

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 28.328.002/1123

Data Base: novembro/2023

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Solicitante:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SC 401			
Finalidade:	Mensuração de valor justo			
Objetivo:	Determinação de valor de mercado de compra e venda			
Endereço:	Rua Alfredo Chaves, 1208		CEP:	95020-460
Bairro:	Centro	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS
Tipo do Imóvel:	Lojas e Vagas de Garagem			
Uso do Imóvel:	Comercial			
Área Privativa	3.209,37 m ² (conforme quadro de áreas) – 14 Lojas			
Total:	1.260,35 m ² (conforme cópia das matrículas) – 100 vagas de garagem			
Área Construída	5.406,99 m ² (conforme cópia das matrículas)			
Total:	4.033,38 m ² (conforme cópia das matrículas)			



VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - Conceito valor justo "fair value"

CENÁRIO MERCADO ABERTO:	R\$ 29.942.000,00
CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 29.146.000,00
CENÁRIO FII:	R\$ 32.340.000,00

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 72AF-24DD-45AF-326E.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	5
4.1.	ASPECTOS FÍSICOS.....	5
4.2.	RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO	5
5.	CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	6
5.1.	DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	6
5.2.	DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AVALIADAS	7
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	9
7.	METODOLOGIA	11
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	11
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	11
7.3.	CRITÉRIO ADOPTADO.....	13
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	15
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
8.1.	CONTEXTO GERAL DA ECONOMIA.....	19
8.2.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	20
8.3.	SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
9.	AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	22
9.1.	MODELO DE ANÁLISE	22
9.2.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES – MÉTODO DA RENDA	25
9.3.	FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO AÇIONISTA (FCFE).....	27
9.4.	PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	28
9.5.	CUSTO DE CAPITAL.....	35
9.6.	VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	37
10.	AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)	38
10.1.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	38
10.2.	DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	38
10.3.	VALOR DE MERCADO	39
10.4.	MEMORIAL DE CÁLCULO	39
10.5.	CONCLUSÃO	40
11.	TERMO DE ENCERRAMENTO	41
12.	ANEXOS.....	42



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Alfredo Chaves, 1208			
Bairro:	Centro	Cidade:	Caxias do Sul	UF: RS

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Alfredo Chaves
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Em pedras

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Residencial multifamiliar, unifamiliar e comercial/serviços
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Horizontal / Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Bom
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
Polos de influência:	Polos valorizantes: Parque dos Macaquinhos, Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, Catedral Diocesana Santa Teresa e Centro Universitário da Serra Gaúcha
Principais vias de acesso:	Avenida Júlio de Castilhos, Rua Visconde de Pelotas, Rua Pinheiro Machado, Rua Sinimbu, Rua Os Dezoito do Forte, Rua Tronca, Rua Garibaldi, Avenida São Leopoldo, dentre outras ruas centrais.



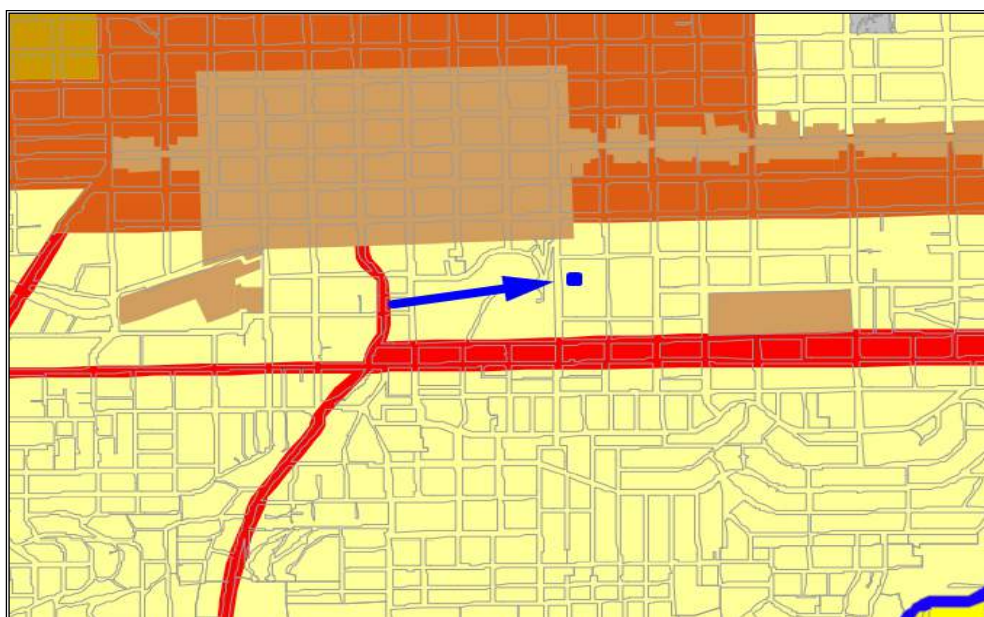
4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1. Aspectos Físicos

Área total:	7.889,26 m ² (100 % da fração ideal do empreendimento)
Fração ideal correspondente as Lojas:	927,41 m ² (0,117554)
Fração ideal correspondente as Vagas de Garagem:	433,55 m ² (0,054954)
Fração ideal total (objeto da avaliação):	1.360,96 m ² (0,172508)
Formato:	Bom
Superfície:	Seca
Topografia:	Terreno plano
Nivelamento:	Ao nível do logradouro de situação

4.2. Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Número da lei e município:	Leis Complementares N ^{as} 589 de 19 de novembro de 2019 e 638 de 29 novembro de 2020 da Prefeitura Municipal de Caxias do Sul - RS
Nome da Zona:	Zona Residencial 3 (ZR3) (Alta densidade)
Taxa de ocupação:	Habitacional = 60% Industrial = 80% Demais = 80% Estacionamento = 80%
Coef. de Aprov. Máximo:	Habitacional = 2,40 Demais = 1,60
Características de Usos Permitidas:	Usos industriais são permitidos e comércio/serviços associados à habitação são permitidos.



Mapa de Zoneamento da Lei Complementar N. 589 – anexo 12



5. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1. Descrição do empreendimento

Nome:	W TOWER
Nº Pavimentos:	18
Padrão Construtivo:	Superior
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria revestida com pastilhas, vidro e granito
Revestimento Externo:	Pastilhas, chapa de alumínio (tipo alucobond), granito e vidros
Idade:	07 anos
Estado de Conservação:	A - Novo
Nº Elevadores:	06
Ar-Condicionado:	Central comum e individual
Segurança contra Incêndio:	Extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV e registro de imagem, comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo
Energia:	Gerador automatizado
Dependências internas:	Subsolo: estacionamento; Térreo: Recepção e lojas; Mezanino: lojas; Pavimentos tipo: conjuntos comerciais.
Observação:	É composto por duas Torres, sendo uma torre residencial Reserva Casa Rosa e uma torre comercial W Tower com salas nos pavimentos superiores e lojas no térreo e mezanino e vagas de garagem no 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 72AF-24DD-45AF-326E.



5.2. Descrição das unidades avaliadas

Denominação:	Lojas 1A, 1B, 2A/2B, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 17A, 15, 16, 17, 19, 21, 22 e 100 vagas de garagem
Nº de Unidades Autônomas:	14 Lojas + 100 vagas de garagem
Dependências Internas:	TÉRREO: - Loja 1A: Salão principal, dois sanitários e copa; - Loja 1B: Salão principal, dois sanitários e copa; - Lojas 2a/2b: Salão principal, dois sanitários e copa; - Loja 3: Salão principal, dois sanitários e copa; - Loja 4: Salão principal; - Loja 5: Salão principal; - Loja 6: Salão principal; - Loja 11: Salão principal, dois sanitários e copa. MEZANINO: - Lojas 12/13/14/17A: Salão principal, dois conjuntos de sanitários; - Lojas 15 e 16: Salão principal; - Loja 17: Salão principal e área de manipulados; - Loja 19: Salão principal e área de preparo dos alimentos; - Lojas 21 e 22: Salão principal, área de preparo dos alimentos e sanitários. SUBSOLOS: Vagas de garagem
Idade aparente:	07 anos
Estado de Conservação:	A - Novo
Fração Ideal Total:	0,172508 %
Área Privativa Total:	3.209,37 m ² (conforme quadro de áreas) – 14 Lojas 1.260,35 m ² (conforme cópia das matrículas) – 100 vagas de garagem
Piso:	Concreto, porcelanato e vinílico
Parede:	Massa com pintura à base de látex e azulejo
Forro:	Laje e gesso
Esquadria:	Alumínio e vidros transparentes

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



QUADRO DE ÁREAS

Denominação	Área (m²)
LOJA 001A + 001B + 002A	814,00
LOJA 002 B	326,00
LOJA 003	78,24
LOJA 004	57,01
LOJA 005	27,72
LOJA 006	81,69
LOJA 011	148,82
LOJA 012, 013, 014, 017A	855,66
LOJA 015, 016	99,22
LOJA 017B	110,43
LOJA 018, 019	180,58
LOJA 021	80,00
LOJA 022	350,00
Total	3.209,37

De acordo com informações fornecidas pela solicitante

Matricula	Loja	Área Privativa Total (m²)	Área comum divisão não proporcional (m²)	Área comum divisão não proporcional (m²)	Área total (m²)	Equivalente (m2)	Fração ideal (m²)
82.364	1	360,69	243,28	1,31	605,28	543,69	103,83
82.365	2	344,06	232,06	1,25	577,37	518,61	99,04
82.366	3	452,23	305,02	1,64	758,89	681,66	130,18
82.367	4	243,28	164,09	0,88	408,25	366,71	70,03
82.370	7	148,82	100,38	0,54	249,74	224,32	42,84
82.371	8	471,77	318,21	1,71	791,69	711,11	135,81
82.372	9	240,73	162,37	0,87	403,97	362,86	69,30
82.373	10	257,05	173,37	0,93	431,35	387,46	73,99
82.374	11	276,34	186,38	1,00	463,72	416,53	79,55
82.376	13	145,14	97,89	0,53	243,56	218,77	41,78
82.377	14	281,59	189,93	1,02	472,54	424,46	81,06
Total Lojas		3.221,70	2.172,98	11,68	5.406,36	4.856,18	927,41
82.562	Estacionamento	1.260,35	2.767,58	5,45	4.033,38	2.270,13	433,55
Total		4.482,05	4.940,56	17,13	9.439,74	7.126,31	1.360,96

INFORMAÇÕES DE ACORDO COM A CÓPIA DAS MATRÍCULAS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Consult declara que avaliou este imóvel anteriormente através dos laudos anteriores de nºs 26.921.002/0322 e 27.622.002/1222.

Os imóveis são classificados como Propriedades para Investimento do FII SC 401, administrado pela BR Capital DTVM S.A.

Este laudo atende 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.

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, 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.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



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 emana 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 ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

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

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

Laudos anteriores nºs 26.921.002/0322 e 27.622.002/1222, elaborado a partir de:

- cópia das matrículas nºs

82.364, 82.365, 82.366, 82.367, 82.370, 82.371, 82.372, 82.373, 82.374, 82.376, 82.377 e 82.562 da 2ª Zona do RI de Caxias do Sul - RS;

- cópia do quadro de áreas;

- bases dos contratos de locação;

- projetos de layout.

Existe uma diferença entre a área privativa total apresentada no quadro de áreas (3.209,37m²) e na cópia das matrículas (3.221,70 m²). Para fins de cálculos foi adotada a área privativa conforme quadro de áreas apresentado anteriormente. As áreas construída e de terreno (fração ideal) foram consideradas de acordo com a cópia das matrículas.

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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



7. METODOLOGIA

7.1. 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 é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

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.

7.2. 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:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

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



- **Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado**

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

- **Método 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.

- **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.

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 respectivos 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 seu 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.



7.3. 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" para a definição dos valores.

Também foi utilizado o "Método Evolutivo" para a aferição de resultados referenciais.

7.4. 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 72AF-24DD-45AF-326E.



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

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

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

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

Item	Pontos	Comentários
7.5.1.1	2	Os levantamentos, as pesquisas e as projeções operacionais apresentadas permitem uma análise sintética dos indicadores operacionais dos empreendimentos.
7.5.1.2	0	Não foram fornecidos os históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento demonstrando o valor exato pago, contudo temos parâmetros dos contratos assinados e a informação verbal do administrador de que o locatário está adimplente. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performe operacional realizada pelo empreendimento no período recente por completo.
7.5.1.3	2	Executamos uma análise da conjuntura imobiliária local.
7.5.1.4	2	Em item específico, 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 72AF-24DD-45AF-326E.



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.

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas 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.”*

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 que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público.”



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

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Geral da Economia

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.

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, até hoje, 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.

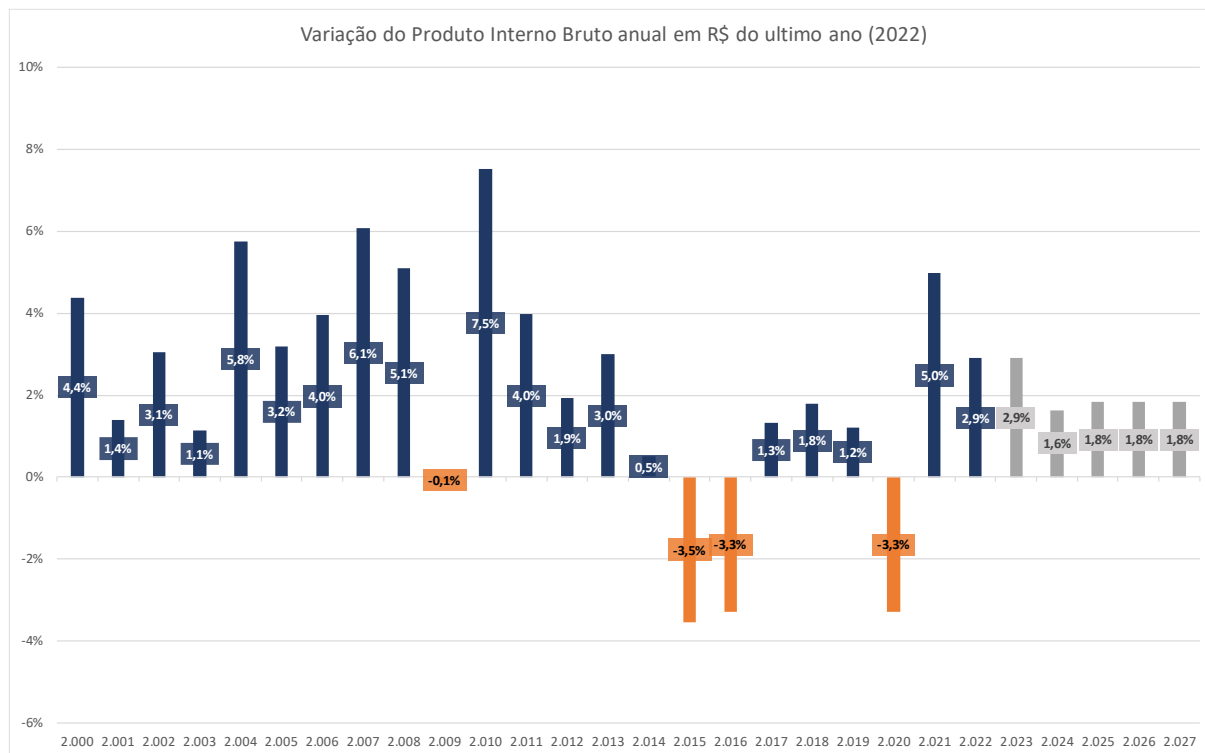
A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho, quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020, com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações de COVID 19 até o início de 2021, quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade até junho de 2021, quando teve início nova queda dos mercados até o final do ano. Em 2022 o mercado de capitais reagiu no Brasil no primeiro trimestre, contudo perdeu força e se manteve com volatilidade relevante, em função das incertezas sobre a política fiscal do novo governo para 2023.

Atualmente, embora a pandemia da COVID 19 e seus reflexos estejam reconhecidamente superados, a guerra na Europa gerou um cenário de alta inflação que tem preocupado o mundo todo, exigindo uma mudança nas trajetórias de políticas monetárias, com pressão para a elevação das taxas de juros, tanto no Brasil como também se estendendo para o mundo todo com intensidades diferentes, alterando o quadro que já perdurava por muito tempo de taxas de juros muito baixas ou até negativas, que afetam significativamente o fluxo e a movimentação de capitais e consequentemente o valor dos ativos em geral.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os próximos anos.



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

8.2. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

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:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☐ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☐ Médio/Baixo	☒ Médio/Baixo	☒ Normal/Difícil	☒ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

8.3. Situação Atual do Imóvel Avaliando

- 1) O imóvel se enquadra no conceito de propriedade especializada?
 - a) O projeto do imóvel permite o uso adequado por atividades convencionais?

☒ Sim
 ☐ Não
 ☐ Em parte
 - b) O imóvel tem condições de atender as necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado?

☒ Sim
 ☐ Não
 ☐ Em parte



- c) O imóvel é muito especializado para determinado uso ou atividade?
☐ Sim ☒ Não ☐ Em parte
- d) Você enquadraria o imóvel em qual grupo?
☐ Propriedade especializada
☐ Propriedade com razoável grau de especialização
☐ Propriedade com grau intermediário de especialização
☐ Propriedade com baixo grau de especialização
☒ Unidade imobiliária padronizada
- 2) ¹O uso atual e nível de utilidade/produtividade do imóvel corresponde ao aproveitamento eficiente - highest and best use?
- a) As edificações atuais estão posicionadas adequadamente no terreno?
☒ Sim ☐ Não
- b) A taxa de ocupação das edificações sobre o terreno está adequada a legislação?
☒ Sim ☐ Não
- c) O uso atual está de acordo com os usos permitidos pela legislação?
☒ Sim ☐ Não
- d) O uso atual está compatível com o entorno do local?
☒ Sim ☐ Não
- e) Existem restrições de aproveitamento em função de tombamento?
☒ Não ☐ Sim por patrimônio histórico/cultural ☐ Sim por patrimônio ambiental

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Evolução vertical gradual”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Tradicional para o produto imobiliário”.

¹ 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, estabelece a produtividade destes investimentos sobre o terreno. 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.



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

9.1. 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 o imóvel já está pronto e por hipótese será adquirido 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 o empreendimento já se encontra com contratos de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.



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



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

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



Nesta linha de raciocínio, tendo em vista o estágio operacional do empreendimento avaliando, 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 (incógnita 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 72AF-24DD-45AF-326E.



9.2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes – Método da Renda

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 macroeconômica, 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 à taxa de juros real esperamos uma redução sustentável no médio e longo prazo a patamares compatíveis com o mercado internacional após ultrapassar nos próximos anos este período de ajuste;
- 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 consequências negativas no futuro, afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- nos cenários específicos da Operação de Buy to Lease e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o contrato, caso seja “atípico”, será cumprido até o final, sem vacância, contudo com uma provisão para eventuais inadimplências. Caso não seja “atípico” será considerada uma provisão para vacância, que aumenta gradualmente ao longo do prazo remanescente dos contratos;
- trabalhamos com as bases informadas pela solicitante de datas, valores, prazos e condições comerciais;
- o empreendimento está livre de ônus, dívidas ou pendências referentes a eventos do passado;
- o empreendimento foi avaliado considerando que terá a mesma carga de impostos de pessoas jurídicas convencionais tributadas pelo lucro presumido, visto que o valor de mercado, bem como a viabilidade do empreendimento, deve ser avaliado no contexto do mercado aberto, sempre



pressupondo as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação; para tanto, admitimos como premissa que a alíquota referente ao lucro presumido é a que melhor representa a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento;

- 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;
- Lojas 015 e 016, o prazo do fim do contrato era de abril/23, nos foi informado que o prazo é indeterminado, admitimos mais 5 anos a partir do fim do contrato.
- 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 72AF-24DD-45AF-326E.



9.3. 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 aos cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto verificou-se a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

Pessoa Jurídica Convencional		Acionistas
+ Receitas Operacionais		- Integralização dos Acionistas
		+ Distribuição de Dividendos
	Alugueis Efetivos	- Impostos
	Receitas de estacionamento	+ Valor Residual
	Outras receitas	= Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
- Impostos sobre receitas		
	PIS	
	COFINS	
- Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	
	Inadimplência irrecoverável	
	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		

Como o CAPM produz taxas para serem aplicadas em fluxos de caixa após os impostos, as projeções de fluxo foram também elaboradas 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. As alíquotas de impostos decorrentes do lucro presumido foram admitidas como as que melhor representam a carga tributária média dos participantes de mercado deste tipo de empreendimento.



Os parâmetros utilizados para o arbitramento do fluxo mais provável estão apresentados nos itens seguintes.

9.4. 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 aluguéis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5	Contrato 6
Cenário : BuyToLease	WTMALL -LOJA 001A + 001B + 002A	WTMALL -LOJA 002 B	WTMALL -LOJA 003	WTMALL -LOJA 004	WTMALL -LOJA 005	WTMALL -LOJA 006
Área Locável (m2)	814,00	326,00	78,24	57,01	27,72	81,69
Aluguel contratado - R\$/m2	34,40	35,69	100,00	132,77	119,05	110,28
Aluguel contratado	28.000,00	11.635,80	7.824,00	7.569,03	3.300,00	9.009,15
Data base aluguel contratado	01/11/2023	01/01/2023	01/05/2023	16/05/2023	01/12/2022	01/12/2022
Mês de reajuste	11	1	5	5	12	12
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIPCA	FIPCA	FIGPM-FGV	FIGP-FGV	FIPCA	FIGP-FGV
Data de início do contrato	01/11/2023	01/01/2022	01/05/2023	16/05/2017	01/12/2022	01/12/2017
Data de início do pagamento	01/12/2023	01/02/2022	01/06/2023	16/06/2017	01/01/2023	01/01/2018
Data de fim de contrato	31/10/2028	31/12/2026	01/05/2028	15/05/2027	30/11/2025	30/11/2027
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-50%	-100%		-20%	-100%	
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/11/2023	01/01/2022		16/07/2022	01/12/2022	
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/11/2024	01/11/2022		16/07/2023	01/03/2023	
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2		-21%		-13%		
Data de início Desconto/Acréscimo 2		01/11/2022		16/07/2023		
Data de fim Desconto/Acréscimo 2		01/05/2023		16/07/2025		
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3		-17%				
Data de início Desconto/Acréscimo 3		01/05/2023				
Data de fim Desconto/Acréscimo 3		01/01/2024				
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4		-9%				
Data de início Desconto/Acréscimo 4		01/01/2024				
Data de fim Desconto/Acréscimo 4		01/01/2026				
Locatários	WTMALL -LOJA 001A + 001B + 002A	WTMALL -LOJA 002 B	WTMALL -LOJA 003	WTMALL -LOJA 004	WTMALL -LOJA 005	WTMALL -LOJA 006
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	28.000,00	11.635,80	7.824,00	7.768,59	3.444,91	9.009,15
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	13.993,56	9.626,94	7.816,81	6.736,02	3.444,91	9.009,15
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	28.000,00	12.071,91	7.532,22	7.329,83	3.444,91	8.642,27

(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.



