

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 30.053.001/0425

Data Base: março/2025

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Solicitante:	BR Capital DTVM S.A.		
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo		
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda		
Endereço:	Rua Princesa Isabel nº 94	CEP:	04601-000
Bairro:	Brooklin	Cidade:	São Paulo
		UF:	SP
Tipo do Imóvel:	Conjunto comercial		
Uso do Imóvel:	Comercial		
Área Privativa:	266,62 m ² (total dos conjuntos)		
Área Total:	564,55 m ² (total dos conjuntos)		



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

CENÁRIO MERCADO ABERTO:	R\$ 4.043.000,00
CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 3.994.000,00
CENÁRIO FII:	R\$ 4.378.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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 IMÓVEL.....	5
5.	CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	6
5.1.	DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO	6
5.2.	DESCRIÇÃO DA UNIDADE AVALIANDA.....	7
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	8
8.	METODOLOGIA	10
8.1.	NORMAS TÉCNICAS	10
8.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	10
8.3.	CRITÉRIO ADOTADO.....	12
8.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
8.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	14
9.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
9.1.	CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL.....	18
9.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	18
9.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	19
9.4.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	21
10.	AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA).....	22
10.1.	MODELO DE ANÁLISE	22
10.2.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES – MÉTODO DA RENDA	25
10.3.	FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE).....	27
10.4.	PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	28
10.5.	CUSTO DE CAPITAL.....	33
10.6.	VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	35
10.7.	CONCLUSÃO	36
11.	TERMO DE ENCERRAMENTO	37
12.	ANEXOS.....	38



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Princesa Isabel nº 94	CEP:	04601-000
Bairro:	Brooklin	Cidade:	São Paulo
		UF:	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Princesa Isabel
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentado

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus e metrô
Intensidade de Tráfego	Média
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, águas pluviais, energia elétrica, telefone, gás canalizado, redes de comunicação e televisão e esgotamento sanitário
Polos de influência:	Avenidas comerciais e de serviços e estação de metrô Brooklin
Principais vias de acesso:	Avenida Jornalista Roberto Marinho e Rua Joaquim Nabuco

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Área:	996,00 m ² - conforme IPTU
Formato:	Bom
Superfície:	Seca
Topografia:	Terreno plano
Nivelamento:	Ao nível

FRAÇÃO IDEAL:

UNIDADE	FRAÇÃO IDEAL (%)	ÁREA TOTAL TERRENO (M ²)	FRAÇÃO IDEAL (M ²)
Ed. Gaudí nº 121	1,69350	996,00	16,87
Ed. Gaudí nº 122	1,69350	996,00	16,87
Ed. Gaudí nº 123	1,69350	996,00	16,87
Ed. Gaudí nº 124	1,69350	996,00	16,87
Ed. Gaudí nº 125	1,69350	996,00	16,87
TOTAL	8,46750		84,34

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

5.1. Descrição do Edifício

Denominação:	Edifício Dr. Naur Martins
Tipo:	Comercial
Padrão Construtivo:	Superior
Idade Aparente:	20 anos
Estado de Conservação:	C – Regular
Nº Pavimentos:	15, sendo 2 subsolos, térreo e 12 pavimentos tipo
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Lajes impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Dependências Internas:	Produção, depósito e banheiros
Revestimento Externo:	Pastilhas
Nº Elevadores Sociais:	03
Capacidade Total:	630 kg ou 8 pessoas
Marca:	Otis
Segurança:	Sistema circuito fechado de TV, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho), sistema de controle de acesso, sistema de sonorização e automação predial
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Ar-Condicionado:	Central VAV
Energia:	Gerador de emergência comum
Áreas Comuns:	Recepção e circulação
Escada:	Independente com porta corta fogo
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica e linha digital
Subsolos:	Garagens
Térreo:	Recepção e circulação
Pavimentos Tipos:	Escritórios
Cobertura:	Casa de máquinas

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



5.2. Descrição da Unidade Avalianda

6.

Denominação:	Conjuntos comerciais nºs 121, 122, 123, 124 e 125
Tipo:	Comercial
Nº de Unidades:	05
Dependências Internas:	Estações de trabalho, copa e sanitários
Vagas de Garagem:	10
Estado de Conservação:	Regular
Idade:	20 anos

QUADRO DE ÁREAS CONFORME MATRÍCULA:

UNIDADE	ÁREA PRIV. (M²)	ÁREA COMUM (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	FRAÇÃO IDEAL (M²)	VAGAS
Ed. Gaudí nº 121	53,32	59,59	112,91	1,69350	02
Ed. Gaudí nº 122	53,32	59,59	112,91	1,69350	02
Ed. Gaudí nº 123	53,32	59,59	112,91	1,69350	02
Ed. Gaudí nº 124	53,32	59,59	112,91	1,69350	02
Ed. Gaudí nº 125	53,32	59,59	112,91	1,69350	02
TOTAL	266,62		564,55	8,46750	10

Piso:	Carpete, vinílico e porcelanato
Parede:	Massa com pintura à base de látex e divisórias em vidro
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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.

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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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:

- Cópia das matrículas nºs 179.801, 179.802, 179.803, 179.804 e 179.805 do 15º Cartório de RGI de São Paulo/SP.

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://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



8. METODOLOGIA

8.1. 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.

8.2. 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.



8.3. 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 do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

Também foram utilizados o Método Comparativo para a determinação de valores parciais de avaliação, como por exemplo o valor locativo e o Evolutivo (Custo) para a aferição de resultados referenciais.

8.4. Especificação da Avaliação

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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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 dados históricos recentes mês a mês de locação do empreendimento e segundo informações da solicitante o empreendimento está sendo desocupado. Com relação a eventuais investimentos nos imóveis ou despesas operacionais nos foram informados conforme apresentado adiante em item específico, não permitindo analisarmos a performance 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://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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	15	Laudo enquadrado no grau II

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

8.5. 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://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

9.1. Contexto Econômico Mundial

A economia mundial em 2024 está se ajustando após a recuperação da pandemia e a crise de 2020, com crescimento moderado. Economias avançadas, como EUA e União Europeia, enfrentam dificuldades devido ao aumento das taxas de juros e desaceleração no consumo. Já economias emergentes, como China e Índia, mantêm um crescimento robusto, apesar de desafios internos. A inflação, embora tenha diminuído desde 2022, continua a ser uma preocupação, especialmente nos países desenvolvidos. Tensões geopolíticas, como a guerra na Ucrânia e atritos entre EUA e China, impactam os mercados globais e as cadeias de suprimentos.

Para 2025, espera-se um crescimento mais equilibrado entre economias desenvolvidas e emergentes, mas com desafios em economias avançadas devido ao impacto das altas taxas de juros. As economias emergentes, como a Índia e a África, podem superar as ocidentais em termos de crescimento, mas enfrentam desafios como desigualdade e instabilidade política. A inflação pode ser mais moderada, e os bancos centrais poderão reduzir as taxas de juros, mas com cautela. A inteligência artificial poderá ser importante motor de crescimento, visto que se observa um movimento acelerado de grandes empresas explorando formas de uso da ferramenta atualmente.

O mercado financeiro deve continuar volátil, com incertezas geopolíticas e políticas monetárias afetando os investimentos. A guerra na Ucrânia e as tensões entre EUA, China e Rússia continuam a criar volatilidade nos mercados. O cenário de 2025 dependerá da adaptação tecnológica, sustentabilidade e resolução das incertezas políticas para garantir o crescimento econômico.

9.2. Contexto Econômico Brasileiro

A economia brasileira em 2024 enfrenta crescimento moderado e desafios estruturais, após a recuperação pós-pandemia. Fatores como taxa de juros elevada, desaceleração do consumo e instabilidade política global impactam o desempenho econômico. O agronegócio continua sendo um pilar importante, com exportações de commodities, enquanto a indústria e o setor de serviços enfrentam dificuldades devido a baixos investimentos e alta da inflação.

A inflação, acima da meta do Banco Central, tem impactado negativamente com mais intensidade o mercado de alimentos, combustíveis e energia, o que restringe o poder de compra e o crédito. O Banco Central mantém a taxa Selic elevada (acima de 11%) para controlar a inflação, o que afeta negativamente o consumo e os investimentos.

O mercado de trabalho melhorou com a queda no desemprego, mas persiste o emprego informal e salários baixos. A recuperação é desigual, com muitos ainda subempregados. O governo enfrenta um cenário fiscal delicado, com altos níveis de dívida e déficit público, e busca implementar reformas, especialmente na área social e em infraestrutura. No entanto, a resistência política dificulta avanços significativos em reformas fiscais.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

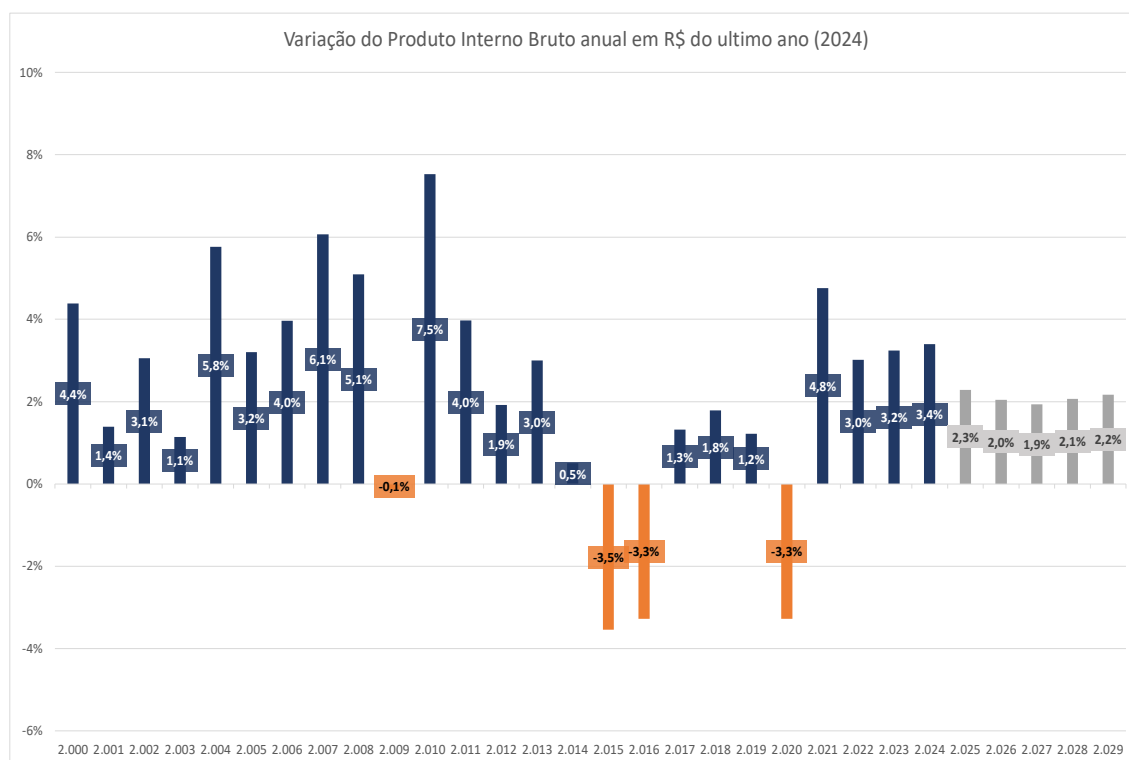


Com relação ao comércio externo, o Brasil continua dependente das exportações de commodities, o que é positivo enquanto os preços globais se mantiverem favoráveis, mas vulnerável a mudanças nas políticas comerciais globais.

Em 2025, espera-se que a economia brasileira cresça 1,5% a 2%, impulsionada pelo agronegócio, mas com necessidade de diversificação e inovação em outros setores, como energia renovável e tecnologia. Existe também a expectativa de que a inflação recue, mas de forma gradual, com redução lenta da taxa de juros. O governo precisará avançar nas reformas fiscais para controlar a dívida pública, e a reforma tributária será um tema relevante.

A geração de empregos formais e de qualidade será um desafio. A diversificação das exportações e novos acordos comerciais poderão fortalecer a economia, com foco em tecnologia e produtos industriais. O sucesso das reformas fiscais e a adaptação a novas tecnologias serão fundamentais para garantir um crescimento sustentável e enfrentar os desafios fiscais e políticos do Brasil.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2025 a 2029.



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

9.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro em 2024 apresenta um cenário diversificado, refletindo características regionais e a dinâmica de cada segmento. Com fatores macroeconômicos como a alta taxa de juros e a recuperação da economia pós-pandemia, o comportamento dos investidores e consumidores varia

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



significativamente conforme a tipologia de imóvel. Abaixo apresentamos um breve contexto para cada segmento:

Escritórios: O mercado de escritórios segue em um processo de transformação impulsionado pelo modelo híbrido de trabalho. Em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, os edifícios classe A e A+ continuam a ser a preferência, especialmente nas regiões mais valorizadas, como Faria Lima e Leblon. A demanda se concentra em espaços flexíveis, com infraestrutura tecnológica avançada e certificações de sustentabilidade.

Residencial: O setor residencial é impulsionado por diferentes demandas. O programa Minha Casa, Minha Vida tem revitalizado o segmento popular, enquanto o médio e alto padrão enfrenta desafios devido ao custo do crédito imobiliário. Nas grandes cidades, há maior procura por imóveis compactos e bem localizados, refletindo mudanças no estilo de vida e no perfil familiar.

Galpões Logísticos: O setor de galpões logísticos é um dos mais dinâmicos, impulsionado pela expansão do e-commerce e pela necessidade de cadeias de suprimentos mais eficientes. Regiões estratégicas, como os eixos das rodovias Anhanguera e Dutra, em São Paulo, lideram a demanda. Os empreendimentos com alta tecnologia e localização próxima a grandes centros urbanos são os mais valorizados.

Lojas de Rua e Centros Comerciais: A retomada do varejo físico após a pandemia trouxe novo fôlego para lojas de rua e centros comerciais. Nas grandes cidades, ruas comerciais tradicionais, como Oscar Freire em São Paulo, continuam sendo polos de atração, enquanto shoppings buscam se reposicionar como espaços de experiência e conveniência.

