CONSULT
Soluções Patrimoniais

L A U D O D E A V A L I A Ç Ã O

Nº 26.764.007/1221

SOLICITANTE:	**FII ATHENA I**	
OBJETO:	**ENDEREÇO:**	**AVENIDA PAULISTA, 925 – Banco Mercantil do Brasil - CONJUNTO 102**
		SÃO PAULO – SP
	TIPO:	**CONJUNTO COMERCIAL**
	USO:	**COMERCIAL**
	ÁREA PRIVATIVA:	**CONJUNTO 102: 215,71 M²** **VAGA 30: 10,66 M²** **VAGA 31: 10,66 M²**
	ÁREA TOTAL:	**CONJUNTO 102: 271,71 M²** **VAGA 30: 42,48 M²** **VAGA 31: 42,48 M²**
FINALIDADE:	**MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO**	
OBJETIVO:	**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA**	
AVALIAÇÃO:	**DATA BASE: DEZEMBRO/2021** **VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo "fair value")** **R$ 2.518.000,00 (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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 17
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 18
   2.1. LOCALIZAÇÃO 18
   2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO 19
   2.3. ASPECTOS FÍSICOS 20
   2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO 21
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 22
   3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO BANCO MERCANTIL DO BRASIL 22
   3.2 DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA 27

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 35

V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO–FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA) 41

1. MODELO DE ANÁLISE 41
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 44
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE) 46
   3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS 48
4. CUSTO DE CAPITAL 55
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV) 58
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS 59
7. ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 61

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO) 62

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO 62
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO 63
3. VALOR DE MERCADO 64
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS 65

VII. CONCLUSÃO 66

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO 67

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

FACHADA DO EDIFÍCIO

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 conjunto comercial localizado à Avenida Paulista, 925, Banco Mercantil do Brasil - conjunto 102, Bela Vista, São Paulo - SP, classificado como Propriedade para Investimento do Fundo de Investimento Imobiliário ATHENA I, 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.

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 73.372, 73.373 e 73.374;*
- *cópia das guias de IPTU.*

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

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

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

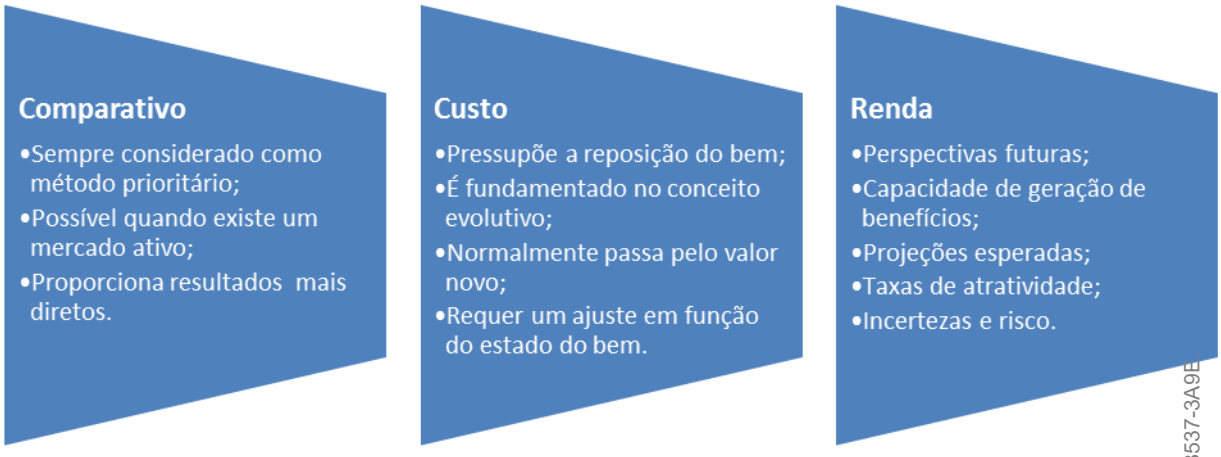
Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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, constituíntes 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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	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				

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 analise 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

§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."

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Residencial multifamiliar, residencial unifamiliar e comercial/serviços
Distribuição da Ocupação Predominante:	Vertical
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Shoping Cidade São Paulo, Masp, Parque Tenente Siqueira Campos e Estação de Metrô Trianon -Masp,
Área Sujeita a Enchentes:	Não

CIRCUNVIZINHANÇA

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

AVENIDA PAULISTA

AVENIDA PAULISTA

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Avenida Nove de Julho, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Alameda Campinas e Alameda Joaquim Eugênio de Lima
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus, lotação e metrô
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

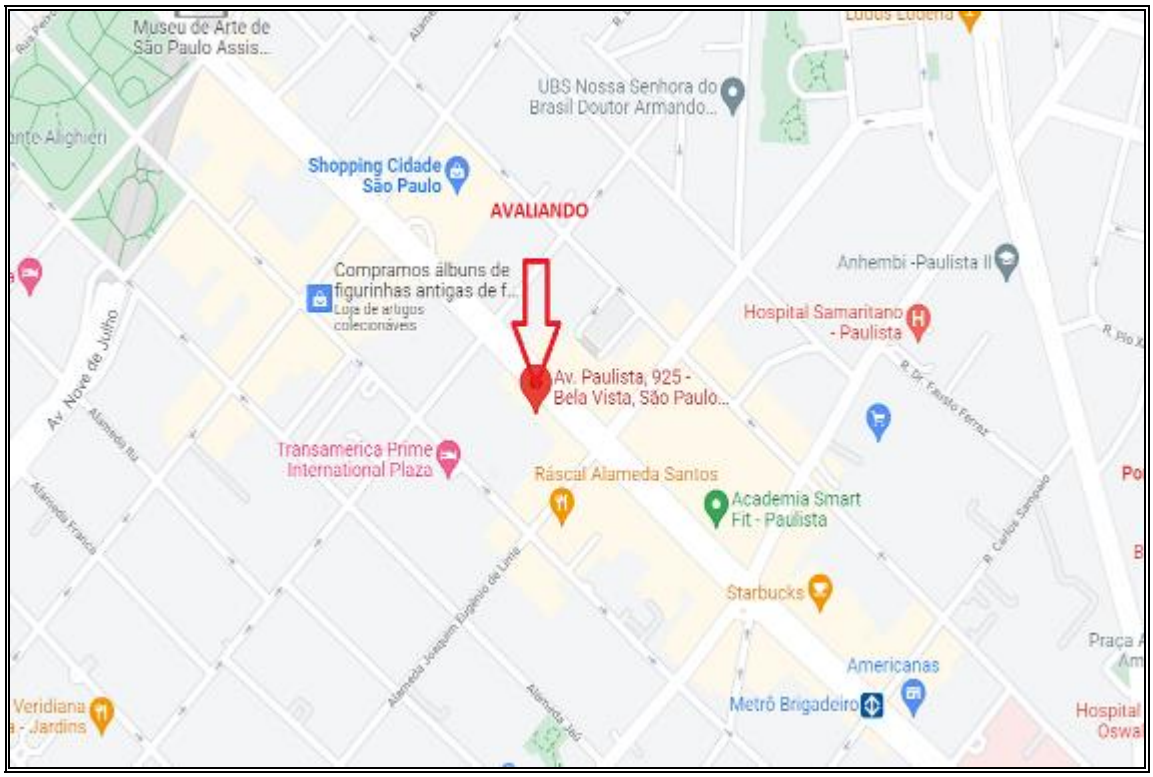
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Paulista, 925 Bairro Bela Vista, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.



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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Paulista
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentada
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio/alto

AVENIDA PAULISTA

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno onde se localiza o conjunto tem a seguinte área:

==========

ÁREA TOTAL: 1.148,00 m²

FRAÇÃO IDEAL:

Conjunto	%	m²
121	2,4979%	28,68
vaga 30	0,3912%	4,49
vaga 31	0,3912%	4,49
Total	**3,2803%**	**37,66**

==========

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

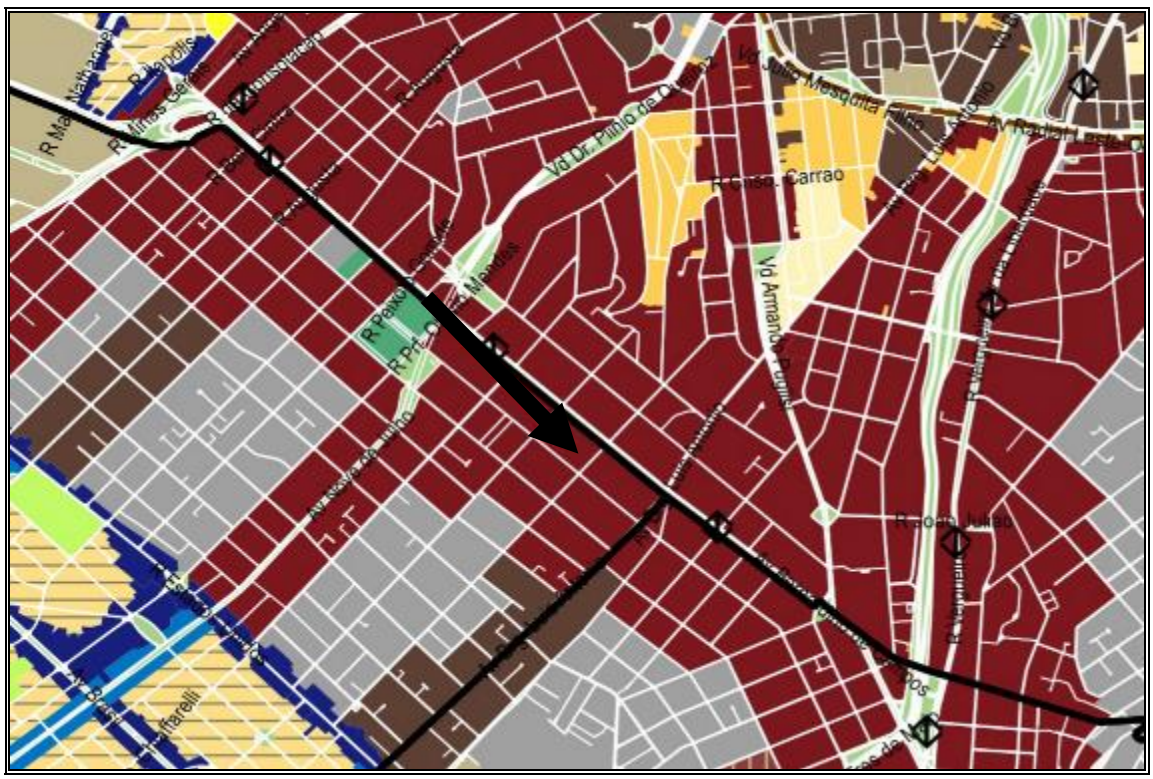
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, da Prefeitura Municipal de São Paulo. Cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
Qualificação	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20



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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

3.1 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO BANCO MERCANTIL DO BRASIL

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Situação:	Construído
Nº de Pavimentos:	15
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
Revestimento Externo:	Fachada de concreto e vidros não reflexivos, ou similar
Estado de Conservação:	Regular
Idade estimada:	46 anos

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

COMPLEMENTOS

Nº Elevadores Sociais:	02
Capacidade Total:	1.120 kg ou 16 pessoas
Marca:	Otis
Nº Elevadores de Serviços:	01
Capacidade Total:	1.120 kg ou 16 pessoas
Marca:	Otis
Segurança:	TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar Condicionado:	Central
Áreas Comuns:	Recepção, circulação, jardim
Escada:	Independente com porta corta fogo
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica e linha digital

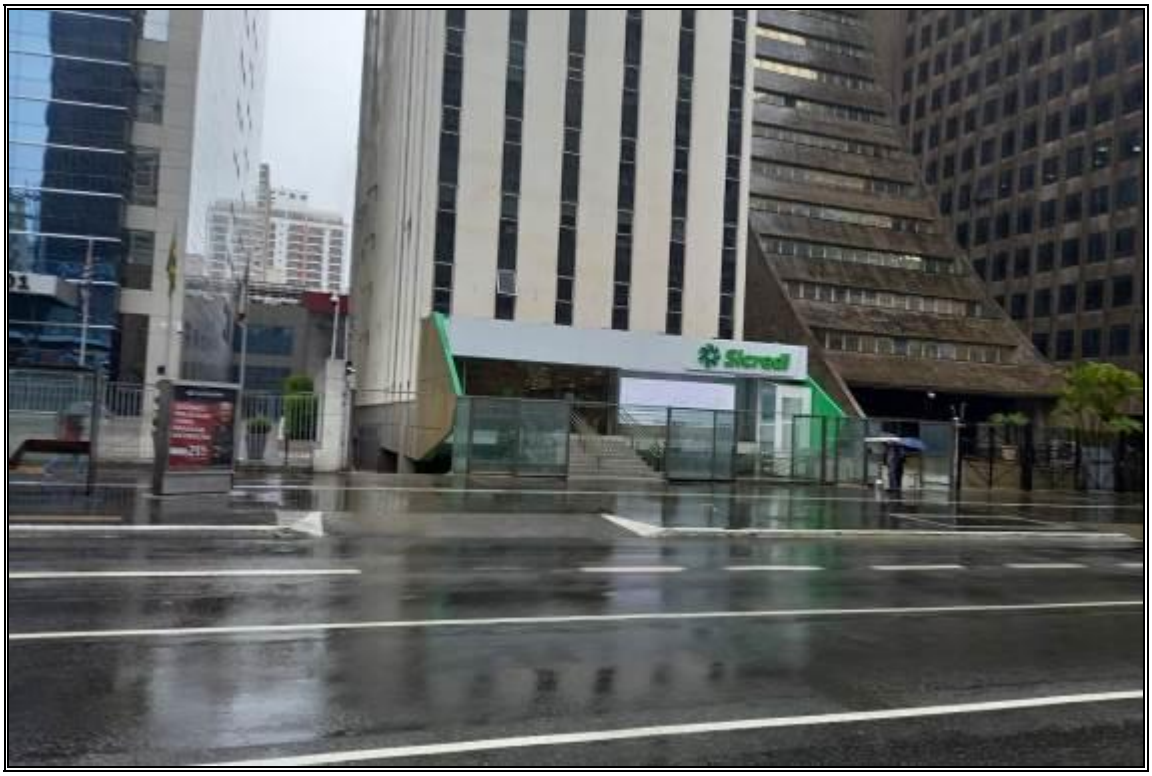
CONSTITUIÇÃO DOS PAVIMENTOS

Subsolo:	Garagem
Térreo:	Recepção e circulação
Pavimentos Tipos:	Escritórios
Cobertura:	Escritórios