Bases dos contratos	Contrato 7	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10	Contrato 12	Contrato 13
Cenário : BuyToLease	WTMALL -LOJA 011	WTMALL -LOJA 012, 013, 014, 017A	WTMALL -LOJA 015, 016	WTMALL -LOJA 017B	WTMALL -LOJA 021	WTMALL -LOJA 022
Área Locável (m2)	148,82	855,66	99,22	110,43	80,00	350,00
Aluguel contratado - R\$/m2	93,84	24,76	70,09	74,10	62,50	35,71
Aluguel contratado	13.965,57	21.188,54	6.954,48	8.182,50	5.000,00	12.500,00
Data base aluguel contratado	28/04/2023	01/01/2023	01/03/2023	01/08/2023	01/03/2022	01/02/2023
Mês de reajuste	4	1	3	8	3	2
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV	FIGP-FGV
Data de início do contrato	28/04/2017	01/01/2018	01/03/2017	01/08/2021	01/03/2019	01/02/2019
Data de início do pagamento	28/05/2017	01/02/2018	01/04/2017	01/09/2021	01/04/2019	01/03/2019
Data de fim de contrato	27/04/2032	31/12/2027	30/04/2028	31/07/2025	29/02/2024	31/01/2024
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1						
Data de início Desconto/Acréscimo 1						
Data de fim Desconto/Acréscimo 1						
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2						
Data de início Desconto/Acréscimo 2						
Data de fim Desconto/Acréscimo 2						
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 3						
Data de início Desconto/Acréscimo 3						
Data de fim Desconto/Acréscimo 3						
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 4						
Data de início Desconto/Acréscimo 4						
Data de fim Desconto/Acréscimo 4						
Locatários	WTMALL -LOJA 011	WTMALL -LOJA 012, 013, 014, 017A	WTMALL -LOJA 015, 016	WTMALL -LOJA 017B	WTMALL -LOJA 021	WTMALL -LOJA 022
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	13.965,57	21.188,54	6.954,48	8.841,54	5.075,81	12.500,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	13.952,73	21.169,06	6.948,09	8.833,41	5.071,15	12.488,51
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	13.317,02	20.262,87	6.644,01	8.265,37	4.849,21	11.946,74

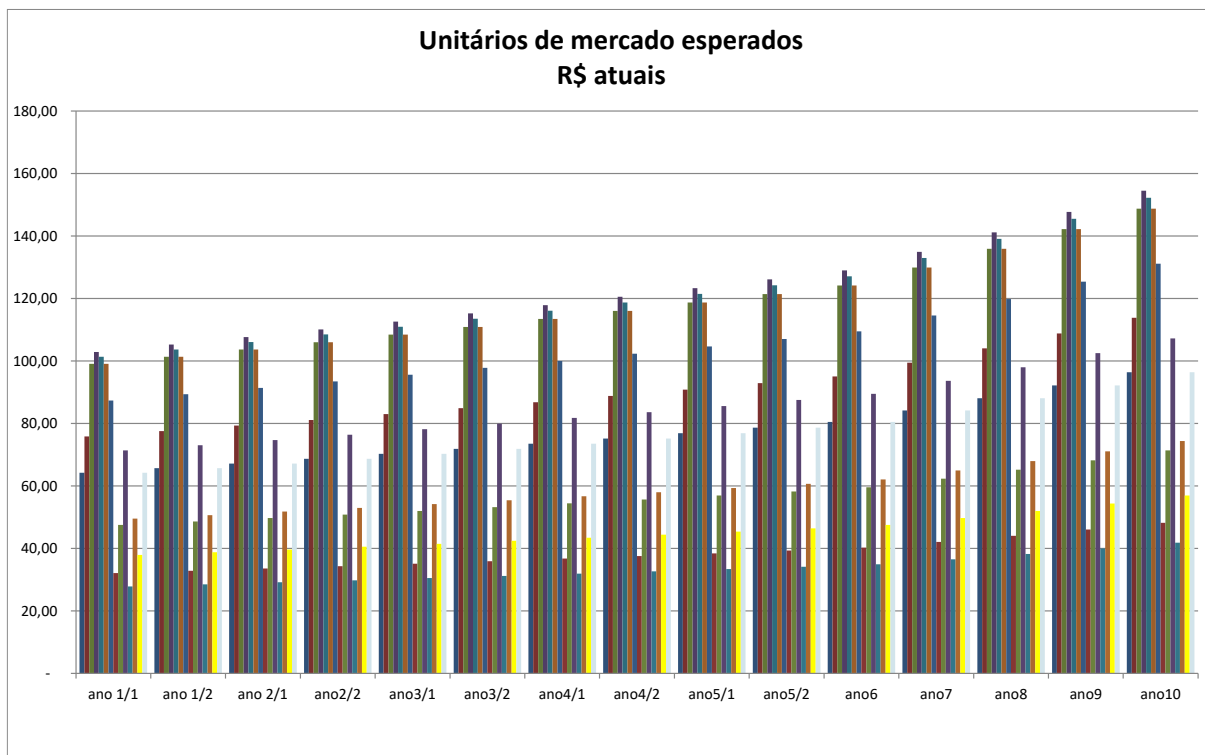
Para as projeções de receitas de aluguéis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5	Contrato 6	Contrato 7
	WTMALL -LOJA 001A + 001B + 002A	WTMALL -LOJA 002 B	WTMALL -LOJA 003	WTMALL -LOJA 004	WTMALL -LOJA 005	WTMALL -LOJA 006	WTMALL -LOJA 011
Cenário : BuyToLease							
Aluguel de mercado inicial - R\$	52.267	24.721	7.752	5.867	2.810	8.094	12.999
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	64,21	75,83	99,08	102,91	101,39	99,08	87,35
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	100,87	119,12	155,64	161,66	159,27	155,64	137,22
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	90,78	107,21	140,08	145,49	143,34	140,08	123,50
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	59	37	53	41	24	48	100
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53	53	53



Parâmetros esperados de mercado	Contrato 8	Contrato 9	Contrato 10	Contrato 11	Contrato 12	Contrato 13
	WTMALL -LOJA 012, 013, 014, 017A	WTMALL -LOJA 015, 016	WTMALL -LOJA 017B	WTMALL -LOJA 018, 019	WTMALL -LOJA 021	WTMALL -LOJA 022
Cenário : BuyToLease						
Aluguel de mercado inicial - R\$	27.471	4.717	7.887	5.035	3.963	13.270
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	32,11	47,54	71,42	27,88	49,54	37,92
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	50,43	74,68	112,19	43,80	77,82	59,56
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	45,39	67,21	100,97	39,42	70,04	53,60
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	0%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	49	53	20	12	2	2
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53	53

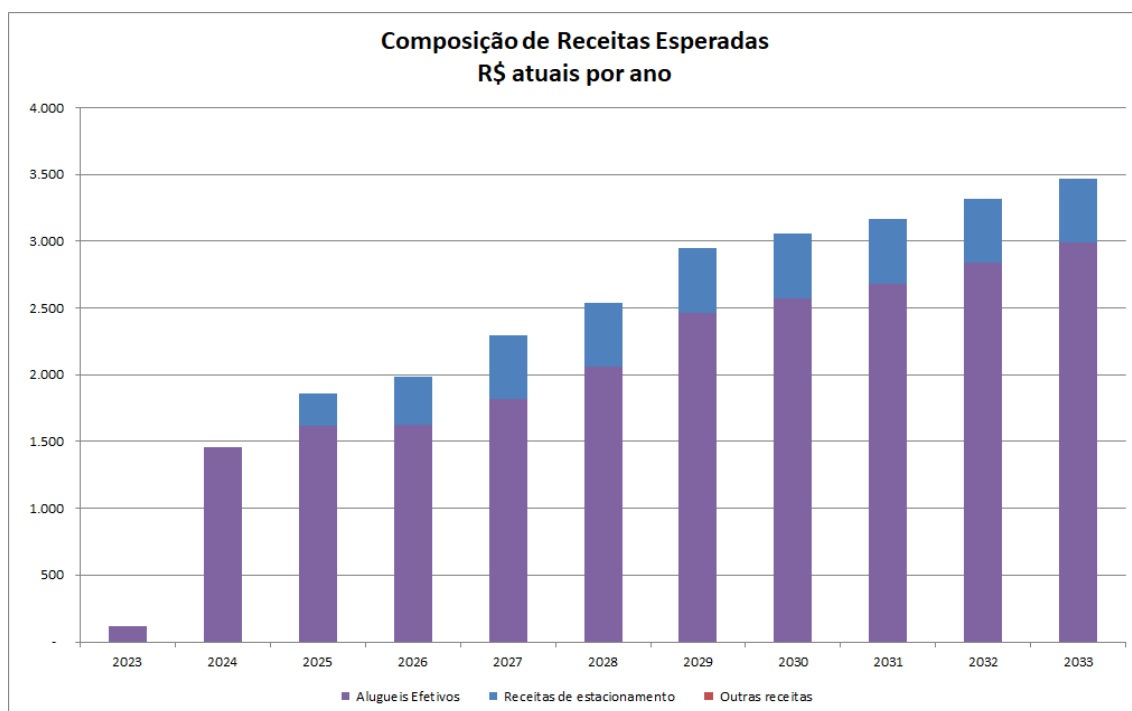
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



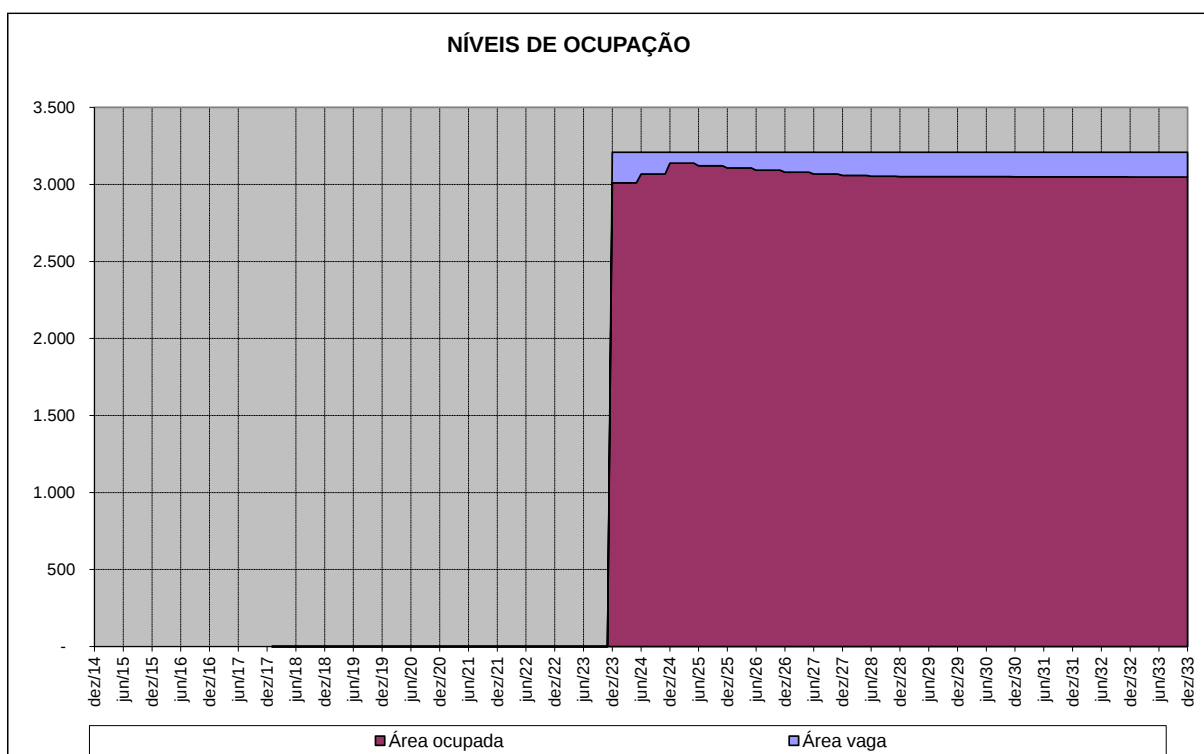
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



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



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



Sobre os aluguéis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função do reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 0,6% a.a. chegando a 3,8% 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 irre recuperáveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

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

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

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

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

1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário/locatário: R\$ 11,93/m² de área privativa (previsão estimada pelo administrador para 2024);
 - 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 30% desta depreciação calculada.

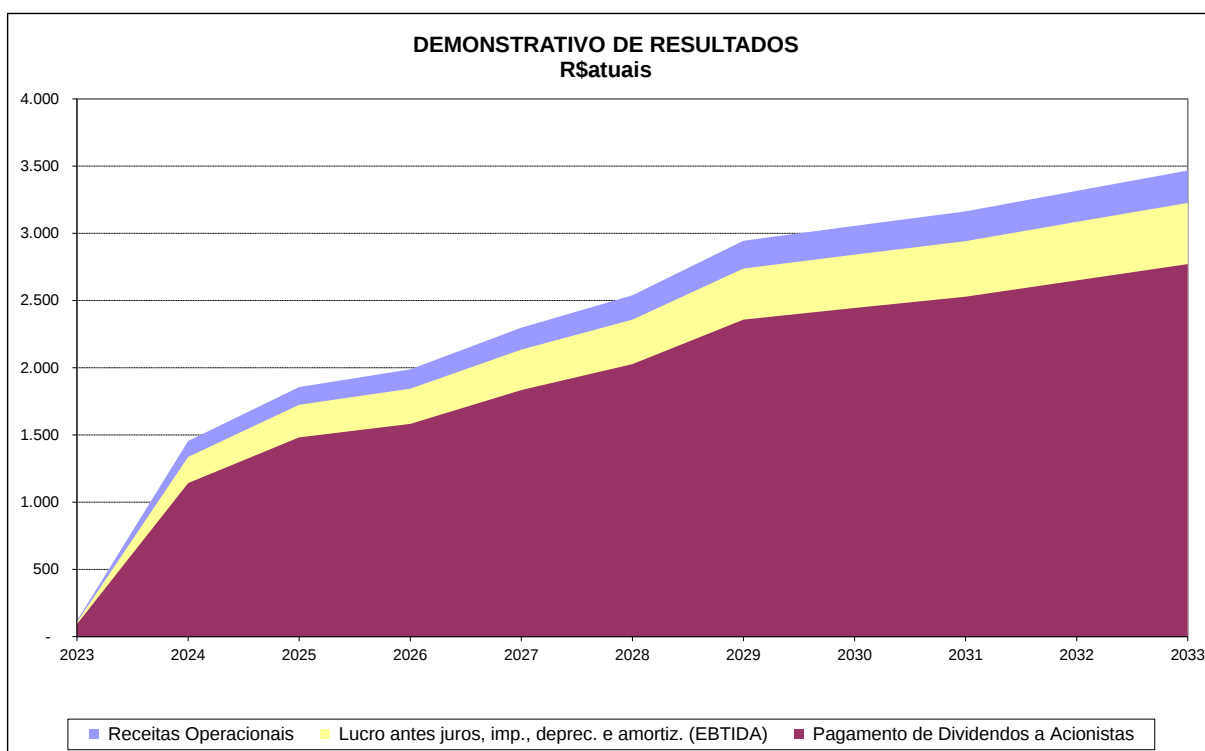
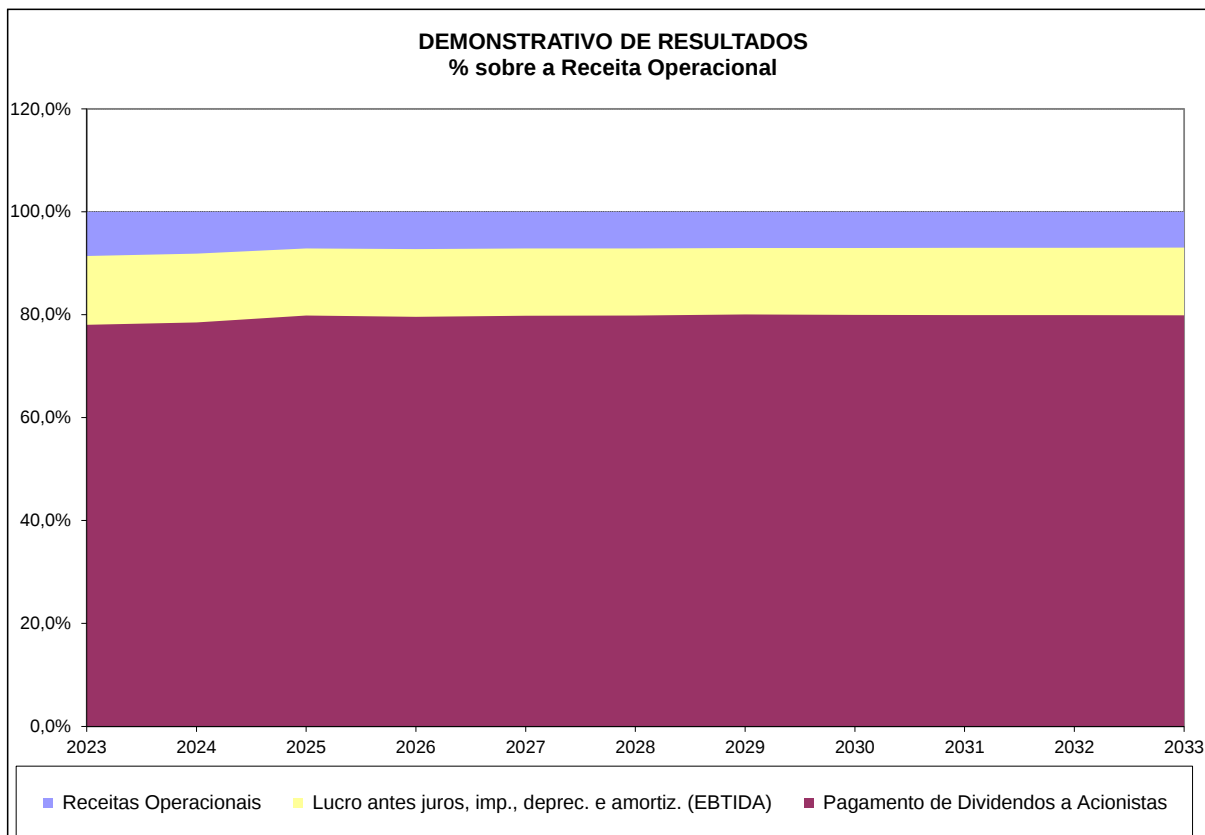
O valor residual foi calculado com base no valor presente dos fluxos futuros estimados para a fase posterior de projeção explícita de 10 anos, considerando o prazo restante da vida útil do imóvel, representando um ciclo de maturação vegetativa ou estabilidade, passando para a fase de declínio e exaustão até o final da vida útil considerada. Considerando que nesta fase sem um investimento significativo para reciclagem profunda (conceito de “retrofit”) este perde qualidade e, portanto, a renda é decrescente em função dos aspectos mercadológicos, físicos e tecnológicos, visto que as taxas de depreciação vão se acentuando.

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita, que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,2% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 8,2% 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 72AF-24DD-45AF-326E.



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 72AF-24DD-45AF-326E.



9.5. Custo de Capital

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

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

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (K_e), utilizou-se uma combinação de parâmetros do mercado norte-americano e de mercados emergentes, uma vez que os indicadores nacionais são escassos e isoladamente provocam distorções no modelo, recomendando-se adotar os prêmios de mercado praticados nos Estados Unidos pela sua consistência como atratividade para o investidor de longo prazo 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 para efeito de fundamentação e raciocínio lógico foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

R_f = taxa de retorno livre de risco

R_p = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

R_{liq} = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (R_f) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/08/2030 - média móvel de 24 meses), fixando em 5,70% 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 (R_p) foi considerado o prêmio médio de 5,14% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.



No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio de empresas do setor de Real Estate (Operations & Services) em mercados emergentes, conforme divulgado por Aswath Damodaran.

O prêmio pelo risco de liquidez e tamanho do negócio, visto que todos os referenciais para a formação da taxa de desconto se basearam em parâmetros de empresas negociadas em bolsa e de porte relevante, foi arbitrado para ajustar tanto as diferenças de valores entre empresas negociadas em bolsa e não negociadas em bolsa, ou seja, com baixa liquidez em relação as empresas de capital aberto, como também em relação ao porte da empresa ("small cap"), haja vista que as pequenas empresas normalmente apresentam spreads em seus custos de capital em relação as empresas de maior porte.

Os indicadores de risco Beta e prêmio pelo risco de liquidez arbitrados foram baseados em médias setoriais contudo ajustados para o contexto específico do empreendimento avaliando em função de algumas características, tais como: localização, nível de especialização ou customização, qualidade do inquilino (risco de crédito), tipo de contrato de locação (convencional ou atípico), prazo remanescente do contrato, nível de concentração da renda e estágio de maturação do empreendimento.

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,49 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, 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:

$$Ke = 5,70\% + (5,14\% \times 0,49) + 0,50\% = 8,72\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$Ke = 4,00\% + (5,14\% \times 0,51) + 0,50\% = 7,12\% \text{ (valor residual)}$$

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.



9.6. 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 estão incorporados 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\$ 29.146.000,00

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 72AF-24DD-45AF-326E.



10. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

10.1. Determinação do Valor do Terreno

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

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.

10.2. Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

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:

Código	Estado de conservação	Código	Estado de conservação	Código	Estado de conservação
A	Novo	D	Entre Regular e Reparos Simples	G	Reparos Importantes
B	Entre Novo e Regular	E	Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor
C	Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes	I	Sem Valor



10.3. 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;
- 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, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

10.4. Memorial de Cálculo

Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	1.360,96	2.000,00					1,00	2.721.920	2.721.920
Edificações									
01. Lojas	5.406,36	3.830,00	7	a	60	52	0,93	20.706.359	19.256.914
02. Estacionamento	4.033,38	1.910,00	7	a	60	52	0,93	7.703.756	7.164.493
Edificações e Benfeitorias	9.439,74					52	0,93	28.410.115	26.421.407
Custos								31.132.035	29.143.327
Valor de Mercado						F. Comercialização	1,00		29.146.373

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização equivalente aos Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.



10.5. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelos seguintes valores:

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA - Conceito valor justo “fair value”	
CENÁRIO MERCADO ABERTO:	R\$ 29.942.000,00
CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 29.146.000,00
CENÁRIO FII:	R\$ 32.340.000,00

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

É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela Consult em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelos 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

²Documento assinado digitalmente por:

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº0600.633.883

² Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



11. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 41 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

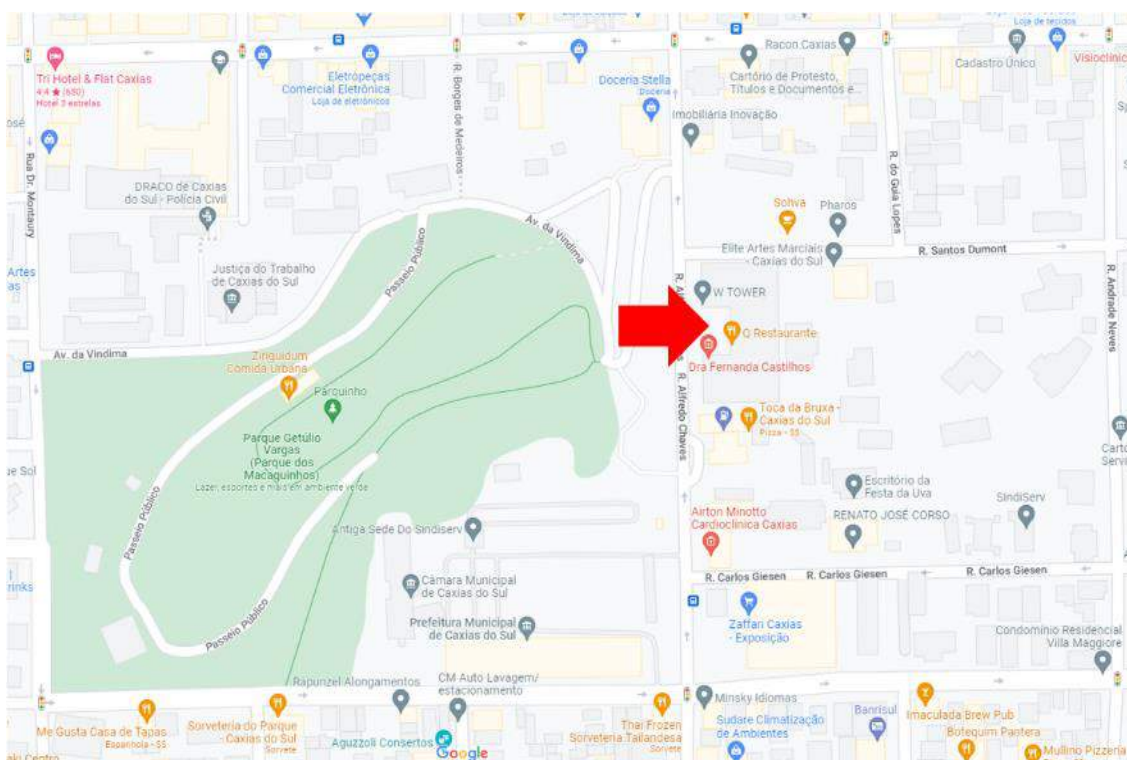
- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Fluxo de caixa anual projetado;
- Fluxo de caixa mensal projetado;
- Tratamento de dados e especificação da avaliação de locação de mercado;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do MA;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do MA;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do MA;
- Simulação de referenciais de valores no contexto do FII;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII;
- Análise de sensibilidade.

