

ANEXO I – AGQ 30.03.2023

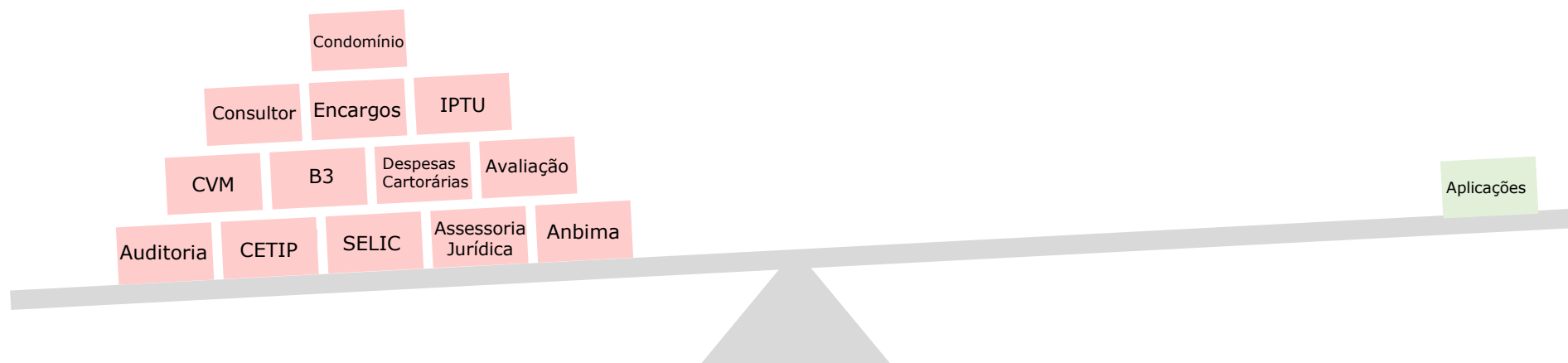


FII SIA CORPORATE

FLUXO DE CAIXA

SEM LOCAÇÃO

 Atualmente, o Fundo de Investimento possui apenas a receita referente ao rendimento das aplicações realizadas com o saldo disponível em caixa. Em contrapartida, existem diversas despesas contabilizadas, reduzindo mensalmente os recursos do fundo.



FLUXO DE CAIXA

SEM LOCAÇÃO



Sem nenhum contrato de locação firmado, a expectativa é que o saldo disponível em caixa seja consumido até maio de 2025, conforme demonstra o Fluxo de Caixa do Fundo de Investimento.

FLUXO DE CAIXA	
Saldo Atual	3.205.223,45
2023/2024	
Projeção de Rendimentos	408.470,17
Projeção de Despesas	4.168.227,52
Adm/Gestão	-
Auditoria	100.237,40
CETIP	44.130,21
SELIC	-
Assessoria Jurídica	43.319,62
Anbima	6.336,09
CVM	39.551,51
Taxa anual B3	34.033,71
Despesas Cartorárias	17.963,76
Avaliação imobiliária anual	40.764,72
Consultor Imobiliário	-
Encargos do fundo	2.432,00
IPTU	2.419.461,04
Condomínio	1.419.997,47
Saldo Final - mai/2025	- 554.533,90

FLUXO DE CAIXA

LOCAÇÃO BRB



De acordo com a deliberação da Assembleia Geral Extraordinária realizada em junho de 2021 de aprovação pela continuidade das negociações de locação de 2 unidades para o BRB S/A instalar 2 agências bancárias, o contrato de aluguel foi aprovado e terá o formato *Buit-to-Suit*, com o Fundo de Investimento arcando com os custos de obra e sendo ressarcido no prazo de 60 meses. Nesse caso, o valor disponível no caixa será consumido imediatamente, com a necessidade de aporte de capital de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) para complementar o valor da obra a ser realizada com base no Projeto Executivo confeccionado pela engenharia do BRB, aliado às despesas de IPTU de 2023 e 2024, uma vez que a parcela ocupada pelo banco será de 9,6% da área locável do Prédio.