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

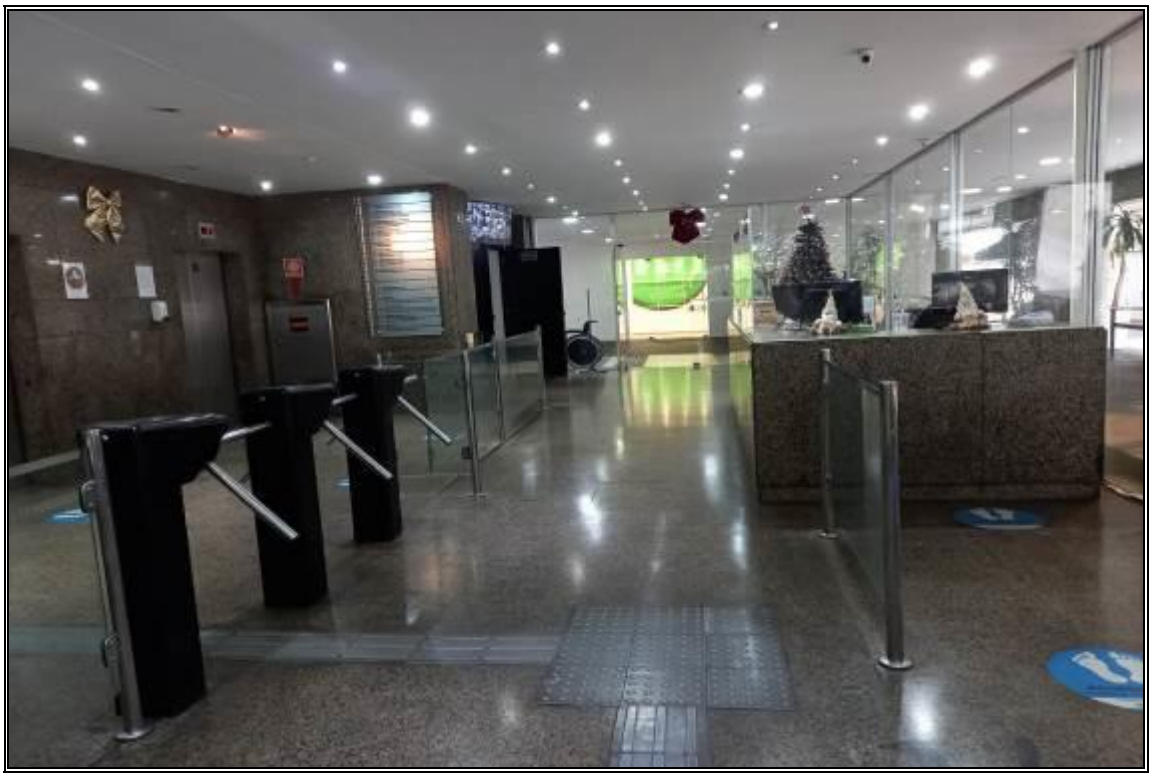
FACHADA DO EDIFÍCIO



VISTA PARCIAL DA FACHADA

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

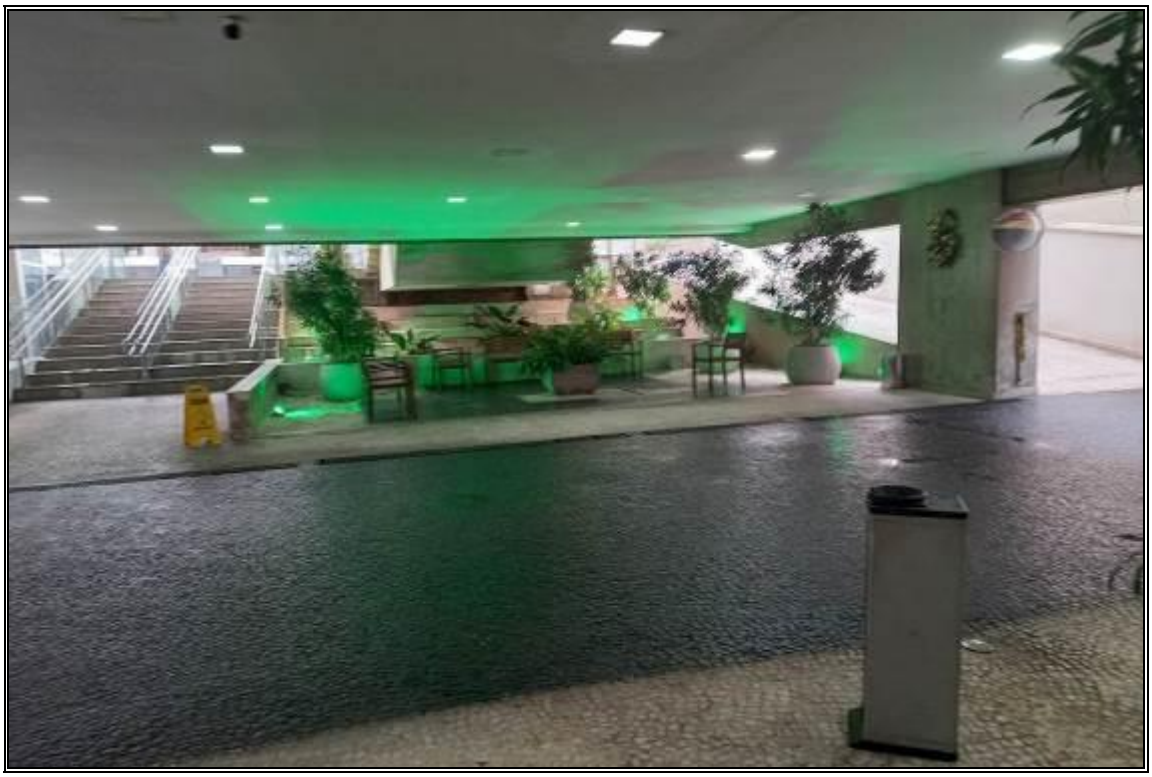


RECEPÇAO TÉRREO

HALL DE ELEVADORES – TÉRREO

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.



CIRCULAÇÃO TÉRREO

ACESSO AO SUBSOLO

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

3.2 DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA

Denominação:	Conjunto comercial n° 102
Tipo:	Comercial
Nº de Unidades:	01
Dependências Internas:	Estações de trabalho, salas individual, sala de máquina, sala cpd, copa e sanitário
Vagas de Garagem:	02 vagas
Estade de Conservação:	Novo
Idade estimada:	46 anos
Fração Ideal:	**Conjunto 102:** 2,4979% **Vaga 30:** 0,3912% **Vaga 31:** 0,3912%
Área Privativa:	**Conjunto 102:** 215,71m² **Vaga 30:** 10,66 m² **Vaga 31:** 10,66 m²
Área Total:	**Conjunto 102:** 271,71 m² **Vaga 30:** 42,48 m² **Vaga 31:** 42,48 m²
Observações:	Áreas conforme matrículas

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

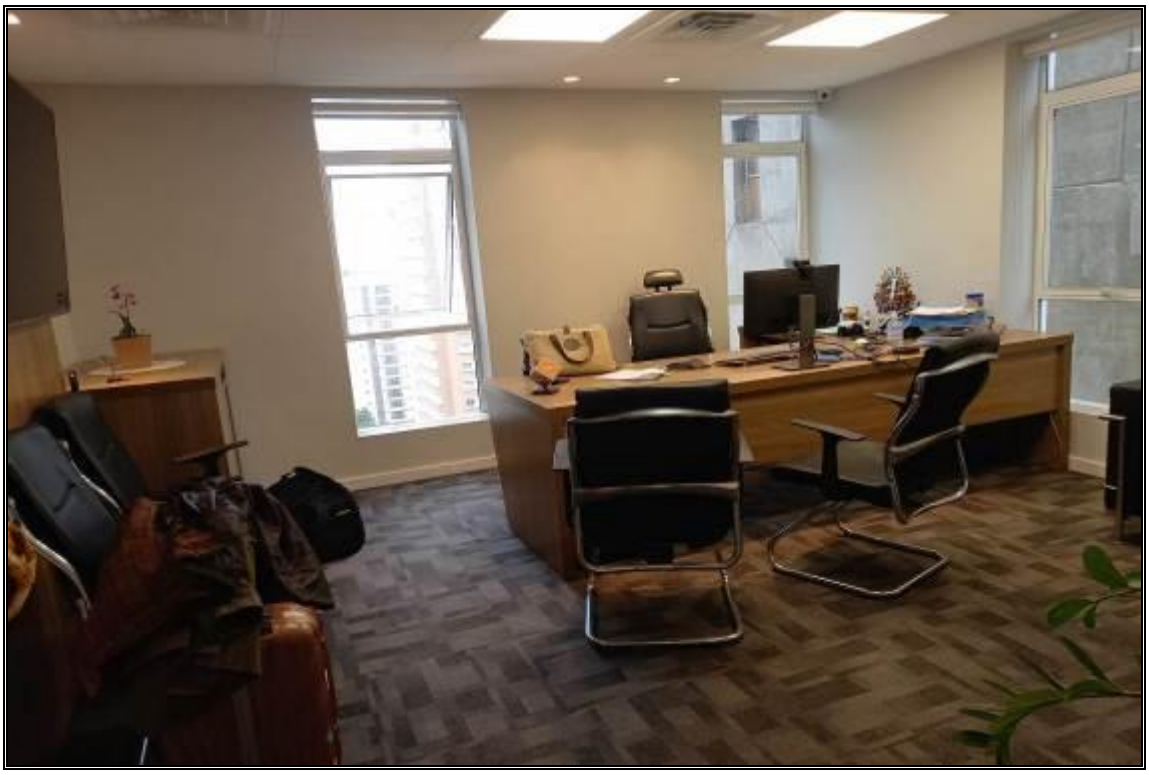
CONJUNTO 102 – IDENTIFICAÇÃO

CONJUNTO 102 – ESTAÇÃO DE TRABALHO

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONJUNTO 102 – ESTAÇÃO DE TRABALHO



CONJUNTO 102 – SALA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

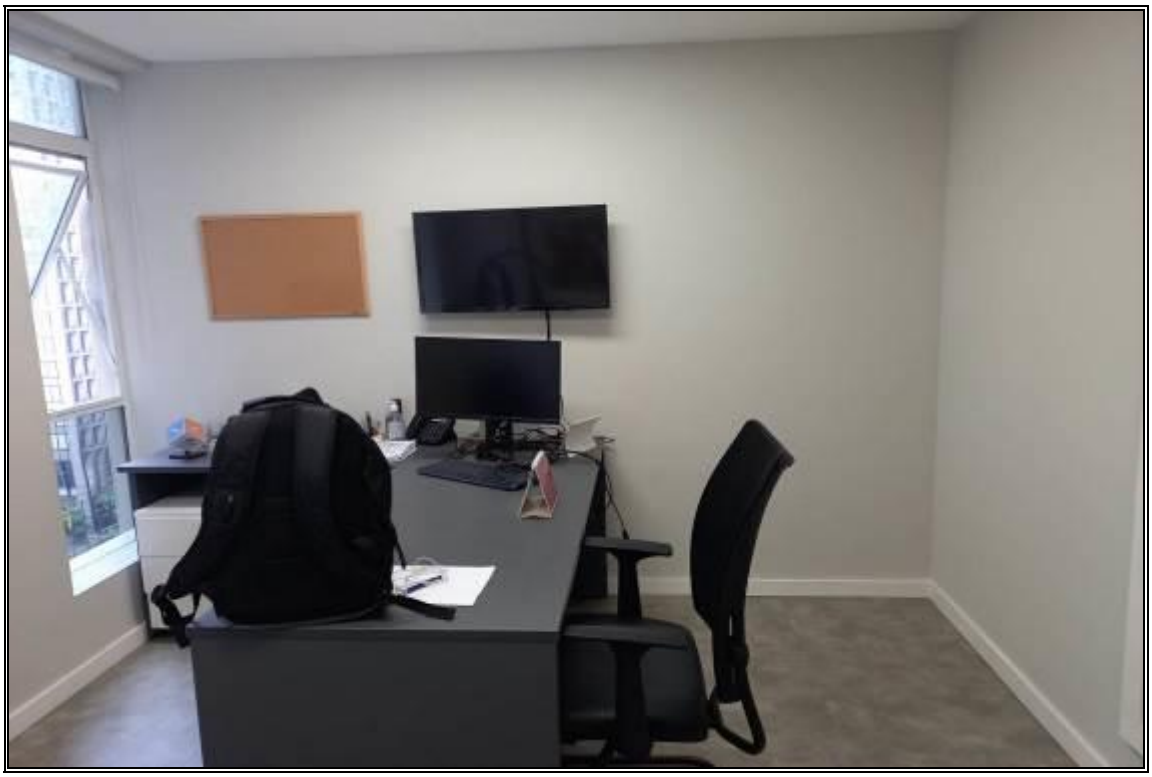
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONJUNTO 102 – CIRCULAÇÃO ENTRE SALAS

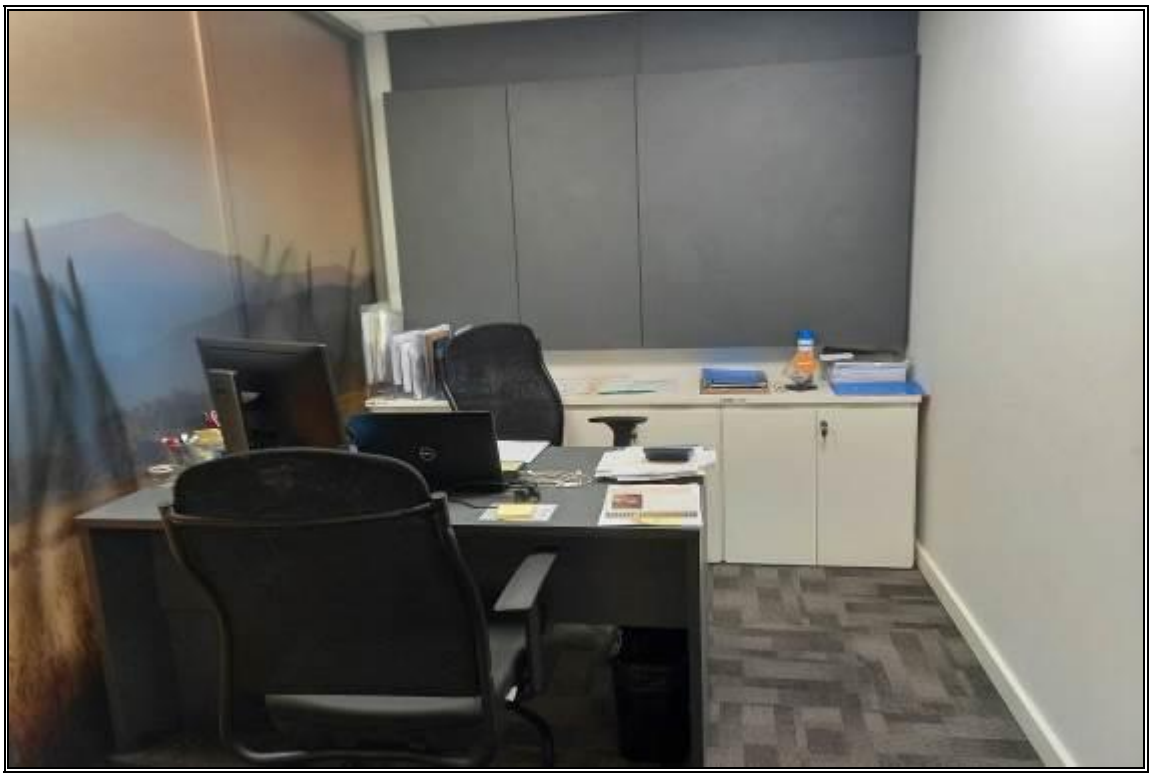
CONJUNTO 102 – SALA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.



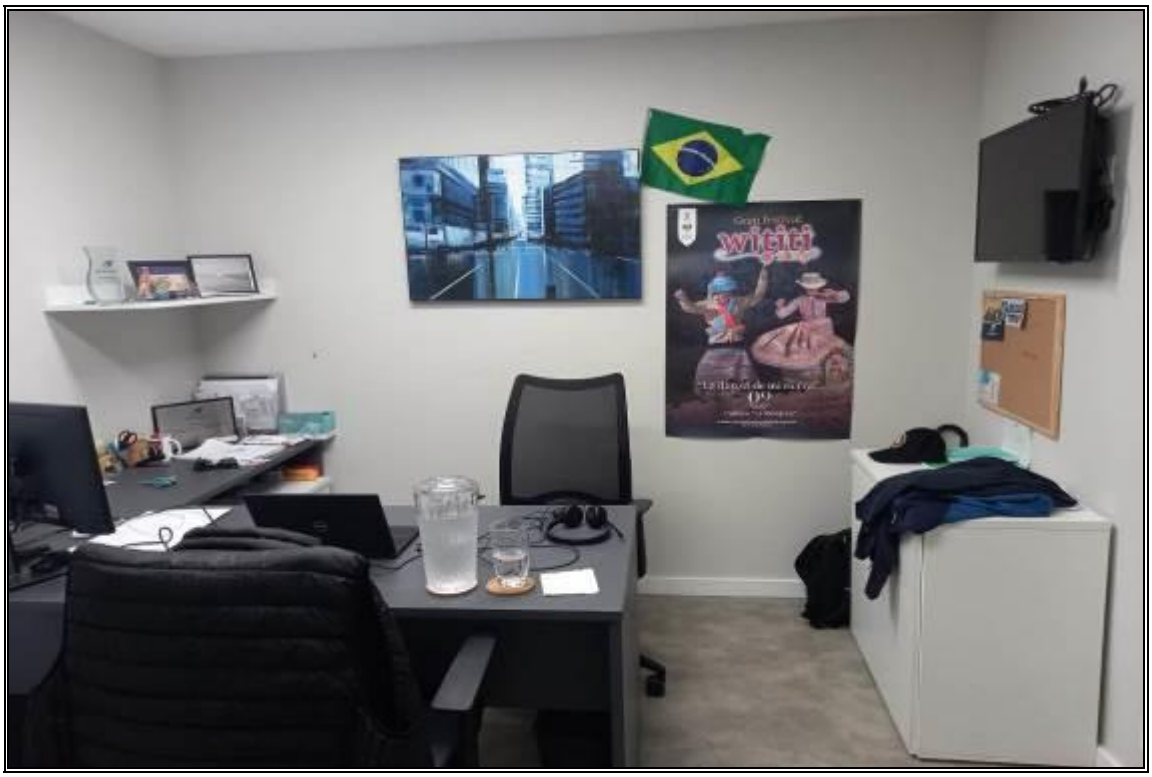
CONJUNTO 102 – SALA



CONJUNTO 102 – SALA

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.