Osasco, 03 de janeiro de 2.024



12. ANEXOS

Croqui de Localização



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação

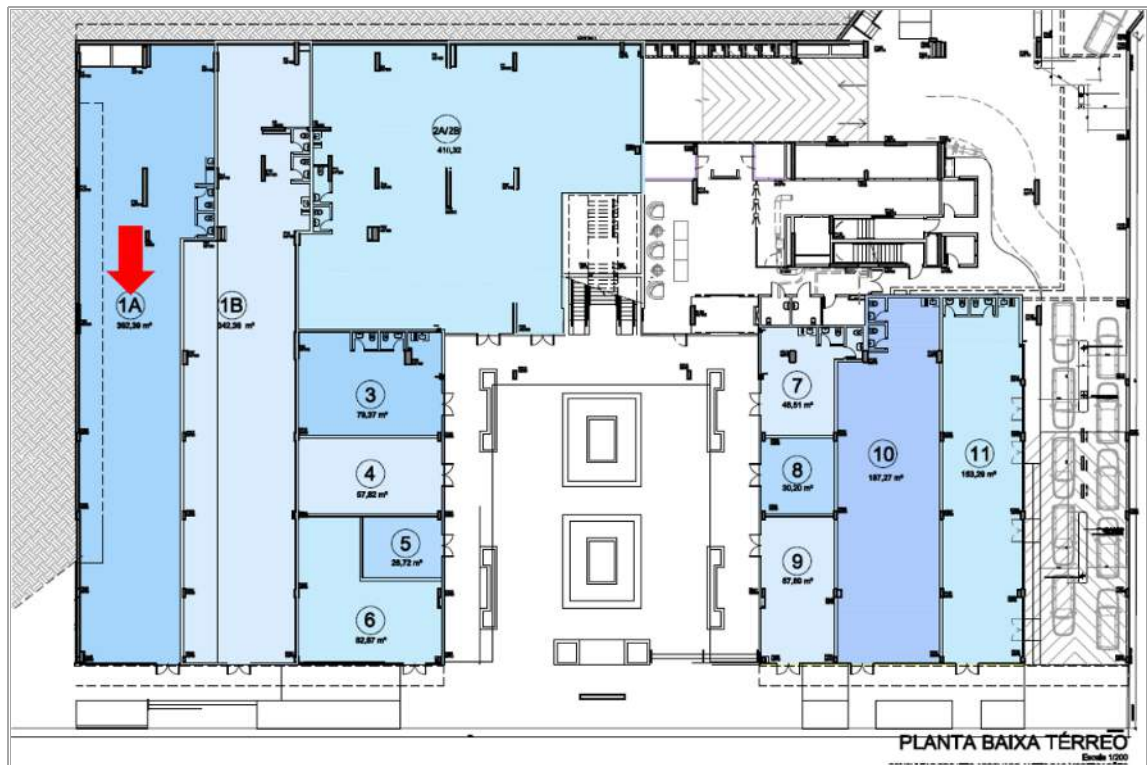


Rua Alfredo Chaves



Ocupação Circunvizinha

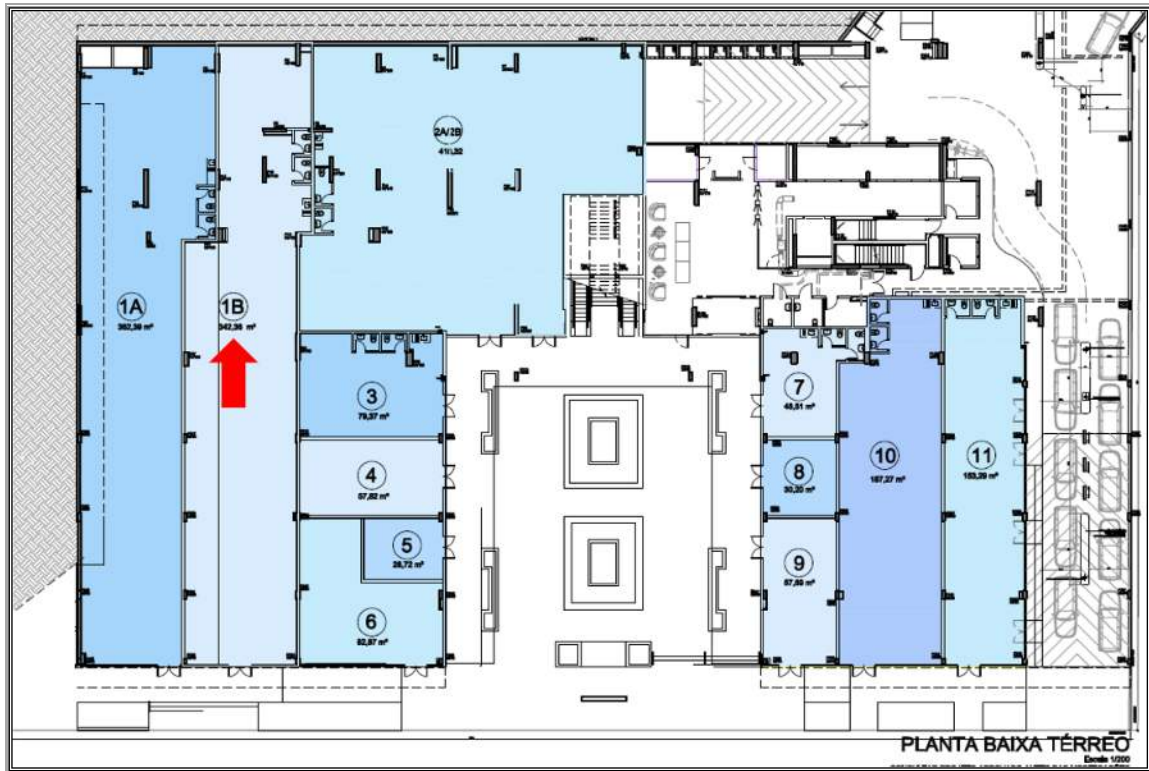
Imóvel Avaliando



LOJA 1A: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



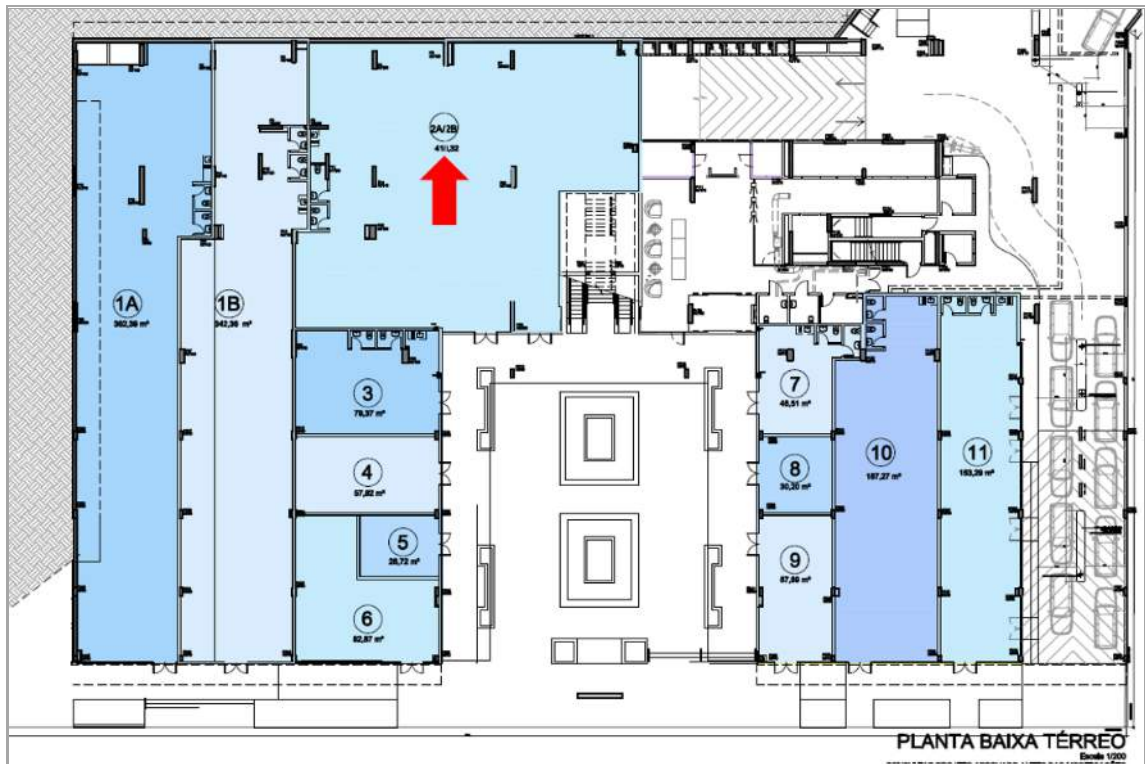
LOJA 1A: VITRINE



LOJA 1B: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJA 1B: VITRINE



LOJAS 2A E 2B: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



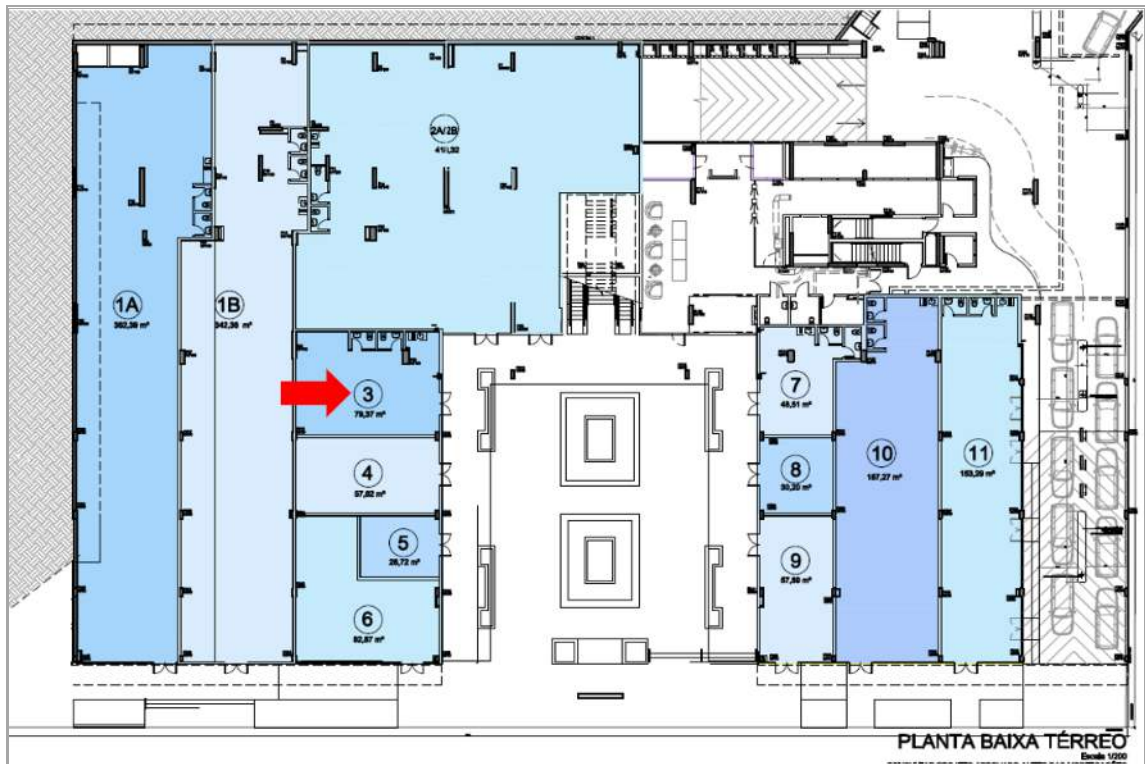
LOJAS 2A E 2B: VITRINE



LOJAS 2A E 2B: AMBIENTE INTERNO



LOJAS 2A E 2B: AMBIENTE INTERNO



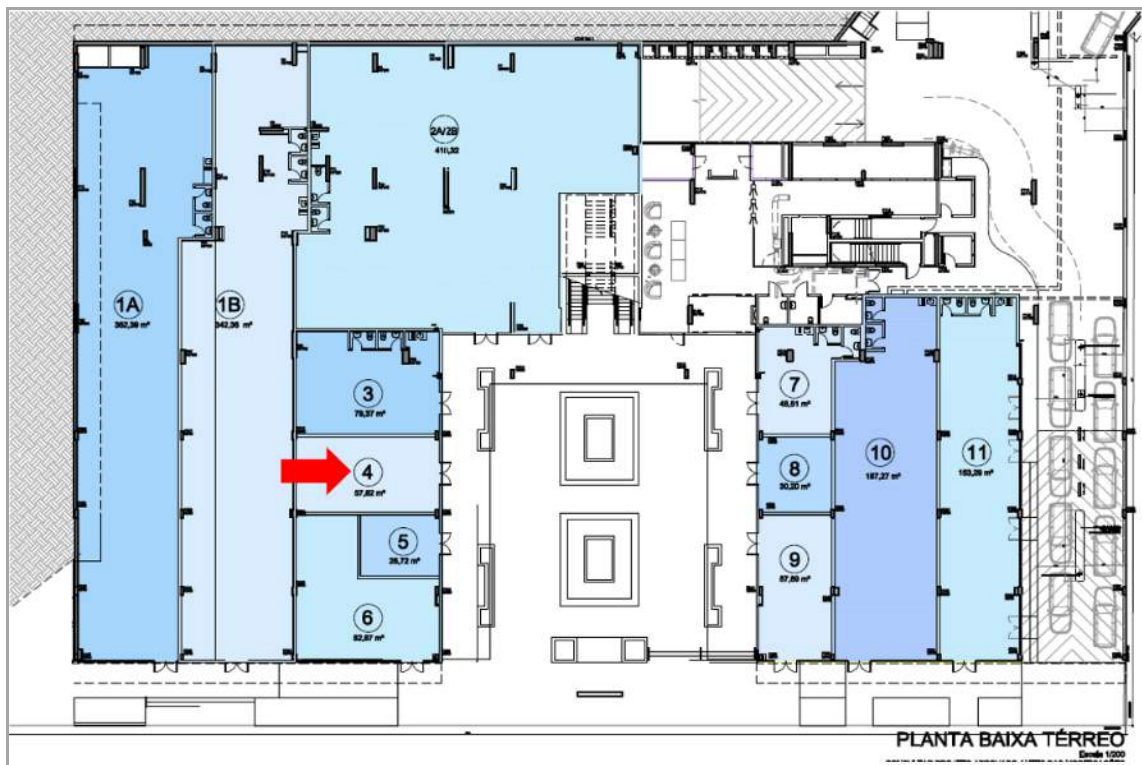
LOJA 3: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJA 3: VITRINE



LOJA 3: AMBIENTE INTERNO



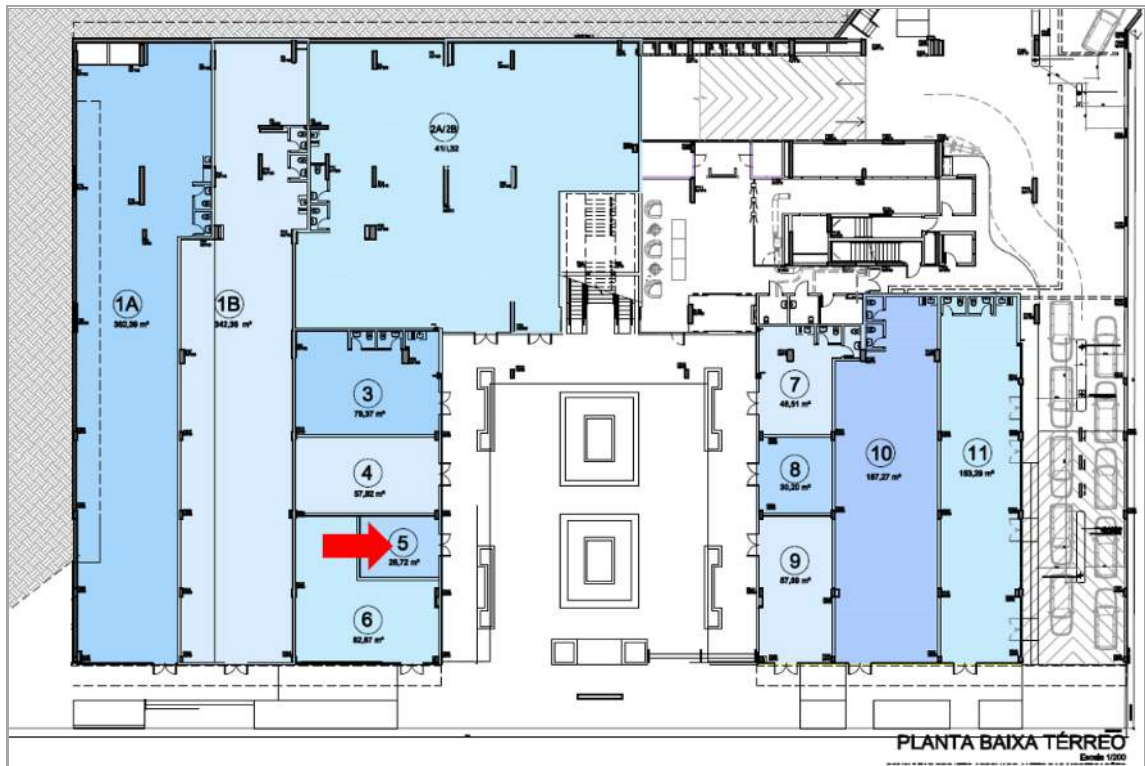
LOJA 4: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJA 4: VITRINE



LOJA 4: AMBIENTE INTERNO



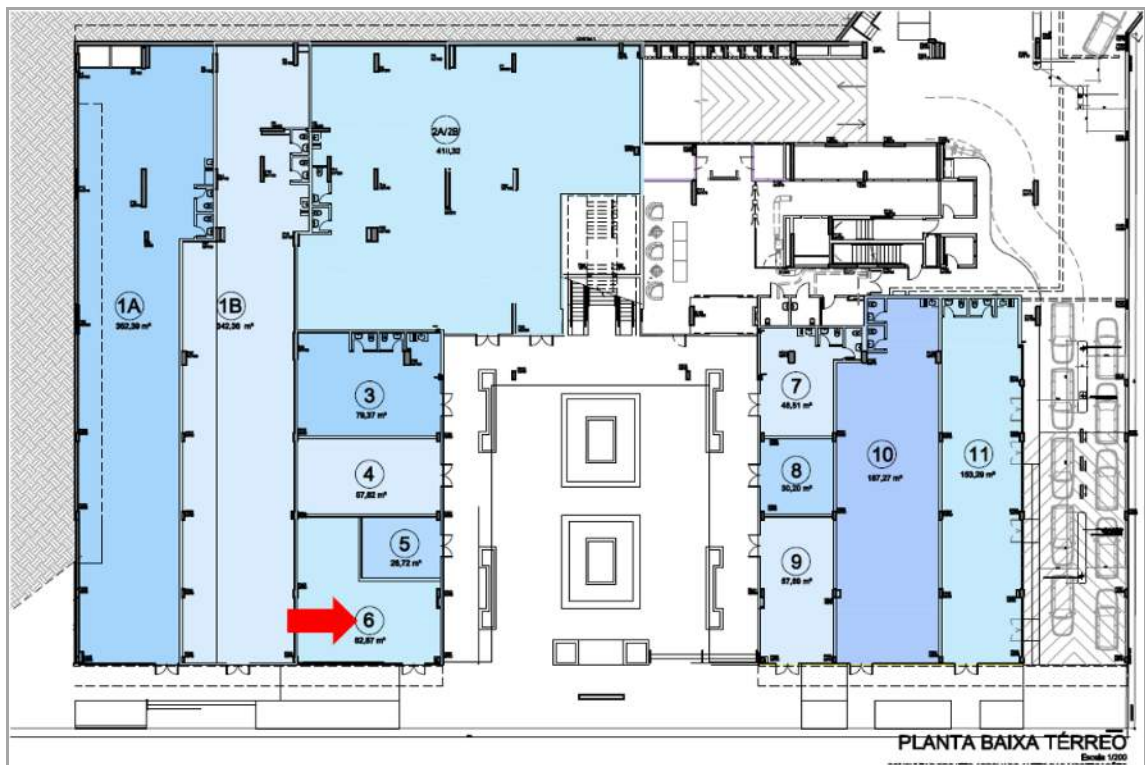
LOJA 5: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJA 5: VITRINE



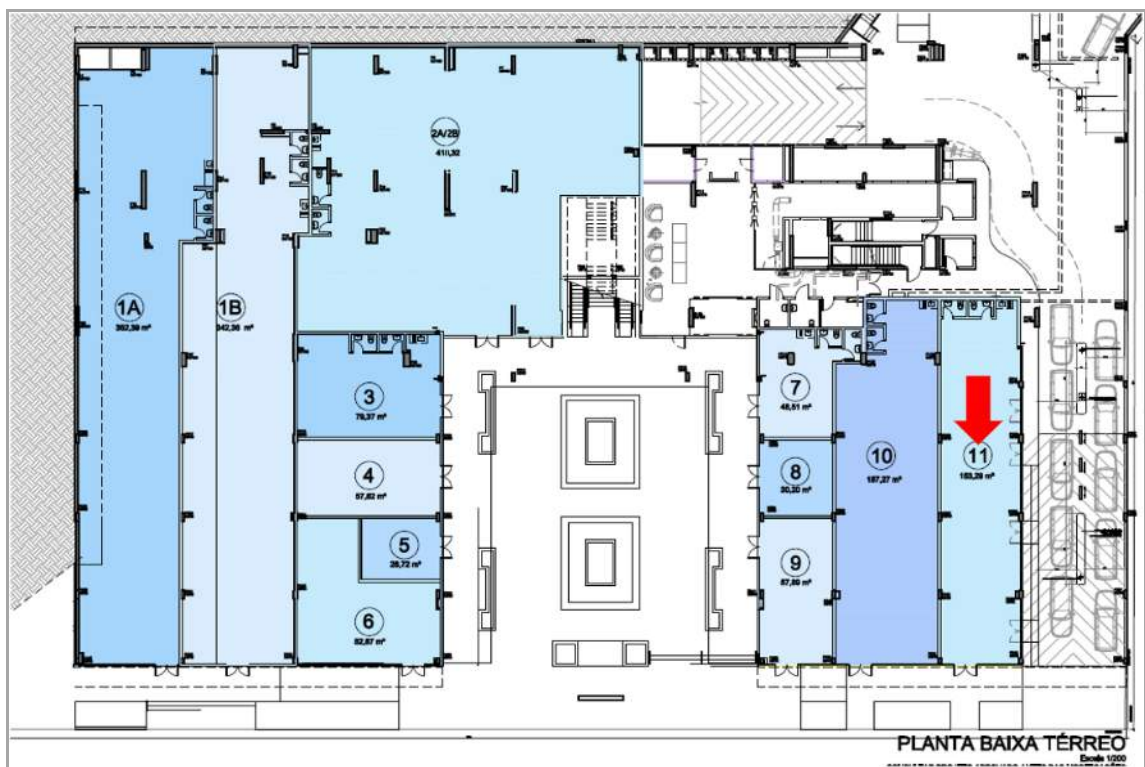
LOJA 5: AMBIENTE INTERNO



LOJA 6: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJA 6: VITRINE (LOJA DE ESQUINA)