FLUXO DE CAIXA

LOCAÇÃO BRB

FLUXO DE CAIXA	Serviço Prestado jan/23	Serviço Prestado fev/23	Serviço Prestado mar/23	Serviço Prestado abr/23	Serviço Prestado mai/23	Serviço Prestado jun/23	Serviço Prestado jul/23	Serviço Prestado ago/23	Serviço Prestado set/23	Serviço Prestado out/23
Saldo Inicial	3.205.223,45	3.173.994,04	3.136.592,15	3.117.955,65	2.094.345,29	296.085,60	- 734.730,89	- 709.317,39	- 684.343,89	- 598.076,16
Receitas	34.039,47	26.408,70	33.389,54	102.165,97	97.543,38	79.001,00	76.223,53	76.223,53	132.544,70	169.124,33
Locação Banco de Brasília									47.038,89	47.038,89
Ressarcimento Built-to-Suit Banco de Brasília				76.223,53	76.223,53	76.223,53	76.223,53	76.223,53	76.223,53	76.223,53
Ressarcimento de IPTU									9.282,28	45.861,91
Rendimentos de Aplicações	34.039,47	26.408,70	33.389,54	25.942,44	21.319,85	2.777,47	-	-	-	-
Despesas										
Adm/Gestão										
Auditoria	15.958,85			15.958,85						
CETIP	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95	1.467,95
SELIC										
Assessoria Jurídica		1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anbima		440,00		440,00		440,00		440,00		440,00
CVM					12.649,11					
Taxa anual B3		11.344,57								
Despesas Cartorárias	607,20	607,20	607,20	607,20	607,20	607,20	607,20	607,20	607,20	607,20
Avaliação imobiliária anual										
Consultor Imobiliário										
Encargos do fundo		1.216,00	1.216,00							
IPTU					773.776,48					
Condomínio	47.234,88	47.234,88	47.234,88	47.234,88	47.234,88	47.234,88	47.234,88	47.234,88	42.701,82	42.701,82
Investimento no BTS da locação				1.058.567,46	1.058.567,46	1.058.567,46				
Subtotal (Despesas)	65.268,88	63.810,60	52.026,03	1.125.776,34	1.895.803,08	1.109.817,49	50.810,03	51.250,03	46.276,97	46.716,97

PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Unidade	Condomínio	Aluguel
Sala 01	R\$ 3.974,74	R\$ 20.700,00
Sala 102	R\$ 3.599,96	R\$ 23.200,00
Total	R\$ 7.574,70	R\$ 43.900,00



Conforme laudo de avaliação do empreendimento realizada ao final de 2022 pela empresa NEWMARK, o valor de locação por m2 foi de R\$43,47, com margem para negociação de até 10%.

Esta proposta contém uma remuneração de R\$40,57 por m2, que atende à premissa recomendada pela avaliação.

RESUMO DOS ORÇAMENTOS

Orçamentos	Vier Engenharia	Reengenharia	SKBorges	RVA
Ag. SIA	R\$ 1.662.553,64	R\$ 1.929.000,00	R\$ 2.396.652,73	R\$ 3.732.233,94
Ag. PJ SIA	R\$ 1.513.148,73	R\$ 1.695.000,00	R\$ 1.924.225,90	R\$ 3.770.364,93
Total	R\$ 3.175.702,37	R\$ 3.624.000,00	R\$ 4.320.878,63	R\$ 7.502.598,87



A proposta escolhida foi a Vier Engenharia, já submetida e aprovada pelo Banco.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES



Prazo do contrato de locação: 10 anos.



Ressarcimento do *Buit-to-Suit*: 5 anos, com parcelas fixas mensais de R\$76.223,53, calculadas a partir de correção do valor integral do contrato pela taxa SELIC. O início do pagamento se dará no 1º mês subsequente ao do início das obras.



Previsão de entrega da obra: 120 dias, a partir da assinatura do contrato, com início do pagamento do aluguel contratado.

PROPOSTA DO ADMINISTRADOR



Chamada de Capital no valor de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em conformidade com o item 9.1.3. do Regulamento vigente, que diz que o Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento das obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, **manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo.** As novas chamadas de capital previstas neste parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto no Regulamento.

BENEFÍCIOS

-  Ativação do empreendimento, com empresa âncora para outras locações
-  Porcentagem de área ocupada
-  Valorização do imóvel
-  Mitigação do risco de não ocupação, com receita recorrente de locação