,58	63,38	63,19	
	Potencial de Mercado de Alugueis	364,14	363,03	361,93	360,83	359,74	358,64	357,55	356,47	355,39	354,31	353,23	352,16	
	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)	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	
	Alugueis Efetivos	407	406	404	403	402	415	414	413	412	410	409	408	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	43	43	43	43	43	44	44	44	44	44	43	43	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	364	362	361	360	359	371	370	369	368	367	366	365	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	364	362	361	360	359	371	370	369	368	367	366	365	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de Impostos	364	362	361	360	359	371	370	369	368	367	366	365	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	364	362	361	360	359	371	370	369	368	367	366	365	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	364	362	361	360	359	371	370	369	368	367	366	365	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	359	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	360	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.153)	(14.795)	(14.439)	(14.084)	(13.730)	(13.363)	(12.998)	(12.634)	(12.271)	(11.909)	(11.548)	(11.188)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-														
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26.838	27.196	27.552	27.907	28.261	28.628	28.993	29.357	29.720	30.082	30.443	30.803	
-	Remuneração de Cotistas	359	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	360	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Remuneração das Cotas	359	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	360	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	359	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	360	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	405	404	402	401	400	413	412	411	410	408	407	406	
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,03	65,83	65,63	65,43	65,23	65,03	64,83	64,64	64,44	64,24	64,05	63,85	
	Potencial de Mercado de Alugueis	367,96	366,85	365,73	364,62	363,51	362,41	361,31	360,21	359,12	358,03	356,94	355,86	
	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)	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	197	
	Alugueis Efetivos	405	404	402	401	400	413	412	411	410	408	407	406	
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	44	44	44	43	43	45	45	44	44	44	44	44	
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	361	360	359	358	357	369	368	367	365	364	363	362	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	361	360	359	358	357	369	368	367	365	364	363	362	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de Impostos	361	360	359	358	357	369	368	367	365	364	363	362	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	361	360	359	358	357	369	368	367	365	364	363	362	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	361	360	359	358	357	369	368	367	365	364	363	362	
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	355	354	353	352	351	363	362	361	360	359	358	357	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.833)	(10.478)	(10.125)	(9.773)	(9.422)	(9.059)	(8.696)	(8.335)	(7.975)	(7.617)	(7.259)	(6.902)	
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-														
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	31.158	31.512	31.866	32.218	32.569	32.932	33.294	33.655	34.015	34.374	34.732	35.089	
-	Remuneração de Cotistas	355	354	353	352	351	363	362	361	360	359	358	357	
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Remuneração das Cotas	355	354	353	352	351	363	362	361	360	359	358	357	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	355	354	353	352	351	363	362	361	360	359	358	357	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	403	402	400	399	398	411	410	409	408	406	405	404
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	66,72	66,52	66,31	66,11	65,91	65,71	65,51	65,31	65,12	64,92	64,72	64,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	371,83	370,70	369,57	368,45	367,33	366,22	365,10	364,00	362,89	361,79	360,69	359,59
	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)	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224	224
	Aluguéis Efetivos	403	402	400	399	398	411	410	409	408	406	405	404
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	44	44	44	44	44	45	45	45	45	45	45	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	358	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	359
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	358	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	359
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	358	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	359
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	358	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	359
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	358	357	356	355	354	366	365	364	363	362	361	359
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	352	351	350	349	348	360	359	358	357	356	355	353
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(6.550)	(6.199)	(5.849)	(5.499)	(5.152)	(4.791)	(4.432)	(4.074)	(3.717)	(3.362)	(3.007)	(2.654)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	35.441	35.792	36.142	36.491	36.839	37.200	37.559	37.917	38.273	38.629	38.984	39.337
-	Remuneração de Cotistas	352	351	350	349	348	360	359	358	357	356	355	353
=	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	352	351	350	349	348	360	359	358	357	356	355	353
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	352	351	350	349	348	360	359	358	357	356	355	353

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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	401	400	398	397	396	409	408	407	406	404	403	402
	Área locável (m2)	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573	5.573
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	67,42	67,22	67,01	66,81	66,60	66,40	66,20	66,00	65,80	65,60	65,40	65,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	375,73	374,59	373,45	372,32	371,19	370,06	368,94	367,82	366,70	365,59	364,48	363,37
	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)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
	Aluguéis Efetivos	401	400	398	397	396	409	408	407	406	404	403	402
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	45	45	45	45	45	46	46	46	46	45	45	45
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Inadimplência irrecuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	32	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	356	355	354	352	351	364	362	361	360	359	358	357
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	356	355	354	352	351	364	362	361	360	359	358	357
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	356	355	354	352	351	364	362	361	360	359	358	357
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	356	355	354	352	351	364	362	361	360	359	358	357
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	356	355	354	352	351	364	362	361	360	359	358	357
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	349	348	347	346	345	357	356	355	354	353	352	350
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.304)	(1.956)	(1.609)	(1.263)	(918)	(561)	(205)	150	503	856	1.208	1.558
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	39.687	40.035	40.382	40.728	41.073	41.430	41.786	42.141	42.494	42.847	43.198	43.549
-	Remuneração de Cotistas	349	348	347	346	345	357	356	355	354	353	352	350
=	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	349	348	347	346	345	357	356	355	354	353	352	350
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49.039
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	349	348	347	346	345	357	356	355	354	353	352	49.389

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código F00A-B80D-0E06-673A.

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/F00A-B80D-0E06-673A> 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: F00A-B80D-0E06-673A



Hash do Documento

20F47AA14F359EB12FB70EC1198F8A26B20B449B65E89B463D50DE71EA1482C8

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 19:20 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Tue Jan 11 2022 19:20:52 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

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

IP 179.153.36.34

Assinatura:



Hash Evidências:

8599152AE0AAE47F00CD7A6910C95A9A8E5D8056574C3D0D309FA750169BDBFA