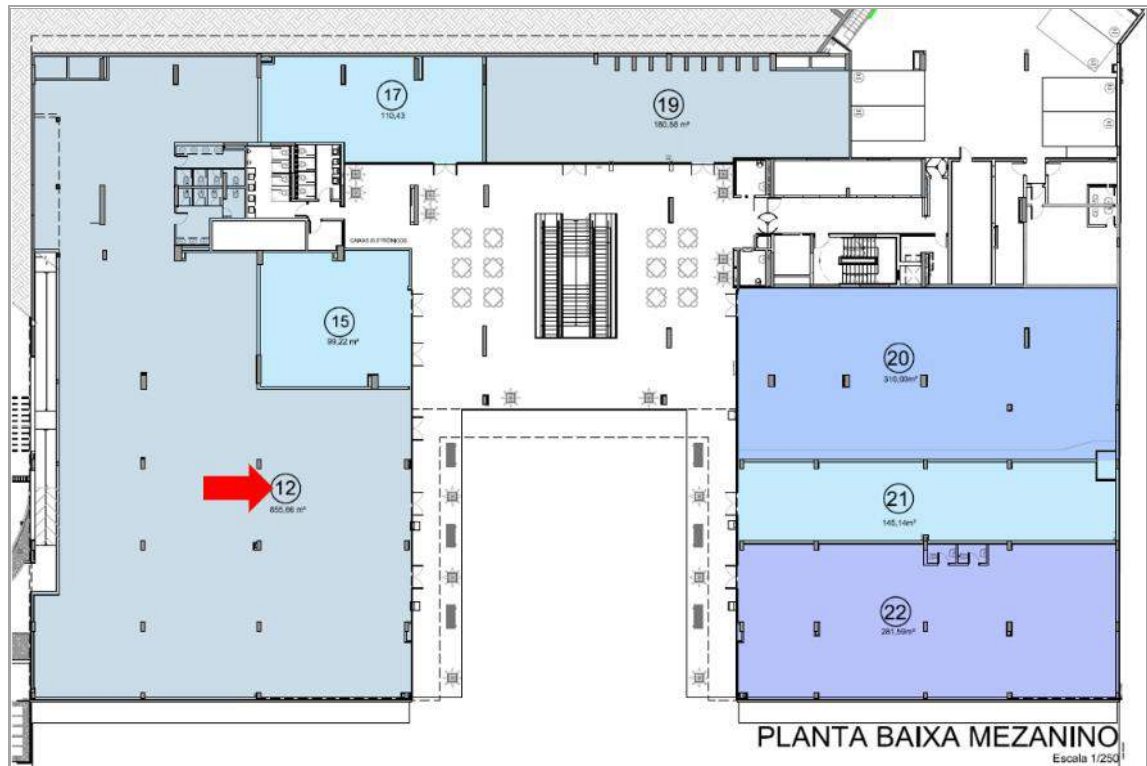
LOJA 11: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJA 11: VITRINE



LOJA 11: AMBIENTE INTERNO



LOJAS 12/13/14/17A: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJAS 12/13/14/17A: VITRINE



LOJAS 12/13/14/17A: RECEPÇÃO E LANCHONETE DA ACADEMIA



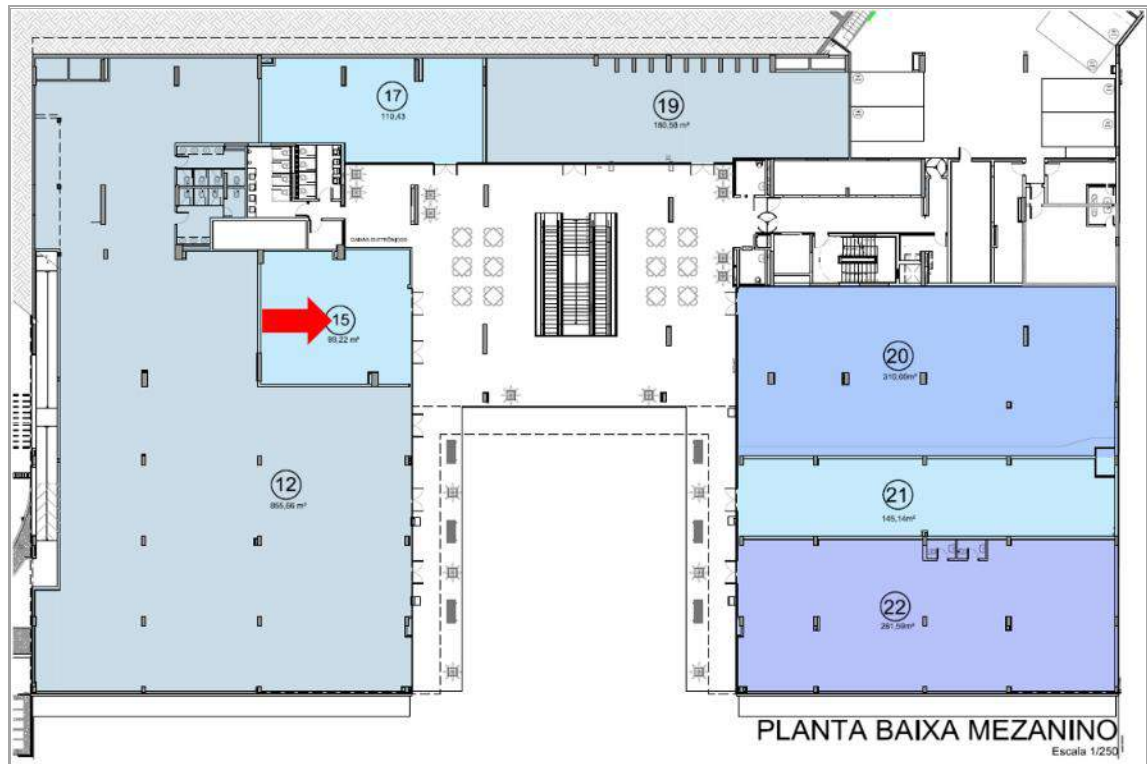
LOJAS 12/13/14/17A: ÁREA DE GINÁSTICA



LOJAS 12/13/14/17A: SALA DE GINÁSTICA



LOJAS 12/13/14/17A: ÁREA DE GINÁSTICA



LOJAS 15/16: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



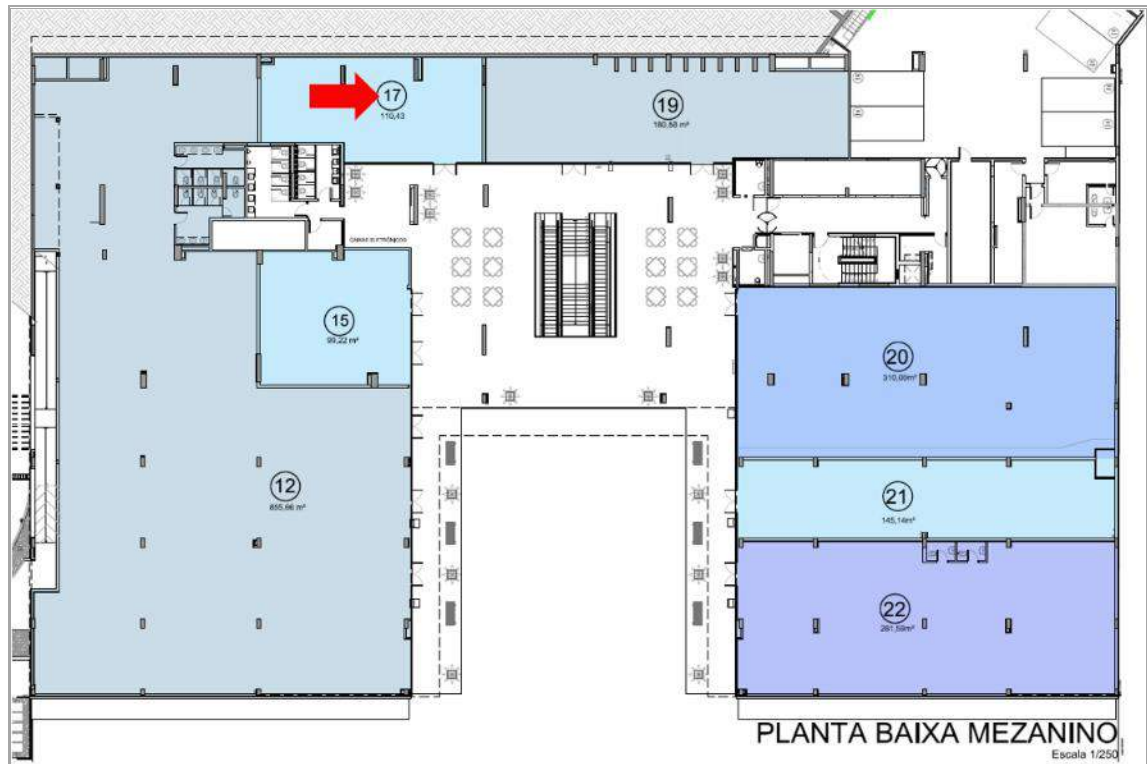
LOJAS 15/16: VITRINE



LOJAS 15/16: AMBIENTE INTERNO (SALÃO)



LOJAS 15/16: AMBIENTE INTERNO (RECEPÇÃO E ÁREA DE ATENDIMENTO)



LOJA 17: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



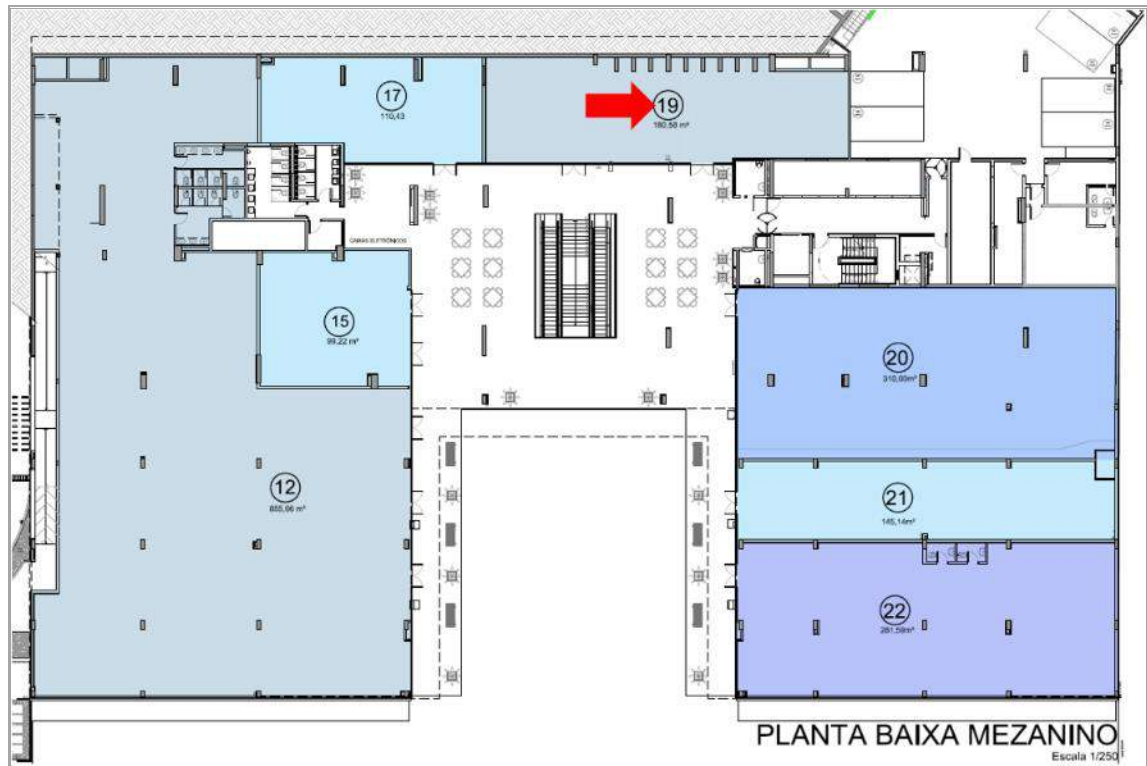
LOJA 17: VITRINE



LOJA 17: AMBIENTE INTERNO



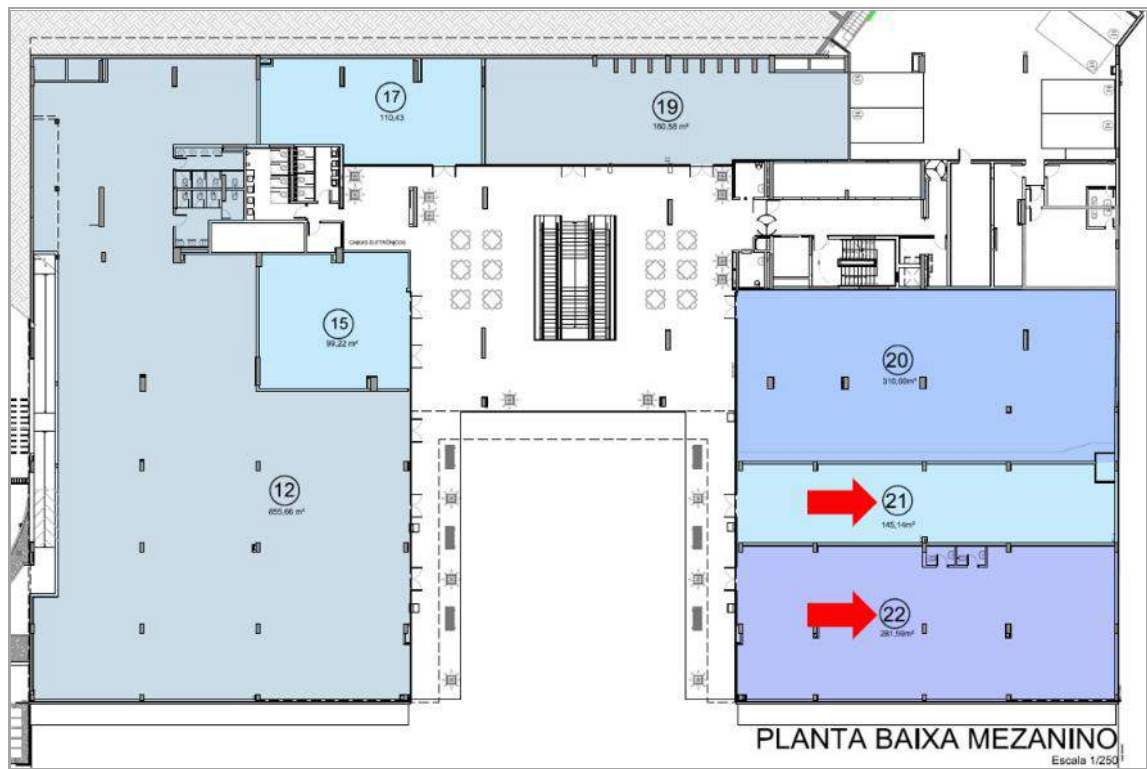
LOJA 17: AMBIENTE INTERNO



LOJA 19: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



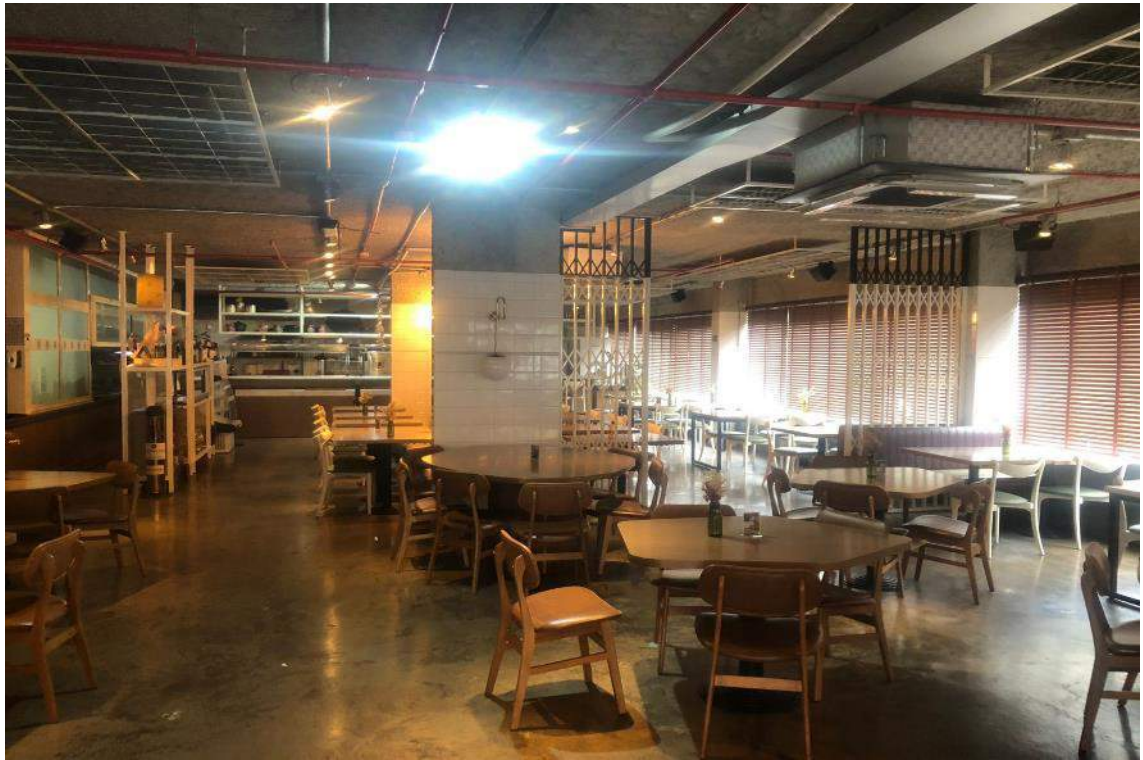
LOJA 19: VITRINE



LOJAS 21/22: LOCALIZAÇÃO EM PLANTA BAIXA



LOJAS 21/22: VITRINE



LOJAS 21/22: VITRINE



LOJAS 21/22: RECEPÇÃO E ÁREA DE PAGAMENTO



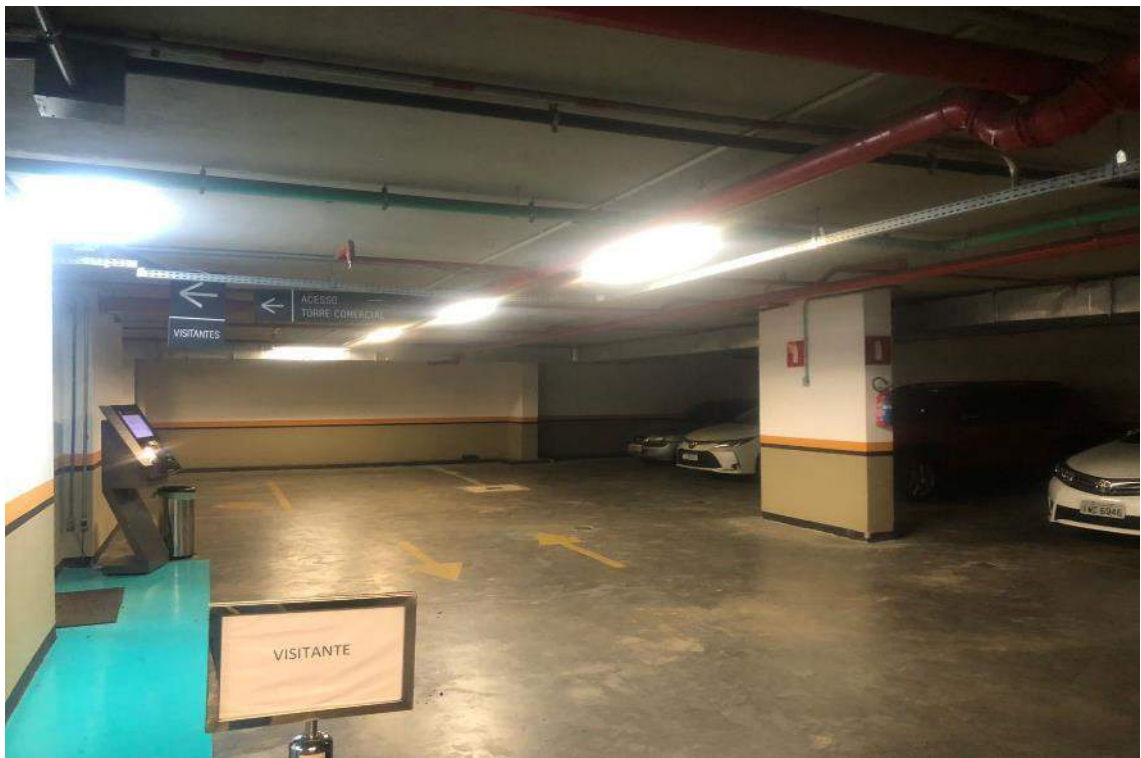
VAGAS DE GARAGEM



VAGAS DE GARAGEM



VAGAS DE GARAGEM



VAGAS DE GARAGEM

FLUXOS PROJETADOS CONTEXTO 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 72AF-24DD-45AF-326E.