Shoppings Centers: Os shoppings brasileiros têm se adaptado ao consumidor atual, focando em experiências, gastronomia e lazer, além de ampliar o mix de serviços e entretenimento. O setor premium, com empreendimentos voltados a classes de maior renda, apresenta melhor performance, enquanto os shoppings de médio porte enfrentam maior pressão competitiva.

Hotéis e Residências Multifuncionais: O setor hoteleiro apresenta recuperação consistente em destinos turísticos e empresariais. Paralelamente, as residências multifuncionais (como o conceito de coliving e apartamentos por assinatura) ganham força em grandes centros urbanos, atendendo a jovens profissionais e nômades digitais.

Em 2025, espera-se uma queda gradual das taxas de juros, porém com fechamento do ano ainda em patamares elevados, que continuarão a limitar o acesso ao crédito e afetar principalmente a demanda por imóveis residenciais. No entanto, alguns segmentos, como escritórios flexíveis e galpões logísticos, devem se beneficiar da reconfiguração das necessidades empresariais, com o aumento do home office e do comércio eletrônico, que demandam espaços mais eficientes e flexíveis. Além disso, a demanda por imóveis sustentáveis deve crescer, à medida que empresas e consumidores buscam reduzir custos operacionais a longo prazo, especialmente em um contexto de juros altos. Enquanto o setor residencial pode ser mais impactado, os setores de escritórios, logística e imóveis sustentáveis encontrarão oportunidades de crescimento ao atender às novas demandas do mercado.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



9.4. 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

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Em evolução horizontal gradual”.



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

10.1. Modelo de Análise

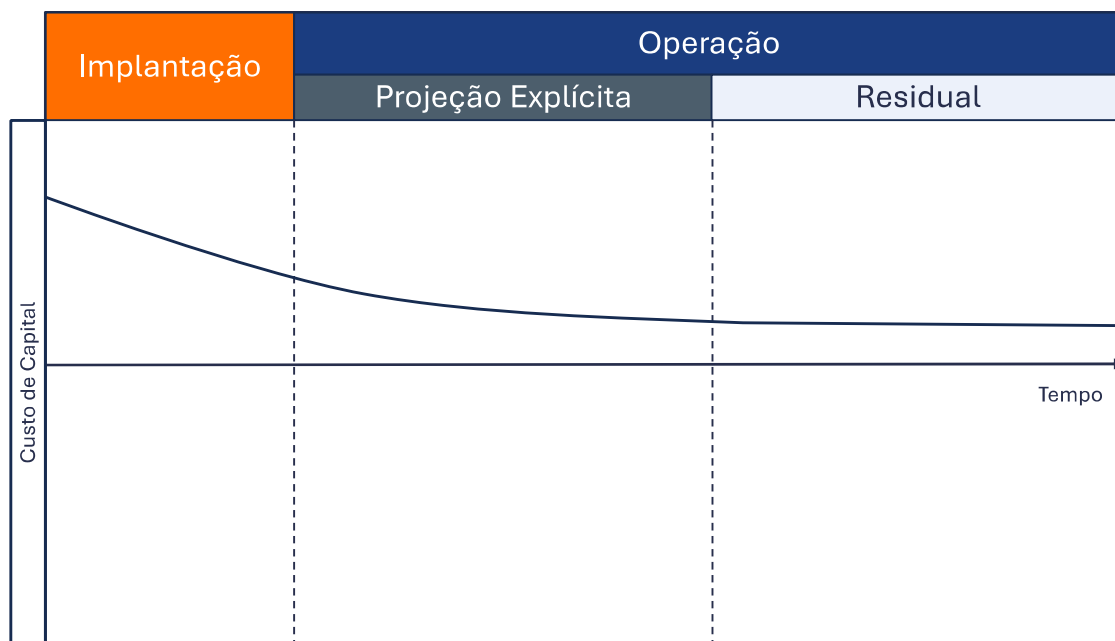
O modelo estabelecido para a avaliação dos imóveis foi através da análise econômico-financeira por Fluxo de Caixa Descontado (DCF), contemplando o ciclo completo de vida de um empreendimento de base imobiliária para renda, podendo-se dividir genericamente em 2 períodos básicos:

- **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.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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.



10.2. 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:
 - Não haverá avanços institucionais relevantes de curto 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 parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;
- 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;

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



- no cenário específico do Fundo de Investimento Imobiliário – FII admitimos que o fundo irá se beneficiar totalmente da isenção de impostos para as receitas do FII e também para a rendimento do cotista;
- os parâmetros complementares adotados para arbitramento de cenário foram fixados apenas para reproduzir com mais realidade as transações previstas, podendo apresentar mudanças no momento de ocorrência do fato em função de dependerem de diversas variáveis não monitoráveis no âmbito do planejamento dos empreendimentos.

Desta forma, ressaltamos que os valores referenciais e indicadores de viabilidade obtidos neste estudo estão vinculados as premissas estabelecidas e aos cenários arbitrados para simulação, devendo o decisor analisar estes resultados em conjunto com os parâmetros fixados no modelo de projeção.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



10.3. 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
	Aluguéis Efetivos	-	Impostos
	Receitas de estacionamento	+	Valor Residual
	Outras receitas	=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas
-	Impostos sobre receitas		
	PIS		
	COFINS		
-	Despesas Operacionais		
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		
	Inadimplência irre recuperável		
	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.



10.4. 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 foram consideradas base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

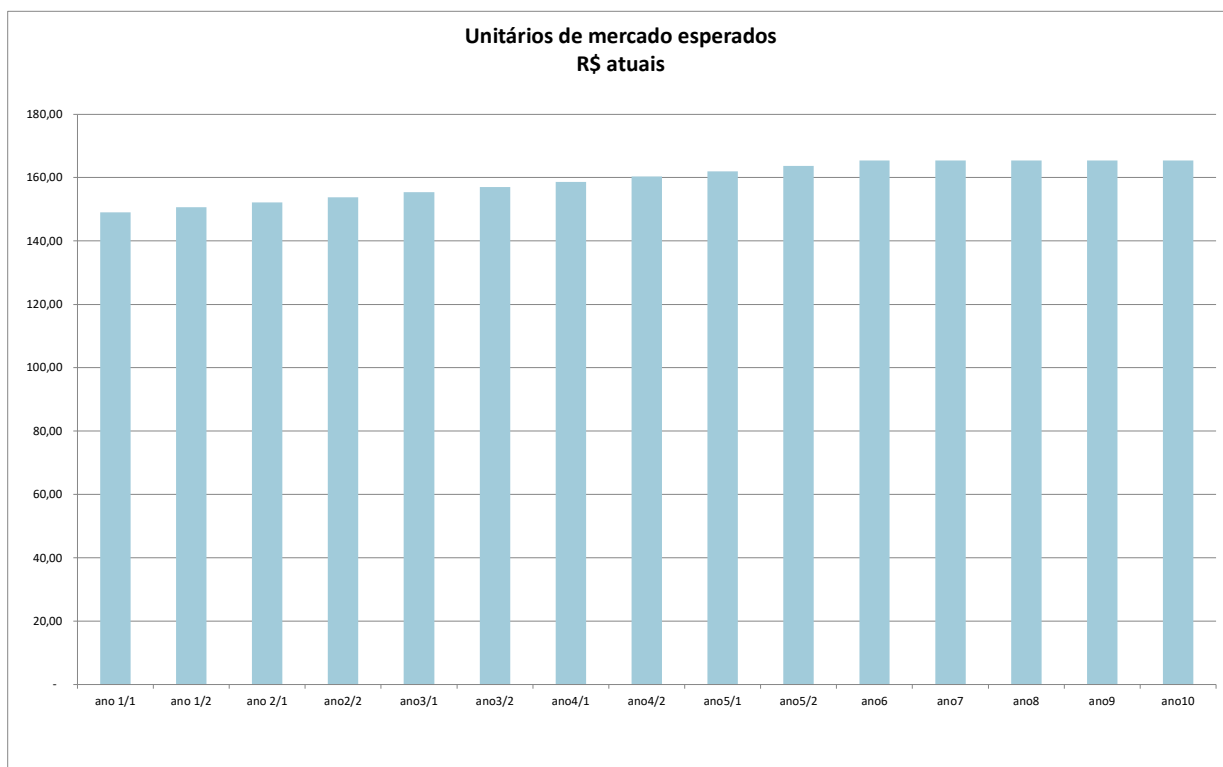
Bases dos contratos	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	Edifício Gaudi, 121	Edifício Gaudi, 122	Edifício Gaudi, 123	Edifício Gaudi, 124	Edifício Gaudi, 125
Área Locável (m2)	53,32	53,32	53,32	53,32	53,32
Aluguel contratado - R\$/m2	147,40	147,40	147,40	139,01	139,01
Aluguel contratado	7.860,00	7.860,00	7.860,00	7.412,50	7.412,50
Data base aluguel contratado	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025	27/06/2025	27/06/2025
Mês de reajuste	5	5	5	5	5
Periodicidade de reajuste	12	12	12	12	12
Periodicidade de pagamento	1	1	1	1	1
Índice de reajuste	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV	FIGPM-FGV
Data de início do contrato	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025	27/06/2025	27/06/2025
Data de início do pagamento	01/08/2025	01/08/2025	01/08/2025	27/07/2025	27/07/2025
Data de fim de contrato	01/08/2030	01/08/2030	01/08/2030	27/07/2030	27/07/2030
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 1	-14%	-14%	-14%	-8%	-8%
Data de início Desconto/Acréscimo 1	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025	27/06/2025	27/06/2025
Data de fim Desconto/Acréscimo 1	01/07/2026	01/07/2026	01/07/2026	27/06/2026	27/06/2026
Desconto/Acréscimos/Acréscimos contratados 2					
Data de início Desconto/Acréscimo 2					
Data de fim Desconto/Acréscimo 2					
Locatários	Edifício Gaudi, 121	Edifício Gaudi, 122	Edifício Gaudi, 123	Edifício Gaudi, 124	Edifício Gaudi, 125
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento				7.412,50	7.412,50
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento					
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	7.860,00	7.860,00	7.860,00	7.412,50	7.412,50

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

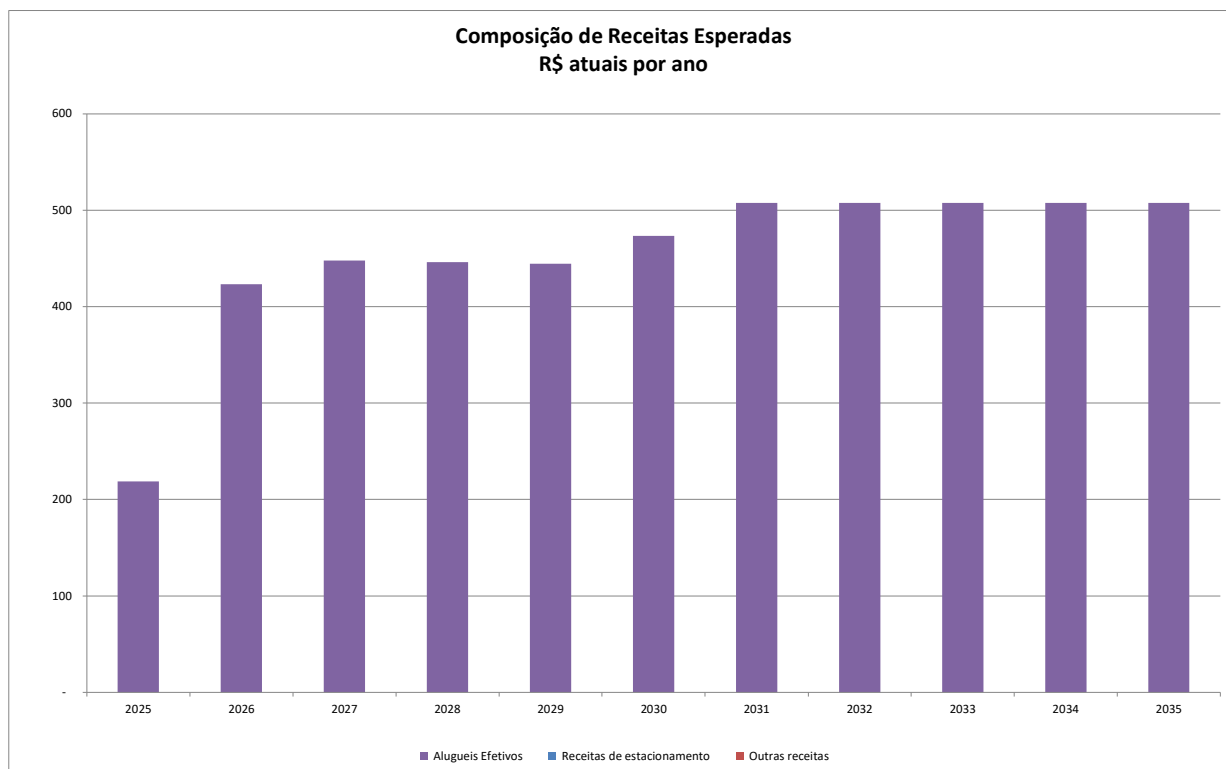
	Edifício Gaudi, 121	Edifício Gaudi, 122	Edifício Gaudi, 123	Edifício Gaudi, 124	Edifício Gaudi, 125
Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3	Contrato 4	Contrato 5
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	149,07	149,07	149,07	149,07	149,07
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	165,40	165,40	165,40	165,40	165,40
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	60	60	60	60	60
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	300	300	300	300	300
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	157	157,13	157,13	157,13	157,13
Ocupação inicial - %	100%	100%	100%	100%	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	62	62	62	61	61
Vacância estabilizada - %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	150	150	150	150	150
Vacância no final da vida útil - %	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	10,33	10,33	10,33	10,33	10,33
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12	12	12	12	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	10,33	10,33	10,33	10,33	10,33
Vida útil remanescente de projeção (anos)	50	50	50	50	50