CONJUNTO 102 – SALA

CONJUNTO 102 – SALA CPD

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONJUNTO 102 – SALA DE MÁQUINAS

CONJUNTO 102 – COPA

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONJUNTO 102 – SANITÁRIO

VAGAS 31 E 32

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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, reage devagar e ainda não materializou integralmente para os preços este novo quadro de crise, impactando diferentemente os diversos segmentos e produtos imobiliários.

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

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

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

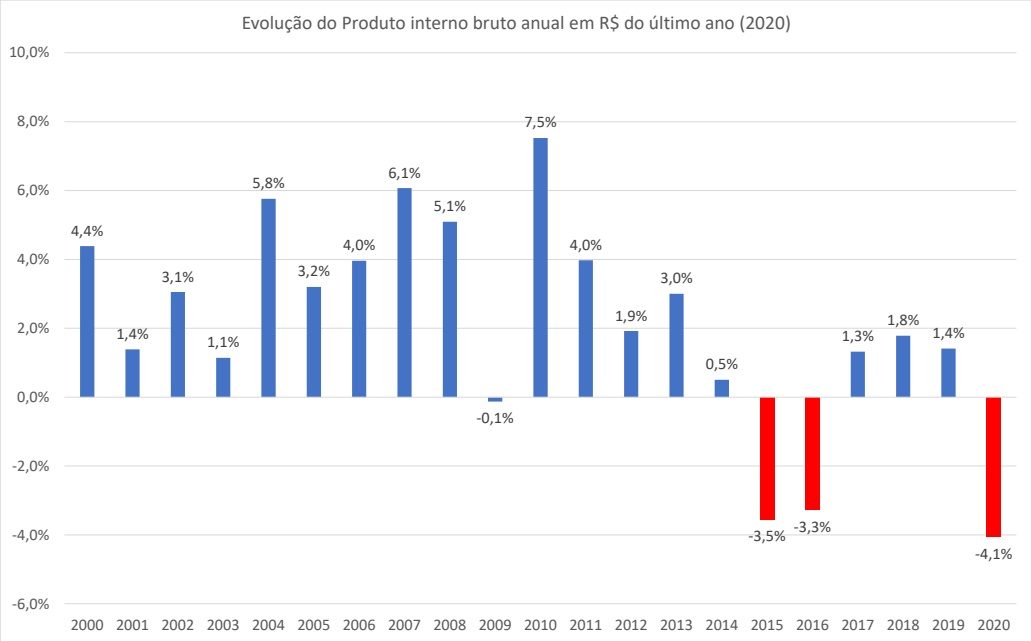
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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

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

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

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

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

Assim, mesmo diante dos sinais de uma estabilidade da taxa de juros e da inflação em níveis baixos, ainda existiam dúvidas com relação à capacidade de implementação pelo novo governo de um ajuste fiscal efetivo e de reformas estruturais importantes para o estímulo dos negócios, apresentando incertezas quanto à intensidade e a velocidade da retomada da indústria e dos outros setores da economia e consequentemente de crescimento do PIB, constituindo-se uma conjuntura cada vez melhor e mais concreta, contudo ainda representando um cenário de incertezas relevantes e desconfiança por parte dos investidores para 2022.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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

CONTEXTO PÓS EVENTO DA PANDEMIA DA COVID 19

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

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

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

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

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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

1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;

2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
   a) O imóvel localiza-se na Avenida Paulista, 925, Bela Vista, São Paulo -SP, em local consolidado e vertical;
   b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante1:
      (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
      (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
      (iii) Os recuos frontais, laterais e de fundos estão adequados a legislação;
      (iv) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação;
      (v) Não existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
      (vi) Não é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
      (vii) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação;
      (viii) O uso atual está compatível com o entorno do local;
      (ix) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;
      (x) Existe procura atualmente de usuários similares ao avaliando para a ocupação de imóveis no entorno;

3) O Nível de utilidade do imóvel avaliando pode ser enquadrado como bom, haja vista que o perfil da edificação está compatível em relação ao que o mercado busca atualmente, apresentando a seguinte situação em relação aos itens abaixo:
   a) Frente e entrada do Imóvel: Bom
   b) Formato do terreno: Bom
   c) Posicionamento das edificações no terreno: Bom
   d) Distribuição das dependências: Boa
   e) Qualidade áreas comuns de apoio/benfeitorias: Regular
   f) Circulação interna (horizontal e vertical): Boa
   g) Qualidade geral das edificações e benfeitorias: Regular
   h) Estado de conservação geral: 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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;
   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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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:

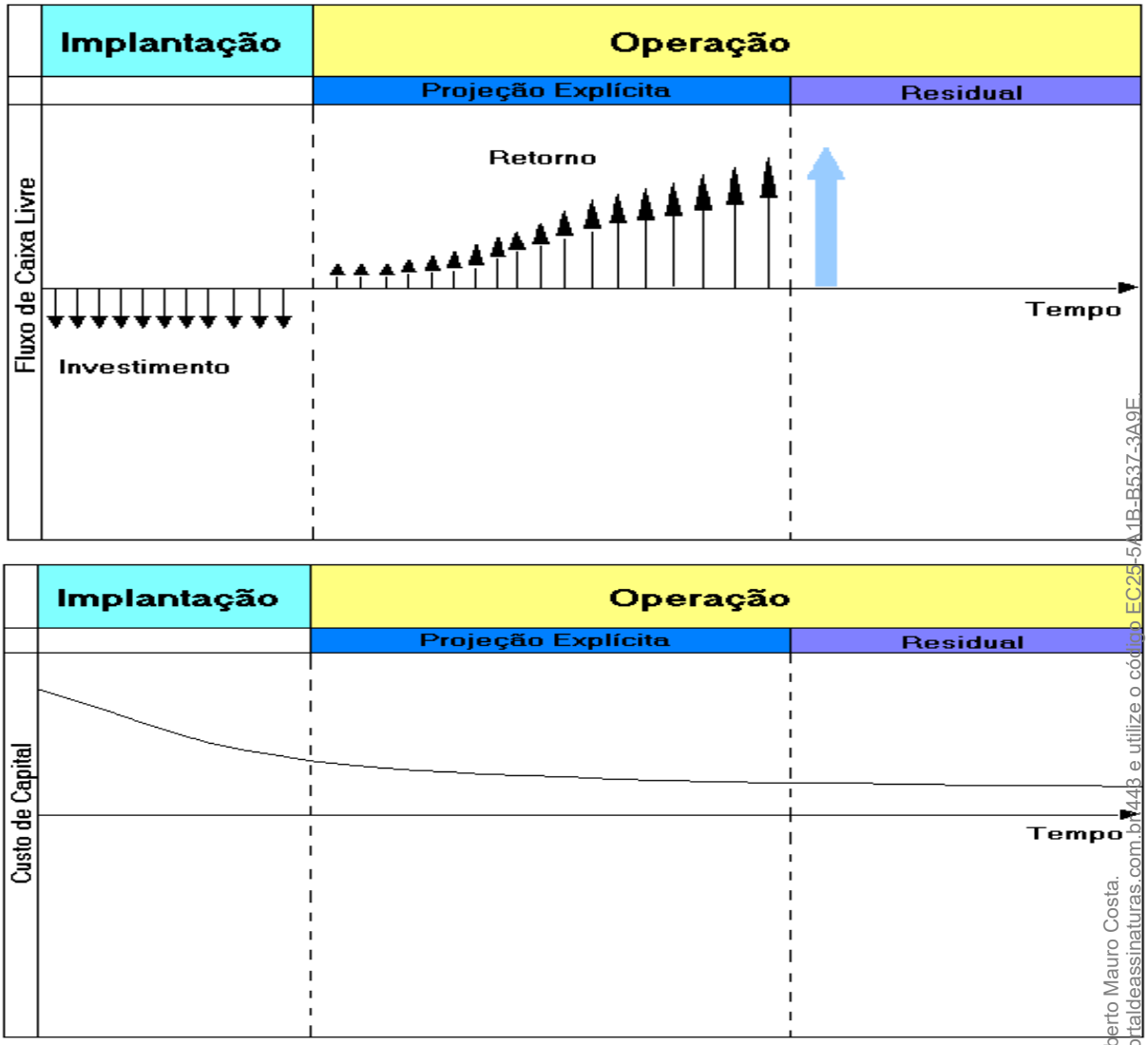
  a) Período de projeção explícita: admitindo a fase inicial de projeção, onde é possível prever-se determinado comportamento dos fluxos de caixa com certo grau de certeza, procurando abranger no mínimo as fases de inserção no mercado e maturação vegetativa;
  b) Valor Residual: equivalente ao ciclo posterior 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 ou mesmo em formalização final, a fase operacional considera este perfil de projeção.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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



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

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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;

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, caso seja "atípico", será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. Caso não seja "atípico" será considerada uma provisão para vacância que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado "típico", desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação;
- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- a avaliação considera o imóvel mobiliado admitindo que os móveis dos conjutos são de propriedade do FII;
- 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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
+	**Receitas Operacionais**
	Alugueis Efetivos
	Receitas de estacionamento
	Outras receitas
-	**Impostos sobre receitas**
	PIS
	COFINS
-	**Despesas Operacionais**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)
	Inadimplência irrecuperável
	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 Acumulado
+	**Integralização dos Acionistas**
=	Fluxos de Caixa Acumulado
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade**
+	Valor Residual
=	**Fluxos de Caixa Líquidos Final**

	Acionistas
-	**Integralização dos Acionistas**
+	**Distribuição de Dividendos**
-	Impostos
+	Valor Residual
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 13
Cenário : BuyToLease	925 - Ed. Banco Mercantil do Brasil_102
Área Locável (m2)	215,71
Aluguel contratado - R$/m2	135,86
Aluguel contratado	29.307,18
Data base aluguel contratado	16/04/2021
Mês de reajuste	4
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Indice de reajuste	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	16/04/2021
Data de início do pagamento	16/05/2021
Data de fim de contrato	16/04/2026
Locatários	13_Av. Paulista, 925 - Ed. Banco
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	29.307,18
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	29.063,55
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	31.610,54

(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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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:[2]

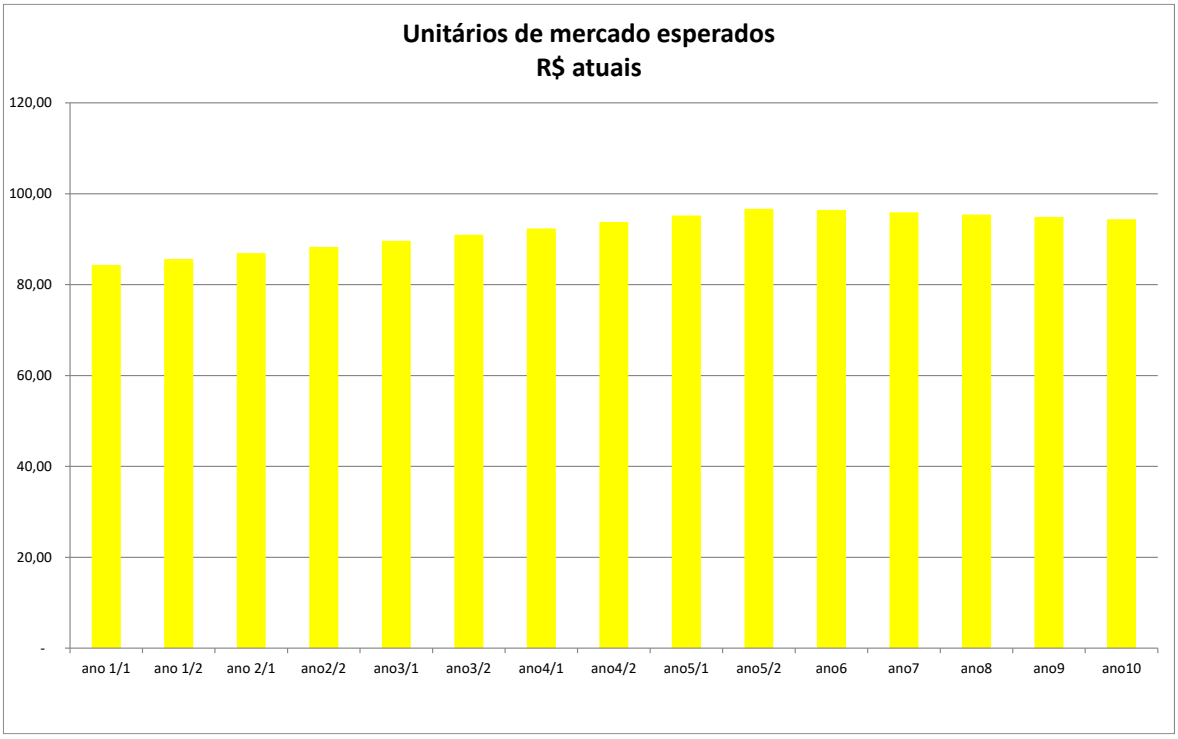
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 13
Cenário : BuyToLease	13_Av. Paulista, 925 - Ed. Banco Mercantil do Brasil_102
Aluguel de mercado inicial - R$	18.193
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	84,34
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	98,15
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	(36)
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	88,34
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	51
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	(18)
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	25,35
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	25,35
Vida útil remanescente de projeção (anos)	22

[2] A pesquisa de mercado em anexo considerou imóveis mobiliados para definição do valor de mercado de locação das unidades.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

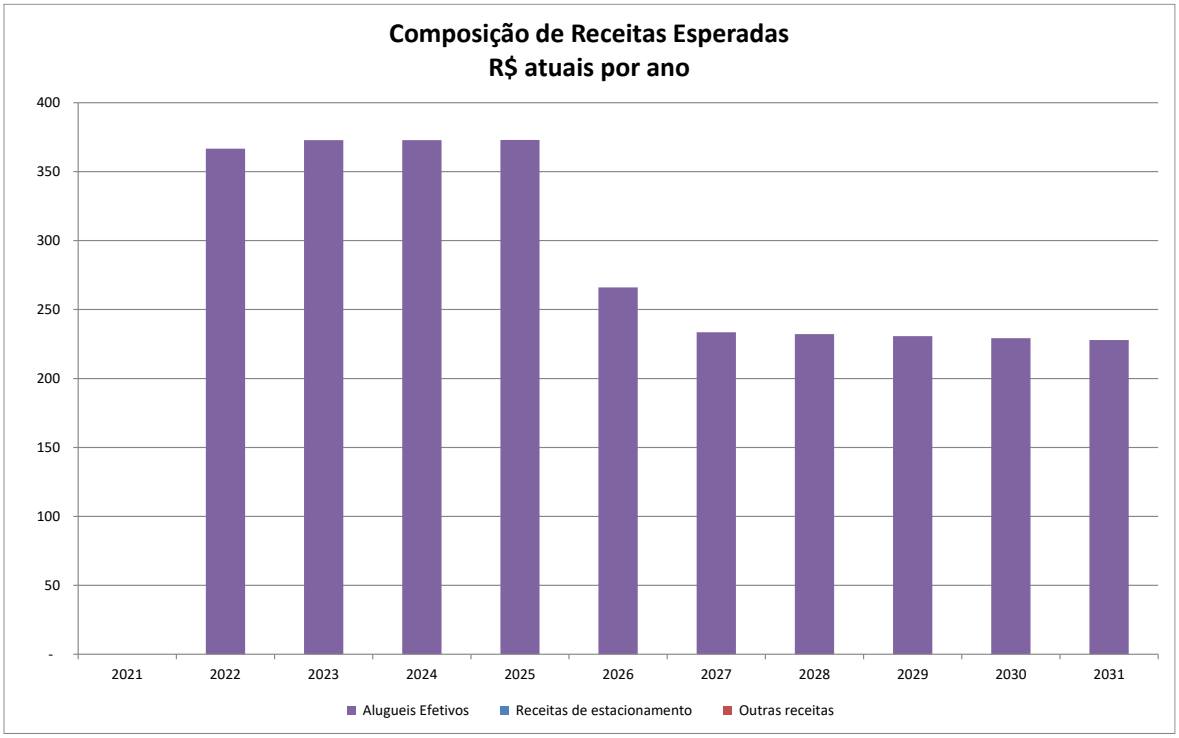
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