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
	Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
	R\$ em moeda constante													Total
+	Receitas Operacionais	118	1.455	1.856	1.988	2.298	2.539	2.944	3.055	3.162	3.316	3.467	26.197	
-	Área locável (m2)	267	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55	55	58	60	63	66	68	71	75	78	82		
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	177	2.119	2.215	2.318	2.425	2.537	2.625	2.746	2.873	3.005	3.144	26.184	
-	Vacância do empreendimento	6,2%	5,0%	2,6%	3,5%	4,3%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%		
-	Área vaga (m2)	17	160	82	112	137	154	158	159	160	160	161		
-	Aluguéis Efetivos	118	1.455	1.616	1.628	1.818	2.059	2.464	2.575	2.682	2.836	2.987	22.237	
-	Receitas de estacionamento	-	-	240	360	480	480	480	480	480	480	480	3.960	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
-	Impostos sobre receitas	4	53	68	73	84	93	107	111	115	121	127	956	
-	PIS	1	9	12	13	15	17	19	20	21	22	23	170	
-	COFINS	4	44	56	60	69	76	88	92	95	99	104	786	
-	Despesas Operacionais	6	65	64	71	80	88	100	103	106	110	114	907	
-	Despesas de condomínio/PTU (vacância)	2	23	12	16	20	22	23	23	23	23	23	209	
-	Inadimplência irrecoverável	1	10	11	11	10	10	12	13	13	14	15	121	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	32	41	44	51	56	65	67	70	73	76	576	
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	108	1.336	1.725	1.844	2.134	2.358	2.737	2.840	2.941	3.084	3.226	24.334	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	108	1.336	1.724	1.844	2.134	2.358	2.737	2.840	2.941	3.084	3.226	24.334	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de impostos	108	1.336	1.724	1.844	2.134	2.358	2.737	2.840	2.941	3.084	3.226	24.334	
-	Impostos (IR/CSSL)	13	158	202	216	250	276	320	332	344	361	377	2.850	
=	Lucro líquido	95	1.178	1.523	1.628	1.884	2.082	2.417	2.508	2.597	2.724	2.849	21.484	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	95	1.178	1.523	1.628	1.884	2.082	2.417	2.508	2.597	2.724	2.849	21.484	
-	Investimento em novos ativos	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	36	41	45	50	55	60	64	69	74	79	575	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(29.678)	1.142	1.482	1.583	1.834	2.027	2.357	2.444	2.528	2.650	2.770	(8.861)	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.678)	(28.535)	(27.053)	(25.471)	(23.637)	(21.610)	(19.253)	(16.809)	(14.281)	(11.631)	(8.861)		
+	Integralização dos Acionistas	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulados	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	92	1.142	1.482	1.583	1.834	2.027	2.357	2.444	2.528	2.650	2.770	20.909	
=	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		
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	
+	Distribuição de Dividendos	92	1.142	1.482	1.583	1.834	2.027	2.357	2.444	2.528	2.650	2.770	20.909	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.466	38.466	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(29.678)	1.142	1.482	1.583	1.834	2.027	2.357	2.444	2.528	2.650	41.236	29.605	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	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%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	149,5%	145,7%	119,3%	116,6%	105,5%	99,9%	89,1%	89,9%	90,9%	90,6%	90,7%	99,9%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	87,1%	81,9%	79,1%	81,1%	83,7%	84,3%	84,8%	85,5%	86,2%	84,9%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	12,9%	18,1%	20,9%	18,9%	16,3%	15,7%	15,2%	14,5%	13,8%	15,1%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	4,9%	4,5%	3,4%	3,6%	3,5%	3,5%	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,3%	3,5%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2,0%	1,6%	0,6%	0,8%	0,9%	0,9%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	91,4%	91,9%	92,9%	92,8%	92,9%	92,9%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,1%	92,9%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91,4%	91,9%	92,9%	92,8%	92,9%	92,9%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,1%	92,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	91,4%	91,9%	92,9%	92,8%	92,9%	92,9%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,1%	92,9%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	80,6%	81,0%	82,0%	81,9%	82,0%	82,0%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,2%	82,0%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	80,6%	81,0%	82,0%	81,9%	82,0%	82,0%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,2%	82,0%
-	Investimento em novos ativos	25162,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	113,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,5%	2,5%	2,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,0%	2,1%	2,2%	2,2%	2,3%	2,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-25084,9%	78,5%	79,8%	79,6%	79,8%	79,8%	80,1%	80,0%	79,9%	79,9%	79,9%	-33,8%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-25084,9%	-1961,8%	-1457,5%	-1281,2%	-1028,5%	-851,3%	-653,9%	-550,3%	-451,7%	-350,8%	-255,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	25162,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	113,6%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	25162,9%	2046,7%	1603,8%	1497,5%	1295,4%	1172,7%	1011,0%	974,6%	941,5%	897,9%	858,7%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,1%	78,5%	79,8%	79,6%	79,8%	79,8%	80,1%	80,0%	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	25162,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	113,6%
+	Distribuição de Dividendos	78,1%	78,5%	79,8%	79,6%	79,8%	79,8%	80,1%	80,0%	79,9%	79,9%	79,9%	79,8%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1109,6%	146,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-25084,9%	78,5%	79,8%	79,6%	79,8%	79,8%	80,1%	80,0%	79,9%	79,9%	1189,5%	113,0%

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,85
	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%	6,2%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.770)	92
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.770)	(29.678)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.770)	92

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	119	120	118	118	118	119	119	119	119	118	132	135
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54,94	54,77	54,61	54,44	54,28	55,35	55,19	55,02	54,86	54,69	54,53	57,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,32	175,79	175,26	174,73	174,21	177,65	177,12	176,58	176,05	175,52	174,99	185,02
	Vacância do empreendimento	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	2,2%
	Área vaga (m2)	200	200	200	200	200	141	141	141	141	141	141	72
	Aluguéis Efetivos	119	120	118	118	118	119	119	119	119	118	132	135
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	6	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	109	109	108	108	108	110	110	109	109	109	122	125
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	109	109	108	108	108	110	110	109	109	109	122	125
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	109	109	108	108	108	110	110	109	109	109	122	125
-	Impostos (IR/CSSL)	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	14	15
=	Lucro líquido	96	96	95	95	95	97	97	96	96	96	108	111
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	96	96	95	95	95	97	97	96	96	96	108	111
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	93	93	92	92	92	94	94	94	93	93	105	107
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.585)	(29.491)	(29.399)	(29.307)	(29.214)	(29.120)	(29.027)	(28.933)	(28.840)	(28.747)	(28.643)	(28.535)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	185	279	371	463	556	649	743	837	930	1.023	1.127	1.235
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	93	93	92	92	92	94	94	94	93	93	105	107
=	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	93	93	92	92	92	94	94	94	93	93	105	107
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	93	93	92	92	92	94	94	94	93	93	105	107

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	156	155	155	155	155	154	155	154	154	153	154	155
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	57,47	57,29	57,10	56,92	56,74	57,85	57,67	57,49	57,30	57,12	56,94	60,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	184,44	183,85	183,27	182,69	182,11	185,67	185,08	184,50	183,91	183,33	182,75	193,57
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,2%
	Área vaga (m2)	72	72	72	72	72	87	87	87	87	87	87	102
	Aluguéis Efetivos	136	135	135	135	135	134	135	134	134	133	134	135
	Receitas de estacionamento	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	145	144	144	144	144	143	144	143	143	142	143	144
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	145	144	144	144	144	143	144	143	143	142	143	144
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	145	144	144	144	144	143	144	143	143	142	143	144
-	Impostos (IR/CSSL)	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
=	Lucro líquido	128	127	127	127	127	127	127	127	126	126	126	127
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	128	127	127	127	127	127	127	127	126	126	126	127
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	124	124	124	124	124	123	124	123	123	122	123	123
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.411)	(28.287)	(28.163)	(28.039)	(27.915)	(27.792)	(27.668)	(27.545)	(27.422)	(27.299)	(27.176)	(27.053)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.359	1.483	1.607	1.731	1.855	1.978	2.102	2.225	2.348	2.470	2.594	2.717
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	124	124	124	124	124	123	124	123	123	122	123	123
=	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	124	124	124	124	124	123	124	123	123	122	123	123
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	124	124	124	124	124	123	124	123	123	122	123	123

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	167	166	166	166	166	166	165	165	165	164	166	167
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,12	59,94	59,75	59,56	59,37	60,54	60,35	60,16	59,97	59,78	59,59	63,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	192,96	192,36	191,75	191,15	190,55	194,29	193,68	193,07	192,46	191,86	191,25	202,51
	Vacância do empreendimento	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	4,0%
	Área vaga (m2)	102	102	102	102	102	117	117	117	117	117	117	130
	Aluguéis Efetivos	137	136	136	136	136	136	135	135	135	134	136	137
	Receitas de estacionamento	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	155	154	154	154	154	154	153	153	153	152	154	154
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	155	154	154	154	154	154	153	153	153	152	154	154
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	155	154	154	154	154	154	153	153	153	152	154	154
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
=	Lucro líquido	137	136	136	136	136	136	135	135	135	134	136	136
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	137	136	136	136	136	136	135	135	135	134	136	136
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	133	132	132	132	132	132	132	131	131	131	132	132
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.921)	(26.788)	(26.656)	(26.524)	(26.391)	(26.259)	(26.127)	(25.996)	(25.865)	(25.735)	(25.603)	(25.471)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.849	2.982	3.114	3.246	3.379	3.511	3.642	3.774	3.905	4.035	4.167	4.299
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	133	132	132	132	132	132	132	131	131	131	132	132
=	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	133	132	132	132	132	132	132	131	131	131	132	132
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	133	132	132	132	132	132	132	131	131	131	132	132

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	193	192	192	192	191	192	191	191	190	190	190	194
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,90	62,70	62,51	62,31	62,11	63,33	63,13	62,93	62,74	62,54	62,34	66,02
	Potencial de Mercado de Aluguéis	201,88	201,24	200,61	199,98	199,35	203,26	202,62	201,98	201,34	200,71	200,08	211,87
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,7%
	Área vaga (m2)	130	130	130	130	130	142	142	142	142	142	142	150
	Aluguéis Efetivos	153	152	152	152	151	152	151	151	150	150	150	154
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	179	178	179	179	178	178	177	177	177	176	177	180
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	179	178	179	179	178	178	177	177	177	176	177	180
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	179	178	179	179	178	178	177	177	177	176	177	180
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
=	Lucro líquido	158	158	158	158	157	157	157	156	156	155	156	159
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	158	158	158	158	157	157	157	156	156	155	156	159
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	154	153	153	154	153	153	153	152	152	151	152	155
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.317)	(25.164)	(25.010)	(24.857)	(24.704)	(24.551)	(24.399)	(24.246)	(24.095)	(23.943)	(23.791)	(23.637)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.453	4.606	4.760	4.913	5.066	5.219	5.371	5.524	5.675	5.827	5.979	6.133
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	154	153	153	154	153	153	153	152	152	151	152	155
=	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	154	153	153	154	153	153	153	152	152	151	152	155
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	154	153	153	154	153	153	153	152	152	151	152	155

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	206	205	205	205	205	207	206	206	205	205	237	248
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,81	65,60	65,39	65,19	64,98	66,26	66,05	65,84	65,63	65,43	65,22	69,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	211,20	210,54	209,88	209,21	208,56	212,65	211,98	211,31	210,65	209,98	209,32	221,66
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	150	150	150	150	150	156	156	156	156	156	156	158
	Aluguéis Efetivos	166	165	165	165	165	167	166	166	165	165	197	208
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	7	7	7	7	8	8	8	7	7	9	9
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	191	191	190	190	190	192	191	191	190	190	221	230
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	191	191	190	190	190	192	191	191	190	190	221	230
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	191	191	190	190	190	192	191	191	190	190	221	230
-	Impostos (IR/CSSL)	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	26	27
=	Lucro líquido	169	168	168	168	168	169	169	169	168	168	195	203
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	169	168	168	168	168	169	169	169	168	168	195	203
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	164	164	163	163	163	165	164	164	164	163	190	198
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.472)	(23.309)	(23.145)	(22.982)	(22.818)	(22.654)	(22.489)	(22.325)	(22.162)	(21.999)	(21.808)	(21.610)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.297	6.461	6.625	6.788	6.951	7.116	7.281	7.445	7.608	7.771	7.962	8.160
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	164	164	163	163	163	165	164	164	164	163	190	198
=	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	164	164	163	163	163	165	164	164	164	163	190	198
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	164	164	163	163	163	165	164	164	164	163	190	198

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	247	246	246	246	245	244	244	243	242	242	242	257
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	68,85	68,63	68,42	68,20	67,99	67,77	67,56	67,35	67,13	66,92	66,71	72,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	220,96	220,27	219,57	218,88	218,19	217,50	216,82	216,14	215,46	214,78	214,10	231,90
	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)	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	159
	Aluguéis Efetivos	207	206	206	206	205	204	204	203	202	202	202	217
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	230	229	228	228	228	227	227	226	225	225	225	239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	230	229	228	228	228	227	227	226	225	225	225	239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	230	229	228	228	228	227	227	226	225	225	225	239
-	Impostos (IR/CSSL)	27	27	27	27	27	27	27	26	26	26	26	28
=	Lucro líquido	203	202	202	202	201	201	200	199	199	198	199	211
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	203	202	202	202	201	201	200	199	199	198	199	211
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	198	197	197	197	196	196	195	195	194	194	194	206
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.412)	(21.215)	(21.018)	(20.821)	(20.625)	(20.429)	(20.234)	(20.040)	(19.846)	(19.652)	(19.458)	(19.253)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.358	8.555	8.752	8.949	9.145	9.341	9.536	9.730	9.924	10.118	10.312	10.517
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	198	197	197	197	196	196	195	195	194	194	194	206
=	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	198	197	197	197	196	196	195	195	194	194	194	206
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	198	197	197	197	196	196	195	195	194	194	194	206

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses	R\$ em moeda constante	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
+	Receitas Operacionais	256	256	255	255	254	254	253	252	252	251	250	266
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	72,03	71,80	71,58	71,35	71,13	70,90	70,68	70,46	70,24	70,01	69,79	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	231,17	230,44	229,72	228,99	228,27	227,55	226,84	226,12	225,41	224,70	223,99	242,61
	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%	5,0%
	Área vaga (m2)	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	160
	Aluguéis Efetivos	216	216	215	215	214	214	213	212	212	211	210	226
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	8	8	8	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	239	238	237	237	236	236	235	235	234	233	233	248
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	239	238	237	237	236	236	235	235	234	233	233	248
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	239	238	237	237	236	236	235	235	234	233	233	248
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	28	28	27	27	27	27	29
=	Lucro líquido	211	210	209	209	209	208	208	207	207	206	206	219
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	211	210	209	209	209	208	208	207	207	206	206	219
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	205	205	204	204	203	203	202	202	201	201	200	213
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(19.047)	(18.843)	(18.638)	(18.434)	(18.231)	(18.028)	(17.826)	(17.624)	(17.423)	(17.222)	(17.022)	(16.809)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	10.723	10.927	11.132	11.336	11.539	11.742	11.944	12.146	12.347	12.548	12.748	12.961
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	205	205	204	204	203	203	202	202	201	201	200	213
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	205	205	204	204	203	203	202	202	201	201	200	213
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	205	205	204	204	203	203	202	202	201	201	200	213

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	266	265	264	264	263	262	262	261	260	260	259	276
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,36	75,12	74,88	74,65	74,41	74,18	73,94	73,71	73,48	73,25	73,02	79,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	241,85	241,09	240,33	239,57	238,82	238,07	237,32	236,57	235,82	235,08	234,34	253,82
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Aluguéis Efetivos	226	225	224	224	223	222	222	221	220	220	219	236
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	9	9	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	247	246	246	245	245	244	243	243	242	242	241	257
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	247	246	246	245	245	244	243	243	242	242	241	257
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	247	246	246	245	245	244	243	243	242	242	241	257
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	29	28	28	28	28	28	30
=	Lucro líquido	218	217	217	217	216	216	215	214	214	213	213	227
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	218	217	217	217	216	216	215	214	214	213	213	227
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	212	212	211	211	210	210	209	209	208	208	207	220
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.596)	(16.385)	(16.174)	(15.963)	(15.752)	(15.542)	(15.333)	(15.124)	(14.916)	(14.709)	(14.502)	(14.281)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	13.173	13.385	13.596	13.807	14.018	14.228	14.437	14.646	14.854	15.061	15.268	15.489
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	212	212	211	211	210	210	209	209	208	208	207	220
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	212	212	211	211	210	210	209	209	208	208	207	220
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	212	212	211	211	210	210	209	209	208	208	207	220

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
Meses	R\$ em moeda constante	jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
+	Receitas Operacionais	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	275	274	274	278	277	276	275	275	274	273	273	292
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Potencial de Mercado de Aluguéis	78,84	78,59	78,34	78,10	77,85	77,61	77,36	77,12	76,87	76,63	76,39	82,74
	Vacância do empreendimento	253,02	252,23	251,43	250,64	249,85	249,06	248,28	247,50	246,72	245,94	245,17	265,55
	Área vaga (m2)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Aluguéis Efetivos	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Receitas de estacionamento	235	234	234	238	237	236	235	235	234	233	233	252
	Outras receitas	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11
	COFINS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	256	255	254	258	257	257	256	255	255	254	254	272
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	256	255	254	258	257	257	256	255	255	254	254	272
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	256	255	254	258	257	257	256	255	255	254	254	272
-	Impostos (IR/CSSL)	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	32
=	Lucro líquido	226	225	225	228	227	227	226	226	225	224	225	240
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	226	225	225	228	227	227	226	226	225	224	225	240
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	220	219	219	222	221	221	220	219	219	218	219	234
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(14.061)	(13.842)	(13.624)	(13.402)	(13.180)	(12.960)	(12.740)	(12.520)	(12.302)	(12.083)	(11.865)	(11.631)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	15.709	15.928	16.146	16.368	16.589	16.810	17.030	17.250	17.468	17.687	17.905	18.139
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	220	219	219	222	221	221	220	219	219	218	219	234
=	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	220	219	219	222	221	221	220	219	219	218	219	234
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	220	219	219	222	221	221	220	219	219	218	219	234

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
	Meses	jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	291	291	290	289	288	288	287	286	285	284	284	304
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82,48	82,22	81,96	81,70	81,45	81,19	80,94	80,68	80,43	80,17	79,92	86,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,71	263,88	263,05	262,22	261,39	260,57	259,75	258,93	258,12	257,31	256,50	277,82
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	162
	Aluguéis Efetivos	251	251	250	249	248	248	247	246	245	244	244	264
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	9	9	9	9	9	9	9	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	271	270	270	269	268	268	267	266	265	265	264	283
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	271	270	270	269	268	268	267	266	265	265	264	283
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	271	270	270	269	268	268	267	266	265	265	264	283
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	33
=	Lucro líquido	240	239	238	238	237	236	236	235	234	234	233	250
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	240	239	238	238	237	236	236	235	234	234	233	250
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	233	232	232	231	230	230	229	228	228	227	227	243
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.398)	(11.166)	(10.934)	(10.703)	(10.473)	(10.243)	(10.014)	(9.785)	(9.558)	(9.330)	(9.104)	(8.861)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	18.372	18.604	18.836	19.067	19.297	19.527	19.756	19.985	20.212	20.440	20.666	20.909
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	233	232	232	231	230	230	229	228	228	227	227	243
=	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	233	232	232	231	230	230	229	228	228	227	227	243
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.466
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	233	232	232	231	230	230	229	228	228	227	227	38.709

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO



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

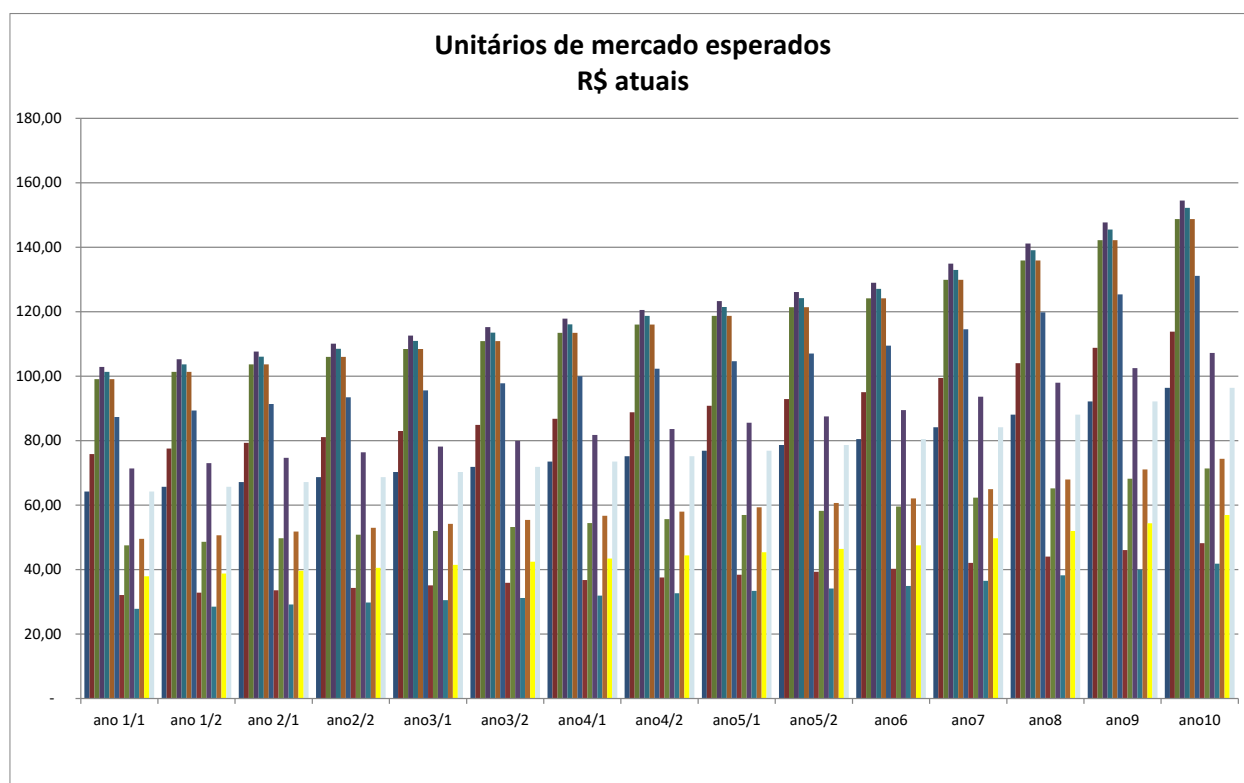
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 1</u>	<u>Contrato 2</u>	<u>Contrato 3</u>	<u>Contrato 4</u>
	WTMALL -LOJA 001A + 001B + 002A	WTMALL -LOJA 002 B	WTMALL -LOJA 003	WTMALL -LOJA 004
Cenário : Mercado aberto				
Aluguel de mercado inicial - R\$	52.267	24.721	7.752	5.867
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	64,21	75,83	99,08	102,91
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	100,87	119,12	155,64	161,66
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	90,78	107,21	140,08	145,49
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	59	37	53	41
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 5</u>	<u>Contrato 6</u>	<u>Contrato 7</u>	<u>Contrato 8</u>
	WTMALL -LOJA 005	WTMALL -LOJA 006	WTMALL -LOJA 011	WTMALL -LOJA 012, 013, 014, 017A
Cenário : Mercado aberto				
Aluguel de mercado inicial - R\$	2.810	8.094	12.999	27.471
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	101,39	99,08	87,35	32,11
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	159,27	155,64	137,22	50,43
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	143,34	140,08	123,50	45,39
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	24	48	100	49
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53