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



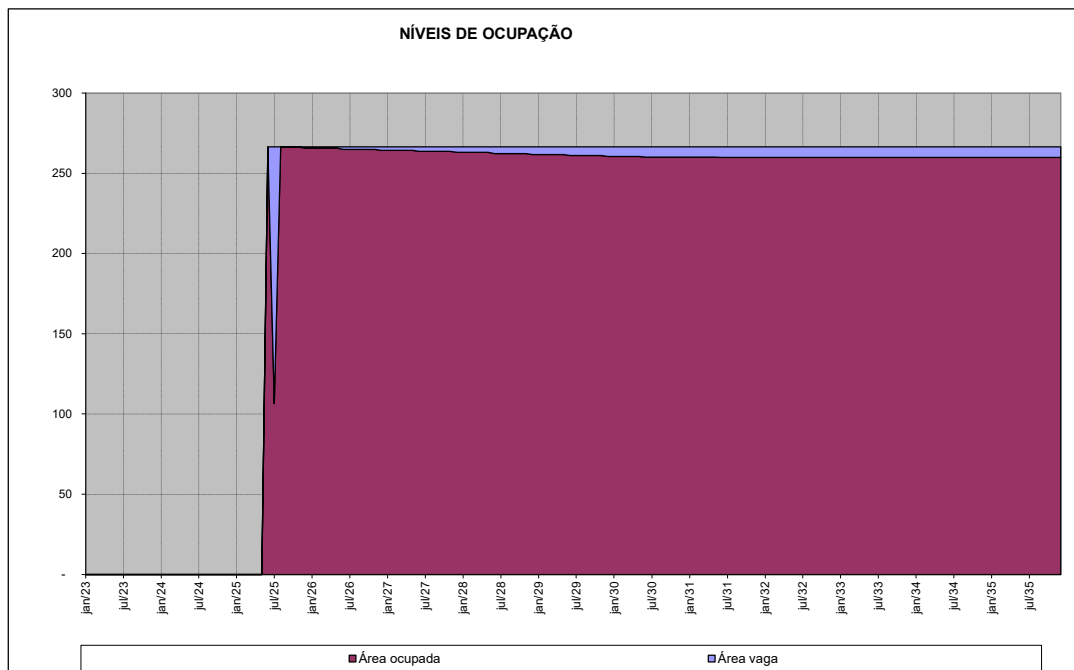
Com base nas condições dos contratos existentes e as expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



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 5,2% a.a. chegando a 3,6% 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 irreversíveis. 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: Não informado;
 - b. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - d. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

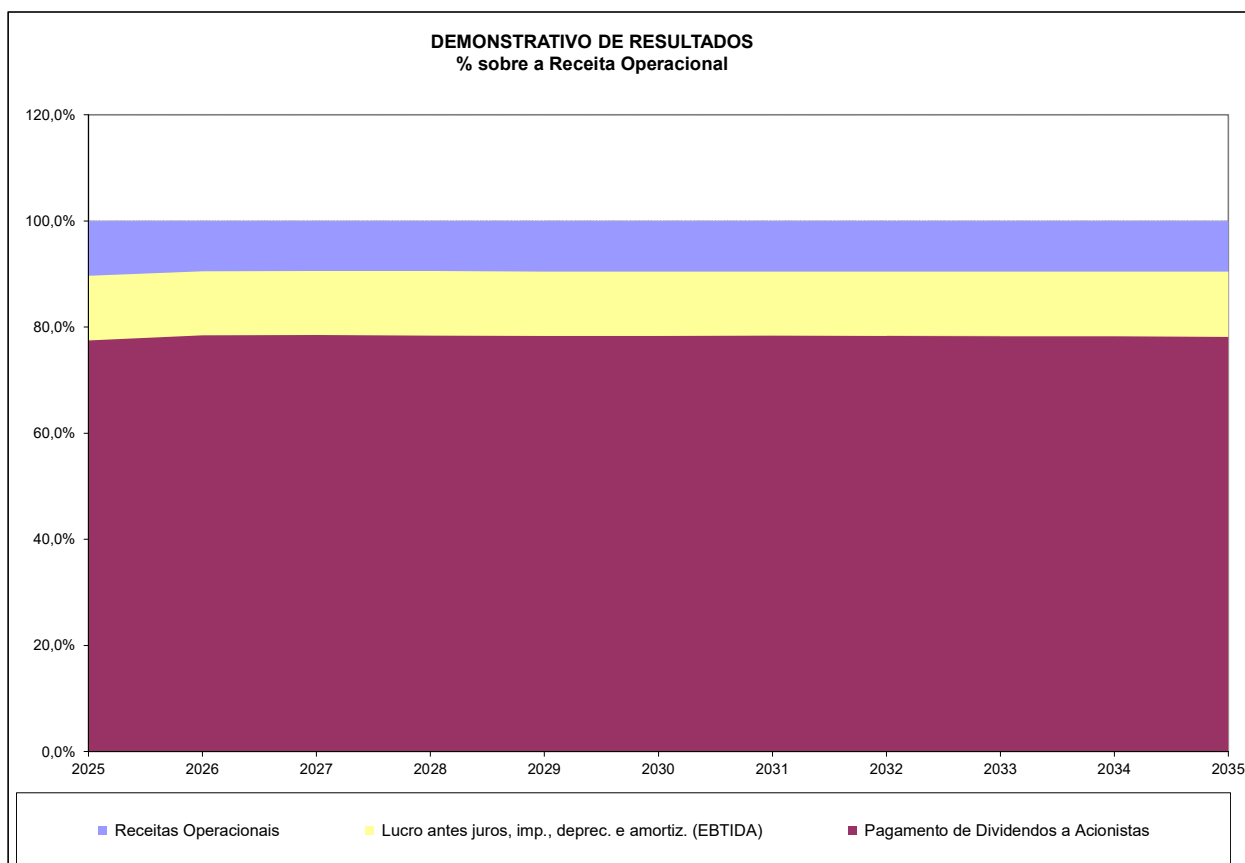
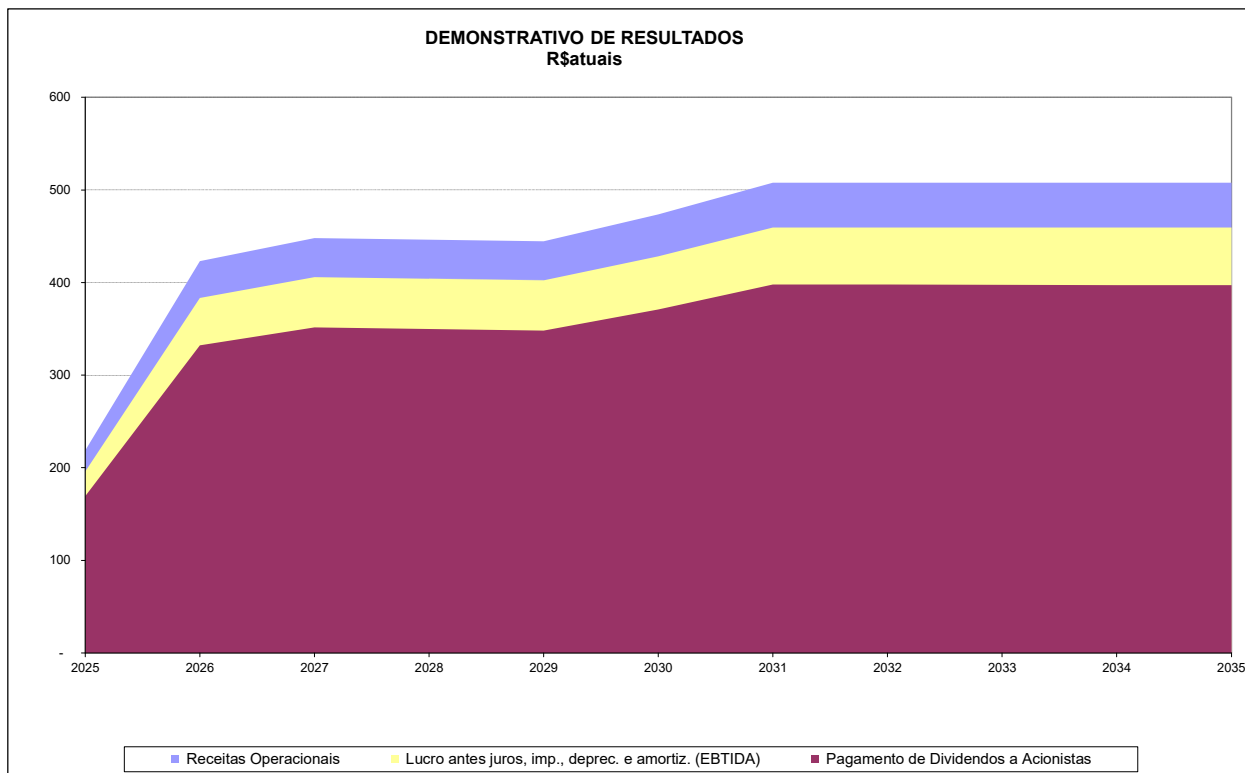
Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 20% 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 8,1% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 10,9% ao ano.



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://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



10.5. 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 15/05/2035 - média móvel de 12 meses), fixando em 6,60% ao ano no momento atual e em 4,50% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (R_p) foi considerado o prêmio médio de 5,69% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 60 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/ou 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 às 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 às 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 0,60%, 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 K_e 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 em cada imóvel está apresentado em anexo, sendo o consolidado de todos os imóveis o seguinte:

$$K_e = 6,50\% + (5,70\% \times 0,51) + 0,50\% = 9,90\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,50\% + (5,70\% \times 0,51) + 0,60\% = 8,12\% \text{ (valor residual)}$$

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.



10.6. 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\$ 3.994.346,00 (três milhões, novecentos e noventa e quatro mil, trezentos e sessenta reais).

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://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



10.7. 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\$ 4.043.000,00
CENÁRIO BUY TO LEASE:	R\$ 3.994.000,00
CENÁRIO FII:	R\$ 4.378.000,00

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

¹Documento assinado digitalmente por:

ROBERTO MAURO COSTA
ENG^o CIVIL - CREA Nº0600.633.833

¹ 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 47 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 – cenário buy to lease;
- Fluxo de caixa mensal projetado - cenário buy to lease;
- Tratamento de dados – valor de locação;
- 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 de um FII;
- Fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII;
- Fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII.

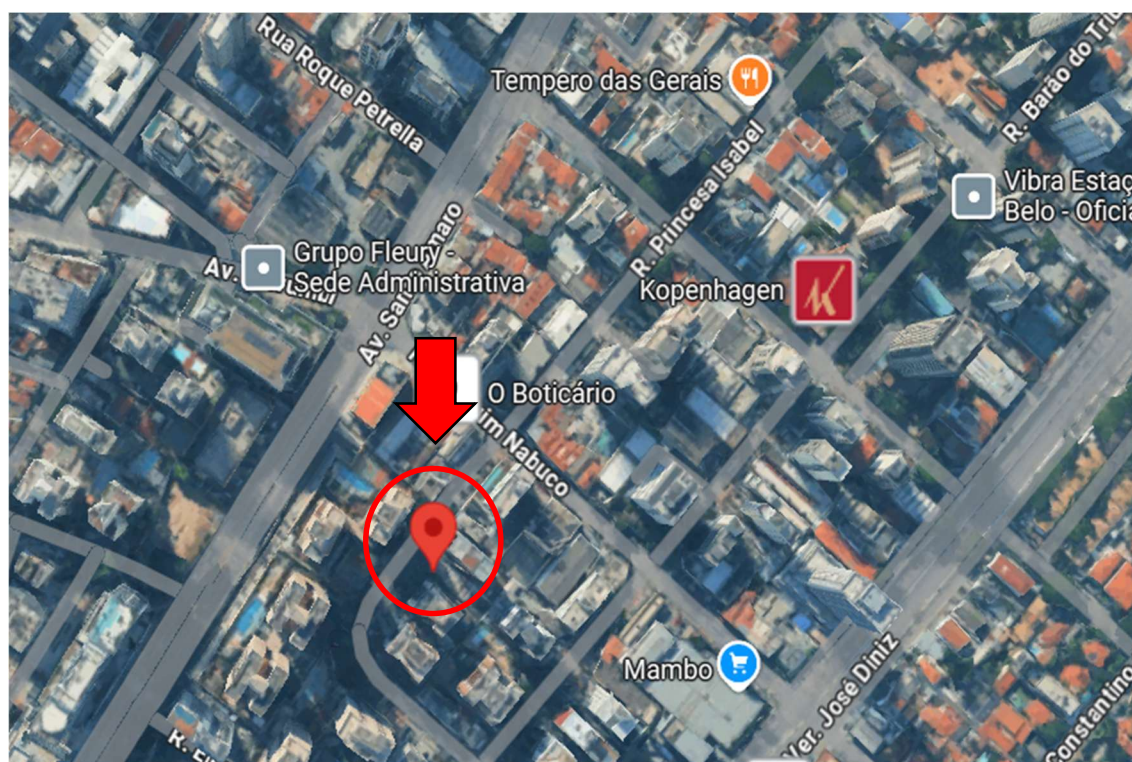
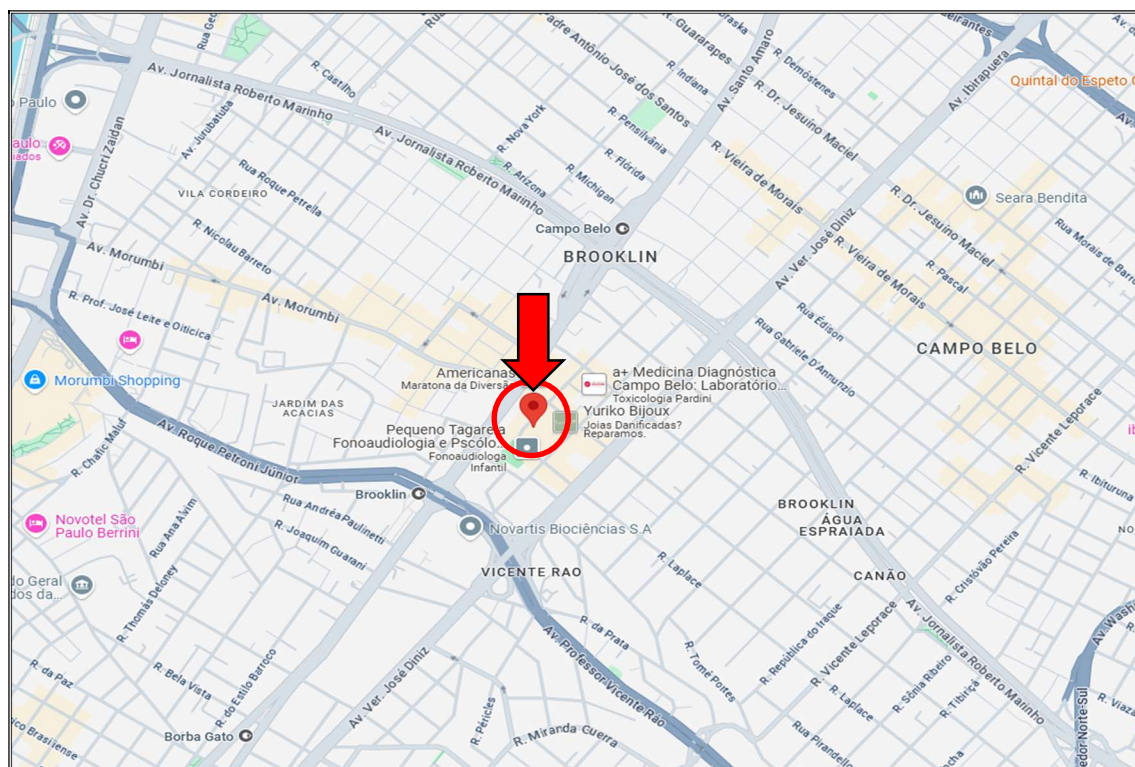
Osasco, 22 de março de 2.025

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.