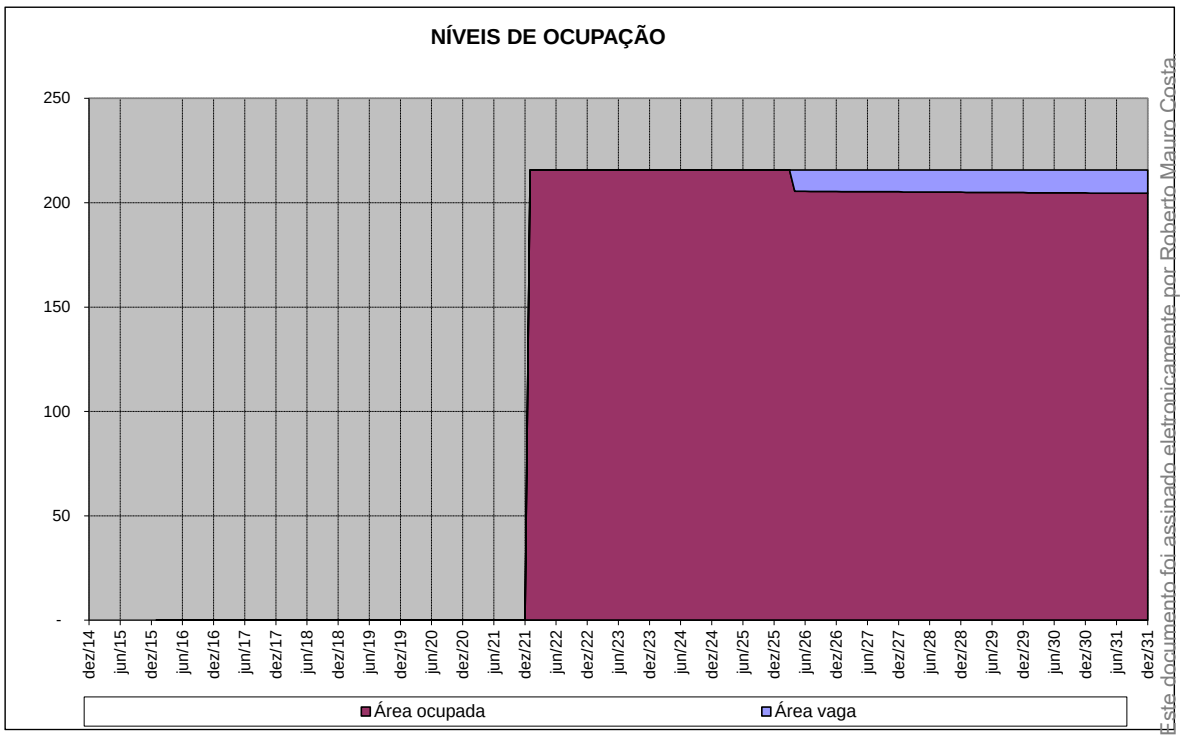
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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:



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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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%

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 2021: R$ 38.817,36;
      IPTU 2021: R$ 26.803,70;
   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.

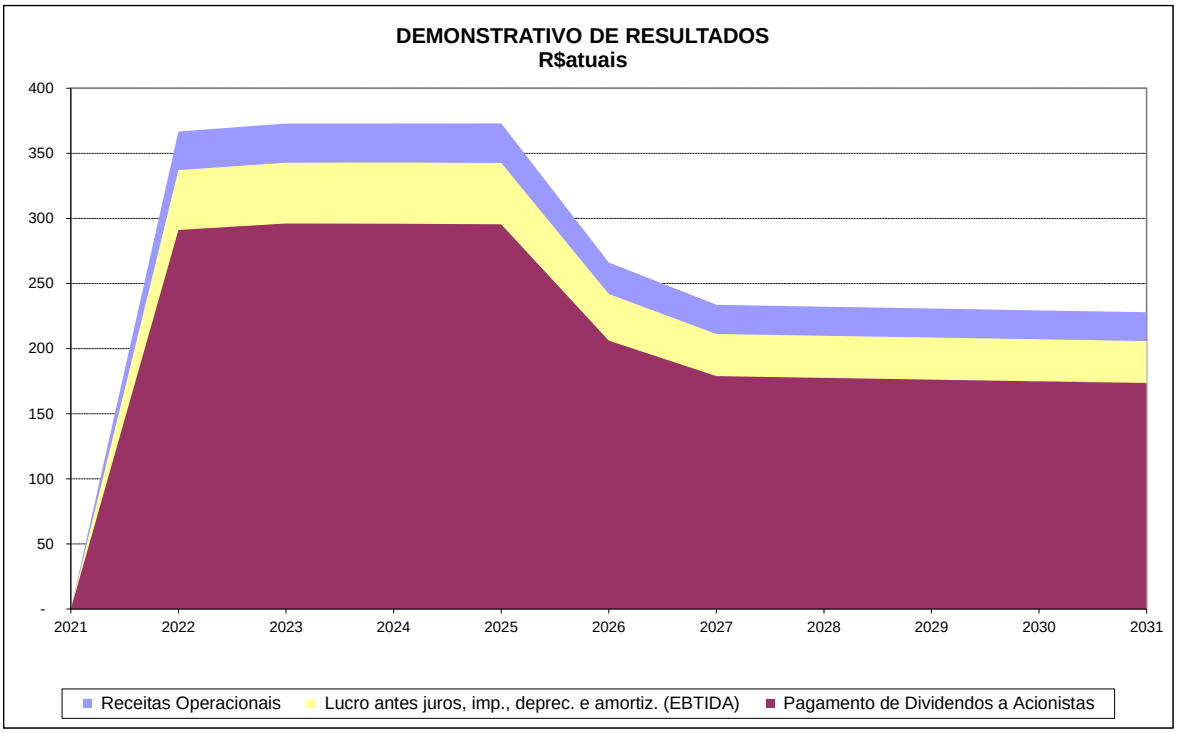
O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão 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.

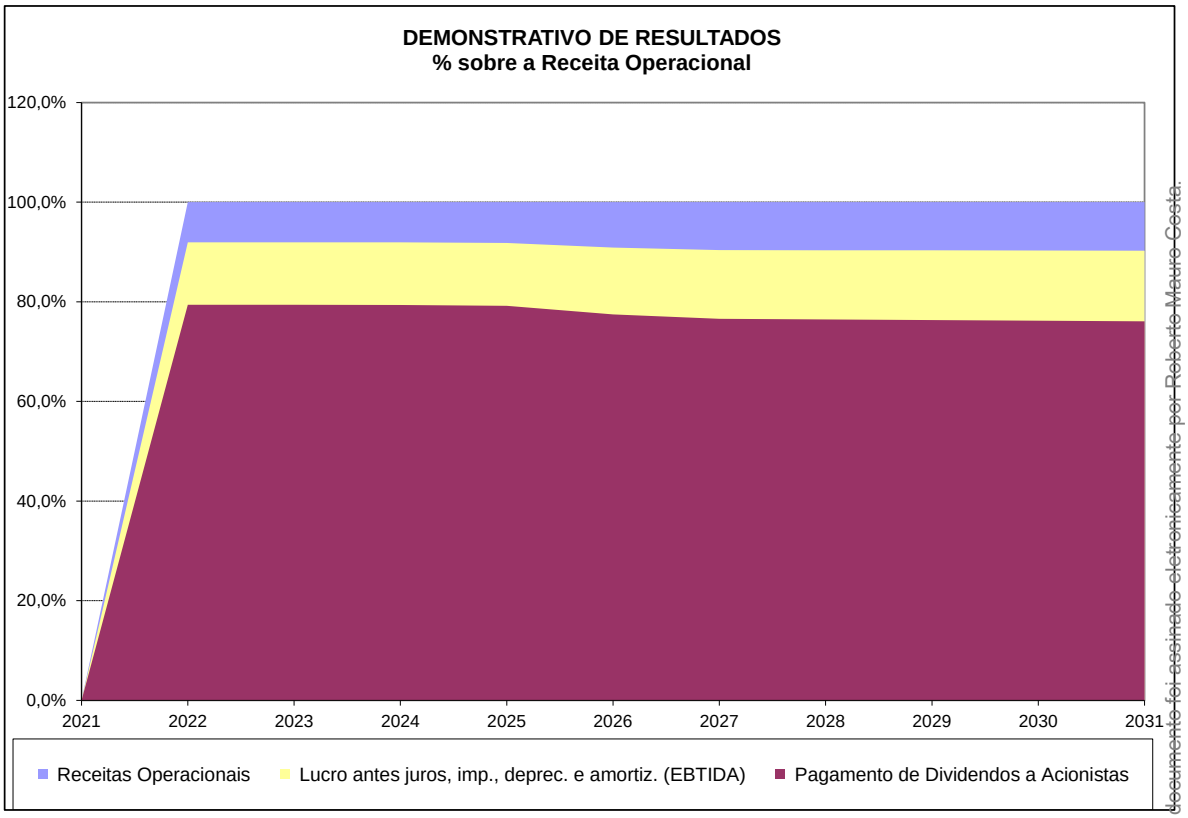
Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explicita que teria um resultado equivalente caso adotassemos uma taxa de desconto de 9,8% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 13,6% ao ano.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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:

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 0,44 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

Na fórmula de cálculo do 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% x 0,44) + 0,40% = 7,06% (data base da avaliação)

Ke = 4,00% + (4,90% x 0,53) + 0,60%= 7,20%(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 7,10% 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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$ 2.518.000,00

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

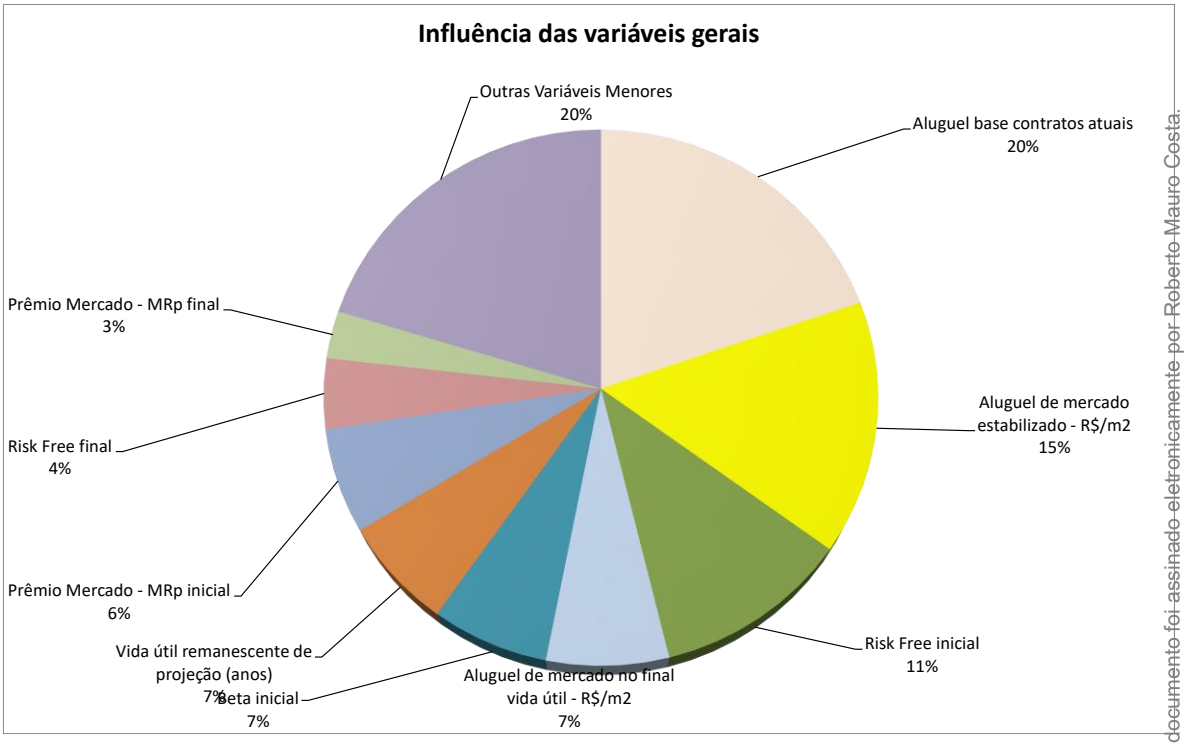
6. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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, aquilatando 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.



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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	19,72%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	15,28%	2,50
Risk Free inicial	11,16%	1,00
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	6,92%	2,50
Beta inicial	6,67%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	6,54%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,28%	1,00
Risk Free final	4,25%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	2,87%	2,00
Outras Variáveis Menores	20,30%	
Beta estabilizado	2,77%	1,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	2,56%	1,50
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	2,38%	1,50
Ocupação inicial - %	1,98%	0,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	1,49%	1,00
Custo de Aquisição dos imóveis	1,46%	-
Vacância estabilizada - %	1,09%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,04%	2,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,87%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,79%	3,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,67%	3,00
Prêmio Risco Liquidez final	0,64%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,60%	3,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,57%	2,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R$/m2	0,47%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,34%	2,50
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,28%	3,00
Total	100,00%	1,41

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 Aluguel de mercado estabilizado – R$/m² e do Risk Free incial. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,41.