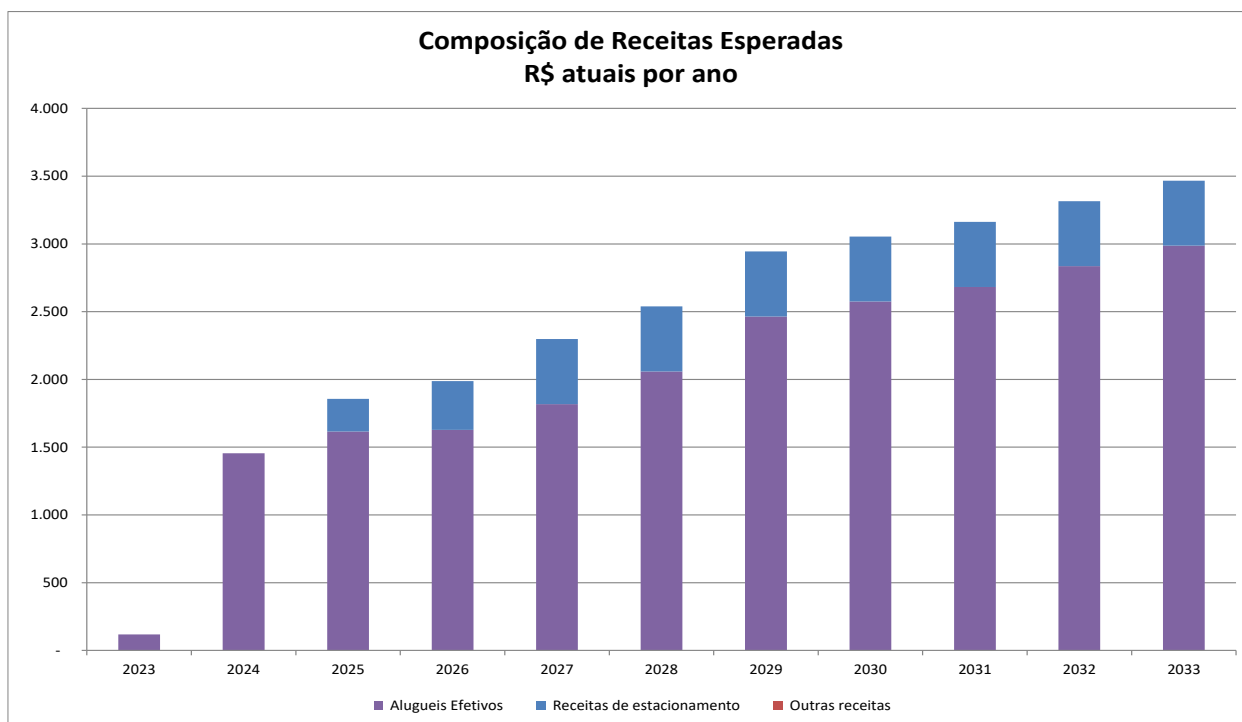
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 9	Contrato 10	Contrato 11	Contrato 12	Contrato 13
	WTMALL -LOJA 015, 016	WTMALL -LOJA 017B	WTMALL -LOJA 018, 019	WTMALL -LOJA 021	WTMALL -LOJA 022
Cenário : Mercado aberto					
Aluguel de mercado inicial - R\$	4.717	7.887	5.035	3.963	13.270
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	47,54	71,42	27,88	49,54	37,92
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	74,68	112,19	43,80	77,82	59,56
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120	120	120	120	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276	276	276	276	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	67,21	100,97	39,42	70,04	53,60
Ocupação inicial - %	100%	100%	0%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	53	20	12	2	2
Vacância estabilizada - %	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138	138	138	138	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	11,93	11,93	11,93	11,93	11,93
Vida útil remanescente de projeção (anos)	53	53	53	53	53



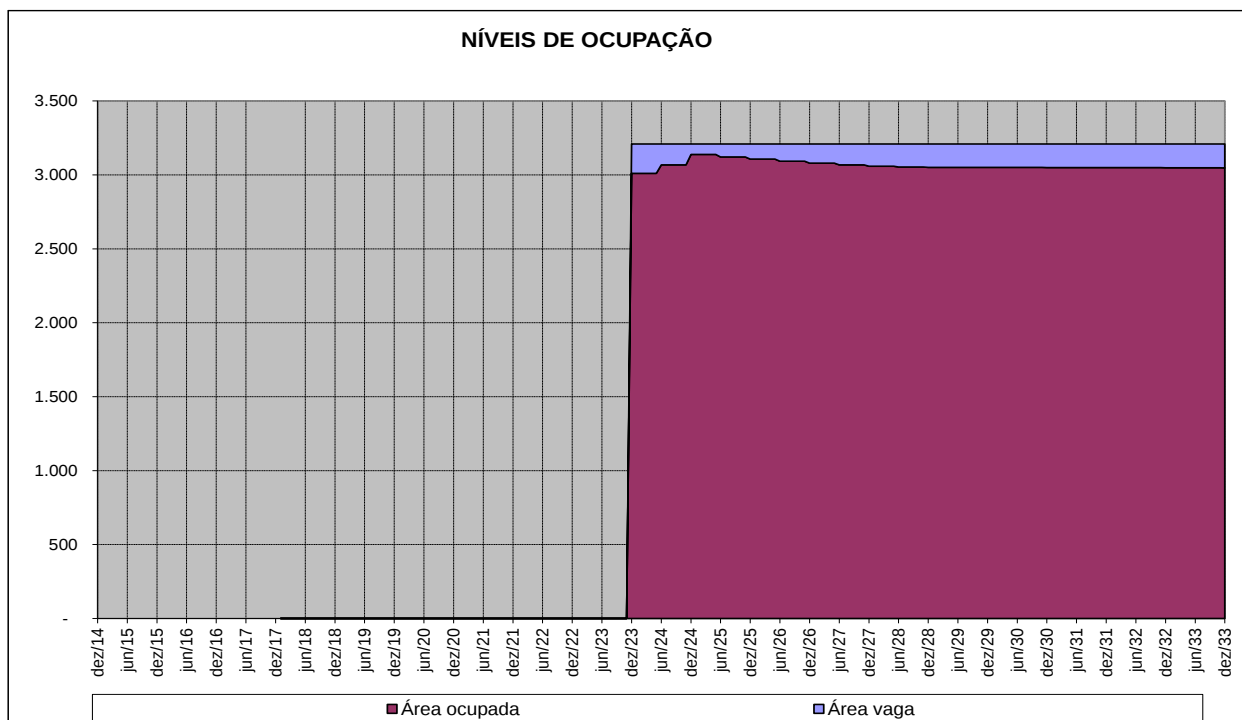
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



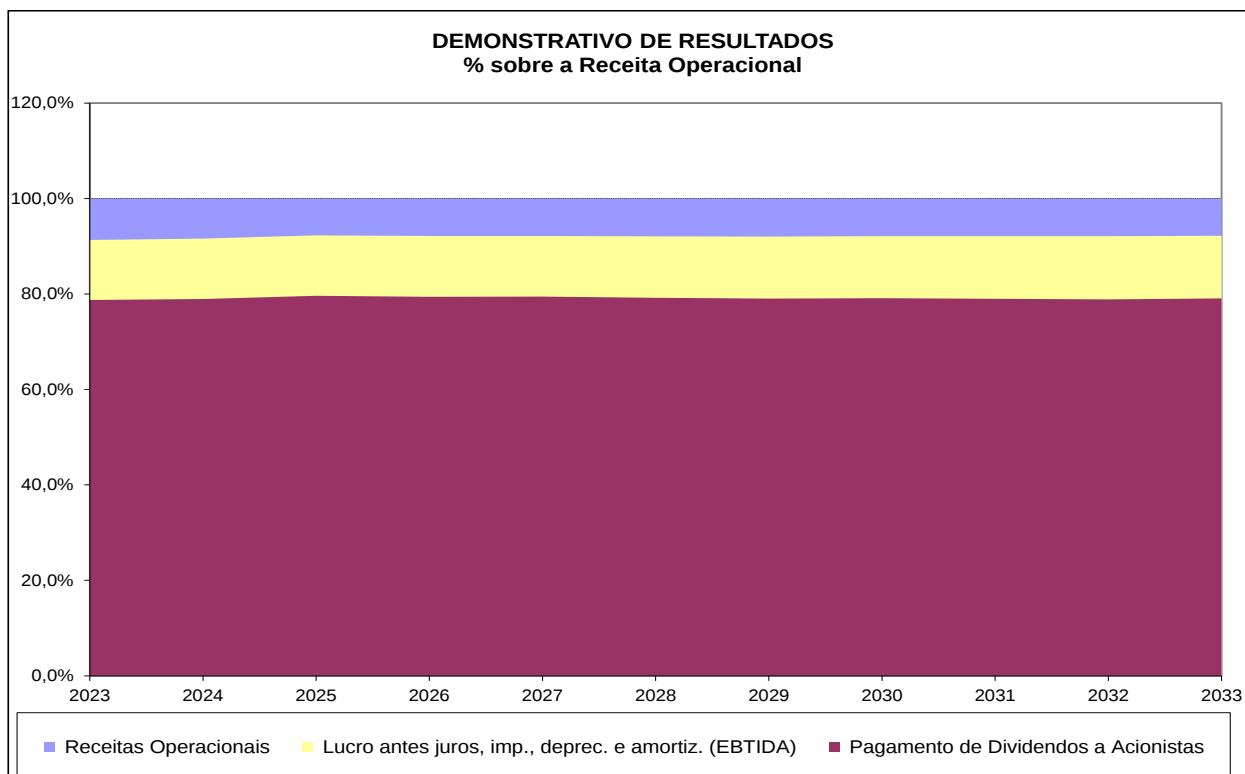
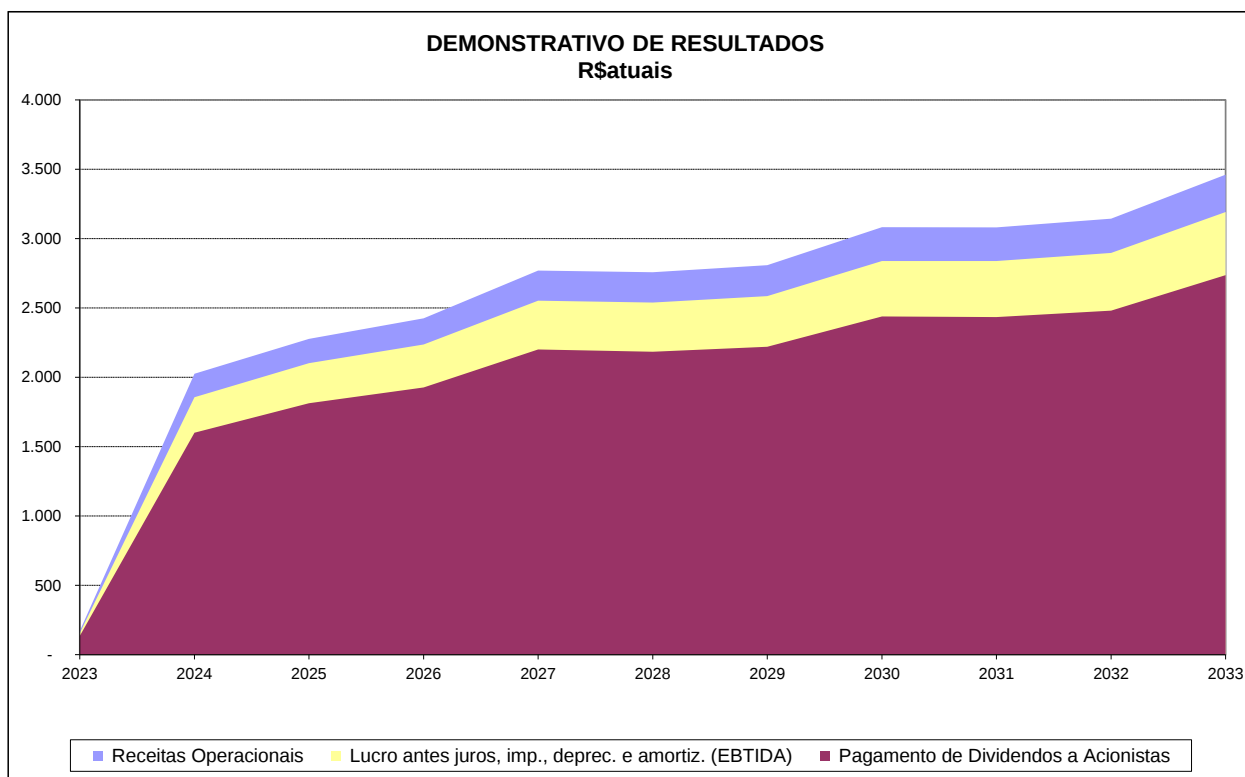
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



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 72AF-24DD-45AF-326E.



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

$$K_e = 5,70\% + (5,14\% \times 0,51) + 0,50\% = 8,82\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,51) + 0,50\% = 7,12\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

K_e = 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 COMPRA/VENDA (contexto Mercado Aberto):

R\$ 29.942.000,00



FLUXOS DE CAIXAS PROJETADOS 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 72AF-24DD-45AF-326E.



Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
	Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	171	2.025	2.276	2.425	2.769	2.756	2.808	3.081	3.080	3.143	3.460	27.994
-	Área locável (m2)	267	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55	55	58	60	63	66	68	71	75	78	82	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	177	2.119	2.215	2.318	2.425	2.537	2.625	2.746	2.873	3.005	3.144	26.184
-	Vacância do empreendimento	6,2%	5,0%	2,6%	3,5%	4,3%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	17	160	82	112	137	154	158	159	160	160	161	
-	Aluguéis Efetivos	171	2.025	2.036	2.065	2.289	2.276	2.328	2.601	2.600	2.663	2.980	24.034
-	Receitas de estacionamento	-	-	240	360	480	480	480	480	480	480	480	3.960
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	74	83	89	101	101	102	112	112	115	126	1.022
-	PIS	1	13	15	16	18	18	18	20	20	20	22	182
-	COFINS	5	61	68	73	83	83	84	92	92	94	104	840
-	Despesas Operacionais	9	96	92	101	116	118	120	130	130	133	143	1.187
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	2	23	12	16	20	22	23	23	23	23	23	209
-	Inadimplência irrecuperável	1	14	14	14	16	16	16	18	18	19	19	167
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	59	66	70	80	80	81	89	89	91	100	812
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	156	1.855	2.101	2.236	2.552	2.538	2.585	2.838	2.837	2.896	3.191	25.785
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	156	1.855	2.101	2.236	2.552	2.538	2.585	2.838	2.837	2.896	3.191	25.785
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	156	1.855	2.101	2.236	2.552	2.538	2.585	2.838	2.837	2.896	3.191	25.785
-	Impostos (IR/CSSL)	19	220	248	264	301	300	306	335	335	342	376	3.046
=	Lucro líquido	137	1.635	1.853	1.972	2.250	2.238	2.280	2.503	2.502	2.554	2.815	22.739
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	137	1.635	1.853	1.972	2.250	2.238	2.280	2.503	2.502	2.554	2.815	22.739
-	Investimento em novos ativos	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	36	41	45	50	55	60	64	69	74	79	575
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(29.635)	1.599	1.813	1.926	2.200	2.183	2.220	2.439	2.433	2.480	2.736	(7.606)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.635)	(28.036)	(26.224)	(24.297)	(22.097)	(19.914)	(17.694)	(15.255)	(12.822)	(10.342)	(7.606)	
+	Integralização dos Acionistas	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	29.770	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	135	1.599	1.813	1.926	2.200	2.183	2.220	2.439	2.433	2.480	2.736	22.164
=	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)	
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770
+	Distribuição de Dividendos	135	1.599	1.813	1.926	2.200	2.183	2.220	2.439	2.433	2.480	2.736	22.164
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.125	38.125
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(29.635)	1.599	1.813	1.926	2.200	2.183	2.220	2.439	2.433	2.480	40.861	30.515

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
	Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	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%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	103,5%	104,6%	97,3%	95,6%	87,6%	92,0%	93,5%	89,1%	93,3%	95,6%	90,9%	93,5%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	89,5%	85,2%	82,7%	82,6%	82,9%	84,4%	84,4%	84,7%	86,1%	85,9%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	10,5%	14,8%	17,3%	17,4%	17,1%	15,6%	15,6%	15,3%	13,9%	14,1%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	5,0%	4,7%	4,0%	4,2%	4,2%	4,3%	4,3%	4,2%	4,2%	4,2%	4,1%	4,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1,4%	1,1%	0,5%	0,7%	0,7%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	91,4%	91,6%	92,3%	92,2%	92,2%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,2%	92,1%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	91,4%	91,6%	92,3%	92,2%	92,2%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,2%	92,1%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	91,4%	91,6%	92,3%	92,2%	92,2%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,1%	92,2%	92,1%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	80,5%	80,7%	81,4%	81,3%	81,3%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,3%	81,2%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	80,5%	80,7%	81,4%	81,3%	81,3%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,2%	81,3%	81,2%
-	Investimento em novos ativos	17428,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	106,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,7%	1,8%	1,8%	1,9%	1,8%	2,0%	2,1%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-17349,6%	79,0%	79,6%	79,4%	79,5%	79,2%	79,1%	79,2%	79,0%	78,9%	79,1%	-27,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-17349,6%	-1384,4%	-1152,3%	-1002,0%	-798,1%	-722,5%	-630,1%	-495,1%	-416,3%	-329,0%	-219,8%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	17428,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	106,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	17428,3%	1470,0%	1308,1%	1227,7%	1075,2%	1080,1%	1060,1%	966,2%	966,6%	947,2%	860,4%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	78,7%	79,0%	79,6%	79,4%	79,5%	79,2%	79,1%	79,2%	79,0%	78,9%	79,1%	79,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	17428,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	106,3%
+	Distribuição de Dividendos	78,7%	79,0%	79,6%	79,4%	79,5%	79,2%	79,1%	79,2%	79,0%	78,9%	79,1%	79,2%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1101,9%	136,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-17349,6%	79,0%	79,6%	79,4%	79,5%	79,2%	79,1%	79,2%	79,0%	78,9%	1180,9%	109,0%

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,85
	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%	6,2%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.770)	135
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.770)	(29.635)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.770)	135

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	170	169	169	168	168	168	168	167	167	166	172	173
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54,94	54,77	54,61	54,44	54,28	55,35	55,19	55,02	54,86	54,69	54,53	57,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,32	175,79	175,26	174,73	174,21	177,65	177,12	176,58	176,05	175,52	174,99	185,02
	Vacância do empreendimento	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	2,2%
	Área vaga (m2)	200	200	200	200	200	141	141	141	141	141	141	72
	Aluguéis Efetivos	170	169	169	168	168	168	168	167	167	166	172	173
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	155	155	154	154	153	154	154	153	153	153	158	159
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	155	155	154	154	153	154	154	153	153	153	158	159
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	155	155	154	154	153	154	154	153	153	153	158	159
-	Impostos (IR/CSSL)	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	19	19
=	Lucro líquido	137	136	136	135	135	136	136	135	135	134	139	141
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	137	136	136	135	135	136	136	135	135	134	139	141
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	134	133	133	132	132	133	133	132	132	131	136	137
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(29.502)	(29.368)	(29.235)	(29.103)	(28.971)	(28.838)	(28.705)	(28.573)	(28.441)	(28.309)	(28.173)	(28.036)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	268	402	534	667	799	932	1.065	1.197	1.329	1.460	1.597	1.734
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	134	133	133	132	132	133	133	132	132	131	136	137
=	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	134	133	133	132	132	133	133	132	132	131	136	137
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	134	133	133	132	132	133	133	132	132	131	136	137

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	192	192	191	191	190	189	188	187	187	186	192	191
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	57,47	57,29	57,10	56,92	56,74	57,85	57,67	57,49	57,30	57,12	56,94	60,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	184,44	183,85	183,27	182,69	182,11	185,67	185,08	184,50	183,91	183,33	182,75	193,57
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,2%
	Área vaga (m2)	72	72	72	72	72	87	87	87	87	87	87	102
	Aluguéis Efetivos	172	172	171	171	170	169	168	167	167	166	172	171
	Receitas de estacionamento	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	178	177	177	176	176	174	173	173	172	172	177	176
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	178	177	177	176	175	174	173	173	172	172	177	176
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	178	177	177	176	175	174	173	173	172	172	177	176
-	Impostos (IR/CSSL)	21	21	21	21	21	21	20	20	20	20	21	21
=	Lucro líquido	157	156	156	155	155	153	153	153	152	152	157	155
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	157	156	156	155	155	153	153	153	152	152	157	155
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	153	153	152	152	151	150	150	149	149	148	153	151
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.883)	(27.730)	(27.578)	(27.426)	(27.274)	(27.124)	(26.975)	(26.825)	(26.677)	(26.528)	(26.375)	(26.224)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.887	2.040	2.192	2.344	2.496	2.646	2.795	2.945	3.093	3.242	3.395	3.546
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	153	153	152	152	151	150	150	149	149	148	153	151
=	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	153	153	152	152	151	150	150	149	149	148	153	151
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	153	153	152	152	151	150	150	149	149	148	153	151

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	200	200	199	199	198	197	196	196	195	195	225	224
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,12	59,94	59,75	59,56	59,37	60,54	60,35	60,16	59,97	59,78	59,59	63,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	192,96	192,36	191,75	191,15	190,55	194,29	193,68	193,07	192,46	191,86	191,25	202,51
	Vacância do empreendimento	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	4,0%
	Área vaga (m2)	102	102	102	102	102	117	117	117	117	117	117	130
	Aluguéis Efetivos	170	170	169	169	168	167	166	166	165	165	195	194
	Receitas de estacionamento	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	7
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	185	184	184	183	183	181	181	180	180	179	208	206
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	185	184	184	183	183	181	181	180	180	179	208	206
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	185	184	184	183	183	181	181	180	180	179	208	206
-	Impostos (IR/CSSL)	22	22	22	22	22	21	21	21	21	21	25	24
=	Lucro líquido	163	163	162	162	161	160	160	159	159	158	183	182
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	163	163	162	162	161	160	160	159	159	158	183	182
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	159	159	158	158	158	156	156	155	155	155	180	178
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(26.064)	(25.906)	(25.747)	(25.589)	(25.432)	(25.275)	(25.120)	(24.964)	(24.809)	(24.655)	(24.475)	(24.297)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	3.706	3.864	4.023	4.181	4.338	4.495	4.650	4.806	4.961	5.115	5.295	5.473
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	159	159	158	158	158	156	156	155	155	155	180	178
=	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	159	159	158	158	158	156	156	155	155	155	180	178
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	159	159	158	158	158	156	156	155	155	155	180	178

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

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		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		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	233	233	232	231	231	230	229	228	228	227	234	233
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,90	62,70	62,51	62,31	62,11	63,33	63,13	62,93	62,74	62,54	62,34	66,02
	Potencial de Mercado de Aluguéis	201,88	201,24	200,61	199,98	199,35	203,26	202,62	201,98	201,34	200,71	200,08	211,87
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,7%
	Área vaga (m2)	130	130	130	130	130	142	142	142	142	142	142	150
	Aluguéis Efetivos	193	193	192	191	191	190	189	188	188	187	194	193
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	8
	PIS	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	215	215	214	213	213	212	211	210	210	209	215	214
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	215	215	214	213	213	212	211	210	210	209	215	214
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	215	215	214	213	213	212	211	210	210	209	215	214
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	190	189	189	188	188	187	186	186	185	185	190	189
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	190	189	189	188	188	187	186	186	185	185	190	189
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	186	185	185	184	184	182	182	181	181	180	186	184
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.112)	(23.927)	(23.742)	(23.558)	(23.374)	(23.192)	(23.010)	(22.829)	(22.648)	(22.467)	(22.281)	(22.097)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	5.658	5.843	6.028	6.212	6.396	6.578	6.760	6.941	7.122	7.303	7.489	7.673
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	186	185	185	184	184	182	182	181	181	180	186	184
=	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	186	185	185	184	184	182	182	181	181	180	186	184
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	186	185	185	184	184	182	182	181	181	180	186	184

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses	R\$ em moeda constante	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	232	231	231	230	230	229	228	227	227	226	233	232
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,81	65,60	65,39	65,19	64,98	66,26	66,05	65,84	65,63	65,43	65,22	69,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	211,20	210,54	209,88	209,21	208,56	212,65	211,98	211,31	210,65	209,98	209,32	221,66
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	150	150	150	150	150	156	156	156	156	156	156	158
	Aluguéis Efetivos	192	191	191	190	190	189	188	187	187	186	193	192
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	214	213	213	212	211	210	210	209	209	208	214	214
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	214	213	213	212	211	210	210	209	209	208	214	214
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	214	213	213	212	211	210	210	209	209	208	214	214
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	188	188	187	187	186	186	185	185	184	184	189	188
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	188	188	187	187	186	186	185	185	184	184	189	188
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	184	183	183	182	182	181	181	180	180	179	185	183
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.913)	(21.730)	(21.547)	(21.364)	(21.182)	(21.001)	(20.821)	(20.641)	(20.461)	(20.282)	(20.097)	(19.914)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	7.857	8.040	8.223	8.406	8.588	8.769	8.949	9.129	9.309	9.488	9.673	9.856
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	184	183	183	182	182	181	181	180	180	179	185	183
=	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	184	183	183	182	182	181	181	180	180	179	185	183
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	184	183	183	182	182	181	181	180	180	179	185	183