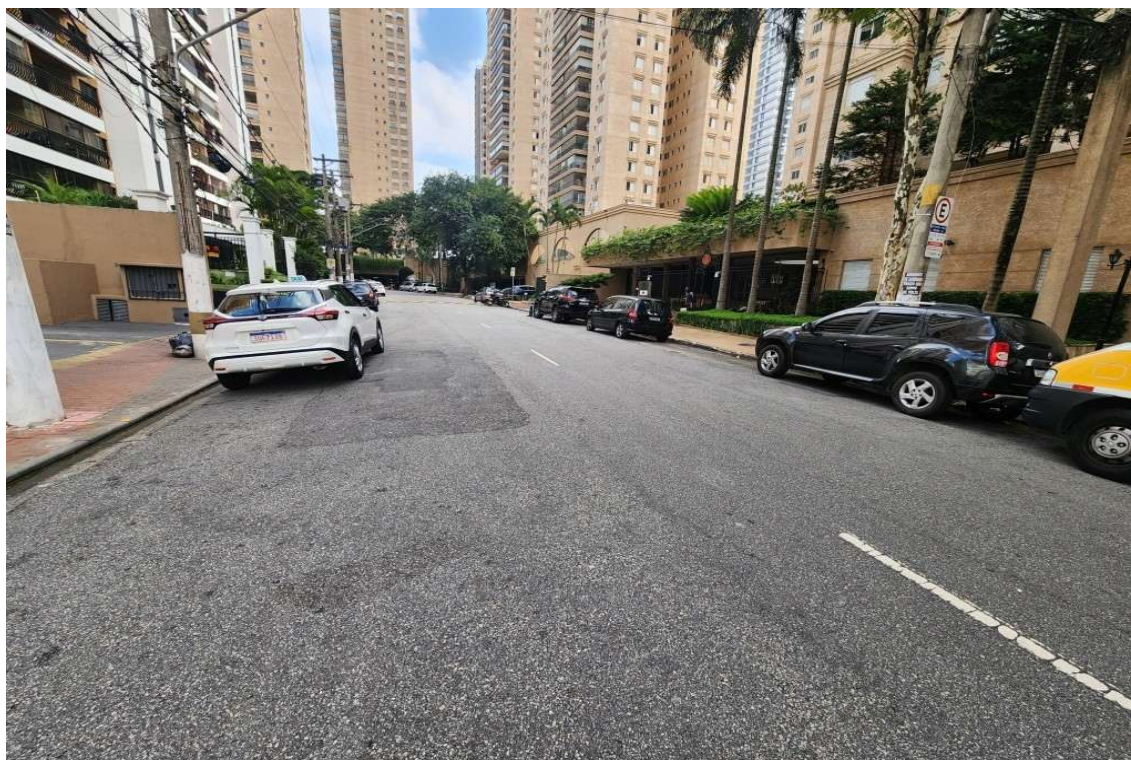
12. ANEXOS

Croqui de Localização



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação

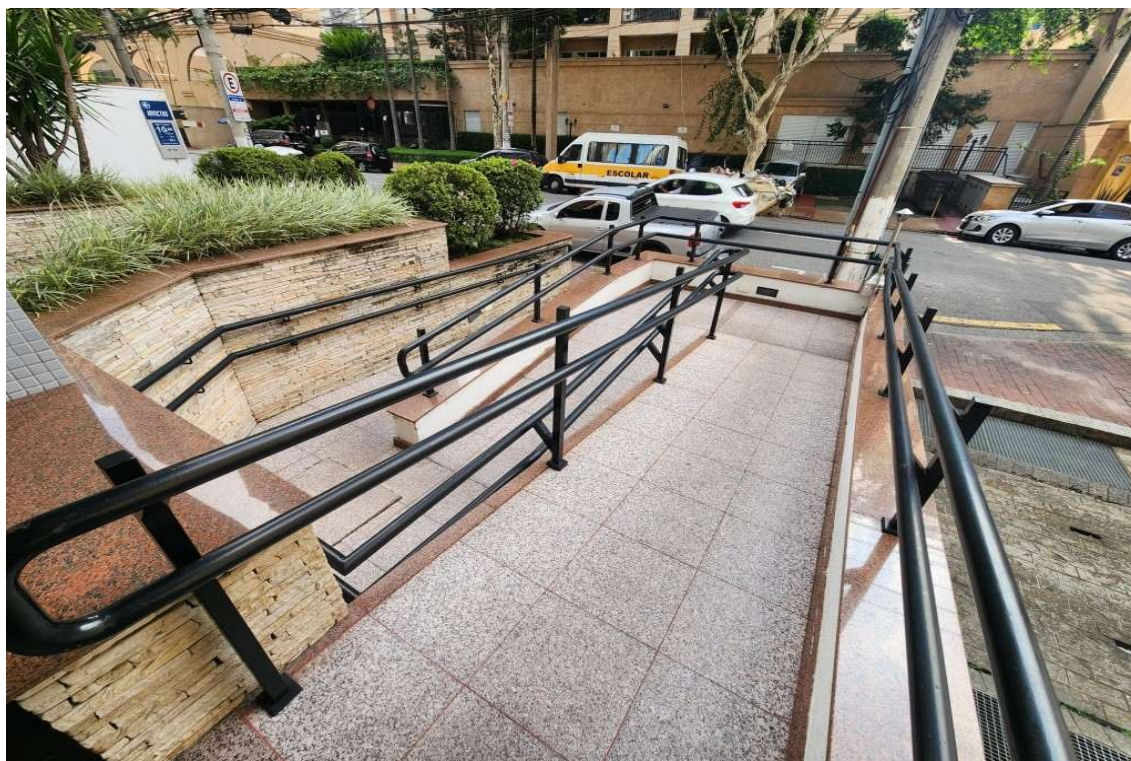


Rua Princesa Isabel

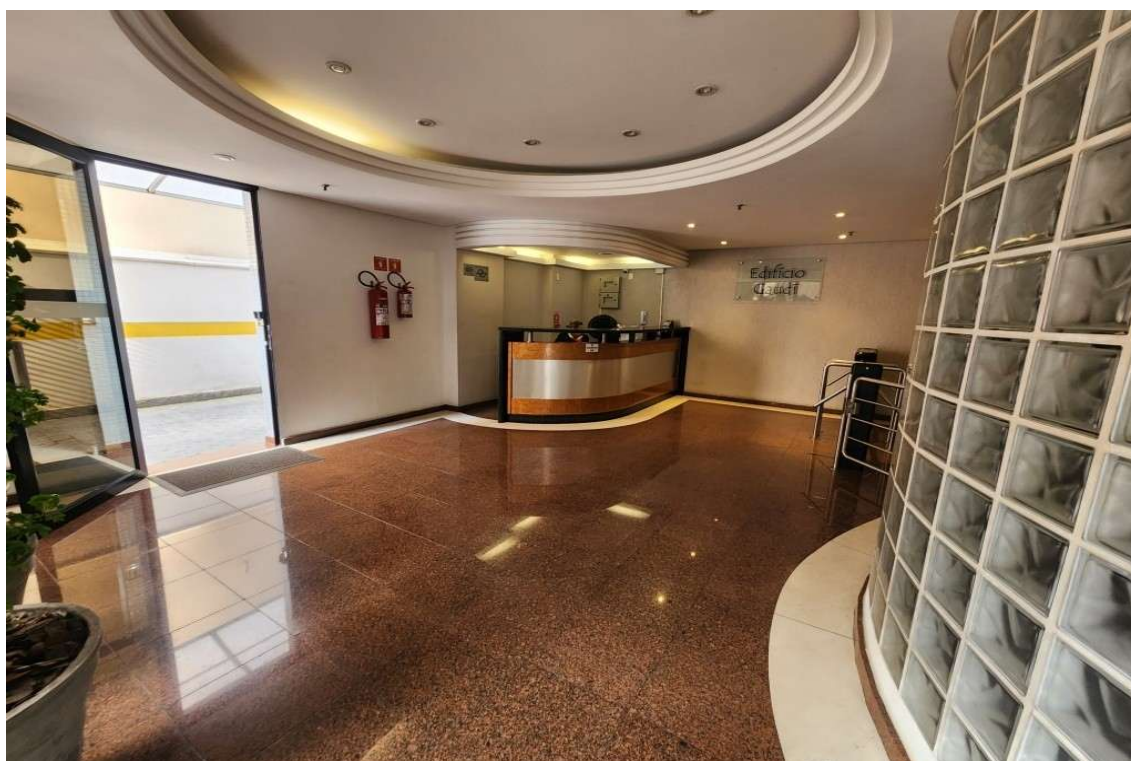
Imóvel Avaliando



Fachada



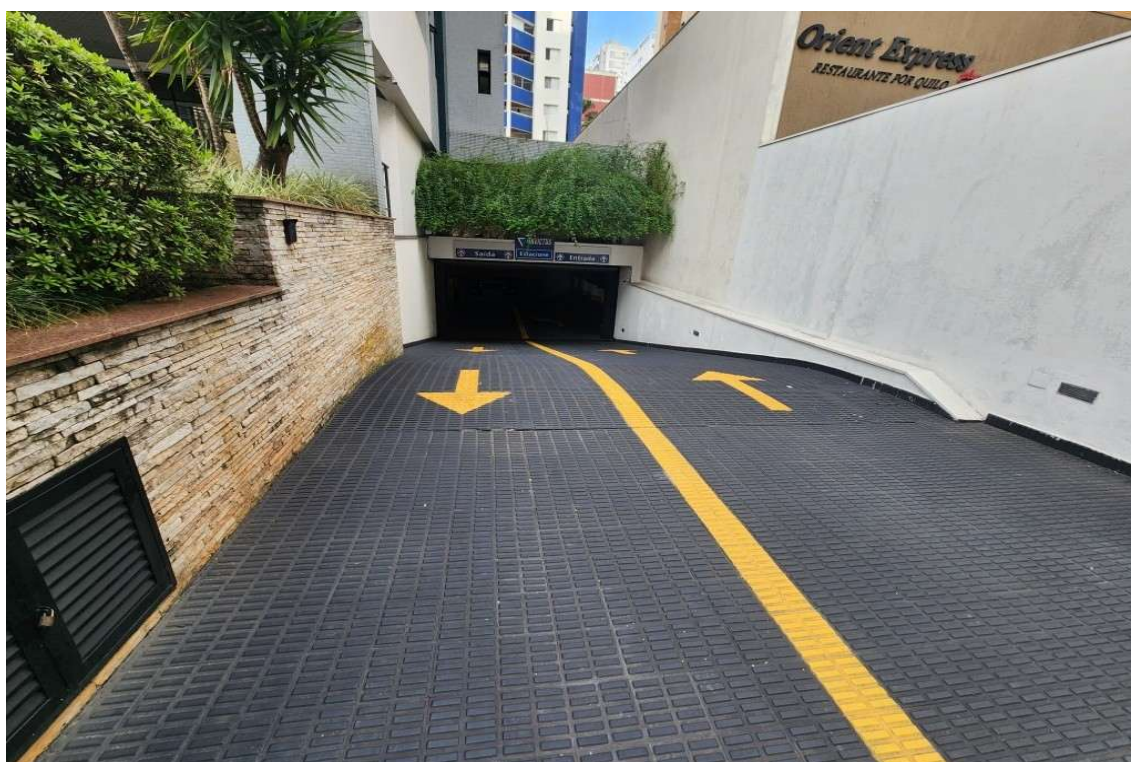
Térreo – acessibilidade / entrada



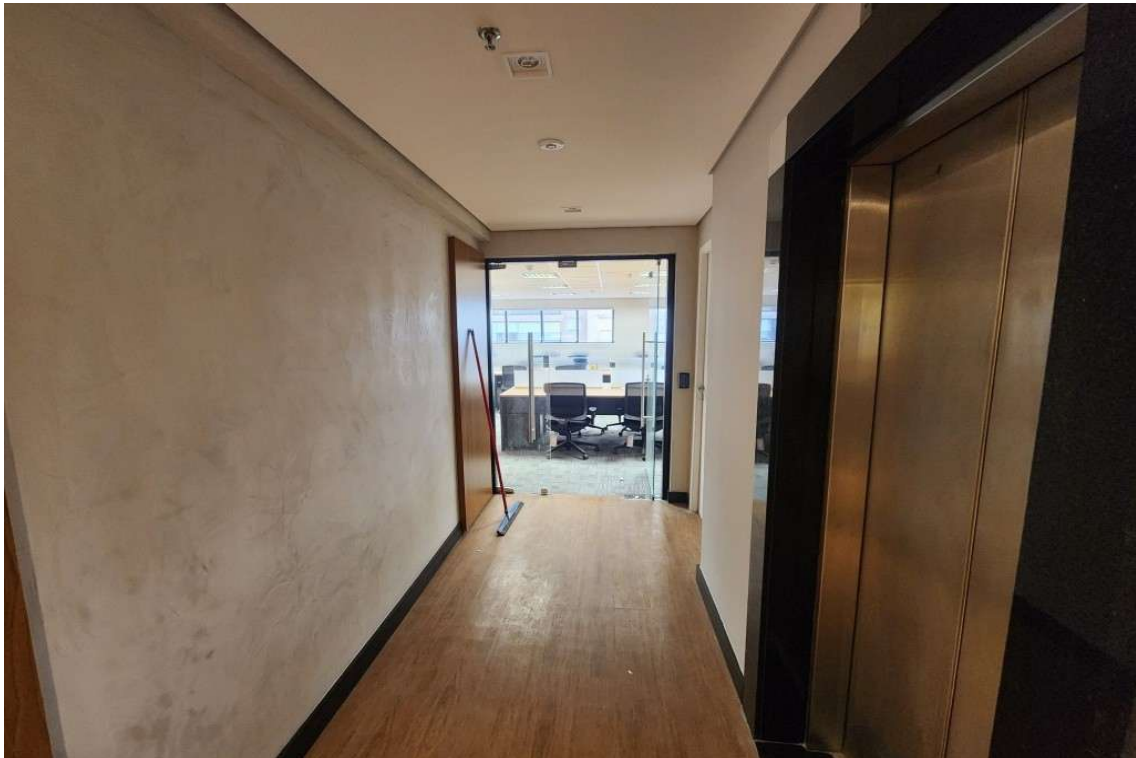
Térreo – recepção e controle de acesso



Térreo – identificação do edifício



Acesso ao subsolo



Hall de elevadores



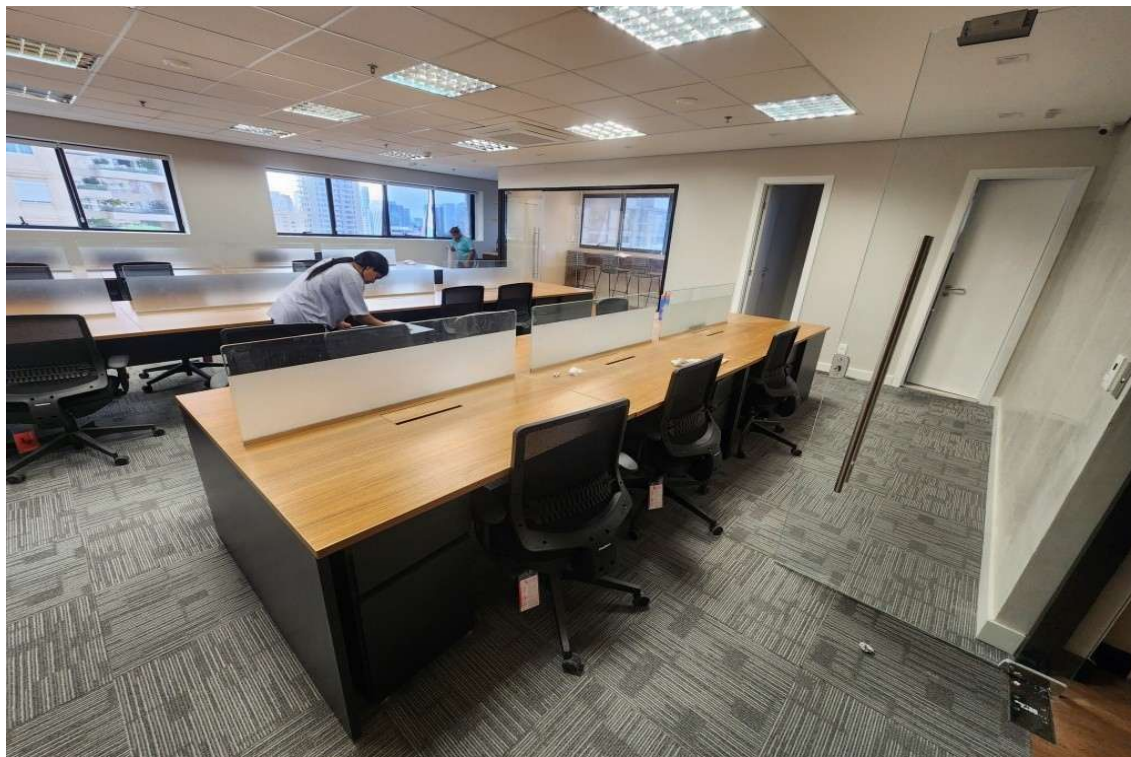
Espera



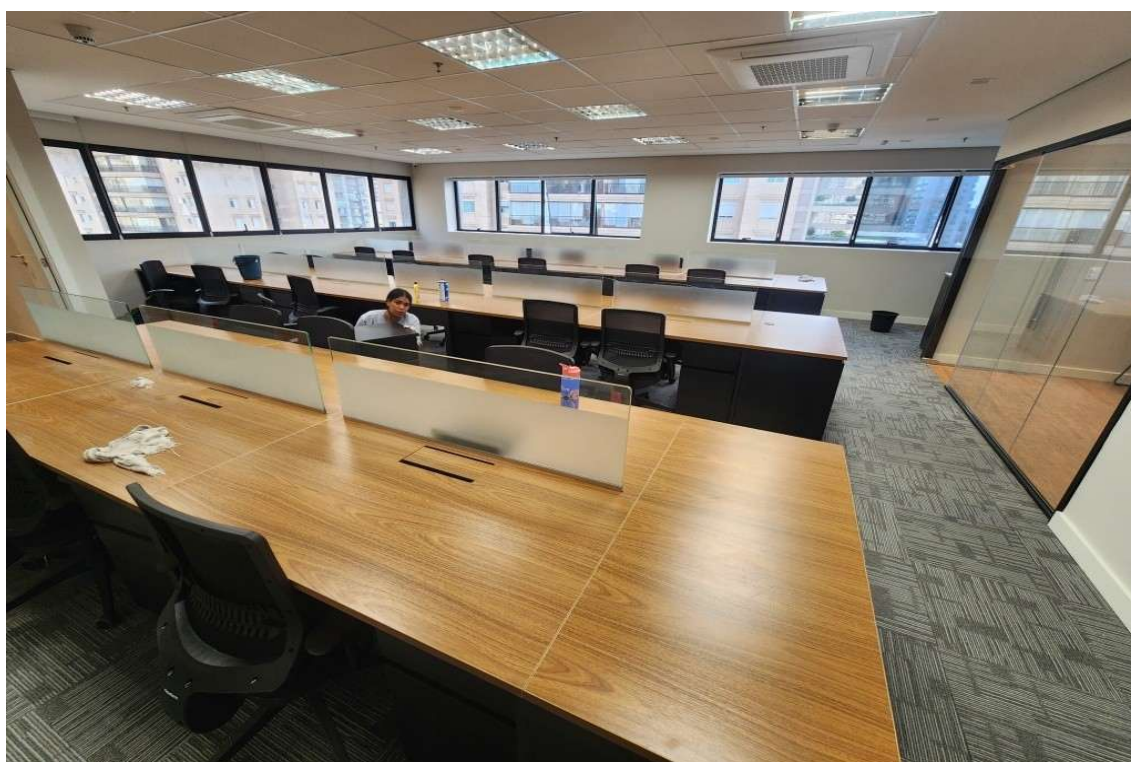
Sala de reuniões



Sala de reuniões



Estações de trabalho



Estações de trabalho



Estações de trabalho



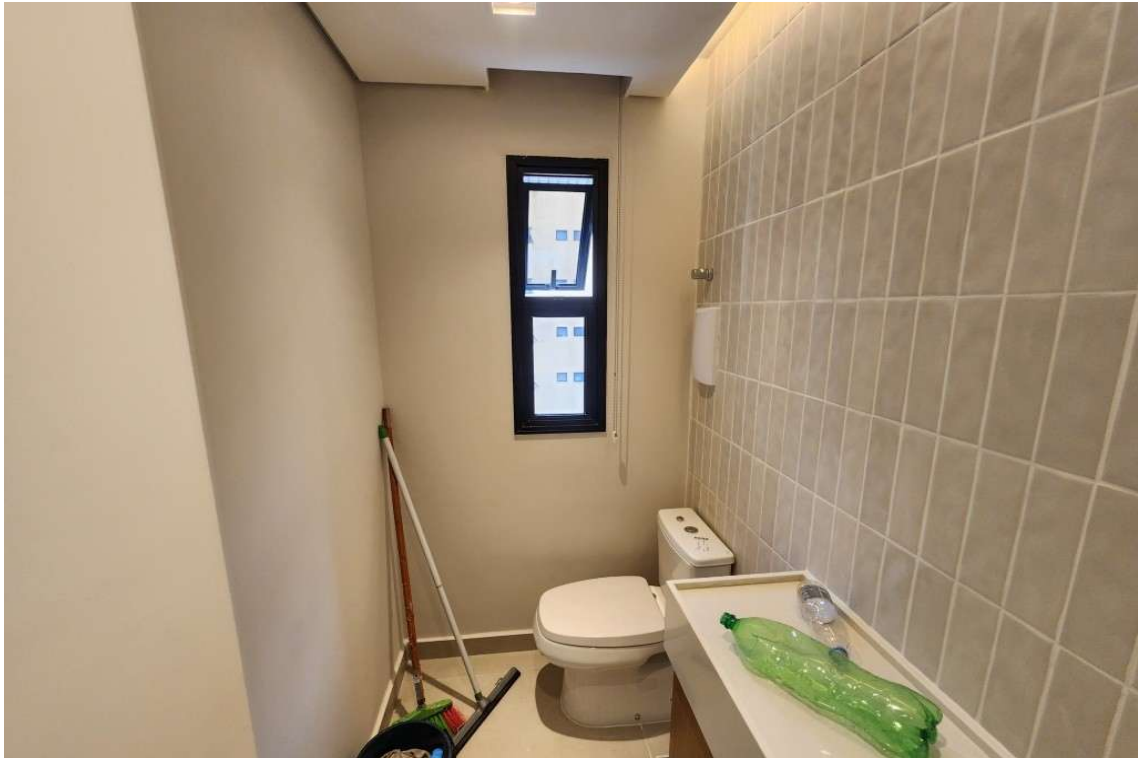
Copa



Sala de reuniões



Estações de trabalho



Sanitário



Sanitário

FLUXOS DE CAIXA ANUAL PROJETADO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total	
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	219	423	448	446	445	473	508	508	508	508	508	4.993	
-	Area locável (m2)	156	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	148	152	155	159	162	163	163	163	163	163		
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	275	475	487	497	508	519	521	521	521	521	521	5.364	
-	Vacância do empreendimento	8,7%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		
-	Area vaga (m2)	14	1	3	4	5	6	7	7	7	7	7		
-	Aluguéis Efetivos	219	423	448	446	445	473	508	508	508	508	508	4.993	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	8	15	16	16	16	17	19	19	19	19	19	182	
-	PIS	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	32	
-	COFINS	7	13	13	13	13	14	15	15	15	15	15	150	
-	Despesas Operacionais	15	25	26	26	26	28	30	30	30	30	30	294	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	8	
-	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	26	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	22	23	23	23	25	26	26	26	26	26	260	
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	196	383	406	404	402	428	460	459	459	459	459	4.517	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	196	383	406	404	402	428	460	459	459	459	459	4.517	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de Impostos	196	383	406	404	402	428	460	459	459	459	459	4.517	
-	Impostos (IR/CSSL)	24	46	49	49	48	52	55	55	55	55	55	543	
=	Lucro líquido	172	337	357	355	354	377	404	404	404	404	404	3.974	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	172	337	357	355	354	377	404	404	404	404	404	3.974	
-	Investimento em novos ativos	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	64	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.133)	332	352	350	348	371	398	398	397	397	397	607	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.133)	(2.800)	(2.449)	(2.099)	(1.751)	(1.380)	(982)	(584)	(187)	210	607		
+	Integralização dos Acionistas	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	169	332	352	350	348	371	398	398	397	397	397	3.909	