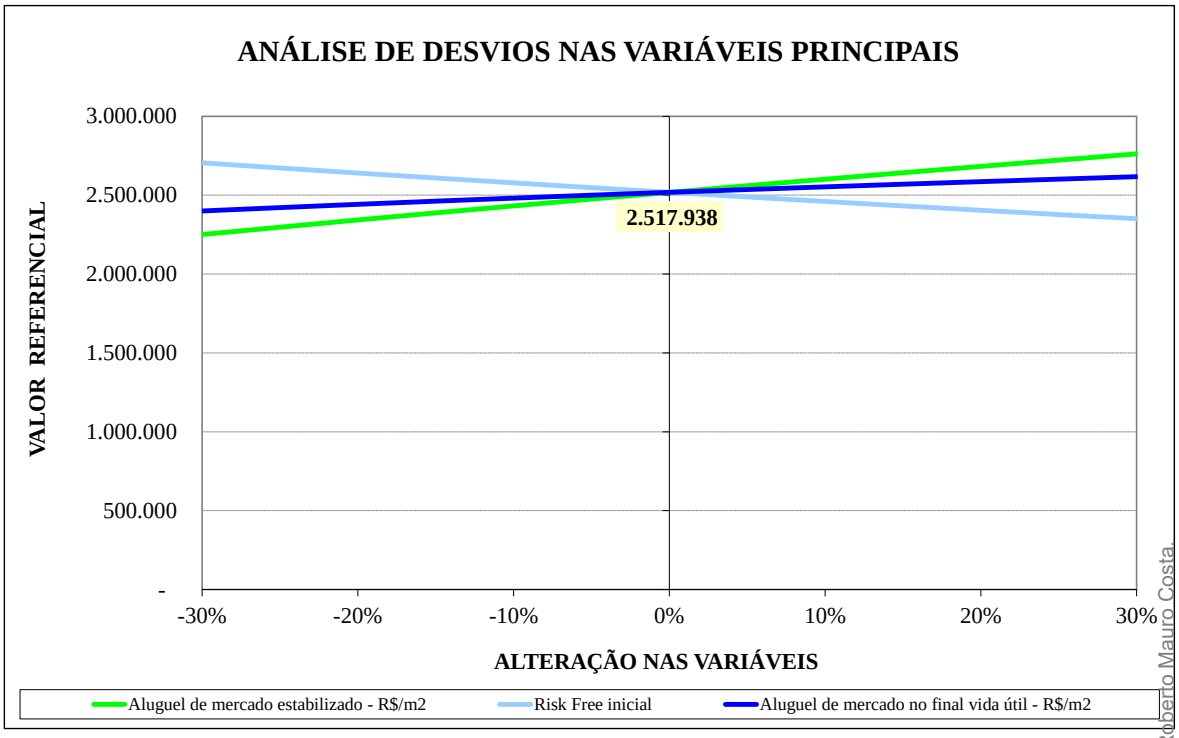
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 (Aluguel de mercado estabilizado – R$/m²) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free final e Aluguel de mercado no final da vida útil – R$/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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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		

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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	37,66	20.000,00				1,00	753.157	753.157
Edificações								
01. Prédio comercial	356,25	3.500,00	46	a	22	0,32	1.246.875	399.000
Edificações e Benfeitorias	**356,25**				22	0,32	**1.246.875**	**399.000**
Custos							**2.000.032**	**1.152.157**
Valor de Mercado				F. Comercialização		2,19		**2.518.000**

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 119% 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$ 753.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R$ 1.765.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	22 anos

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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$ 2.518.000,00

Consideramos que o valor justo para os imóveis avaliandos 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 referênciais 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 digitalmente[3] por

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 26.764.007/1221, que se compõe de 67 (sessenta e sete) 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, 19 de janeiro de 2022.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

Pessoa Jurídica Convencional Cenário: BuyToLease

	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**	**-**	**367**	**373**	**373**	**373**	**266**	**234**	**232**	**231**	**229**	**228**	**2.905**
-	Área locável (m2)	-	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	83	86	89	92	94	95	94	94	93	93	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	215	223	230	237	244	245	244	243	242	240	2.363
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	8	10	11	11	11	11	
-	Alugueis Efetivos	-	367	373	373	373	266	234	232	231	229	228	2.905
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**13**	**14**	**14**	**14**	**10**	**9**	**8**	**8**	**8**	**8**	**106**
-	PIS	-	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	19
-	COFINS	-	11	11	11	11	8	7	7	7	7	7	87
-	**Despesas Operacionais**	**-**	**16**	**16**	**16**	**17**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**150**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	3	3	3	3	3	19
-	Inadimplência irrecuperável	-	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	12
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	15	15	15	15	11	10	10	9	9	9	119
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**-**	**337**	**343**	**343**	**343**	**242**	**211**	**210**	**208**	**207**	**206**	**2.649**
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**-**	**337**	**343**	**343**	**343**	**242**	**211**	**210**	**208**	**207**	**206**	**2.649**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	**-**	**0**	**(0)**	**(0)**	**0**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**	**(0)**
=	**Lucro antes de Impostos**	**-**	**337**	**343**	**343**	**343**	**242**	**211**	**210**	**208**	**207**	**206**	**2.649**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	40	41	41	41	29	25	25	25	25	25	316
=	**Lucro líquido**	**-**	**297**	**302**	**302**	**302**	**213**	**186**	**185**	**183**	**182**	**181**	**2.333**
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**-**	**297**	**302**	**302**	**302**	**213**	**186**	**185**	**183**	**182**	**181**	**2.333**
-	Investimento em novos ativos	906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	68
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**(906)**	**291**	**296**	**296**	**295**	**206**	**179**	**177**	**176**	**175**	**173**	**1.359**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(906)	(615)	(319)	(23)	272	478	657	835	1.011	1.185	1.359	
+	**Integralização dos Acionistas**	**906**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**906**
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	906	906	906	906	906	906	906	906	906	906	906	
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**-**	**291**	**296**	**296**	**295**	**206**	**179**	**177**	**176**	**175**	**173**	**2.265**
=	**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	
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	**906**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**906**
+	**Distribuição de Dividendos**	**-**	**291**	**296**	**296**	**295**	**206**	**179**	**177**	**176**	**175**	**173**	**2.265**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.765	1.765
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**(906)**	**291**	**296**	**296**	**295**	**206**	**179**	**177**	**176**	**175**	**1.939**	**3.124**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

Pessoa Jurídica Convencional Cenário: BuyToLease

	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**		**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Alugueis		58,6%	59,8%	61,6%	63,5%	91,8%	105,1%	105,2%	105,3%	105,4%	105,5%	81,3%
-	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%
-	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%
-	Outras receitas		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%**
-	PIS		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%
-	**Despesas Operacionais**		**4,4%**	**4,4%**	**4,4%**	**4,5%**	**5,5%**	**6,0%**	**6,0%**	**6,0%**	**6,1%**	**6,1%**	**5,2%**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável		0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
-	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)		**92,0%**	**92,0%**	**92,0%**	**91,8%**	**90,9%**	**90,4%**	**90,4%**	**90,3%**	**90,3%**	**90,3%**	**91,2%**
-	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)**		**91,9%**	**91,9%**	**91,9%**	**91,8%**	**90,9%**	**90,4%**	**90,4%**	**90,3%**	**90,3%**	**90,3%**	**91,2%**
-/+	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**		**91,9%**	**91,9%**	**91,9%**	**91,8%**	**90,9%**	**90,4%**	**90,4%**	**90,3%**	**90,3%**	**90,3%**	**91,2%**
-	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**		**81,1%**	**81,1%**	**81,1%**	**81,0%**	**80,0%**	**79,5%**	**79,5%**	**79,4%**	**79,4%**	**79,4%**	**80,3%**
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**		**81,1%**	**81,1%**	**81,1%**	**81,0%**	**80,0%**	**79,5%**	**79,5%**	**79,4%**	**79,4%**	**79,4%**	**80,3%**
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	31,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	2,5%	2,9%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%	2,3%
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**		**79,4%**	**79,4%**	**79,4%**	**79,2%**	**77,5%**	**76,6%**	**76,4%**	**76,3%**	**76,2%**	**76,1%**	**46,8%**
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-167,8%	-85,6%	-6,2%	72,9%	179,7%	281,3%	359,5%	438,0%	517,0%	596,2%	0,0%
+	**Integralização dos Acionistas**		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**31,2%**
+	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		247,2%	243,1%	243,0%	242,9%	340,6%	388,0%	390,4%	392,8%	395,2%	397,7%	0,0%
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**		**79,4%**	**79,4%**	**79,4%**	**79,2%**	**77,5%**	**76,6%**	**76,4%**	**76,3%**	**76,2%**	**76,1%**	**78,0%**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**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%**	**31,2%**
+	**Distribuição de Dividendos**		**79,4%**	**79,4%**	**79,4%**	**79,2%**	**77,5%**	**76,6%**	**76,4%**	**76,3%**	**76,2%**	**76,1%**	**78,0%**
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	774,6%	60,8%
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**		**79,4%**	**79,4%**	**79,4%**	**79,2%**	**77,5%**	**76,6%**	**76,4%**	**76,3%**	**76,2%**	**850,6%**	**107,5%**

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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 Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	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**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
+	**Distribuição de Dividendos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**29**	**29**	**29**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	84,34	83,99	83,64	83,29	82,94	82,60	83,51	83,16	82,82	82,47	82,13	81,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	18,19	18,12	18,04	17,97	17,89	17,82	18,01	17,94	17,86	17,79	17,72	17,64
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	29	29	29	32	31	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**27**	**27**	**27**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**27**	**27**	**27**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**27**	**27**	**27**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	**Lucro líquido**	**24**	**23**	**23**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**24**	**23**	**23**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**23**	**23**	**23**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**	**24**	**24**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(883)	(860)	(837)	(812)	(787)	(762)	(738)	(713)	(688)	(664)	(639)	(615)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	23	46	69	94	119	144	169	193	218	242	267	291
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**23**	**23**	**23**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**	**24**	**24**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	-	(0)	0	0
=	**Aplicações + Disponibilidades Inicial**	-	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	**Distribuição de Dividendos**	**23**	**23**	**23**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**	**24**	**24**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**23**	**23**	**23**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**	**24**	**24**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONSULT Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	86,94	86,66	86,39	86,12	85,84	85,57	86,61	86,33	86,06	85,79	85,52	85,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	18,75	18,69	18,63	18,58	18,52	18,46	18,68	18,62	18,56	18,51	18,45	18,39
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	31	31	31	32	32	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	**Lucro líquido**	**25**	**25**	**25**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**25**	**25**	**25**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(591)	(566)	(542)	(517)	(492)	(467)	(442)	(418)	(393)	(368)	(344)	(319)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	316	340	364	389	414	439	464	489	513	538	563	587
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)
=	**Aplicações + Disponibilidades Inicial**	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	**Distribuição de Dividendos**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	89,61	89,33	89,06	88,78	88,50	88,23	89,30	89,02	88,74	88,46	88,19	87,91
	Potencial de Mercado de Alugueis	19,33	19,27	19,21	19,15	19,09	19,03	19,26	19,20	19,14	19,08	19,02	18,96
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	31	31	31	32	32	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	**Lucro líquido**	**25**	**25**	**25**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**25**	**25**	**25**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(295)	(271)	(246)	(221)	(196)	(171)	(146)	(122)	(97)	(72)	(48)	(23)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	612	636	660	685	710	735	760	785	809	834	859	883
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**
=	**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	-
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	**Distribuição de Dividendos**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

	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**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	92,37	92,09	91,81	91,53	91,26	90,98	92,09	91,81	91,53	91,25	90,98	90,70
	Potencial de Mercado de Alugueis	19,93	19,87	19,81	19,74	19,68	19,63	19,86	19,80	19,74	19,68	19,62	19,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	31	31	31	32	32	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	0	0	0	-	0	(0)	(0)	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	**Lucro líquido**	**25**	**25**	**25**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**25**	**25**	**25**	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**	**24**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1	25	50	75	100	125	149	174	199	223	248	272
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	907	932	956	981	1.006	1.031	1.056	1.080	1.105	1.130	1.154	1.178
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	24	24
=	**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)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	0	0	0	(0)	(0)	(0)	-	(0)	0	0	(0)	0
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	**Distribuição de Dividendos**	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25	24	24
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**25**	**24**	**24**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,22	94,93	94,64	94,35	94,07	93,78	94,92	94,64	94,35	94,06	93,78	93,49
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,54	20,48	20,41	20,35	20,29	20,23	20,48	20,41	20,35	20,29	20,23	20,17
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	-	-	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	31	31	31	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**18**	**17**	**17**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**18**	**17**	**17**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**18**	**17**	**17**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**25**	**25**	**25**	**15**	**15**	**15**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**25**	**25**	**25**	**15**	**15**	**15**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**24**	**24**	**24**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	296	321	345	360	375	389	404	419	434	449	464	478
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.203	1.227	1.251	1.266	1.281	1.296	1.311	1.325	1.340	1.355	1.370	1.385
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	**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**	**24**	**24**	**24**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**24**	**24**	**24**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	96,42	96,13	95,83	95,54	95,25	94,96	94,68	94,39	94,10	93,82	93,53	93,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,80	20,74	20,67	20,61	20,55	20,48	20,42	20,36	20,30	20,24	20,18	20,11
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	20	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	493	509	524	539	554	569	583	598	613	628	642	657
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.400	1.415	1.430	1.445	1.460	1.475	1.490	1.505	1.519	1.534	1.549	1.563
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

	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**	**20**	**20**	**20**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,91	95,62	95,33	95,04	94,75	94,47	94,18	93,89	93,61	93,32	93,04	92,76
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,69	20,63	20,56	20,50	20,44	20,38	20,32	20,25	20,19	20,13	20,07	20,01
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	672	687	702	717	732	747	761	776	791	805	820	835
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.578	1.593	1.608	1.623	1.638	1.653	1.668	1.682	1.697	1.712	1.726	1.741
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,41	95,12	94,83	94,54	94,26	93,97	93,68	93,40	93,12	92,83	92,55	92,27
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,58	20,52	20,46	20,39	20,33	20,27	20,21	20,15	20,09	20,02	19,96	19,90
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	850	864	879	894	909	923	938	953	967	982	996	1.011
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.756	1.771	1.786	1.800	1.815	1.830	1.844	1.859	1.874	1.888	1.903	1.917
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	94,91	94,62	94,33	94,05	93,76	93,48	93,19	92,91	92,63	92,35	92,06	91,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,47	20,41	20,35	20,29	20,23	20,16	20,10	20,04	19,98	19,92	19,86	19,80
	Vacância do empreendimento	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.025	1.040	1.055	1.070	1.084	1.099	1.113	1.128	1.142	1.157	1.171	1.185
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.932	1.947	1.961	1.976	1.991	2.005	2.020	2.034	2.049	2.063	2.077	2.092
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	94,41	94,12	93,84	93,55	93,27	92,98	92,70	92,42	92,14	91,86	91,58	91,30
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,37	20,30	20,24	20,18	20,12	20,06	20,00	19,94	19,88	19,82	19,76	19,70
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.200	1.215	1.229	1.244	1.258	1.273	1.287	1.302	1.316	1.330	1.345	1.359
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.106	2.121	2.136	2.150	2.165	2.179	2.194	2.208	2.222	2.237	2.251	2.265
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.765
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**1.779**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - LOCAÇÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 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.

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

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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.

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 ± 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.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONSULT
Soluções Patrimoniais

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

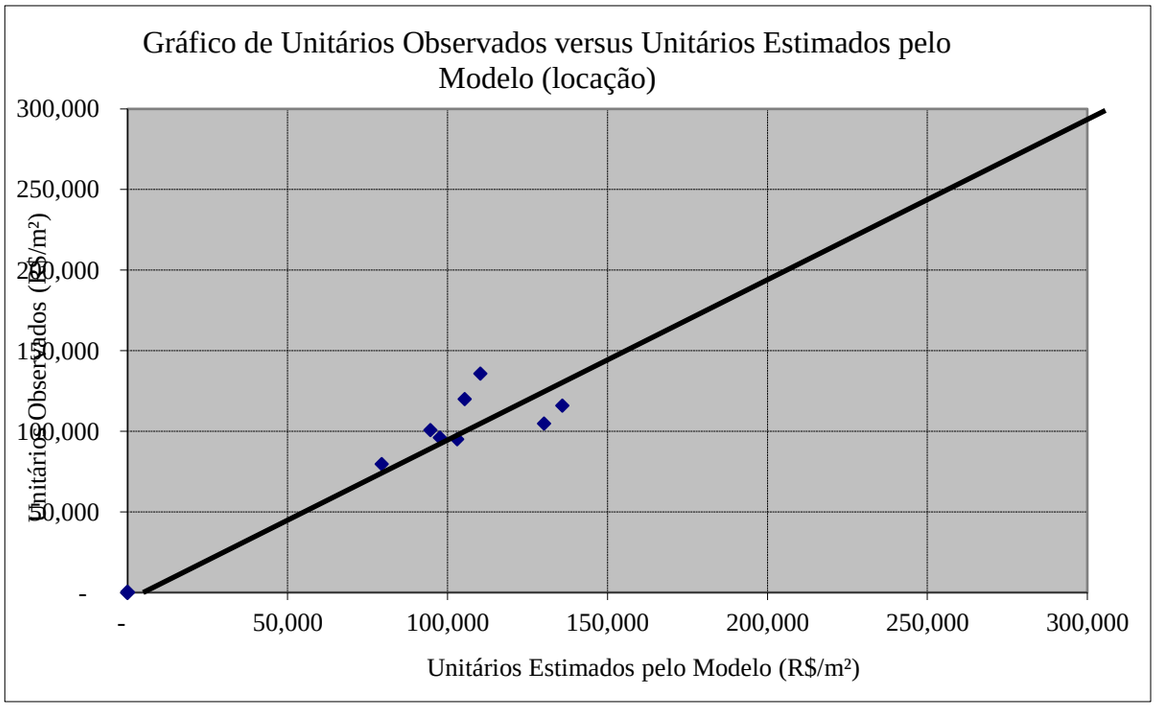
Número de Elementos	8	
Média Aritmética	84,34	
Desvio Padrão	12,04	
Coeficiente de Variação	14%	
Limite Inferior	59,04	
Limite Superior	109,64	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	84,34	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	78,31	-7%
Superior	90,36	7%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área	215,71