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	231	231	230	230	229	228	228	227	227	226	261	260
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	68,85	68,63	68,42	68,20	67,99	67,77	67,56	67,35	67,13	66,92	66,71	72,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	220,96	220,27	219,57	218,88	218,19	217,50	216,82	216,14	215,46	214,78	214,10	231,90
	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)	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	159
	Aluguéis Efetivos	191	191	190	190	189	188	188	187	187	186	221	220
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	10	9
	PIS	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	213	213	212	211	211	210	210	209	209	208	240	239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	213	213	212	211	211	210	210	209	209	208	240	239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	213	213	212	211	211	210	210	209	209	208	240	239
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	28	28
=	Lucro líquido	188	187	187	186	186	185	185	184	184	183	212	211
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	188	187	187	186	186	185	185	184	184	184	212	211
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	183	182	182	181	181	181	180	180	179	179	207	206
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.731)	(19.548)	(19.366)	(19.185)	(19.004)	(18.823)	(18.643)	(18.464)	(18.285)	(18.106)	(17.899)	(17.694)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	10.039	10.222	10.403	10.585	10.766	10.946	11.126	11.306	11.485	11.664	11.870	12.076
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	183	182	182	181	181	181	180	180	179	179	207	206
=	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	183	182	182	181	181	181	180	180	179	179	207	206
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	183	182	182	181	181	181	180	180	179	179	207	206

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	259	258	258	257	256	256	255	254	254	253	261	260
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	72,03	71,80	71,58	71,35	71,13	70,90	70,68	70,46	70,24	70,01	69,79	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	231,17	230,44	229,72	228,99	228,27	227,55	226,84	226,12	225,41	224,70	223,99	242,61
	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%	5,0%
	Área vaga (m2)	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	160
	Aluguéis Efetivos	219	218	218	217	216	216	215	214	214	213	221	220
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	240	239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	240	239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	240	239
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
=	Lucro líquido	211	210	209	209	208	208	207	207	206	206	212	211
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	211	210	209	209	208	208	207	207	206	206	212	211
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	205	205	204	204	203	202	202	201	201	200	206	205
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.488)	(17.284)	(17.080)	(16.876)	(16.673)	(16.471)	(16.269)	(16.067)	(15.867)	(15.667)	(15.460)	(15.255)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	12.282	12.486	12.690	12.894	13.097	13.299	13.501	13.702	13.903	14.103	14.310	14.515
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	205	205	204	204	203	202	202	201	201	200	206	205
=	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	205	205	204	204	203	202	202	201	201	200	206	205
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	205	205	204	204	203	202	202	201	201	200	206	205

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	259	258	258	257	256	256	255	254	254	253	260	260
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,36	75,12	74,88	74,65	74,41	74,18	73,94	73,71	73,48	73,25	73,02	79,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	241,85	241,09	240,33	239,57	238,82	238,07	237,32	236,57	235,82	235,08	234,34	253,82
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Aluguéis Efetivos	219	218	218	217	216	216	215	214	214	213	220	220
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	10	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	239	238	237	237	236	235	235	234	234	233	240	239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	239	238	237	237	236	235	235	234	234	233	240	239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	239	238	237	237	236	235	235	234	234	233	240	239
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
=	Lucro líquido	210	210	209	209	208	208	207	207	206	205	212	211
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	210	210	209	209	208	208	207	207	206	205	212	211
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	205	204	204	203	202	202	201	201	200	200	206	205
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.050)	(14.846)	(14.642)	(14.439)	(14.237)	(14.035)	(13.833)	(13.633)	(13.432)	(13.233)	(13.027)	(12.822)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.720	14.924	15.128	15.331	15.533	15.735	15.936	16.137	16.338	16.537	16.743	16.948
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	205	204	204	203	202	202	201	201	200	200	206	205
=	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	205	204	204	203	202	202	201	201	200	200	206	205
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	205	204	204	203	202	202	201	201	200	200	206	205

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
	Meses	jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
	R\$ em moeda constante	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	259	258	258	257	256	256	255	254	254	253	292	292
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	78,84	78,59	78,34	78,10	77,85	77,61	77,36	77,12	76,87	76,63	76,39	82,74
	Potencial de Mercado de Aluguéis	253,02	252,23	251,43	250,64	249,85	249,06	248,28	247,50	246,72	245,94	245,17	265,55
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Aluguéis Efetivos	219	218	218	217	216	216	215	214	214	213	252	252
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9	9
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	239	238	237	237	236	235	235	234	234	233	270	269
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	239	238	237	237	236	235	235	234	234	233	270	269
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	239	238	237	237	236	235	235	234	234	233	270	269
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	32	32
=	Lucro líquido	210	210	209	209	208	208	207	206	206	205	238	237
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	210	210	209	209	208	208	207	206	206	205	238	237
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	204	204	203	203	202	201	201	200	200	199	232	231
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.618)	(12.414)	(12.211)	(12.008)	(11.806)	(11.605)	(11.404)	(11.203)	(11.003)	(10.804)	(10.573)	(10.342)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	17.152	17.356	17.559	17.762	17.964	18.165	18.366	18.567	18.766	18.966	19.197	19.428
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	204	204	203	203	202	201	201	200	200	199	232	231
=	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	204	204	203	203	202	201	201	200	200	199	232	231
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	204	204	203	203	202	201	201	200	200	199	232	231

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
	Meses	jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	291	290	289	288	288	287	286	285	285	284	284	304
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82,48	82,22	81,96	81,70	81,45	81,19	80,94	80,68	80,43	80,17	79,92	86,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,71	263,88	263,05	262,22	261,39	260,57	259,75	258,93	258,12	257,31	256,50	277,82
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	162
	Aluguéis Efetivos	251	250	249	248	248	247	246	245	245	244	244	264
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	11	11	11	11	10	10	10	10	10	10	10	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	12	12	12	11	11	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	268	267	267	266	265	264	264	263	262	262	262	281
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	268	267	267	266	265	264	264	263	262	262	262	281
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	268	267	267	266	265	264	264	263	262	262	262	281
-	Impostos (IR/CSSL)	32	32	31	31	31	31	31	31	31	31	31	33
=	Lucro líquido	236	236	235	234	234	233	233	232	231	231	231	248
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	236	236	235	234	234	233	233	232	231	231	231	248
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	230	229	229	228	227	227	226	225	225	225	225	241
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.112)	(9.883)	(9.654)	(9.426)	(9.199)	(8.972)	(8.746)	(8.521)	(8.296)	(8.071)	(7.847)	(7.606)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	19.658	19.887	20.116	20.344	20.571	20.798	21.024	21.249	21.474	21.699	21.923	22.164
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	230	229	229	228	227	227	226	225	225	225	225	241
=	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	230	229	229	228	227	227	226	225	225	225	225	241
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.125
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	230	229	229	228	227	227	226	225	225	225	225	38.365

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo	Fixa R\$	base de cálculo
Despesas recorrentes FII	15.776	mensal

Despesas iniciais do Fundo	Montante R\$
Custos iniciais	874.391

Para custo de capital adotado como taxa de desconto para a simulação, arbitramos o prêmio pelo risco liquidez em 0,30% para o valor residual, conforme abaixo:

$$K_e = 5,70\% + (5,14\% \times 0,49) + 0,50\% = 8,72\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,51) + 0,25\% = 6,87\% \text{ (valor residual)}$$



VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

O valor econômico equiparado ao valor 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 nos parâmetros fixados para a simulação, teremos a seguinte situação final:

VALOR DE COMPRA/VENDA (contexto FII):

R\$ 32.340.000,00



FLUXOS DE CAIXAS PROJETADOS 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 72AF-24DD-45AF-326E.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
	Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	118	1.455	1.856	1.988	2.298	2.539	2.944	3.055	3.162	3.316	3.467	26.197
-	Área locável (m2)	267	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	55	55	58	60	63	66	68	71	75	78	82	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	177	2.119	2.215	2.318	2.425	2.537	2.625	2.746	2.873	3.005	3.144	26.184
-	Vacância do empreendimento	6,2%	5,0%	2,6%	3,5%	4,3%	4,8%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)	17	160	82	112	137	154	158	159	160	160	161	
-	Aluguéis Efetivos	118	1.455	1.616	1.628	1.818	2.059	2.464	2.575	2.682	2.836	2.987	22.237
-	Receitas de estacionamento	-	-	240	360	480	480	480	480	480	480	480	3.960
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	894	235	229	235	239	244	251	252	254	256	258	3.349
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	23	12	16	20	22	23	23	23	23	23	209
-	Inadimplência irrecuperável	1	10	11	11	10	10	12	13	13	14	15	121
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	13	17	18	21	23	27	27	28	30	31	236
-	Despesas recorrentes FII	16	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	1.909
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	874	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	874
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	(776)	1.219	1.627	1.753	2.059	2.294	2.694	2.802	2.908	3.059	3.208	22.848
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	(776)	1.219	1.627	1.753	2.059	2.294	2.694	2.802	2.908	3.059	3.208	22.848
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	(776)	1.219	1.627	1.753	2.059	2.294	2.694	2.802	2.908	3.059	3.208	22.848
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	(776)	1.219	1.627	1.753	2.059	2.294	2.694	2.802	2.908	3.059	3.208	22.848
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	(776)	1.219	1.627	1.753	2.059	2.294	2.694	2.802	2.908	3.059	3.208	22.848
-	Investimento em novos ativos	29.770	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	36	41	45	50	55	60	64	69	74	79	575
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(30.549)	1.183	1.586	1.708	2.009	2.239	2.634	2.738	2.839	2.985	3.130	(7.497)
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.549)	(29.366)	(27.779)	(26.071)	(24.063)	(21.823)	(19.189)	(16.451)	(13.612)	(10.627)	(7.497)	
+	Integralização dos Cotistas	30.644	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.644
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	30.644	
-	Remuneração de Cotistas	95	1.183	1.586	1.708	2.009	2.239	2.634	2.738	2.839	2.985	3.130	23.147
=	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	30.644	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.644
+	Remuneração das Cotas	95	1.183	1.586	1.708	2.009	2.239	2.634	2.738	2.839	2.985	3.130	23.147
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.968	44.968
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(30.549)	1.183	1.586	1.708	2.009	2.239	2.634	2.738	2.839	2.985	48.098	37.471

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											Total
	Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	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%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	149,5%	145,7%	119,3%	116,6%	105,5%	99,9%	89,1%	89,9%	90,9%	90,6%	90,7%	99,9%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	87,1%	81,9%	79,1%	81,1%	83,7%	84,3%	84,8%	85,5%	86,2%	84,9%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	12,9%	18,1%	20,9%	18,9%	16,3%	15,7%	15,2%	14,5%	13,8%	15,1%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	756,0%	16,2%	12,3%	11,8%	10,4%	9,6%	8,5%	8,3%	8,0%	7,7%	7,5%	12,8%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2,0%	1,6%	0,6%	0,8%	0,9%	0,9%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,8%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII	13,3%	13,0%	10,2%	9,5%	8,2%	7,5%	6,4%	6,2%	6,0%	5,7%	5,5%	7,3%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	739,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-656,0%	83,8%	87,7%	88,2%	89,6%	90,4%	91,5%	91,7%	92,0%	92,3%	92,5%	87,2%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-656,0%	83,8%	87,7%	88,2%	89,6%	90,4%	91,5%	91,7%	92,0%	92,3%	92,5%	87,2%
-/+	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%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	-656,0%	83,8%	87,7%	88,2%	89,6%	90,4%	91,5%	91,7%	92,0%	92,3%	92,5%	87,2%
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	-656,0%	83,8%	87,7%	88,2%	89,6%	90,4%	91,5%	91,7%	92,0%	92,3%	92,5%	87,2%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-656,0%	83,8%	87,7%	88,2%	89,6%	90,4%	91,5%	91,7%	92,0%	92,3%	92,5%	87,2%
-	Investimento em novos ativos	25162,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	113,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,5%	2,5%	2,2%	2,3%	2,2%	2,2%	2,0%	2,1%	2,2%	2,2%	2,3%	2,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-25821,4%	81,3%	85,5%	85,9%	87,4%	88,2%	89,5%	89,6%	89,8%	90,0%	90,3%	-28,6%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-25821,4%	-2018,9%	-1496,6%	-1311,4%	-1047,0%	-859,7%	-651,7%	-538,6%	-430,5%	-320,5%	-216,3%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	25902,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	117,0%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	25902,0%	2106,8%	1651,0%	1541,5%	1333,4%	1207,2%	1040,7%	1003,2%	969,1%	924,3%	884,0%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	80,6%	81,3%	85,5%	85,9%	87,4%	88,2%	89,5%	89,6%	89,8%	90,0%	90,3%	88,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	25902,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	117,0%
+	Remuneração das Cotas	80,6%	81,3%	85,5%	85,9%	87,4%	88,2%	89,5%	89,6%	89,8%	90,0%	90,3%	88,4%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1297,1%	171,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-25821,4%	81,3%	85,5%	85,9%	87,4%	88,2%	89,5%	89,6%	89,8%	90,0%	1387,4%	143,0%

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,11
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	176,85
	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%	6,2%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	118
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	874	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	874	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(874)	98
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(874)	98
+/-	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(874)	98
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(874)	98
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(874)	98
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.770	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.644)	95
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.644)	(30.549)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.644	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	95
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.644	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.644)	95

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses	R\$ em moeda constante	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	119	120	118	118	118	119	119	119	119	118	132	135
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	54,94	54,77	54,61	54,44	54,28	55,35	55,19	55,02	54,86	54,69	54,53	57,65
	Potencial de Mercado de Aluguéis	176,32	175,79	175,26	174,73	174,21	177,65	177,12	176,58	176,05	175,52	174,99	185,02
	Vacância do empreendimento	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	6,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	2,2%
	Área vaga (m2)	200	200	200	200	200	141	141	141	141	141	141	72
	Aluguéis Efetivos	119	120	118	118	118	119	119	119	119	118	132	135
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	19	19	19	19	19	20	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	99	100	98	98	98	100	100	100	99	99	113	116
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	99	100	98	98	98	100	100	100	99	99	113	116
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	99	100	98	98	98	100	100	100	99	99	113	116
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	99	100	98	98	98	100	100	100	99	99	113	116
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	99	100	98	98	98	100	100	100	99	99	113	116
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	96	97	95	95	95	97	97	97	96	96	110	113
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.453)	(30.356)	(30.261)	(30.166)	(30.071)	(29.974)	(29.877)	(29.780)	(29.684)	(29.588)	(29.479)	(29.366)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	191	288	383	478	573	671	767	864	960	1.056	1.166	1.278
-	Remuneração de Cotistas	96	97	95	95	95	97	97	97	96	96	110	113
=	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	96	97	95	95	95	97	97	97	96	96	110	113
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	96	97	95	95	95	97	97	97	96	96	110	113

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses	R\$ em moeda constante	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	156	155	155	155	155	154	155	154	154	153	154	155
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	57,47	57,29	57,10	56,92	56,74	57,85	57,67	57,49	57,30	57,12	56,94	60,31
	Potencial de Mercado de Aluguéis	184,44	183,85	183,27	182,69	182,11	185,67	185,08	184,50	183,91	183,33	182,75	193,57
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,2%
	Área vaga (m2)	72	72	72	72	72	87	87	87	87	87	87	102
	Aluguéis Efetivos	136	135	135	135	135	134	135	134	134	133	134	135
	Receitas de estacionamento	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	137	136	136	136	136	135	136	135	135	134	135	135
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	137	136	136	136	136	135	136	135	135	134	135	135
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	137	136	136	136	136	135	136	135	135	134	135	135
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	137	136	136	136	136	135	136	135	135	134	135	135
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	137	136	136	136	136	135	136	135	135	134	135	135
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	133	133	133	133	133	132	132	132	131	131	132	132
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.233)	(29.100)	(28.967)	(28.834)	(28.701)	(28.569)	(28.437)	(28.305)	(28.174)	(28.043)	(27.911)	(27.779)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.412	1.545	1.677	1.810	1.943	2.075	2.207	2.339	2.470	2.601	2.733	2.865
-	Remuneração de Cotistas	133	133	133	133	133	132	132	132	131	131	132	132
=	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	133	133	133	133	133	132	132	132	131	131	132	132
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	133	133	133	133	133	132	132	132	131	131	132	132

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses	R\$ em moeda constante	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	167	166	166	166	166	166	165	165	165	164	166	167
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	60,12	59,94	59,75	59,56	59,37	60,54	60,35	60,16	59,97	59,78	59,59	63,10
	Potencial de Mercado de Aluguéis	192,96	192,36	191,75	191,15	190,55	194,29	193,68	193,07	192,46	191,86	191,25	202,51
	Vacância do empreendimento	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,2%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	4,0%
	Área vaga (m2)	102	102	102	102	102	117	117	117	117	117	117	130
	Aluguéis Efetivos	137	136	136	136	136	136	135	135	135	134	136	137
	Receitas de estacionamento	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	147	147	147	147	147	146	146	145	145	145	146	147
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	147	147	147	147	147	146	146	145	145	145	146	147
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	147	147	147	147	147	146	146	145	145	145	146	147
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	147	147	147	147	147	146	146	145	145	145	146	147
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	147	147	147	147	147	146	146	145	145	145	146	147
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	143	143	143	143	143	142	142	142	141	141	142	143
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(27.636)	(27.493)	(27.350)	(27.207)	(27.064)	(26.922)	(26.780)	(26.638)	(26.497)	(26.356)	(26.214)	(26.071)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	3.008	3.151	3.294	3.437	3.580	3.722	3.864	4.006	4.147	4.288	4.430	4.573
-	Remuneração de Cotistas	143	143	143	143	143	142	142	142	141	141	142	143
=	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	143	143	143	143	143	142	142	142	141	141	142	143
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	143	143	143	143	143	142	142	142	141	141	142	143

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses	R\$ em moeda constante	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	193	192	192	192	191	192	191	191	190	190	190	194
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	62,90	62,70	62,51	62,31	62,11	63,33	63,13	62,93	62,74	62,54	62,34	66,02
	Potencial de Mercado de Aluguéis	201,88	201,24	200,61	199,98	199,35	203,26	202,62	201,98	201,34	200,71	200,08	211,87
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,7%
	Área vaga (m2)	130	130	130	130	130	142	142	142	142	142	142	150
	Aluguéis Efetivos	153	152	152	152	151	152	151	151	150	150	150	154
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	173	172	172	172	171	172	171	171	170	170	170	174
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	173	172	172	172	171	172	171	171	170	170	170	174
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	173	172	172	172	171	172	171	171	170	170	170	174
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	173	172	172	172	171	172	171	171	170	170	170	174
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	173	172	172	172	171	172	171	171	170	170	170	174
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	169	168	168	168	167	167	167	167	166	166	166	170
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.903)	(25.735)	(25.567)	(25.398)	(25.231)	(25.064)	(24.897)	(24.730)	(24.564)	(24.399)	(24.232)	(24.063)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.741	4.910	5.078	5.246	5.413	5.580	5.747	5.914	6.080	6.246	6.412	6.582
-	Remuneração de Cotistas	169	168	168	168	167	167	167	167	166	166	166	170
=	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	169	168	168	168	167	167	167	167	166	166	166	170
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	169	168	168	168	167	167	167	167	166	166	166	170

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

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		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	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	206	205	205	205	205	207	206	206	205	205	237	248
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	65,81	65,60	65,39	65,19	64,98	66,26	66,05	65,84	65,63	65,43	65,22	69,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	211,20	210,54	209,88	209,21	208,56	212,65	211,98	211,31	210,65	209,98	209,32	221,66
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
	Área vaga (m2)	150	150	150	150	150	156	156	156	156	156	156	158
	Aluguéis Efetivos	166	165	165	165	165	167	166	166	165	165	197	208
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	185	185	185	185	184	186	186	185	185	184	217	227
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	185	185	185	185	184	186	186	185	185	184	217	227
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	185	185	185	185	184	186	186	185	185	184	217	227
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	185	185	185	185	184	186	186	185	185	184	217	227
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	185	185	185	185	184	186	186	185	185	184	217	227
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	181	180	180	180	180	182	181	181	180	180	212	222
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.882)	(23.701)	(23.521)	(23.341)	(23.161)	(22.979)	(22.798)	(22.617)	(22.437)	(22.257)	(22.045)	(21.823)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	6.763	6.943	7.123	7.303	7.483	7.665	7.846	8.027	8.207	8.387	8.599	8.821
-	Remuneração de Cotistas	181	180	180	180	180	182	181	181	180	180	212	222
=	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	181	180	180	180	180	182	181	181	180	180	212	222
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	181	180	180	180	180	182	181	181	180	180	212	222

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses	R\$ em moeda constante	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
+	Receitas Operacionais	247	246	246	246	245	244	244	243	242	242	242	257
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	68,85	68,63	68,42	68,20	67,99	67,77	67,56	67,35	67,13	66,92	66,71	72,26
	Potencial de Mercado de Aluguéis	220,96	220,27	219,57	218,88	218,19	217,50	216,82	216,14	215,46	214,78	214,10	231,90
	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)	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	159
	Aluguéis Efetivos	207	206	206	206	205	204	204	203	202	202	202	217
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	226	226	225	225	224	223	223	222	222	221	221	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	226	226	225	225	224	223	223	222	222	221	221	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	226	226	225	225	224	223	223	222	222	221	221	236
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	226	226	225	225	224	223	223	222	222	221	221	236
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	226	226	225	225	224	223	223	222	222	221	221	236
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	221	221	220	220	219	219	218	217	217	216	216	231
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.602)	(21.382)	(21.162)	(20.942)	(20.723)	(20.504)	(20.286)	(20.069)	(19.852)	(19.636)	(19.420)	(19.189)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	9.042	9.263	9.483	9.702	9.922	10.140	10.358	10.575	10.792	11.008	11.224	11.455
-	Remuneração de Cotistas	221	221	220	220	219	219	218	217	217	216	216	231
=	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	221	221	220	220	219	219	218	217	217	216	216	231
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	221	221	220	220	219	219	218	217	217	216	216	231

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	256	256	255	255	254	254	253	252	252	251	250	266
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	72,03	71,80	71,58	71,35	71,13	70,90	70,68	70,46	70,24	70,01	69,79	75,60
	Potencial de Mercado de Aluguéis	231,17	230,44	229,72	228,99	228,27	227,55	226,84	226,12	225,41	224,70	223,99	242,61
	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%	5,0%
	Área vaga (m2)	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	159	160
	Aluguéis Efetivos	216	216	215	215	214	214	213	212	212	211	210	226
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	235	234	234	233	233	232	231	231	230	230	245
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	235	234	234	233	233	232	231	231	230	230	245
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	235	235	234	234	233	233	232	231	231	230	230	245
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	235	235	234	234	233	233	232	231	231	230	230	245
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	235	235	234	234	233	233	232	231	231	230	230	245
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	230	229	229	229	228	227	227	226	225	225	224	239
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.959)	(18.730)	(18.501)	(18.272)	(18.044)	(17.817)	(17.591)	(17.365)	(17.139)	(16.915)	(16.691)	(16.451)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	11.685	11.915	12.143	12.372	12.600	12.827	13.054	13.280	13.505	13.730	13.954	14.193
-	Remuneração de Cotistas	230	229	229	229	228	227	227	226	225	225	224	239
=	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	230	229	229	229	228	227	227	226	225	225	224	239
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	230	229	229	229	228	227	227	226	225	225	224	239