=	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	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
+	Distribuição de Dividendos	169	332	352	350	348	371	398	398	397	397	397	3.909	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.672	4.672	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.133)	332	352	350	348	371	398	398	397	397	5.069	5.279	

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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%
-	Area locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	125,8%	112,2%	108,6%	111,4%	114,4%	109,5%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	107,4%
-	Vacância do empreendimento												
-	Area vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	6,7%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%	5,9%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,8%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
-	Inadimplência irre recuperável	0,7%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
-	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)	89,7%	90,5%	90,6%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%
-	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)	89,7%	90,5%	90,6%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos	89,7%	90,5%	90,6%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%	90,5%
-	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	78,8%	79,7%	79,7%	79,7%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%
+	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	78,8%	79,7%	79,7%	79,7%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%	79,6%
-	Investimento em novos ativos	1509,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	66,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,2%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1432,1%	78,5%	78,5%	78,4%	78,3%	78,3%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	12,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1432,1%	-661,6%	-546,7%	-470,4%	-393,9%	-291,5%	-193,4%	-115,1%	-36,8%	41,4%	119,6%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1509,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	66,1%
+	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	1509,6%	780,1%	737,2%	740,1%	742,9%	697,5%	650,3%	650,3%	650,3%	650,3%	650,3%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	77,5%	78,5%	78,5%	78,4%	78,3%	78,3%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	78,3%
=	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	1509,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	66,1%
+	Distribuição de Dividendos	77,5%	78,5%	78,5%	78,4%	78,3%	78,3%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	78,3%
-	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%	920,1%	93,6%	93,6%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1432,1%	78,5%	78,5%	78,4%	78,3%	78,3%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	998,3%	105,7%