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	84,34
Valor da unidade	18.193
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	16.893
Superior	19.493



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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	**16%**	**Unitário Homog.**	**14%**

Resultados da influência integral das variáveis

V. Padrão	12%	V. Prop. Área	22%
V. Depreciação	14%	V. Classe	#N/D
V. Localização	16%	V. Idade Real	#N/D
V. Vagas	17%	V. Padrão Mobiliario	15%

Resultados da influência ajustada das variáveis

V. Padrão	12%	V. Prop. Área	22%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação	16%	V. Classe	16%
Peso	25%	Peso	0%
V. Localização	16%	V. Idade Real	16%
Peso	100%	Peso	0%
V. Vagas	16%	V. Padrão Mobiliario	15%
Peso	40%	Peso	100%

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R$)	Reajuste	SituaçãoA
1	Avenida Paulista, 1636	Condomínio Paulista Corporate	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	11.000	12	oferta
2	Avenida Paulista, 1106	Condomínio Edificio Paulista 1.100	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	414.360	12	oferta
3	Avenida Paulista, 2300	Condomínio Edificio Sao Luis de Gonzaga	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	50.000	12	oferta
4	Avenida Paulista, 287	Ed. Santa Catarina	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	140.000	12	oferta
5	Avenida Paulista, 2064	Condomínio Paulista	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	88.400	12	oferta
6	Avenida Paulista, 1842	Condomínio Cetenco Plaza Torre Norte	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	77.000	12	oferta
7	Avenida Paulista, 2421	Condomínio Edificio Bela Paulista	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	54.815	12	oferta
8	Avenida Paulista, 1048	Ed. Comendador Alberto Bonfiglioli	Bela Vista	São Paulo	SP	dez/21	39.000	12	oferta
Avaliando	Av. Paulista, 925	Edifício Banco Mercantil do Brasil - 102	Jardim Paulista	São Paulo	SP	dez/21		12	transação

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

Amostra	ÁreaPrivativa	Vagas	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Padrão Mobiliario	Imobiliária	Contato	Telefone
1	95,00	2	8,5	9	a	10,0	2,0	Neto Junior Consultoria Imobiliária	Carlos	(11) 2609-4093/99105-6518
2	3.453,00	48	9,0	9	a	10,0	3,0	SJR	Vanessa	(11) 2691-5830/99859-6088
3	497,00	4	8,0	21	c	10,0	2,0	Fernandes Lucena	Emanueli	(11) 5502-1010/97421-3152
4	1.032,00	30	9,0	14	b	10,0	2,0	Fernandes Lucena	Emanueli	(11) 5502-1010/97421-3152
5	844,00	14	9,0	9	a	10,0	3,0	Fernandes Lucena	Emanueli	(11) 5502-1010/97421-3152
6	801,00	12	8,5	20	c	10,0	2,0	SJR	Vanessa	(11) 2691-5830/99859-6088
7	577,00	4	8,5	11	b	10,0	2,0	Neto Junior Consultoria Imobiliária	Carlos	(11) 2609-4093/99105-6518
8	490,00	17	7,5	20	c	10,0	1,0	S Fernandes	Luzinete	(11) 2729-0309/2729-1211
Avaliando	215,71	2	7,0	46	a	10,0	3,0			

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Classe	Fator Idade Real	Fator rão Mobili	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	115,79	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	104,21	0,95	0,82	0,84	0,90	1,00	1,00	1,00	1,18	0,69	71,90
2	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	108,00	0,98	0,78	0,84	1,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	96,12
3	100,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	90,54	1,01	0,88	0,86	1,06	1,00	1,00	1,00	1,18	0,99	89,63
4	135,66	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	122,09	0,92	0,78	0,84	1,13	1,00	1,00	1,00	1,18	0,85	103,78
5	104,74	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	94,27	0,97	0,78	0,84	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,72	67,87
6	96,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	86,52	0,97	0,82	0,86	1,13	1,00	1,00	1,00	1,18	0,96	83,06
7	95,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	85,50	1,01	0,82	0,84	1,06	1,00	1,00	1,00	1,18	0,91	77,81
8	79,59	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	71,63	0,90	0,93	0,86	1,06	1,00	1,00	1,00	1,43	1,18	84,52

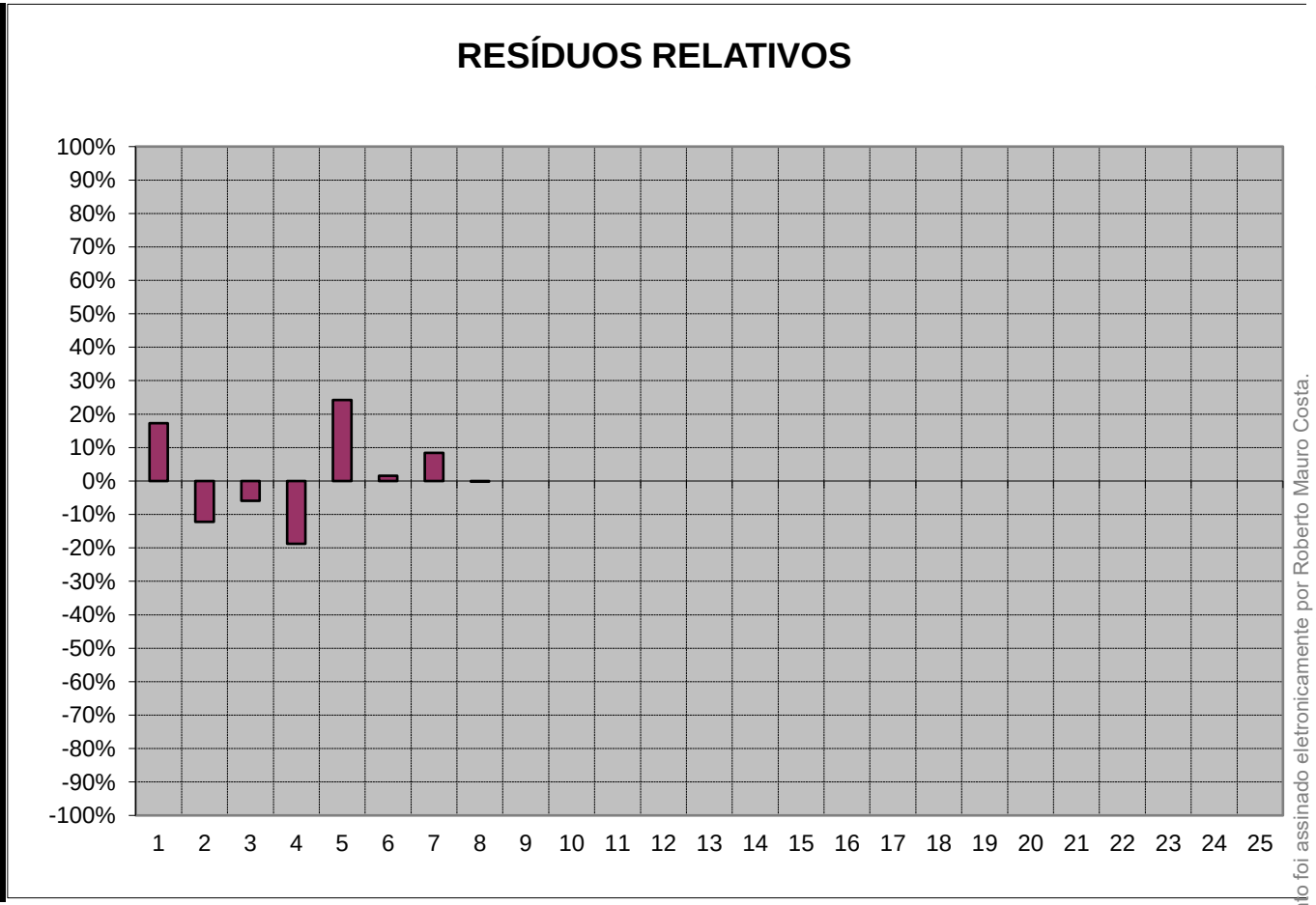
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONSULT
Soluções Patrimoniais

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	115,79	135,81	20,02	17%
2	120,00	105,29	(14,71)	-12%
3	100,60	94,66	(5,94)	-6%
4	135,66	110,25	(25,41)	-19%
5	104,74	130,15	25,41	24%
6	96,13	97,62	1,49	2%
7	95,00	102,98	7,98	8%
8	79,59	79,42	(0,17)	0%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				**11%**



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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONSULT
Soluções Patrimoniais

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

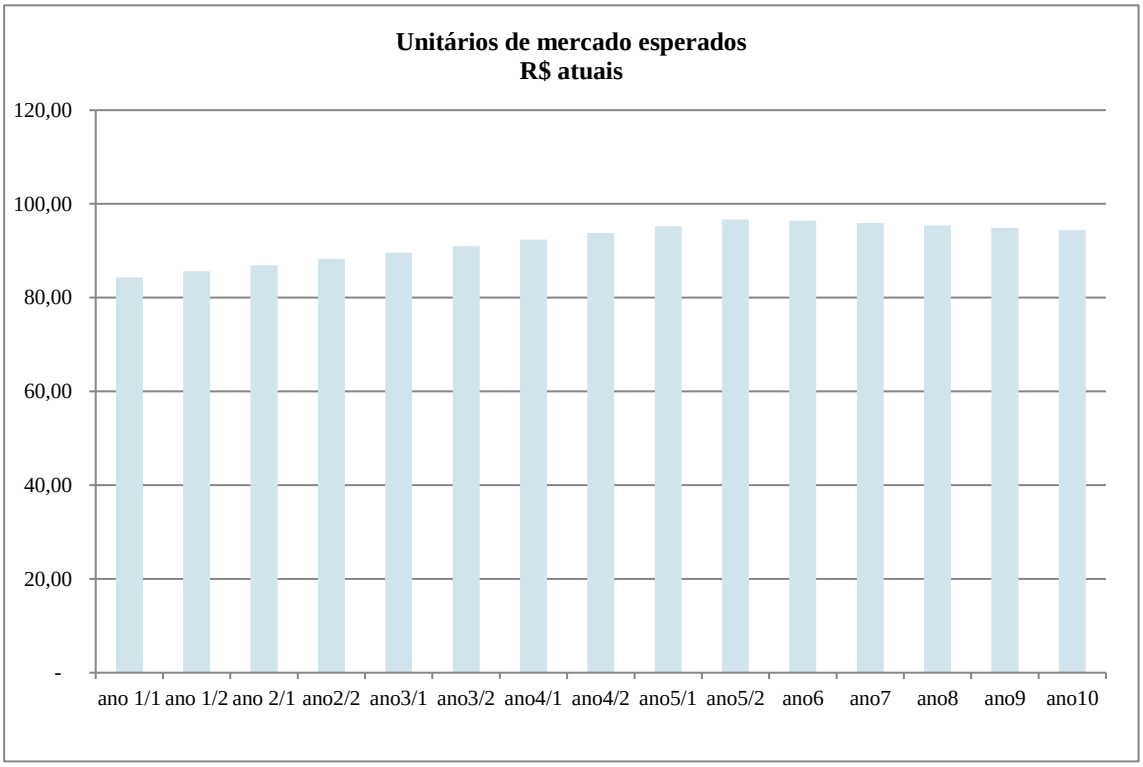
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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$	18.193,00
Aluguel de mercado inicial - R$/m2	84,34
Aluguel de mercado estabilizado - R$/m2	98,15
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	(36)
Aluguel de mercado no final vida útil - R$/m2	88,34
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	51
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	(18)
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R$/m2	25,35
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R$/m2	25,35
Vida útil remanescente de projeção (anos)	22

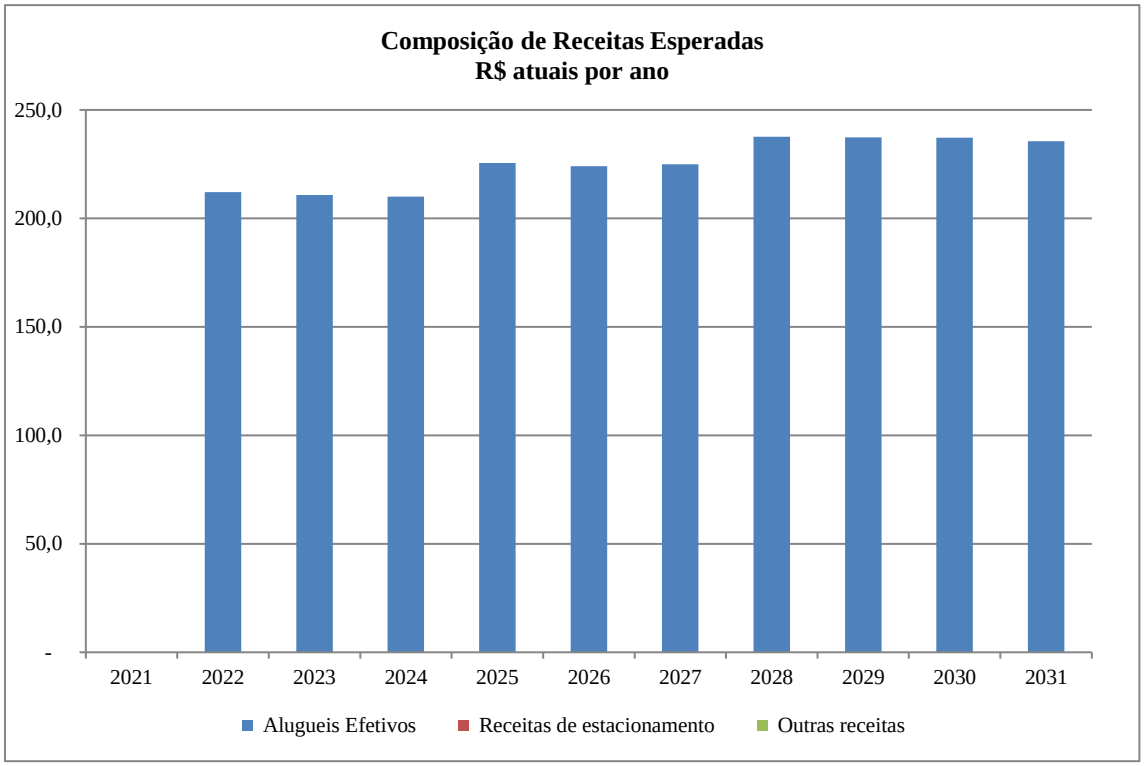
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



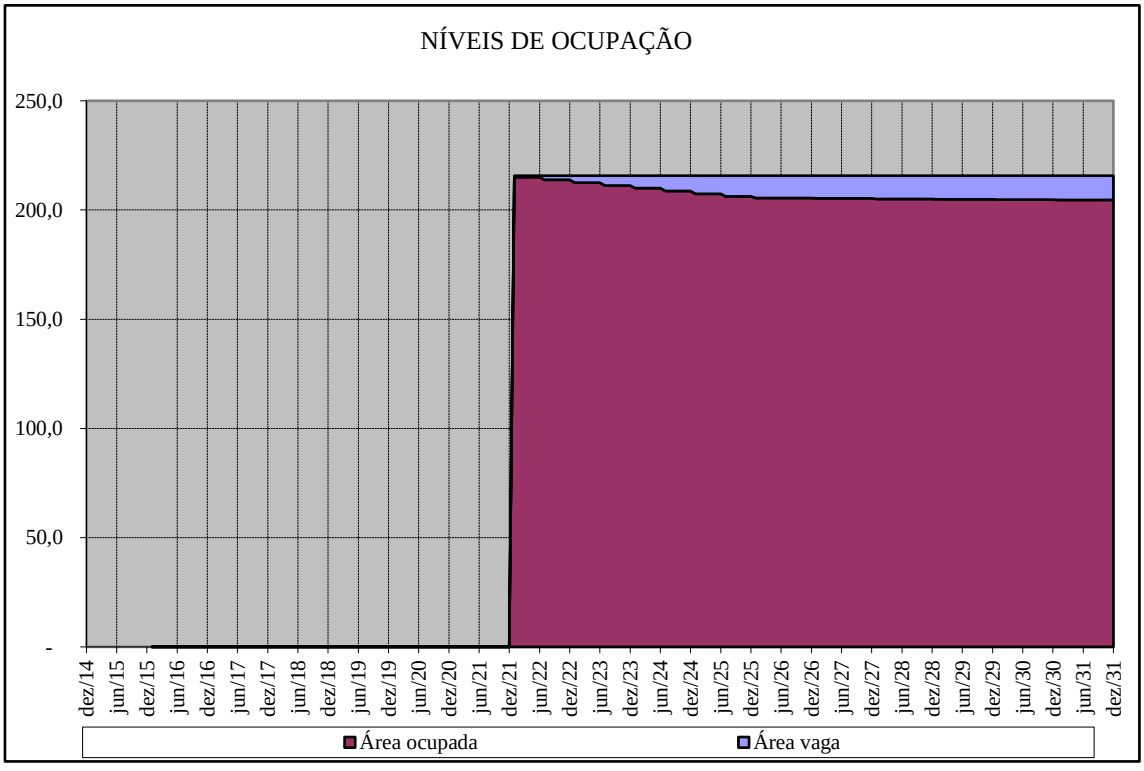
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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