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses	R\$ em moeda constante	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
+	Receitas Operacionais	266	265	264	264	263	262	262	261	260	260	259	276
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	75,36	75,12	74,88	74,65	74,41	74,18	73,94	73,71	73,48	73,25	73,02	79,09
	Potencial de Mercado de Aluguéis	241,85	241,09	240,33	239,57	238,82	238,07	237,32	236,57	235,82	235,08	234,34	253,82
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Aluguéis Efetivos	226	225	224	224	223	222	222	221	220	220	219	236
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	244	244	243	243	242	241	241	240	239	239	238	254
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	244	244	243	243	242	241	241	240	239	239	238	254
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	244	244	243	243	242	241	241	240	239	239	238	254
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	244	244	243	243	242	241	241	240	239	239	238	254
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	244	244	243	243	242	241	241	240	239	239	238	254
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	232	248
+	Fluxos de Caixa Acumulado	(16.213)	(15.975)	(15.738)	(15.501)	(15.264)	(15.029)	(14.794)	(14.559)	(14.326)	(14.093)	(13.861)	(13.612)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	14.432	14.670	14.907	15.144	15.380	15.616	15.851	16.085	16.318	16.551	16.784	17.032
-	Remuneração de Cotistas	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	232	248
=	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	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	232	248
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	239	238	237	237	236	236	235	234	234	233	232	248

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
Meses	R\$ em moeda constante	jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
+	Receitas Operacionais	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
	Área locável (m2)	275	274	274	278	277	276	275	275	274	273	273	292
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Potencial de Mercado de Aluguéis	78,84	78,59	78,34	78,10	77,85	77,61	77,36	77,12	76,87	76,63	76,39	82,74
	Vacância do empreendimento	253,02	252,23	251,43	250,64	249,85	249,06	248,28	247,50	246,72	245,94	245,17	265,55
	Área vaga (m2)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Aluguéis Efetivos	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Receitas de estacionamento	235	234	234	238	237	236	235	235	234	233	233	252
	Outras receitas	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	254	253	252	256	255	255	254	253	252	252	252	271
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	254	253	252	256	255	255	254	253	252	252	252	271
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	254	253	252	256	255	255	254	253	252	252	252	271
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	254	253	252	256	255	255	254	253	252	252	252	271
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	254	253	252	256	255	255	254	253	252	252	252	271
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	248	247	246	250	249	249	248	247	246	246	246	264
+	Fluxos de Caixa Acumulados	(13.365)	(13.118)	(12.872)	(12.622)	(12.373)	(12.124)	(11.876)	(11.629)	(11.383)	(11.137)	(10.891)	(10.627)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	17.279	17.526	17.772	18.022	18.272	18.520	18.768	19.015	19.262	19.507	19.753	20.017
-	Remuneração de Cotistas	248	247	246	250	249	249	248	247	246	246	246	264
=	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	248	247	246	250	249	249	248	247	246	246	246	264
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	248	247	246	250	249	249	248	247	246	246	246	264

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês	Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
Meses	R\$ em moeda constante	jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194
+	Receitas Operacionais	291	291	290	289	288	288	287	286	285	284	284	304
	Área locável (m2)	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209	3.209
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	82,48	82,22	81,96	81,70	81,45	81,19	80,94	80,68	80,43	80,17	79,92	86,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,71	263,88	263,05	262,22	261,39	260,57	259,75	258,93	258,12	257,31	256,50	277,82
	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)	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160	162
	Aluguéis Efetivos	251	251	250	249	248	248	247	246	245	244	244	264
	Receitas de estacionamento	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	22	22	22	22	22	22	22	21	21	21	21	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	270	269	268	268	267	266	265	264	264	263	262	282
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	270	269	268	268	267	266	265	264	264	263	262	282
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	270	269	268	268	267	266	265	264	264	263	262	282
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	270	269	268	268	267	266	265	264	264	263	262	282
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	270	269	268	268	267	266	265	264	264	263	262	282
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	263	263	262	261	260	259	259	258	257	256	256	275
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(10.364)	(10.101)	(9.839)	(9.578)	(9.318)	(9.058)	(8.800)	(8.542)	(8.284)	(8.028)	(7.772)	(7.497)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.281	20.543	20.805	21.066	21.326	21.586	21.845	22.103	22.360	22.616	22.872	23.147
-	Remuneração de Cotistas	263	263	262	261	260	259	259	258	257	256	256	275
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	263	263	262	261	260	259	259	258	257	256	256	275
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.968
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	263	263	262	261	260	259	259	258	257	256	256	45.243

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.

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 ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto 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 VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas em relação ao pavimento, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

Peso
Subsolo 0,20
Térreo 1,00
Mezanino 0,60
Sobreloja 0,50
Superiores 0,30
Outros 0,25

CORREÇÃO DE PROFUNDIDADE: foi utilizada uma correção em função da profundidade do imóvel, adotando-se a Hipótese de Harper, que considera a parte frontal com maior valor unitário decrescendo à medida que se afasta do contato com a rua.

Desta forma, definiu-se a profundidade padrão para o local e homogeneizou-se os elementos comparativos através da seguinte fórmula:

$$\text{Correção de profundidade} = (f/pa)^{0,50}$$

Onde:

pa = profundidade do avaliando

f = profundidade equivalente: área do imóvel / frente

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.

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:

$$E0 = t(n-1, \alpha/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

α = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

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

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

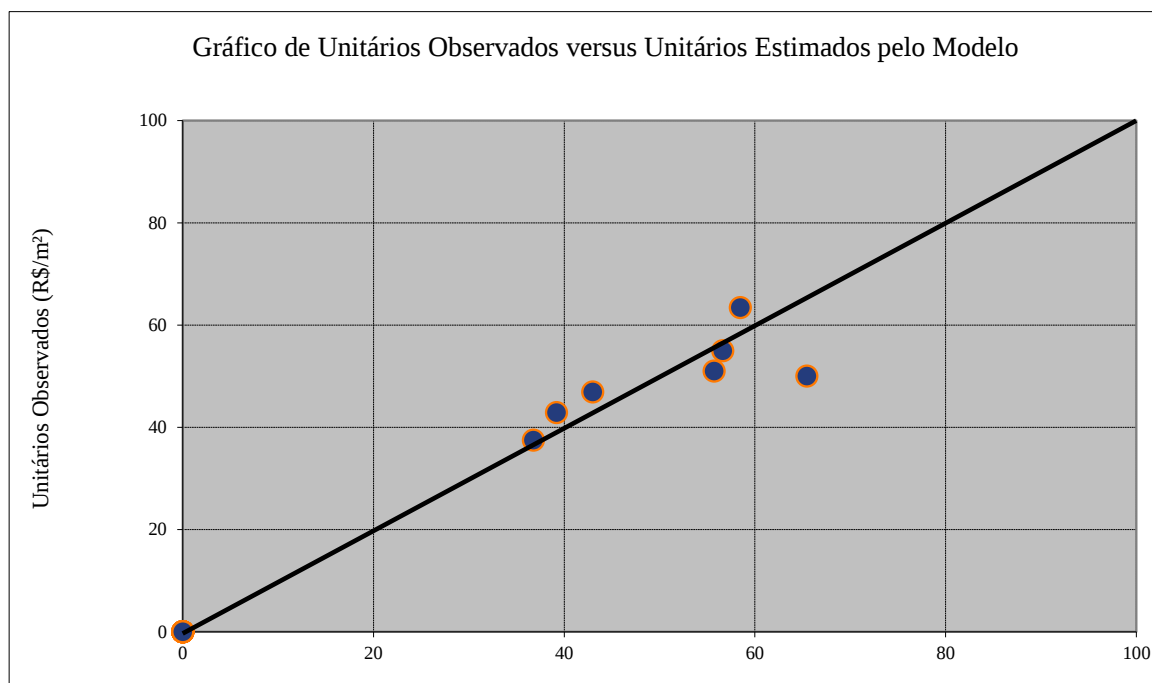
Número de Elementos	8	
Média Aritmética	64,21	
Desvio Padrão	7,36	
Coefficiente de Variação	11%	
Limite Inferior	44,95	
Limite Superior	83,48	
Elementos saneados	8	
Média Saneada	64,21	
t de Student	1,4150	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	60,53	-6%
Superior	67,89	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

Área	814,00
------	--------

Valor de Mercado para Locação

Unitário Saneado	64,21
Valor do imóvel	52.300
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	49.000
Superior	55.000



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	40%	Unitário Homog. ✓	12%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	30%	V. Prop. Área	41%
V. Depreciação	25%	V. Frentes	40%
V. Localização	40%	V. NãoUsado:	40%
V. Vagas	41%	V. NãoUsado:	40%
V. Testada	44%	V. NãoUsado:	40%
V. Profundidade	33%		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão ✓	30%	V. Prop. Área ✓	41%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✓	25%	V. FrentesMúltiplas ✓	40%
Peso	1,00	Utilizado	Sim
V. Localização ✓	40%	V. NãoUsado: ✓	40%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✓	40%	V. NãoUsado: ✓	40%
Peso	30%	Peso	0%
V. Testada ✓	40%	V. NãoUsado: ✓	40%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade !	40%		
Fator	0%		

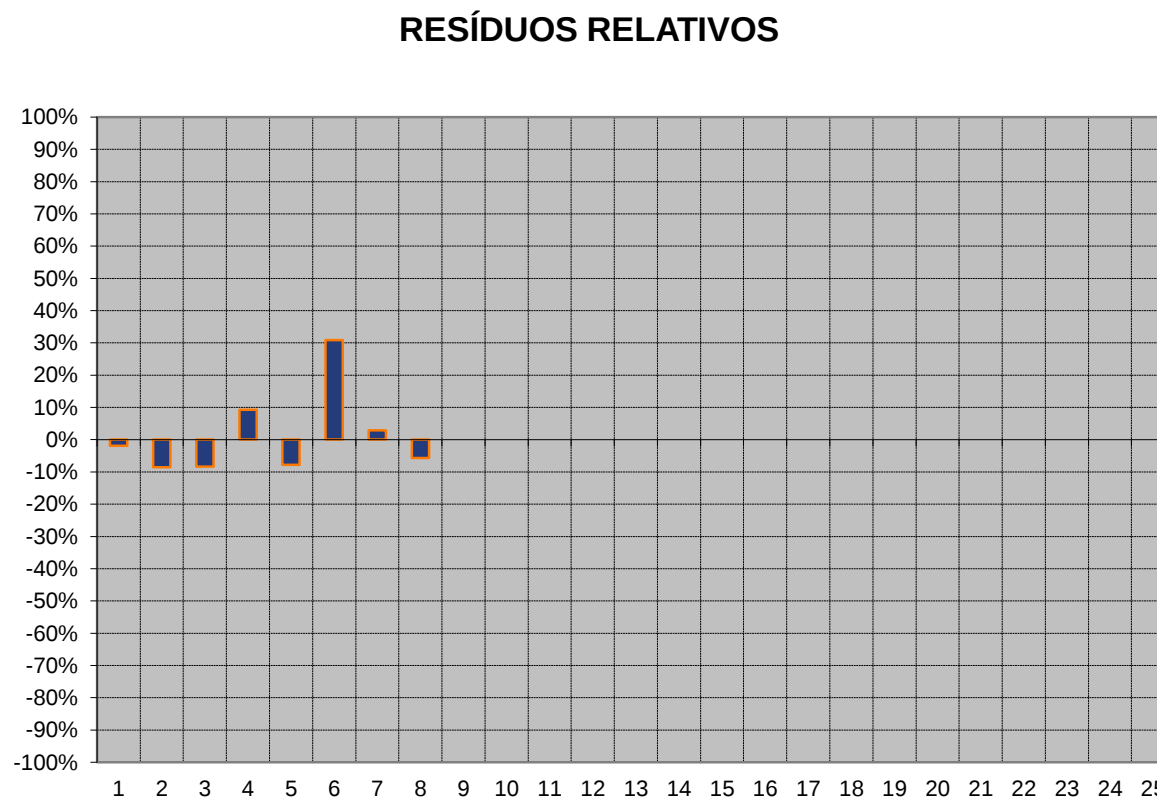
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Alfredo Chaves, 1092	Rua Os Dezoito do Forte, 965	Rua Bento Gonçalves, 1804	Arques do Herval, 406 Lj 02 Reserva do	Av. Júlio de Castilhos, 1478	Rua Marechal Floriano
Bairro:		Nossa Senhora de Lourdes	Centro	Centro	Centro	Centro
Município:	Caxias do Sul	Caxias do Sul	Caxias do Sul	Caxias do Sul	Caxias do Sul	Caxias do Sul
UF:	RS	RS	RS	RS	RS	RS
Data Base:	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23	out/23
Aluquel (RS):		4.500,00	3.000,00	3.800,00	25.000,00	35.000,00
Situação Aluquel:		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Área Subsolo (m²):						
Área Térreo (m²):	814,00	120,00	70,00	81,00	370,00	552,00
Área Mezanino (m²):					200,00	
Área Sobreloja (m²):						
Área Superiores (m²):						
Área Outros (m²):						
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):	814,00	120,00	70,00	81,00	490,00	552,00
Frete Imóvel (m):	16,00	4,50	9,00	5,00	200,00	35,00
Vagas:				1		
Nota Padrão:	9,0	6,0	6,0	6,0	8,0	8,0
Idade (anos):	7	30	30	7	25	15
Estado de Conservação:	A - novo	E - reparos simples	E - reparos simples	B - entre novo e regular	A - novo	C - regular
Nota Local:	8,5	8,0	8,5	5,0	8,5	8,0
Imobiliária:		Union Select	Crédito Real	Crédito Real	Destak	Destak
Contato:		Maurício	Simone	Simone	Tulio	Tulio
Telefone:		(54) 3026-9009	(54) 3289-6767	(54) 3289-6767	(54) 3538-4487	(54) 3538-4487

ID	AVALIANDO	Comparativo 06	Comparativo 07	Comparativo 08	Comparativo 09	Comparativo 10
Endereço:	Rua Alfredo Chaves, 1092	Av. Júlio de Castilhos, 3037	Rua Pinheiro Machado	Rua Moreira César, 2775		
Bairro:		São Pelegrino	Centro	Centro		
Município:	Caxias do Sul	Caxias do Sul	Caxias do Sul	Caxias do Sul		
UF:	RS	RS	RS	RS		
Data Base:	out/23	out/23	out/23	out/23		
Aluquel (RS):		25.000,00	22.000,00	15.000,00		
Situação Aluquel:		oferta	oferta	oferta		
Área Subsolo (m²):				114,00		
Área Térreo (m²):	814,00	500,00	400,00	114,00		
Área Mezanino (m²):						
Área Sobreloja (m²):						
Área Superiores (m²):						
Área Outros (m²):						
Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):	814,00	500,00	400,00	136,80		
Frete Imóvel (m):	16,00	20,00	12,00	10,00		
Vagas:						
Nota Padrão:	9,0	7,0	7,0	8,0		
Idade (anos):	7	5	20	1		
Estado de Conservação:	A - novo	A - novo	C - regular	A - novo		
Nota Local:	8,5	8,5	8,5	8,0		
Imobiliária:		Alugar	Bento Alves	Bassanesi		
Contato:		Messias	Michele	Remor		
Telefone:		(54) 3021-0700/ 99979-8752	(54) 3209-6400/ 99629-5429	(54) 3220-1955		

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frente Mult.	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado:	Fator NãoUsado:	Fator NãoUsado:	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	37,50	1,00	0,90	33,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,82	0,56	1,06	1,00	1,00	1,00	1,94	65,48	dentro
2	42,86	1,00	0,90	38,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	1,82	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,82	70,20	dentro
3	46,91	1,00	0,90	42,22	1,00	1,00	1,00	0,96	1,50	1,00	0,50	1,70	1,00	1,00	1,00	1,66	70,09	dentro
4	51,02	1,00	0,90	45,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,33	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	58,78	dentro
5	63,41	1,00	0,90	57,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,13	0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,22	69,63	dentro
6	50,00	1,00	0,90	45,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,29	0,98	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	49,05	dentro
7	55,00	1,00	0,90	49,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,29	1,22	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,26	62,37	dentro
8	109,65	1,00	0,90	98,69	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	0,94	0,56	1,06	1,00	1,00	1,00	0,69	68,10	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	37,50	36,78	(0,72)	-2%
2	42,86	39,20	(3,66)	-9%
3	46,91	42,98	(3,93)	-8%
4	51,02	55,74	4,72	9%
5	63,41	58,48	(4,93)	-8%
6	50,00	65,45	15,45	31%
7	55,00	56,62	1,62	3%
8	109,65	103,40	(6,25)	-6%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%



ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 72AF-24DD-45AF-326E.



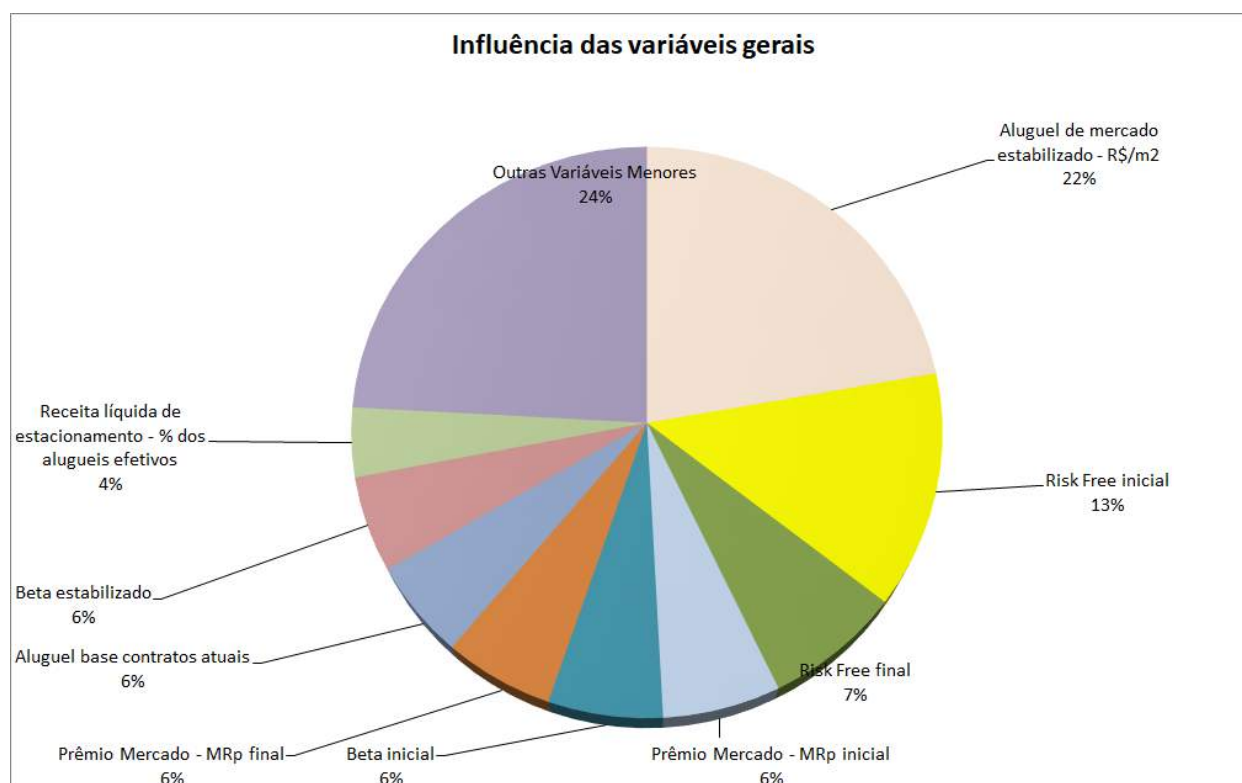
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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.



Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	22,20%	2,50
Risk Free inicial	13,34%	1,00
Risk Free final	7,35%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,27%	1,00
Beta inicial	6,09%	1,50
Prêmio Mercado - MRp final	5,86%	2,00
Aluguel base contratos atuais	5,47%	-
Beta estabilizado	5,38%	1,50
Receita líquida de estacionamento - % dos aluguéis efetivos	3,92%	2,00
Outras Variáveis Menores	24,13%	
Ocupação inicial - %	3,86%	0,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	3,85%	3,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	3,75%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,97%	1,50
Vacância estabilizada - %	1,70%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,35%	2,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,16%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	0,93%	-
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,82%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,71%	2,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,68%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,62%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,37%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,35%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,31%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,18%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	0,11%	2,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,10%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,10%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,09%	2,50
Inadimplência irreversível - % dos aluguéis efetivos	0,05%	2,00
Condomínio/IPTU inicial - R\$/m2	0,04%	3,00
Total	100,00%	1,70

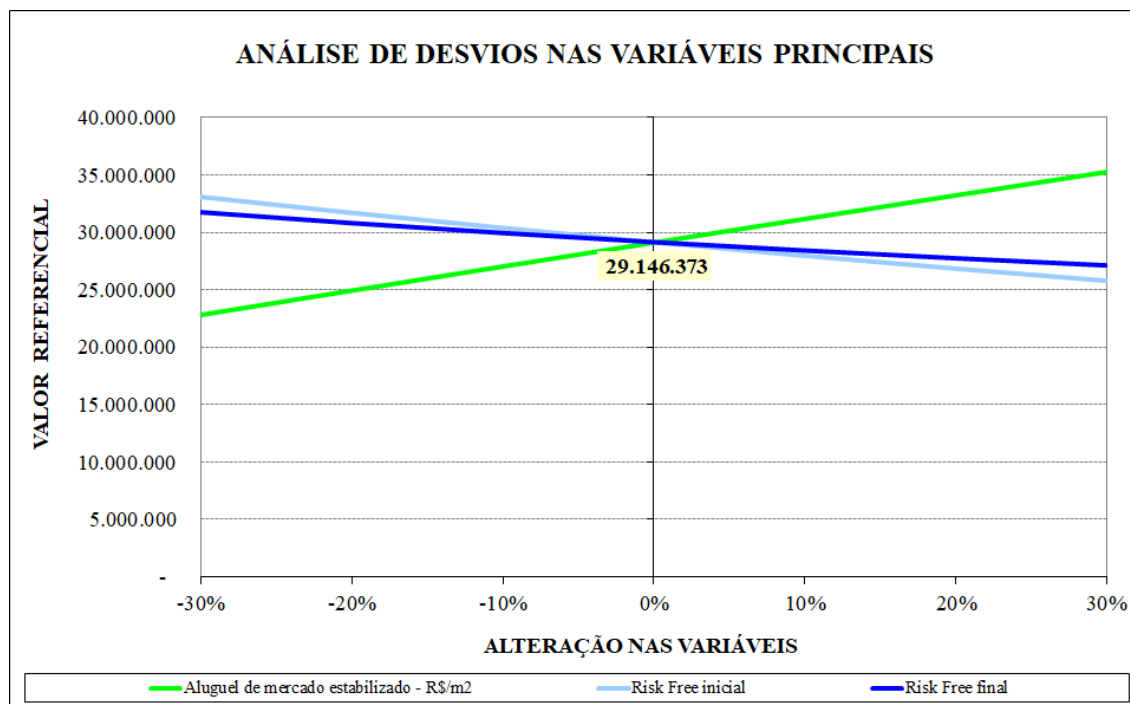
A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado, seguido do Risk Free inicial e do Risk Free final. O nível de incertezas é classificado como médio, com um coeficiente de 1,70.



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) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free inicial e Risk Free final), que apresentam influências isoladas relevantes.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/72AF-24DD-45AF-326E> 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: 72AF-24DD-45AF-326E



Hash do Documento

9550283DE28D1F48915A5433D9CC29431550BB9CD7AE15B5E5677DDB3AE4F2CB

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 22/01/2024 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 22/01/2024 11:28 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Jan 22 2024 11:28:27 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 179.153.38.181

Assinatura:



Hash Evidências:

638937FD4FCEDA8B824B27835783B85B01A7773B5A317D1614BBB7E075039D93