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
		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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	40	16	39	39	39	39	38
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	149,07	148,45	147,82	147,20	146,58	145,96	146,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	39,75	39,58	39,41	39,25	39,08	38,92	39,16
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	60,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	0	160	0	0	0	0	1
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	40	16	39	39	39	39	38
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	-	-	-	-	-	1	0	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	2	3	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	2	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	2	1	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	36	13	35	35	35	35	35
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	36	13	35	35	35	35	35
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	36	13	35	35	35	35	35
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	4	2	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	31	11	31	31	31	31	31
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	31	11	31	31	31	31	31
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(3.302)	31	10	31	31	31	30	30
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(3.302)	(3.271)	(3.261)	(3.230)	(3.199)	(3.169)	(3.138)	(3.108)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	31	42	72	103	133	164	194
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	31	10	31	31	31	30	30
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	0	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	31	10	31	31	31	30	30
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	(3.302)	31	10	31	31	31	30	30

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	38	38	38	38	40	39	39	39	39	39	39	38
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	146,46	145,87	145,29	144,71	144,13	152,20	151,59	150,99	150,38	149,78	149,18	150,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	39,05	38,89	38,74	38,58	38,43	40,58	40,42	40,26	40,09	39,93	39,77	40,03
	Vacância do empreendimento	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,9%
	Área vaga (m2)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	Aluguéis Efetivos	38	38	38	38	40	39	39	39	39	39	39	38
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	35	35	34	34	36	36	35	35	35	35	35	35
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	35	35	34	34	36	36	35	35	35	35	35	35
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	35	35	34	34	36	36	35	35	35	35	35	35
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	31	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	30
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	31	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	30
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	30	30	30	30	31	31	31	31	30	30	30	30
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(3.078)	(3.048)	(3.018)	(2.988)	(2.957)	(2.926)	(2.896)	(2.865)	(2.835)	(2.804)	(2.774)	(2.744)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	224	254	284	314	345	376	406	437	467	498	528	558
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	30	30	30	30	31	31	31	31	30	30	30	30
=	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	30	30	30	30	31	31	31	31	30	30	30	30
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	30	30	30	30	31	31	31	31	30	30	30	30

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	38
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	150,24	149,73	149,23	148,74	148,24	155,40	154,88	154,36	153,85	153,34	152,82	153,91
	Potencial de Mercado de Aluguéis	40,06	39,92	39,79	39,66	39,52	41,43	41,29	41,16	41,02	40,88	40,75	41,03
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%
	Área vaga (m2)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	4
	Aluguéis Efetivos	38	38	38	38	39	39	39	39	39	39	39	38
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	35	35	34	34	36	35	35	35	35	35	35	35
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	35	35	34	34	36	35	35	35	35	35	35	35
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	35	35	34	34	36	35	35	35	35	35	35	35
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	31	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	30
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	31	30	30	30	31	31	31	31	31	31	31	30
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	30	30	30	30	31	31	31	30	30	30	30	30
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.714)	(2.684)	(2.654)	(2.624)	(2.593)	(2.563)	(2.532)	(2.502)	(2.471)	(2.441)	(2.411)	(2.381)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	588	618	648	678	709	739	770	800	831	861	891	921
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	30	30	30	30	31	31	31	30	30	30	30	30
=	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	30	30	30	30	31	31	31	30	30	30	30	30
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	30	30	30	30	31	31	31	30	30	30	30	30

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	38	38	38	38	42	42	41	41	41	41	41	41
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	153,61	153,12	152,64	152,16	151,69	158,66	158,17	157,67	157,18	156,68	156,19	157,33
	Potencial de Mercado de Aluguéis	40,95	40,83	40,70	40,57	40,44	42,30	42,17	42,04	41,91	41,77	41,64	41,95
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,8%
	Área vaga (m2)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
	Aluguéis Efetivos	38	38	38	38	42	42	41	41	41	41	41	41
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	35	34	34	34	38	37	37	37	37	37	37	37
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	35	34	34	34	38	37	37	37	37	37	37	37
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	35	34	34	34	38	37	37	37	37	37	37	37
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	30	30	30	30	33	33	33	33	33	33	32	32
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	30	30	30	30	33	33	33	33	33	33	32	32
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	30	30	30	30	33	33	32	32	32	32	32	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.351)	(2.321)	(2.291)	(2.262)	(2.229)	(2.196)	(2.164)	(2.132)	(2.099)	(2.067)	(2.035)	(2.004)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	951	981	1.011	1.040	1.073	1.106	1.138	1.170	1.203	1.235	1.267	1.298
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	30	30	30	30	33	33	32	32	32	32	32	32
=	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	30	30	30	30	33	33	32	32	32	32	32	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	30	30	30	30	33	33	32	32	32	32	32	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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		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		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	41	40	40	40	42	41	41	41	41	41	41	40
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	157,07	156,61	156,16	155,70	155,25	162,00	161,52	161,05	160,58	160,11	159,64	160,84
	Potencial de Mercado de Aluguéis	41,88	41,76	41,63	41,51	41,39	43,19	43,06	42,94	42,81	42,69	42,56	42,88
	Vacância do empreendimento	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,3%
	Área vaga (m2)	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Aluguéis Efetivos	41	40	40	40	42	41	41	41	41	41	41	40
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	37	37	36	36	38	37	37	37	37	37	37	37
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	37	37	36	36	38	37	37	37	37	37	37	37
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	37	37	36	36	38	37	37	37	37	37	37	37
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	32	32	32	32	33	33	33	33	33	32	32	32
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	32	32	32	32	33	33	33	33	33	32	32	32
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	32	32	32	31	33	32	32	32	32	32	32	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.972)	(1.940)	(1.909)	(1.877)	(1.845)	(1.812)	(1.780)	(1.748)	(1.716)	(1.684)	(1.652)	(1.620)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.330	1.362	1.393	1.425	1.457	1.490	1.522	1.554	1.586	1.618	1.650	1.682
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	32	32	32	31	33	32	32	32	32	32	32	32
=	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	32	32	32	31	33	32	32	32	32	32	32	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	32	32	32	31	33	32	32	32	32	32	32	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	40
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	160,37	159,90	159,44	158,97	158,51	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	42,76	42,63	42,51	42,38	42,26	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	40	40	40	40	41	41	41	41	41	41	41	40
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	36
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	36
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	36	36	36	36	37	37	37	37	37	37	37	36
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	32	32	32	32	33	33	33	32	32	32	32	32
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	32	32	32	32	33	33	33	32	32	32	32	32
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	32	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.589)	(1.557)	(1.526)	(1.495)	(1.462)	(1.430)	(1.398)	(1.366)	(1.334)	(1.303)	(1.271)	(1.239)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.713	1.745	1.776	1.807	1.840	1.872	1.904	1.936	1.968	2.000	2.031	2.063
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	32	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32
=	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	32	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	32	31	31	31	32	32	32	32	32	32	32	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	40	40	40	40	43	43	43	43	42	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	40	40	40	40	43	43	43	43	42	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	36	36	36	36	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	36	36	36	36	39	39	39	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	36	36	36	36	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	32	32	32	32	34	34	34	34	34	34	34	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	32	32	32	32	34	34	34	34	34	34	34	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	31	31	31	31	34	34	33	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(1.208)	(1.176)	(1.145)	(1.114)	(1.080)	(1.047)	(1.013)	(980)	(947)	(914)	(881)	(848)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.	2.094	2.126	2.157	2.188	2.222	2.255	2.289	2.322	2.355	2.388	2.421	2.454
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	31	31	31	31	34	34	33	33	33	33	33	33
=	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	31	31	31	31	34	34	33	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	31	31	31	31	34	34	33	33	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(815)	(782)	(750)	(717)	(683)	(650)	(616)	(583)	(550)	(517)	(484)	(451)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.487	2.520	2.553	2.585	2.619	2.652	2.686	2.719	2.752	2.785	2.818	2.851
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
		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
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(418)	(386)	(353)	(320)	(287)	(253)	(220)	(187)	(154)	(120)	(87)	(55)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.884	2.917	2.949	2.982	3.015	3.049	3.082	3.115	3.149	3.182	3.215	3.247
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	34	33	33	33	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034
Meses		jan/34	fev/34	mar/34	abr/34	mai/34	jun/34	jul/34	ago/34	set/34	out/34	nov/34	dez/34
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22)	11	43	76	110	143	176	210	243	276	309	342
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.280	3.313	3.345	3.378	3.412	3.445	3.478	3.512	3.545	3.578	3.611	3.644
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
Meses	R\$ em moeda constante	jan/35	fev/35	mar/35	abr/35	mai/35	jun/35	jul/35	ago/35	set/35	out/35	nov/35	dez/35
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	3	3	3	2	2	3	3	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulados	374	407	440	472	505	538	572	605	639	672	705	738
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv.	3.676	3.709	3.742	3.774	3.807	3.840	3.874	3.907	3.941	3.974	4.007	4.040
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.672
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	4.705

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto												
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total	
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	250	464	464	482	490	488	501	508	508	508	507	5.167	
-	Area locável (m2)	156	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	148	152	155	159	162	163	163	163	163	163		
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	275	475	487	497	508	519	521	521	521	521	521	5.364	
-	Vacância do empreendimento	8,7%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		
-	Area vaga (m2)	14	1	3	4	5	6	7	7	7	7	7		
-	Aluguéis Efetivos	250	464	464	482	490	488	501	508	508	508	507	5.167	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	9	17	17	18	18	18	18	19	19	19	19	189	
-	PIS	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	34	
-	COFINS	7	14	14	14	15	15	15	15	15	15	15	155	
-	Despesas Operacionais	16	28	28	29	30	30	30	31	31	31	30	312	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	8	
-	Inadimplência irrecuperável	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4	3	35	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	24	24	25	25	25	26	26	26	26	26	269	
-	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	224	420	419	435	442	440	452	458	458	458	459	4.666	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	224	420	419	435	442	440	452	458	458	458	459	4.666	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de Impostos	224	420	419	435	442	440	452	458	458	458	459	4.666	
-	Impostos (IR/CSSL)	27	50	50	52	53	53	55	55	55	55	55	562	
=	Lucro líquido	197	369	368	383	389	387	398	403	403	403	404	4.104	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	197	369	368	383	389	387	398	403	403	403	404	4.104	
-	Investimento em novos ativos	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	64	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.108)	364	363	377	383	381	392	397	396	396	396	738	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.108)	(2.744)	(2.381)	(2.004)	(1.620)	(1.239)	(848)	(451)	(55)	342	738		
+	Integralização dos Acionistas	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302	3.302		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	194	364	363	377	383	381	392	397	396	396	396	4.040	
=	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	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
+	Distribuição de Dividendos	194	364	363	377	383	381	392	397	396	396	396	4.040	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.672	4.672	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	(3.108)	364	363	377	383	381	392	397	396	396	5.068	5.410	

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	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	110,3%	102,3%	105,0%	103,2%	103,8%	106,4%	103,9%	102,6%	102,6%	102,6%	102,7%	103,8%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	6,6%	5,9%	6,0%	6,0%	6,0%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	6,1%	5,9%	6,0%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,7%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
-	Inadimplência irreversível	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,5%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%	5,2%
-	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)	89,8%	90,4%	90,4%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,4%	90,3%
-	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)	89,8%	90,4%	90,4%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,4%	90,3%
-/+	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	89,8%	90,4%	90,4%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,3%	90,4%	90,3%
-	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	78,9%	79,5%	79,5%	79,5%	79,4%	79,4%	79,4%	79,4%	79,4%	79,4%	79,6%	79,4%
+	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	78,9%	79,5%	79,5%	79,5%	79,4%	79,4%	79,4%	79,4%	79,4%	79,4%	79,6%	79,4%
-	Investimento em novos ativos	1323,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	63,9%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,1%	1,1%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1245,6%	78,4%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	78,1%	78,1%	78,0%	78,1%	14,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-1245,6%	-591,2%	-513,6%	-416,0%	-330,9%	-254,2%	-169,2%	-88,8%	-10,8%	67,3%	145,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1323,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	63,9%
+	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	1323,3%	711,5%	712,4%	685,5%	674,4%	677,2%	659,1%	650,4%	650,4%	650,4%	651,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	77,7%	78,4%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	78,1%	78,1%	78,0%	78,1%	78,2%
=	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	1323,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	63,9%
+	Distribuição de Dividendos	77,7%	78,4%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	78,1%	78,1%	78,0%	78,1%	78,2%
-	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%	921,0%	90,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1245,6%	78,4%	78,4%	78,3%	78,3%	78,2%	78,2%	78,1%	78,1%	78,0%	999,1%	104,7%

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
		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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	40	13	33	33	33	33	33
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	149,07	148,45	147,82	147,20	146,58	145,96	146,87
	Potencial de Mercado de Aluguéis	-	-	-	-	-	39,75	39,58	39,41	39,25	39,08	38,92	39,16
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	60,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	0	160	0	0	0	0	1
	Aluguéis Efetivos	-	-	-	-	-	40	13	33	33	33	33	33
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	1	0	1	1	1	1	1
	PIS	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	-	-	-	-	-	1	0	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	2	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	2	1	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	36	11	30	30	30	30	30
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	36	11	30	30	30	30	30
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	36	11	30	30	30	30	30
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	4	1	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	32	9	27	26	26	26	26
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	32	9	27	26	26	26	26
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(3.302)	31	9	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(3.302)	(3.271)	(3.262)	(3.236)	(3.210)	(3.184)	(3.158)	(3.133)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	31	40	66	92	118	144	169
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	31	9	26	26	26	26	26
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	31	9	26	26	26	26	26
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	(3.302)	31	9	26	26	26	26	26