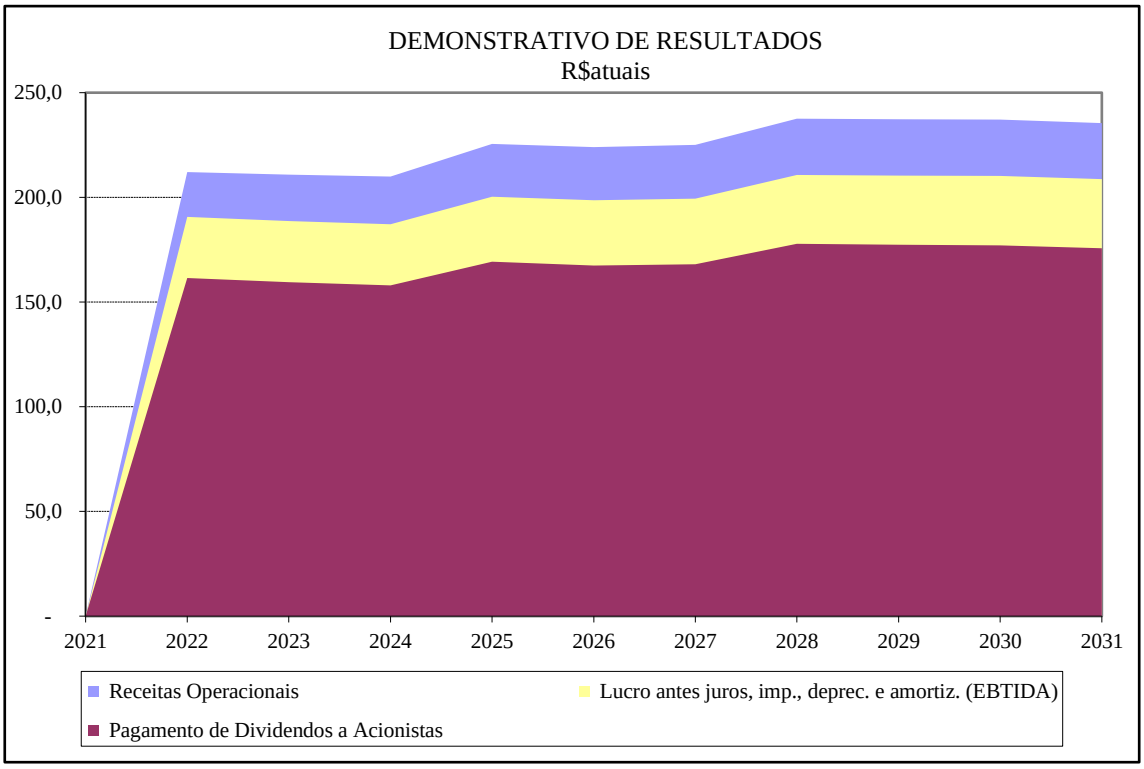
O nível de vacância esperado pode ser visualizado abaixo, estabelecendo uma provisão para eventuais áreas vagas, projetando a ocupação das unidades conforme parâmetros apresentados anteriormente:

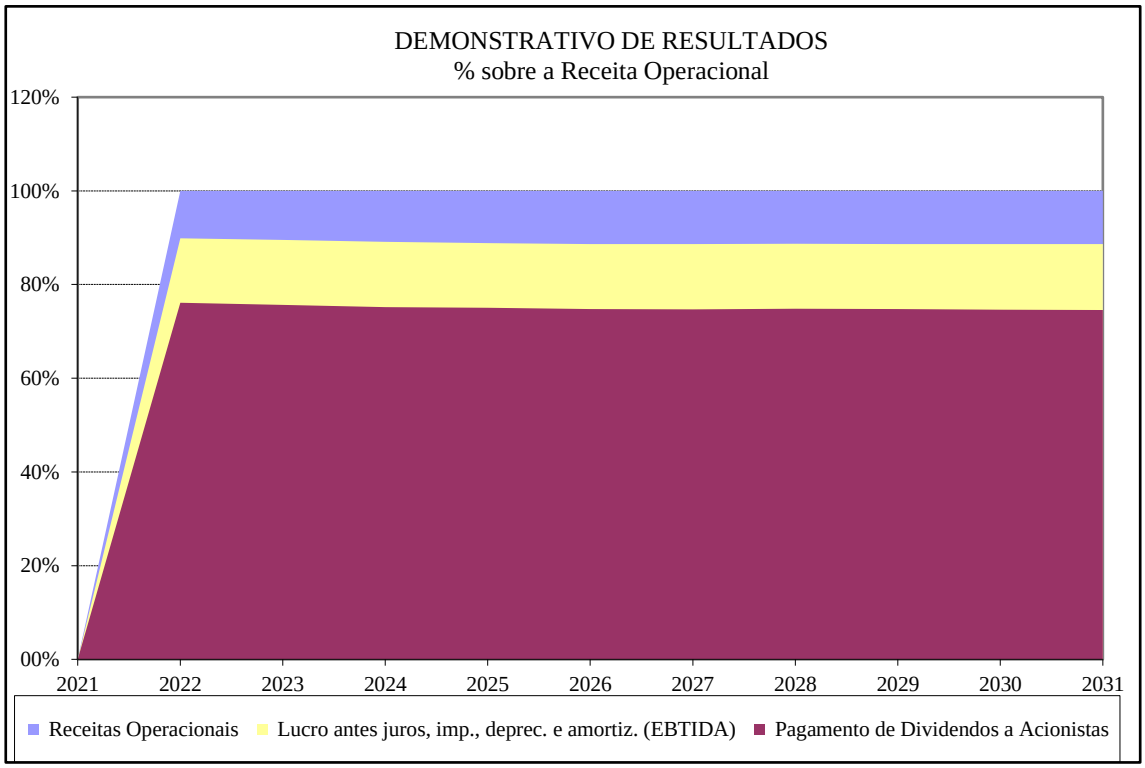


Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br:443 e utilize o código EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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% x 0,53) + 0,60% = 7,77% (data base da avaliação)

ke = 4,00% + (4,90% x 0,53) + 0,60% = 7,20% (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$ 1.936.000,00

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

Pessoa Jurídica Convencional Cenário: Mercado aberto

	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**	**-**	**212**	**211**	**210**	**226**	**224**	**225**	**238**	**237**	**237**	**236**	**2.255**
-	Área locável (m2)	-	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	83	86	89	92	94	95	94	94	93	93	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	215	223	230	237	244	245	244	243	242	240	2.363
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,6%	1,8%	2,9%	4,1%	4,7%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	
-	Área vaga (m2)	-	1	4	6	9	10	10	11	11	11	11	
-	Alugueis Efetivos	-	212	211	210	226	224	225	238	237	237	236	2.255
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**9**	**9**	**9**	**9**	**82**
-	PIS	-	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	15
-	COFINS	-	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7	68
-	**Despesas Operacionais**	**-**	**14**	**14**	**15**	**17**	**17**	**17**	**18**	**18**	**18**	**18**	**168**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	0	1	2	3	3	3	3	3	3	3	26
-	Inadimplência irrecuperável	-	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	16
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13	126
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**-**	**191**	**189**	**187**	**200**	**199**	**199**	**211**	**210**	**210**	**209**	**2.005**
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**-**	**191**	**189**	**187**	**200**	**199**	**199**	**211**	**210**	**210**	**209**	**2.005**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	**-**	**(0)**	**0**	**0**	**(0)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
=	**Lucro antes de Impostos**	**-**	**191**	**189**	**187**	**200**	**199**	**199**	**211**	**210**	**210**	**209**	**2.005**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	23	23	23	25	24	24	26	26	26	26	245
=	**Lucro líquido**	**-**	**168**	**166**	**164**	**176**	**174**	**175**	**185**	**185**	**184**	**183**	**1.760**
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**-**	**168**	**166**	**164**	**176**	**174**	**175**	**185**	**185**	**184**	**183**	**1.760**
-	Investimento em novos ativos	906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	68
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**(906)**	**161**	**159**	**158**	**169**	**168**	**168**	**178**	**177**	**177**	**176**	**785**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(906)	(745)	(585)	(427)	(258)	(91)	77	255	433	610	785	
+	**Integralização dos Acionistas**	**906**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**906**
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	906	906	906	906	906	906	906	906	906	906	906	
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**-**	**161**	**159**	**158**	**169**	**168**	**168**	**178**	**177**	**177**	**176**	**1.692**
=	**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**	**906**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**906**
+	**Distribuição de Dividendos**	**-**	**161**	**159**	**158**	**169**	**168**	**168**	**178**	**177**	**177**	**176**	**1.692**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.738	1.738
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**(906)**	**161**	**159**	**158**	**169**	**168**	**168**	**178**	**177**	**177**	**1.913**	**2.523**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

Pessoa Jurídica Convencional Cenário: Mercado aberto

	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**		**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		101,3%	105,7%	109,4%	105,1%	109,0%	109,1%	102,8%	102,3%	101,9%	102,0%	104,8%
-	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%
-	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%
-	Outras receitas		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%**
-	PIS		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%
-	**Despesas Operacionais**		**6,5%**	**6,8%**	**7,2%**	**7,5%**	**7,7%**	**7,7%**	**7,7%**	**7,7%**	**7,7%**	**7,7%**	**7,4%**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,2%	0,5%	0,9%	1,2%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,1%
-	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		5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
-	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)		**89,9%**	**89,5%**	**89,1%**	**88,9%**	**88,7%**	**88,6%**	**88,7%**	**88,7%**	**88,6%**	**88,6%**	**88,9%**
-	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)**		**89,9%**	**89,5%**	**89,1%**	**88,9%**	**88,7%**	**88,6%**	**88,7%**	**88,7%**	**88,6%**	**88,6%**	**88,9%**
-/+	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**		**89,9%**	**89,5%**	**89,1%**	**88,9%**	**88,7%**	**88,6%**	**88,7%**	**88,7%**	**88,6%**	**88,6%**	**88,9%**
-	Impostos (IR/CSSL)		10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	**Lucro líquido**		**79,0%**	**78,6%**	**78,3%**	**78,0%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**78,0%**
+	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**		**79,0%**	**78,6%**	**78,3%**	**78,0%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**77,8%**	**78,0%**
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		2,9%	3,0%	3,1%	2,9%	3,0%	3,1%	3,0%	3,0%	3,1%	3,2%	3,0%
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**		**76,1%**	**75,7%**	**75,2%**	**75,1%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,8%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,6%**	**34,8%**
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-351,1%	-277,7%	-203,6%	-114,5%	-40,5%	34,4%	107,4%	182,3%	257,1%	333,4%	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%**	**40,2%**
+	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		427,2%	430,0%	431,6%	401,9%	404,6%	402,8%	381,5%	381,8%	382,2%	384,8%	0,0%
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**		**76,1%**	**75,7%**	**75,2%**	**75,1%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,8%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,6%**	**75,0%**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**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%**	**40,2%**
+	**Distribuição de Dividendos**		**76,1%**	**75,7%**	**75,2%**	**75,1%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,8%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,6%**	**75,0%**
-	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%	737,8%	77,1%
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**		**76,1%**	**75,7%**	**75,2%**	**75,1%**	**74,8%**	**74,7%**	**74,8%**	**74,8%**	**74,7%**	**812,3%**	**111,9%**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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 Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	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**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
+	**Distribuição de Dividendos**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(906)

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	84,34	83,99	83,64	83,29	82,94	82,60	83,51	83,16	82,82	82,47	82,13	81,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	18,19	18,12	18,04	17,97	17,89	17,82	18,01	17,94	17,86	17,79	17,72	17,64
	Vacância do empreendimento	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
	Área vaga (m2)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
	Alugueis Efetivos	18	18	18	18	18	18	18	17	17	17	17	18
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(893)	(879)	(865)	(852)	(838)	(825)	(811)	(798)	(785)	(772)	(759)	(745)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14	27	41	55	68	82	95	108	122	135	148	161
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**14**
=	**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**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**14**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

	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**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	86,94	86,66	86,39	86,12	85,84	85,57	86,61	86,33	86,06	85,79	85,52	85,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	18,75	18,69	18,63	18,58	18,52	18,46	18,68	18,62	18,56	18,51	18,45	18,39
	Vacância do empreendimento	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
	Área vaga (m2)	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
	Alugueis Efetivos	18	18	18	18	18	18	17	17	17	17	17	18
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(731)	(718)	(704)	(691)	(678)	(664)	(651)	(638)	(625)	(612)	(599)	(585)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	175	189	202	215	229	242	255	268	281	294	307	321
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**
=	**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**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	89,61	89,33	89,06	88,78	88,50	88,23	89,30	89,02	88,74	88,46	88,19	87,91
	Potencial de Mercado de Alugueis	19,33	19,27	19,21	19,15	19,09	19,03	19,26	19,20	19,14	19,08	19,02	18,96
	Vacância do empreendimento	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%
	Área vaga (m2)	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
	Alugueis Efetivos	18	18	18	17	17	17	17	17	17	17	17	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(572)	(559)	(546)	(532)	(519)	(506)	(493)	(480)	(468)	(455)	(442)	(427)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	334	347	361	374	387	400	413	426	439	452	464	479
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**15**
=	**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**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**13**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**18**	**18**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	92,37	92,09	91,81	91,53	91,26	90,98	92,09	91,81	91,53	91,25	90,98	90,70
	Potencial de Mercado de Alugueis	19,93	19,87	19,81	19,74	19,68	19,63	19,86	19,80	19,74	19,68	19,62	19,56
	Vacância do empreendimento	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%
	Área vaga (m2)	8	8	8	8	8	8	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	18	18	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(413)	(399)	(384)	(370)	(356)	(342)	(328)	(314)	(300)	(286)	(273)	(258)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	493	508	522	536	550	564	578	592	606	620	634	648
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	**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**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**18**	**18**	**18**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,22	94,93	94,64	94,35	94,07	93,78	94,92	94,64	94,35	94,06	93,78	93,49
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,54	20,48	20,41	20,35	20,29	20,23	20,48	20,41	20,35	20,29	20,23	20,17
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	18	18	18	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(244)	(230)	(216)	(202)	(188)	(174)	(160)	(146)	(132)	(119)	(105)	(91)
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	662	676	690	704	718	732	746	760	774	788	801	816
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)
=	**Aplicações + Disponibilidades Inicial**	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	(0)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	**Distribuição de Dividendos**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**18**	**18**	**18**	**20**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	96,42	96,13	95,83	95,54	95,25	94,96	94,68	94,39	94,10	93,82	93,53	93,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,80	20,74	20,67	20,61	20,55	20,48	20,42	20,36	20,30	20,24	20,18	20,11
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	18	18	18	20
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**2**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**18**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**18**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**18**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(77)	(62)	(48)	(34)	(21)	(7)	7	21	35	49	62	77
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	830	844	858	872	886	900	914	927	941	955	969	984
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
=	**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**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**14**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