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
Meses		jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	33	33	32	32	34	35	38	38	38	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	146,46	145,87	145,29	144,71	144,13	152,20	151,59	150,99	150,38	149,78	149,18	150,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	39,05	38,89	38,74	38,58	38,43	40,58	40,42	40,26	40,09	39,93	39,77	40,03
	Vacância do empreendimento	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,9%
	Área vaga (m2)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	Aluguéis Efetivos	33	33	32	32	34	35	38	38	38	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	30	29	29	29	31	31	34	34	34	34	34	34
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	30	29	29	29	31	31	34	34	34	34	34	34
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	30	29	29	29	31	31	34	34	34	34	34	34
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	26	26	26	26	27	28	30	30	30	30	30	30
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	26	26	26	26	27	28	30	30	30	30	30	30
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	26	25	25	25	26	27	30	30	30	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.107)	(3.081)	(3.056)	(3.031)	(3.004)	(2.977)	(2.947)	(2.918)	(2.888)	(2.859)	(2.830)	(2.800)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	195	221	246	271	298	325	355	384	414	443	472	502
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	26	25	25	25	26	27	30	30	30	29	29	29
=	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	26	25	25	25	26	27	30	30	30	29	29	29
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	26	25	25	25	26	27	30	30	30	29	29	29

Pessoa Jurídica Convencional		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	150,24	149,73	149,23	148,74	148,24	155,40	154,88	154,36	153,85	153,34	152,82	153,91
	Potencial de Mercado de Aluguéis	40,06	39,92	39,79	39,66	39,52	41,43	41,29	41,16	41,02	40,88	40,75	41,03
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%
	Área vaga (m2)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	4
	Aluguéis Efetivos	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	34	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	34	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	34	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	30	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30	29
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	30	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30	29
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	29	29	29	29	30	30	30	30	29	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.771)	(2.742)	(2.713)	(2.685)	(2.655)	(2.625)	(2.595)	(2.566)	(2.536)	(2.507)	(2.478)	(2.449)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	531	560	589	617	647	677	707	736	766	795	824	853
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	29	29	29	29	30	30	30	30	29	29	29	29
=	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	29	29	29	29	30	30	30	30	29	29	29	29
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	29	29	29	29	30	30	30	30	29	29	29	29

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	153,61	153,12	152,64	152,16	151,69	158,66	158,17	157,67	157,18	156,68	156,19	157,33
	Potencial de Mercado de Aluguéis	40,95	40,83	40,70	40,57	40,44	42,30	42,17	42,04	41,91	41,77	41,64	41,95
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,8%
	Área vaga (m2)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
	Aluguéis Efetivos	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	33
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30	29
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	30	29
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	29	29	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(2.420)	(2.391)	(2.362)	(2.333)	(2.304)	(2.274)	(2.245)	(2.215)	(2.186)	(2.157)	(2.128)	(2.099)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	882	911	940	969	998	1.028	1.057	1.087	1.116	1.145	1.174	1.203
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	29	29	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29
=	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	29	29	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	29	29	29	29	30	30	29	29	29	29	29	29

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
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
+	Receitas Operacionais	37	37	37	37	38	38	37	37	37	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	157,07	156,61	156,16	155,70	155,25	162,00	161,52	161,05	160,58	160,11	159,64	160,84
	Potencial de Mercado de Aluguéis	41,88	41,76	41,63	41,51	41,39	43,19	43,06	42,94	42,81	42,69	42,56	42,88
	Vacância do empreendimento	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,3%
	Área vaga (m2)	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Aluguéis Efetivos	37	37	37	37	38	38	37	37	37	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	33	33
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	33	33
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	33	33
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Lucro líquido	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	29	29
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30	29	29
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	29	29	29	29	30	29	29	29	29	29	29	29
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.070)	(2.041)	(2.013)	(1.984)	(1.954)	(1.925)	(1.896)	(1.867)	(1.838)	(1.808)	(1.780)	(1.751)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.232	1.261	1.289	1.318	1.348	1.377	1.406	1.435	1.465	1.494	1.522	1.551
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	29	29	29	29	30	29	29	29	29	29	29	29
=	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	29	29	29	29	30	29	29	29	29	29	29	29
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	29	29	29	29	30	29	29	29	29	29	29	29

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
		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
		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	37	37	36	36	38	37	40	43	43	43	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	160,37	159,90	159,44	158,97	158,51	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	42,76	42,63	42,51	42,38	42,26	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	37	37	36	36	38	37	40	43	43	43	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	33	33	33	33	34	34	36	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	33	33	33	33	34	34	36	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	33	33	33	33	34	34	36	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	29	29	29	29	30	30	32	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	29	29	29	29	30	30	32	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	29	29	29	28	29	29	31	34	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.722)	(1.694)	(1.665)	(1.637)	(1.607)	(1.578)	(1.547)	(1.513)	(1.480)	(1.446)	(1.413)	(1.380)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.580	1.609	1.637	1.665	1.695	1.724	1.755	1.789	1.822	1.856	1.889	1.922
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	29	29	29	28	29	29	31	34	33	33	33	33
=	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	29	29	29	28	29	29	31	34	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	29	29	29	28	29	29	31	34	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
		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
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144		
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.347)	(1.314)	(1.281)	(1.248)	(1.216)	(1.182)	(1.148)	(1.115)	(1.082)	(1.048)	(1.015)	(982)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-													
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.955	1.988	2.021	2.054	2.086	2.120	2.154	2.187	2.220	2.254	2.287	2.320
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(949)	(916)	(883)	(851)	(818)	(784)	(751)	(717)	(684)	(651)	(617)	(584)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.353	2.386	2.419	2.451	2.484	2.518	2.551	2.585	2.618	2.651	2.685	2.718
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(551)	(518)	(486)	(453)	(420)	(387)	(353)	(320)	(286)	(253)	(220)	(187)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	2.751	2.784	2.816	2.849	2.882	2.915	2.949	2.982	3.016	3.049	3.082	3.115
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33

Pessoa Jurídica Convencional		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034
Meses		jan/34	fev/34	mar/34	abr/34	mai/34	jun/34	jul/34	ago/34	set/34	out/34	nov/34	dez/34
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(154)	(121)	(88)	(56)	(23)	11	44	78	111	144	177	210
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.148	3.181	3.214	3.246	3.279	3.313	3.346	3.380	3.413	3.446	3.479	3.512
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33

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
Meses	R\$ em moeda constante	jan/35	fev/35	mar/35	abr/35	mai/35	jun/35	jul/35	ago/35	set/35	out/35	nov/35	dez/35
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	PIS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	COFINS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
-	Despesas Operacionais	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	2
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	38	38	38	38	38	39	39	39	39	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Lucro líquido	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	34	33	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	Fluxos de Caixa Acumulados	243	276	309	342	374	408	441	475	508	541	574	607
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reserv	3.545	3.578	3.611	3.644	3.676	3.710	3.743	3.777	3.810	3.843	3.876	3.909
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
=	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	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	33
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.672
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	33	33	33	33	33	34	34	33	33	33	33	4.705

 Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total	
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais	219	423	448	446	445	473	508	508	508	508	508	4.993	
-	Area locável (m2)	156	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267		
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	147	148	152	155	159	162	163	163	163	163	163		
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	275	475	487	497	508	519	521	521	521	521	521	5.364	
-	Vacância do empreendimento	8,7%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,4%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		
-	Area vaga (m2)	14	1	3	4	5	6	7	7	7	7	7		
-	Aluguéis Efetivos	219	423	448	446	445	473	508	508	508	508	508	4.993	
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	Despesas Operacionais	151	51	52	52	52	53	54	54	54	54	54	683	
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	8	
-	Inadimplência irrecuperável	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	26	
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	11	12	12	12	12	13	13	13	13	13	130	
-	Despesas recorrentes FII	22	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	399	
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120	
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	68	372	396	394	392	420	453	453	453	453	453	4.310	
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	68	372	396	394	392	420	453	453	453	453	453	4.310	
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
=	Lucro antes de Impostos	68	372	396	394	392	420	453	453	453	453	453	4.310	
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Lucro líquido	68	372	396	394	392	420	453	453	453	453	453	4.310	
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	68	372	396	394	392	420	453	453	453	453	453	4.310	
-	Investimento em novos ativos	3.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.302	
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	64	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(3.237)	367	391	389	387	414	447	447	447	446	446	944	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.237)	(2.870)	(2.479)	(2.091)	(1.704)	(1.290)	(843)	(396)	51	497	944		
+	Integralização dos Cotistas	3.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.422	
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422	3.422		
-	Remuneração de Cotistas	185	367	391	389	387	414	447	447	447	446	446	4.365	
=	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	3.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.422	
+	Remuneração das Cotas	185	367	391	389	387	414	447	447	447	446	446	4.365	
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.316	5.316	
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(3.237)	367	391	389	387	414	447	447	447	446	5.762	6.259	

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO			Cenário: BuyToLease/FII										
	Ano	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Area locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	125,8%	112,2%	108,6%	111,4%	114,4%	109,5%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	102,6%	107,4%
-	Vacância do empreendimento												
-	Area vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	PIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	COFINS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas Operacionais	68,9%	12,1%	11,6%	11,7%	11,7%	11,2%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	13,7%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,8%	0,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
-	Inadimplência irrecuperável	0,7%	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
-	Despesas recorrentes FII	10,1%	8,9%	8,4%	8,5%	8,5%	8,0%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	7,4%	8,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	54,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,4%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	31,1%	87,9%	88,4%	88,3%	88,3%	88,8%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	86,3%
-	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)	31,1%	87,9%	88,4%	88,3%	88,3%	88,8%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	86,3%
-/+	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	31,1%	87,9%	88,4%	88,3%	88,3%	88,8%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	86,3%
-	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	31,1%	87,9%	88,4%	88,3%	88,3%	88,8%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	86,3%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	31,1%	87,9%	88,4%	88,3%	88,3%	88,8%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	89,3%	86,3%
-	Investimento em novos ativos	1509,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	66,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,3%	1,2%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	1,2%	1,3%	1,3%	1,4%	1,4%	1,3%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1479,8%	86,7%	87,2%	87,1%	87,0%	87,5%	88,1%	88,0%	88,0%	87,9%	87,9%	18,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1479,8%	-678,0%	-553,5%	-468,5%	-383,3%	-272,5%	-165,9%	-77,9%	10,0%	98,0%	185,8%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	1564,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	68,5%
+	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	1564,4%	808,5%	764,0%	766,9%	769,8%	722,8%	673,8%	673,9%	673,9%	673,9%	673,9%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	84,6%	86,7%	87,2%	87,1%	87,0%	87,5%	88,1%	88,0%	88,0%	87,9%	87,9%	87,4%
=	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	1564,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	68,5%
+	Remuneração das Cotas	84,6%	86,7%	87,2%	87,1%	87,0%	87,5%	88,1%	88,0%	88,0%	87,9%	87,9%	87,4%
-	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%	1046,9%	106,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-1479,8%	86,7%	87,2%	87,1%	87,0%	87,5%	88,1%	88,0%	88,0%	87,9%	1134,8%	125,4%

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
		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
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	40	13	33	33	33	33	33
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	149,07	148,45	147,82	147,20	146,58	145,96	146,87
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	39,75	39,58	39,41	39,25	39,08	38,92	39,16
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	60,0%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	0	160	0	0	0	0	1
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	40	13	33	33	33	33	33
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	120	4	5	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	0	2	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	1	0	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	120	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	(120)	35	8	29	29	29	29	29
-	Depreciação	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	(120)	35	8	29	29	29	29	29
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	(120)	35	8	29	29	29	29	29
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	(120)	35	8	29	29	29	29	29
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	(120)	35	8	29	29	29	29	29
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	3.302	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	(3.422)	35	8	29	29	28	28	28
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	(3.422)	(3.387)	(3.379)	(3.351)	(3.322)	(3.293)	(3.265)	(3.237)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	3.422	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	0	35	43	71	100	128	157	185
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	35	8	29	29	28	28	28
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	0	0	0	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	3.422	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	35	8	29	29	28	28	28
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	(3.422)	35	8	29	29	28	28	28

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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
		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	33	33	32	32	34	35	38	38	38	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	146,46	145,87	145,29	144,71	144,13	152,20	151,59	150,99	150,38	149,78	149,18	150,14
	Potencial de Mercado de Aluguéis	39,05	38,89	38,74	38,58	38,43	40,58	40,42	40,26	40,09	39,93	39,77	40,03
	Vacância do empreendimento	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,9%
	Área vaga (m2)	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	Aluguéis Efetivos	33	33	32	32	34	35	38	38	38	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	28	28	28	28	29	30	34	33	33	33	33	33
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	28	28	28	28	29	30	34	33	33	33	33	33
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	28	28	28	28	29	30	34	33	33	33	33	33
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	28	28	28	28	29	30	34	33	33	33	33	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	28	28	28	28	29	30	34	33	33	33	33	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	28	28	28	28	29	30	33	33	33	33	33	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(3.209)	(3.181)	(3.153)	(3.125)	(3.096)	(3.066)	(3.033)	(3.000)	(2.967)	(2.935)	(2.902)	(2.870)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	213	241	269	297	326	356	389	422	454	487	520	552
-	Remuneração de Cotistas	28	28	28	28	29	30	33	33	33	33	33	32
=	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	28	28	28	28	29	30	33	33	33	33	33	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	28	28	28	28	29	30	33	33	33	33	33	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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
		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	150,24	149,73	149,23	148,74	148,24	155,40	154,88	154,36	153,85	153,34	152,82	153,91
	Potencial de Mercado de Aluguéis	40,06	39,92	39,79	39,66	39,52	41,43	41,29	41,16	41,02	40,88	40,75	41,03
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,3%
	Área vaga (m2)	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	4
	Aluguéis Efetivos	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	33	33	32	34	33	33	33	33	33	33	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	32	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.837)	(2.805)	(2.773)	(2.741)	(2.708)	(2.675)	(2.642)	(2.609)	(2.576)	(2.544)	(2.511)	(2.479)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	584	617	649	681	714	747	780	813	845	878	910	943
-	Remuneração de Cotistas	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	32	32
=	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	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	32	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	32	32	32	32	33	33	33	33	33	33	32	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	153,61	153,12	152,64	152,16	151,69	158,66	158,17	157,67	157,18	156,68	156,19	157,33
	Potencial de Mercado de Aluguéis	40,95	40,83	40,70	40,57	40,44	42,30	42,17	42,04	41,91	41,77	41,64	41,95
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,8%
	Área vaga (m2)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5
	Aluguéis Efetivos	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	33	33	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	33	33	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos	33	33	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	33	33	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	33	32	32	33	33	33	33	33	33	33	33
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	32	32	32	32	33	33	33	33	32	32	32	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.447)	(2.415)	(2.383)	(2.351)	(2.318)	(2.285)	(2.252)	(2.220)	(2.187)	(2.155)	(2.123)	(2.091)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	975	1.007	1.039	1.071	1.104	1.137	1.169	1.202	1.235	1.267	1.299	1.331
-	Remuneração de Cotistas	32	32	32	32	33	33	33	33	32	32	32	32
=	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	32	32	32	32	33	33	33	33	32	32	32	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	32	32	32	32	33	33	33	33	32	32	32	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	37	37	37	37	38	38	37	37	37	37	37	37
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	157,07	156,61	156,16	155,70	155,25	162,00	161,52	161,05	160,58	160,11	159,64	160,84
	Potencial de Mercado de Aluguéis	41,88	41,76	41,63	41,51	41,39	43,19	43,06	42,94	42,81	42,69	42,56	42,88
	Vacância do empreendimento	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,3%
	Área vaga (m2)	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6
	Aluguéis Efetivos	37	37	37	37	38	38	37	37	37	37	37	37
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	33	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	32
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	33	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	32
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	33	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	32
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	33	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	32
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	33	32	32	32	33	33	33	33	33	33	33	32
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	32	32	32	32	33	33	33	32	32	32	32	32
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.058)	(2.027)	(1.995)	(1.963)	(1.930)	(1.897)	(1.865)	(1.833)	(1.800)	(1.768)	(1.736)	(1.704)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.363	1.395	1.427	1.459	1.492	1.524	1.557	1.589	1.622	1.654	1.686	1.718
-	Remuneração de Cotistas	32	32	32	32	33	33	33	32	32	32	32	32
=	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	32	32	32	32	33	33	33	32	32	32	32	32
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	32	32	32	32	33	33	33	32	32	32	32	32

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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		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		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	37	37	36	36	38	37	40	43	43	43	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	160,37	159,90	159,44	158,97	158,51	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	42,76	42,63	42,51	42,38	42,26	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	37	37	36	36	38	37	40	43	43	43	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	32	32	32	32	33	33	36	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	32	32	32	32	33	33	36	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	32	32	32	32	33	33	36	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	32	32	32	32	33	33	36	38	38	38	38	38
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	32	32	32	32	33	33	36	38	38	38	38	38
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	32	32	32	32	33	32	35	38	38	37	37	37
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.672)	(1.640)	(1.609)	(1.577)	(1.545)	(1.512)	(1.477)	(1.439)	(1.402)	(1.364)	(1.327)	(1.290)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	1.750	1.781	1.813	1.845	1.877	1.910	1.945	1.982	2.020	2.057	2.095	2.132
-	Remuneração de Cotistas	32	32	32	32	33	32	35	38	38	37	37	37
=	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	32	32	32	32	33	32	35	38	38	37	37	37
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	32	32	32	32	33	32	35	38	38	37	37	37

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
		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
133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de Impostos	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(1.253)	(1.216)	(1.179)	(1.142)	(1.105)	(1.068)	(1.030)	(992)	(955)	(917)	(880)	(843)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.169	2.206	2.243	2.280	2.316	2.354	2.392	2.430	2.467	2.505	2.542	2.579
-	Remuneração de Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
=	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	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(806)	(769)	(732)	(695)	(658)	(620)	(583)	(545)	(508)	(470)	(433)	(396)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.616	2.653	2.690	2.727	2.764	2.801	2.839	2.877	2.914	2.952	2.989	3.026
-	Remuneração de Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
=	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	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
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
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(359)	(322)	(285)	(248)	(212)	(174)	(136)	(98)	(61)	(23)	14	51
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.063	3.100	3.137	3.174	3.210	3.248	3.286	3.324	3.361	3.398	3.436	3.473
-	Remuneração de Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
=	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	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	38	37	37	37

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034	2034
Meses		jan/34	fev/34	mar/34	abr/34	mai/34	jun/34	jul/34	ago/34	set/34	out/34	nov/34	dez/34
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	37	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37
=	Fluxos de Caixa Acumulado	88	125	162	199	235	273	311	348	386	423	460	497
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.510	3.547	3.584	3.620	3.657	3.695	3.732	3.770	3.808	3.845	3.882	3.919
-	Remuneração de Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37
=	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	37	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	37	37	37	37	37	38	38	38	37	37	37	37

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

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
Meses	R\$ em moeda constante	jan/35	fev/35	mar/35	abr/35	mai/35	jun/35	jul/35	ago/35	set/35	out/35	nov/35	dez/35
+	Receitas Operacionais	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Área locável (m2)	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	162,05	161,57	161,10	160,63	160,16	165,40	164,92	164,44	163,95	163,48	163,00	162,52
	Potencial de Mercado de Aluguéis	43,20	43,08	42,95	42,83	42,70	44,10	43,97	43,84	43,71	43,59	43,46	43,33
	Vacância do empreendimento	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
	Área vaga (m2)	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Aluguéis Efetivos	42	42	42	42	42	43	43	43	43	42	42	42
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irreversível	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Gestão e comercialização de contratos de locação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Despesas recorrentes FII	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	38	38	37	37	37	38	38	38	38	38	38	38
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	37	37	37	37	36	38	38	38	37	37	37	37
=	Fluxos de Caixa Acumulado	534	571	608	645	681	719	757	794	832	869	906	944
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	3.956	3.993	4.030	4.067	4.103	4.141	4.179	4.216	4.254	4.291	4.328	4.365
-	Remuneração de Cotistas	37	37	37	37	36	38	38	38	37	37	37	37
=	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	37	37	37	37	36	38	38	38	37	37	37	37
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.316
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	37	37	37	37	36	38	38	38	37	37	37	5.353

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO - LOCAÇÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaPrivativa	Vagas	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal
1	Rua Gomes de Carvalho, 1108	Edifício GC Square Corporate	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	34.700	12	oferta	215,00	2	Superior	9	9 a		8,0
2	Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1855	Edifício Francisco Lopes	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	40.000	12	oferta	384,00	7	Superior	9	42 b		8,0
3	Rua Helena, 260	Edifício Atrium IV	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	147.753	12	oferta	985,00	16	Superior	8	27 b		8,0
4	Rua Helena, 235	Edifício Atrium II	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	54.661	12	oferta	410,00	9	Superior	8	31 c		8,0
5	Rua Alvorada, 1289	Edifício Vila Olímpia Prime Offices	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	100.000	12	oferta	841,00	17	Superior	9	11 a		8,0
6	Rua Ramos Batista, 444	Edifício Dakota	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	47.002	12	oferta	388,00	12	Superior	7	24 c		8,0
7	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600	Edifício JK 1600	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	61.000	12	oferta	426,00	13	Superior	9	13 a		8,0
8	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1600	Edifício JK 1600	Vila Olimpia	São Paulo	SP	mai/25	55.000	12	oferta	426,00	13	Superior	9	13 a		8,0
9																
Avaliando	Rua Princesa Isabel, nº 94	Edifício Gaudí, 121	Brooklin	São Paulo	SP	mai/25		12	transação	53,32	2	Superior	8	20 c		7,0

Amostra	Imobiliária	Contato	Telefone	Observação
1	Neto Júnior	Carlos	(11) 2609-4093(11) 99105-6518	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-215m2-aluguel-RS34780-id-2693315165/
2	Fernandes Lucena	Martins	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-384m2-venda-RS4000000-id-2742525354/?source=ranking%2Crp
3	Fernandes Lucena	Martins	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-985m2-aluguel-RS147753-id-2655980453/
4	Fernandes Lucena	Martins	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-410m2-aluguel-RS54661-id-2638174393/
5	Fernandes Lucena	Martins	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-841m2-venda-RS15200000-id-2658801782/
6	Fernandes Lucena	Martins	(11) 5502-1010(11) 94322-6080	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-olimpia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-388m2-aluguel-RS47002-id-2665256546/
7	ASX Soluções Imob	Wagner	(11) 3502-3294(11) 96602-7000	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-mobiliado-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-426m2-id-2761915849/?source=ranking%2Crp
8	Franco&Parschin Imóveis	João	(11) 5533-8555	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-conjunto-comercial-sala-com-armario-embutido-itaim-bibi-zona-sul-sao-paulo-sp-426m2-id-2558250115/?source=ranking%2Crp
9				
Avaliando				

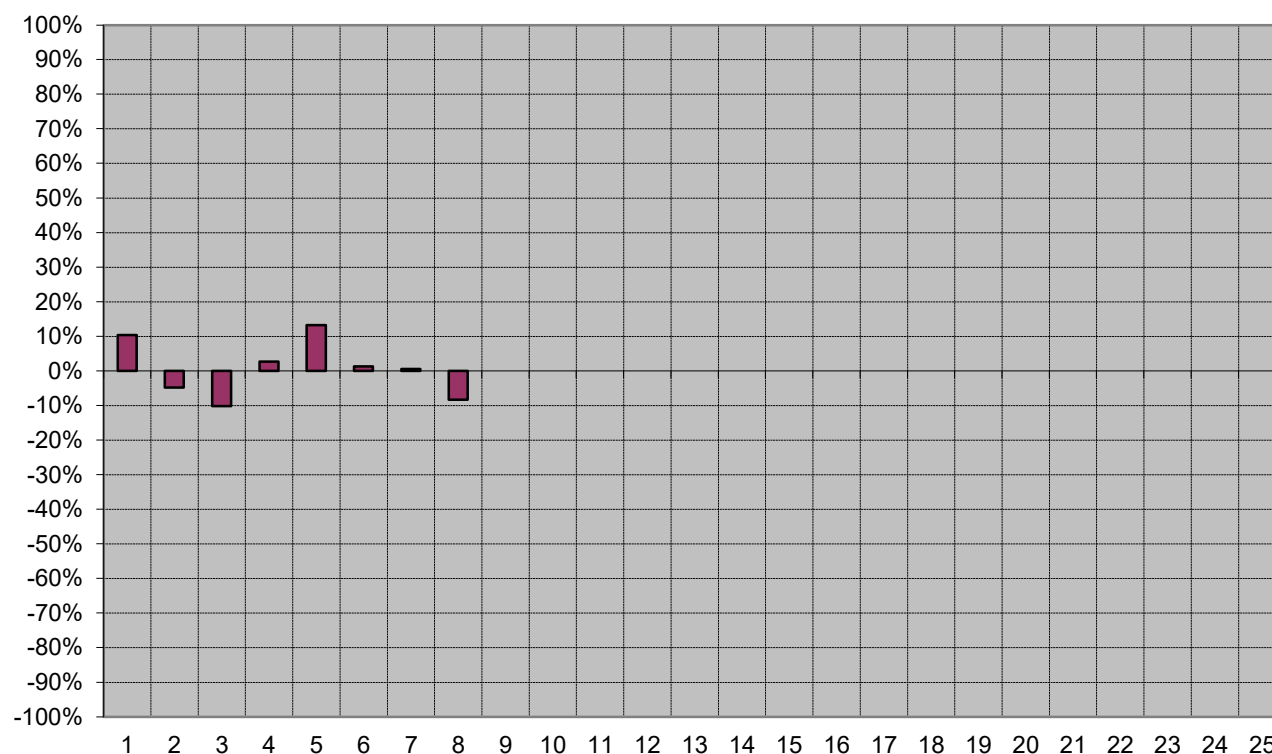
Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Classe	Fator Idade Real	Fator Padrão Móvil	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	161,40	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	145,26	1,07	0,94	0,93	1,11	0,88	1,00	1,00	1,00	0,93	135,09
2	104,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	93,75	1,04	0,94	1,27	1,11	0,88	1,00	1,00	1,43	1,67	156,56
3	150,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	135,00	1,05	1,00	1,05	1,25	0,88	1,00	1,00	1,00	1,23	166,05
4	133,32	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	119,99	1,04	1,00	1,11	1,18	0,88	1,00	1,00	1,00	1,21	145,19
5	118,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	107,02	1,04	0,94	0,94	1,25	0,88	1,00	1,00	1,18	1,23	131,63
6	121,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	109,03	1,01	1,14	1,03	1,11	0,88	1,00	1,00	1,18	1,35	147,19
7	143,19	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	128,87	1,02	0,94	0,95	1,18	0,88	1,00	1,00	1,18	1,15	148,20
8	129,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	116,20	1,02	0,94	0,95	1,18	0,88	1,00	1,00	1,43	1,40	162,68
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
17																	
18																	
19																	
20																	
21																	
22																	
23																	

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0999-3561-D756-C793.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	161,40	178,10	16,70	10%
2	104,17	99,18	(4,99)	-5%
3	150,00	134,66	(15,34)	-10%
4	133,32	136,89	3,57	3%
5	118,91	134,66	15,75	13%
6	121,14	122,69	1,55	1%
7	143,19	144,03	0,84	1%
8	129,11	118,31	(10,80)	-8%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				6%

RESÍDUOS RELATIVOS



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/0999-3561-D756-C793> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0999-3561-D756-C793



Hash do Documento

16FAFC37D8BAE1B7E4E42E01151BBA850CB351C3B10A6C511720B80026705B09

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/07/2025 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa (Signatário) - 949.864.108-06 em 03/07/2025 15:37 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Thu Jul 03 2025 15:37:30 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 177.172.21.111

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

59BD6309DB8950D755C4FF6D254705EC761029763CAB2ED167A8D906D1E70181