	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**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**19**	**20**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,91	95,62	95,33	95,04	94,75	94,47	94,18	93,89	93,61	93,32	93,04	92,76
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,69	20,63	20,56	20,50	20,44	20,38	20,32	20,25	20,19	20,13	20,07	20,01
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	20
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**	**2**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	92	107	122	137	152	167	182	196	211	226	240	255
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	999	1.014	1.029	1.044	1.058	1.073	1.088	1.103	1.117	1.132	1.146	1.161
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**19**	**20**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,41	95,12	94,83	94,54	94,26	93,97	93,68	93,40	93,12	92,83	92,55	92,27
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,58	20,52	20,46	20,39	20,33	20,27	20,21	20,15	20,09	20,02	19,96	19,90
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	20
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**1**	**2**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	(0)
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	270	285	300	315	330	344	359	374	388	403	418	433
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.177	1.191	1.206	1.221	1.236	1.251	1.265	1.280	1.295	1.309	1.324	1.339
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	**Aplicações + Disponibilidades Inicial**	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	0
=	**Aplicações + Disponibilidades**	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	0	(0)
	Acionistas												
-	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	**Distribuição de Dividendos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**19**	**19**	**20**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	94,91	94,62	94,33	94,05	93,76	93,48	93,19	92,91	92,63	92,35	92,06	91,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,47	20,41	20,35	20,29	20,23	20,16	20,10	20,04	19,98	19,92	19,86	19,80
	Vacância do empreendimento	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	19	20
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**18**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	448	463	477	492	507	522	536	551	566	580	595	610
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.354	1.369	1.384	1.399	1.413	1.428	1.443	1.457	1.472	1.486	1.501	1.516
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**15**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	94,41	94,12	93,84	93,55	93,27	92,98	92,70	92,42	92,14	91,86	91,58	91,30
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,37	20,30	20,24	20,18	20,12	20,06	20,00	19,94	19,88	19,82	19,76	19,70
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	20	20	20	20	20	20	20	20	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	**Despesas Operacionais**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**18**	**18**	**18**	**18**	**18**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
-	Impostos (IR/CSSL)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	625	639	654	669	684	699	713	728	742	757	771	785
+	**Integralização dos Acionistas**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.531	1.546	1.561	1.575	1.590	1.605	1.620	1.634	1.649	1.663	1.678	1.692
-	**Pagamento de Dividendos a Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**
=	**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**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**14**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.738
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**1.752**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CONSULT
Soluções Patrimoniais

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO 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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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		0,9% ao ano PL

Despesas iniciais do Fundo	Montante R$
Custos iniciais	75.538

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% x 0,44) + 0,40% = 7,06% (data base da avaliação)

ke = 4,00% + (4,90% x 0,53) + 0,30% = 6,90% (valor residual)

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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$ 2.703.000,00

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Cenário: BuyToLease/FII

	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**	**-**	**367**	**373**	**373**	**373**	**266**	**234**	**232**	**231**	**229**	**228**	**2.905**
-	Área locável (m2)	-	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)	-	83	86	89	92	94	95	94	94	93	93	
-	Potencial de Mercado de Alugueis	-	215	223	230	237	244	245	244	243	242	240	2.363
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%	4,8%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%	
-	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	8	10	11	11	11	11	
-	Alugueis Efetivos	-	367	373	373	373	266	234	232	231	229	228	2.905
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**76**	**35**	**35**	**35**	**35**	**35**	**34**	**34**	**34**	**34**	**34**	**422**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	2	3	3	3	3	3	19
-	Inadimplência irrecuperável	-	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	12
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	10	10	10	10	7	6	6	6	6	6	78
-	Despesas recorrentes FII	-	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	238
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**(76)**	**332**	**338**	**338**	**338**	**231**	**199**	**198**	**196**	**195**	**193**	**2.483**
-	Depreciação	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**(76)**	**332**	**338**	**338**	**338**	**231**	**199**	**198**	**196**	**195**	**193**	**2.483**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	**-**	**(0)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(0)**
=	**Lucro antes de Impostos**	**(76)**	**332**	**338**	**338**	**338**	**231**	**199**	**198**	**196**	**195**	**193**	**2.483**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**(76)**	**332**	**338**	**338**	**338**	**231**	**199**	**198**	**196**	**195**	**193**	**2.483**
+	Depreciação e Amortização	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**(76)**	**332**	**338**	**338**	**338**	**231**	**199**	**198**	**196**	**195**	**193**	**2.483**
-	Investimento em novos ativos	906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	6	6	6	7	7	7	7	7	7	8	68
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**(982)**	**326**	**332**	**332**	**331**	**225**	**192**	**191**	**189**	**187**	**186**	**1.508**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(982)	(656)	(324)	7	338	563	755	946	1.135	1.322	1.508	
+	**Integralização dos Cotistas**	**982**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**982**
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	982	982	982	982	982	982	982	982	982	982	982	
-	**Remuneração de Cotistas**	**-**	**326**	**332**	**332**	**331**	**225**	**192**	**191**	**189**	**187**	**186**	**2.490**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	**Aplicações + Disponibilidades**	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
	Cotistas												
-	**Investimento na aquisição das Cotas**	**982**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**982**
+	**Remuneração das Cotas**	**-**	**326**	**332**	**332**	**331**	**225**	**192**	**191**	**189**	**187**	**186**	**2.490**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.944	1.944
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**(982)**	**326**	**332**	**332**	**331**	**225**	**192**	**191**	**189**	**187**	**2.130**	**3.452**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT
Soluções Patrimoniais

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Cenário: BuyToLease/FII

	Ano	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
	R$ em moeda constante												
+	**Receitas Operacionais**		**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Alugueis		58,6%	59,8%	61,6%	63,5%	91,8%	105,1%	105,2%	105,3%	105,4%	105,5%	81,3%
-	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%
-	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%
-	Outras receitas		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%**
-	PIS		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%
-	**Despesas Operacionais**		**9,5%**	**9,4%**	**9,4%**	**9,5%**	**13,0%**	**14,7%**	**14,8%**	**14,9%**	**15,0%**	**15,1%**	**14,5%**
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	1,4%	1,4%	1,4%	1,5%	1,5%	0,6%
-	Inadimplência irrecuperável		0,3%	0,3%	0,3%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%
-	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		6,5%	6,4%	6,4%	6,4%	8,9%	10,2%	10,2%	10,3%	10,4%	10,4%	8,2%
-	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%	2,6%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		**90,5%**	**90,6%**	**90,6%**	**90,5%**	**87,0%**	**85,3%**	**85,2%**	**85,1%**	**85,0%**	**84,9%**	**85,5%**
-	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)**		**90,5%**	**90,6%**	**90,6%**	**90,5%**	**87,0%**	**85,3%**	**85,2%**	**85,1%**	**85,0%**	**84,9%**	**85,5%**
-/+	Receitas/Despesas financeiras		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**
=	**Lucro antes de Impostos**		**90,5%**	**90,6%**	**90,6%**	**90,5%**	**87,0%**	**85,3%**	**85,2%**	**85,1%**	**85,0%**	**84,9%**	**85,5%**
-	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**		**90,5%**	**90,6%**	**90,6%**	**90,5%**	**87,0%**	**85,3%**	**85,2%**	**85,1%**	**85,0%**	**84,9%**	**85,5%**
+	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**		**90,5%**	**90,6%**	**90,6%**	**90,5%**	**87,0%**	**85,3%**	**85,2%**	**85,1%**	**85,0%**	**84,9%**	**85,5%**
-	Investimento em novos ativos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	31,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	2,5%	2,9%	3,0%	3,1%	3,2%	3,3%	2,3%
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**		**88,9%**	**88,9%**	**88,9%**	**88,7%**	**84,5%**	**82,3%**	**82,1%**	**81,9%**	**81,8%**	**81,6%**	**51,9%**
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-178,9%	-87,0%	1,9%	90,7%	211,5%	323,3%	407,4%	491,9%	576,7%	661,9%	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%**	**33,8%**
+	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		267,8%	263,4%	263,3%	263,2%	369,0%	420,3%	422,9%	425,6%	428,2%	430,8%	0,0%
-	**Remuneração de Cotistas**		**88,9%**	**88,9%**	**88,9%**	**88,7%**	**84,5%**	**82,3%**	**82,1%**	**81,9%**	**81,8%**	**81,6%**	**85,7%**
=	**Fluxos de Caixa Líquidos do período**		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	**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%**	**33,8%**
+	**Remuneração das Cotas**		**88,9%**	**88,9%**	**88,9%**	**88,7%**	**84,5%**	**82,3%**	**82,1%**	**81,9%**	**81,8%**	**81,6%**	**85,7%**
-	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%	852,9%	66,9%
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**		**88,9%**	**88,9%**	**88,9%**	**88,7%**	**84,5%**	**82,3%**	**82,1%**	**81,9%**	**81,8%**	**934,5%**	**118,8%**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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 Alugueis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**76**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(76)**
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(76)**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro antes de Impostos**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(76)**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(76)**
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(76)**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	906
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(982)**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(982)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**982**
-	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**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**982**
+	**Remuneração das Cotas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(982)**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**29**	**29**	**29**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	84,34	83,99	83,64	83,29	82,94	82,60	83,51	83,16	82,82	82,47	82,13	81,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	18,19	18,12	18,04	17,97	17,89	17,82	18,01	17,94	17,86	17,79	17,72	17,64
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	29	29	29	32	31	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**26**	**26**	**26**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**26**	**26**	**26**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**26**	**26**	**26**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**26**	**26**	**26**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**26**	**26**	**26**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**26**	**26**	**25**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(956)	(931)	(905)	(877)	(849)	(821)	(793)	(765)	(738)	(710)	(683)	(656)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	26	51	77	105	133	161	189	216	244	271	299	326
-	**Remuneração de Cotistas**	**26**	**26**	**25**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**
=	**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**	**26**	**26**	**25**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**26**	**26**	**25**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	86,94	86,66	86,39	86,12	85,84	85,57	86,61	86,33	86,06	85,79	85,52	85,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	18,75	18,69	18,63	18,58	18,52	18,46	18,68	18,62	18,56	18,51	18,45	18,39
	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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	31	31	31	32	32	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(629)	(602)	(574)	(546)	(518)	(490)	(462)	(435)	(407)	(379)	(352)	(324)
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	353	380	407	436	464	492	520	547	575	603	630	657
-	**Remuneração de Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**
=	**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**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	89,61	89,33	89,06	88,78	88,50	88,23	89,30	89,02	88,74	88,46	88,19	87,91
	Potencial de Mercado de Alugueis	19,33	19,27	19,21	19,15	19,09	19,03	19,26	19,20	19,14	19,08	19,02	18,96
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	31	31	31	32	32	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(297)	(270)	(243)	(215)	(187)	(159)	(131)	(103)	(75)	(48)	(20)	7
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	685	712	739	767	795	823	851	879	907	934	962	989
-	**Remuneração de Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**
=	**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**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**32**	**32**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**	**31**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	92,37	92,09	91,81	91,53	91,26	90,98	92,09	91,81	91,53	91,25	90,98	90,70
	Potencial de Mercado de Alugueis	19,93	19,87	19,81	19,74	19,68	19,63	19,86	19,80	19,74	19,68	19,62	19,56
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	31	31	31	32	32	31	31	31	31	31	31	31
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**28**	**28**	**28**	**29**	**29**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	34	62	89	117	145	173	201	228	256	283	311	338
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.016	1.043	1.071	1.099	1.127	1.155	1.182	1.210	1.238	1.265	1.293	1.320
-	**Remuneração de Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**
=	**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**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**28**	**27**	**27**	**27**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**31**	**31**	**31**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,22	94,93	94,64	94,35	94,07	93,78	94,92	94,64	94,35	94,06	93,78	93,49
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,54	20,48	20,41	20,35	20,29	20,23	20,48	20,41	20,35	20,29	20,23	20,17
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	-	-	-	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	31	31	31	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**28**	**28**	**28**	**17**	**16**	**16**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**28**	**28**	**28**	**17**	**16**	**16**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**28**	**28**	**28**	**17**	**16**	**16**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**28**	**28**	**28**	**17**	**16**	**16**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**28**	**28**	**28**	**17**	**16**	**16**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**27**	**27**	**27**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	365	393	420	436	451	467	483	499	515	531	547	563
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.347	1.374	1.401	1.417	1.433	1.449	1.465	1.481	1.497	1.513	1.529	1.545
-	**Remuneração de Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
=	**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**	**27**	**27**	**27**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**27**	**27**	**27**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	96,42	96,13	95,83	95,54	95,25	94,96	94,68	94,39	94,10	93,82	93,53	93,25
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,80	20,74	20,67	20,61	20,55	20,48	20,42	20,36	20,30	20,24	20,18	20,11
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
	Área vaga (m2)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Alugueis Efetivos	20	20	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	579	596	612	628	644	660	676	692	708	724	740	755
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.561	1.577	1.594	1.610	1.626	1.642	1.658	1.674	1.690	1.706	1.721	1.737
-	**Remuneração de Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
=	**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**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**20**	**20**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,91	95,62	95,33	95,04	94,75	94,47	94,18	93,89	93,61	93,32	93,04	92,76
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,69	20,63	20,56	20,50	20,44	20,38	20,32	20,25	20,19	20,13	20,07	20,01
	Vacância do empreendimento	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	20	20	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	771	788	804	820	836	852	867	883	899	915	930	946
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.753	1.769	1.785	1.801	1.817	1.833	1.849	1.865	1.881	1.897	1.912	1.928
-	**Remuneração de Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
=	**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**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**20**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	95,41	95,12	94,83	94,54	94,26	93,97	93,68	93,40	93,12	92,83	92,55	92,27
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,58	20,52	20,46	20,39	20,33	20,27	20,21	20,15	20,09	20,02	19,96	19,90
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	20	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**17**	**17**	**17**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	962	978	994	1.010	1.026	1.041	1.057	1.073	1.089	1.104	1.120	1.135
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.944	1.960	1.976	1.992	2.007	2.023	2.039	2.055	2.070	2.086	2.101	2.117
-	**Remuneração de Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**
=	**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**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	94,91	94,62	94,33	94,05	93,76	93,48	93,19	92,91	92,63	92,35	92,06	91,79
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,47	20,41	20,35	20,29	20,23	20,16	20,10	20,04	19,98	19,92	19,86	19,80
	Vacância do empreendimento	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**17**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.151	1.167	1.183	1.198	1.214	1.230	1.245	1.261	1.276	1.292	1.307	1.322
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.133	2.149	2.164	2.180	2.196	2.212	2.227	2.243	2.258	2.274	2.289	2.304
-	**Remuneração de Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**
=	**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**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

CON$ULT Soluções Patrimoniais

	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**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**	**19**
	Área locável (m2)	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**	**216**
	Unitário de mercado locação (R$/m2)	94,41	94,12	93,84	93,55	93,27	92,98	92,70	92,42	92,14	91,86	91,58	91,30
	Potencial de Mercado de Alugueis	20,37	20,30	20,24	20,18	20,12	20,06	20,00	19,94	19,88	19,82	19,76	19,70
	Vacância do empreendimento	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
	Área vaga (m2)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Alugueis Efetivos	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Impostos sobre receitas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	**Despesas Operacionais**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecuperável	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Lucro antes de Impostos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	**Lucro líquido**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	**Fluxos de Caixa Provenientes de Operações**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	**Fluxos de Caixa Operações + Investimentos**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1.338	1.354	1.370	1.385	1.401	1.416	1.432	1.447	1.463	1.478	1.493	1.508
+	**Integralização dos Cotistas**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.320	2.336	2.351	2.367	2.383	2.398	2.414	2.429	2.445	2.460	2.475	2.490
-	**Remuneração de Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
=	**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**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.944
=	**Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**16**	**15**	**15**	**15**	**15**	**15**	**1.959**

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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 EC25-5A1B-B537-3A9E.

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/EC25-5A1B-B537-3A9E 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: EC25-5A1B-B537-3A9E

Hash do Documento

2F6BF763F1B04E0BC1B27B0D3AAE81EEA208F8BE0A22236B98740194FCF8C81C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/01/2022 é(são) :

☑ Roberto Mauro Costa - 949.864.108-06 em 20/01/2022 13:21 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica
Identificaçao: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jan 20 2022 13:21:05 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Latitude: -23.5496513 Longitude: -46.7768827 Accuracy: 4971.4640117471645
IP 138.59.148.26
Assinatura:

Hash Evidências:

1D517A21F50A9DF4C8942C6F3C9EFCEC49B375CC110CDC6C963049061017099B