

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 27.993.003/0623

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA PRESIDENTE JOÃO BELCHIOR MARQUES GOULART, 9.500 – BARRAGEM - PARQUE URBANO I PELOTAS - RS
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	LOGÍSTICO
	ÁREA DE TERRENO:	41.300,00 M² “MATRÍCULA”
	ÁREA CONSTRUÍDA:	9.912,60 M² “MATRÍCULA”
FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JUNHO / 2023 <u>VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo “fair value”)</u> RS 33.003.000.00 (CENÁRIO BUY TO LEASE)	

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. <i>LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....</i>	<i>15</i>
1.2. <i>INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS</i>	<i>17</i>
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	18
2.1. <i>LOCALIZAÇÃO.....</i>	<i>18</i>
2.2. <i>CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....</i>	<i>19</i>
2.3. <i>ASPECTOS FÍSICOS.....</i>	<i>26</i>
2.4. <i>RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....</i>	<i>21</i>
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	22
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	58
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	62
1. MODELO DE ANÁLISE	62
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	65
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	67
3.1. <i>PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....</i>	<i>69</i>
4. CUSTO DE CAPITAL	76
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	79
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	80
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	80
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	81
3. VALOR DE MERCADO	82
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	83
VII. CONCLUSÃO	84
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	84



FACHADA



FACHADA

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

I. INTRODUÇÃO

A Consult Engenharia e Avaliações Ltda. (nome fantasia Consult Soluções Patrimoniais), com sede na Rua Nelson Camargo nº 393, 1º andar, na cidade de Osasco, estado de São Paulo, CNPJ nº 48.882.971/0001-39, por solicitação da **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, procedeu a avaliação do imóvel localizado na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9.500 – Barragem - Parque Urbano I, Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo administrador do FII é a determinação do valor de mercado de compra e venda para atendimento às exigências da instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do relatório e em seus anexos.

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- *Cópia de Matrícula nº 82.641 do RGI de Pelotas/RS 1ª Zona Livro nº 2;*
- *Cópia do IPTU;*
- *Cópia de Projetos.*

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

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

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

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

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

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

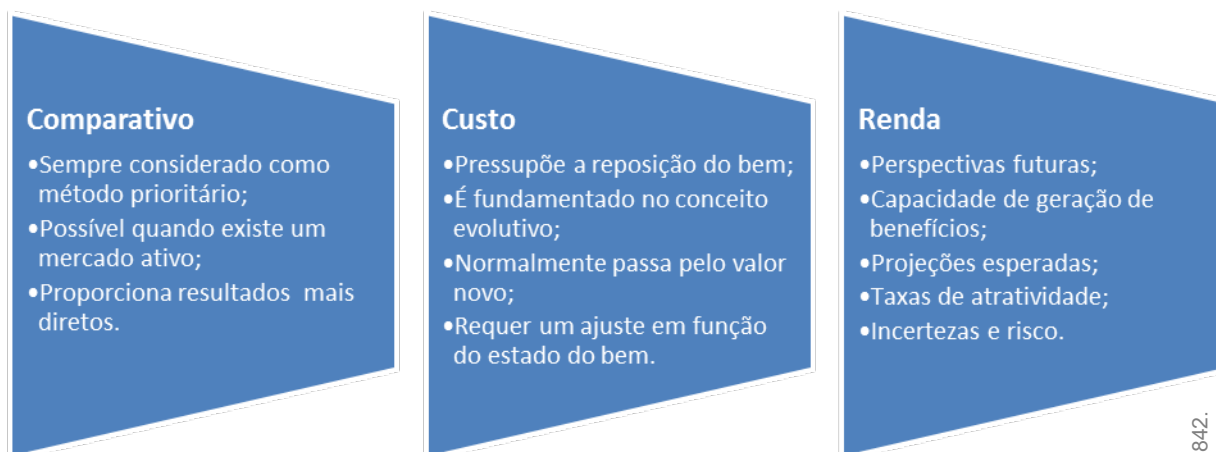
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no 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

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.

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)	Com base em análise do processo estocástico para as 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 descontos	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 indexação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

1) Só para empreendimento em operação

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

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

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

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

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

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

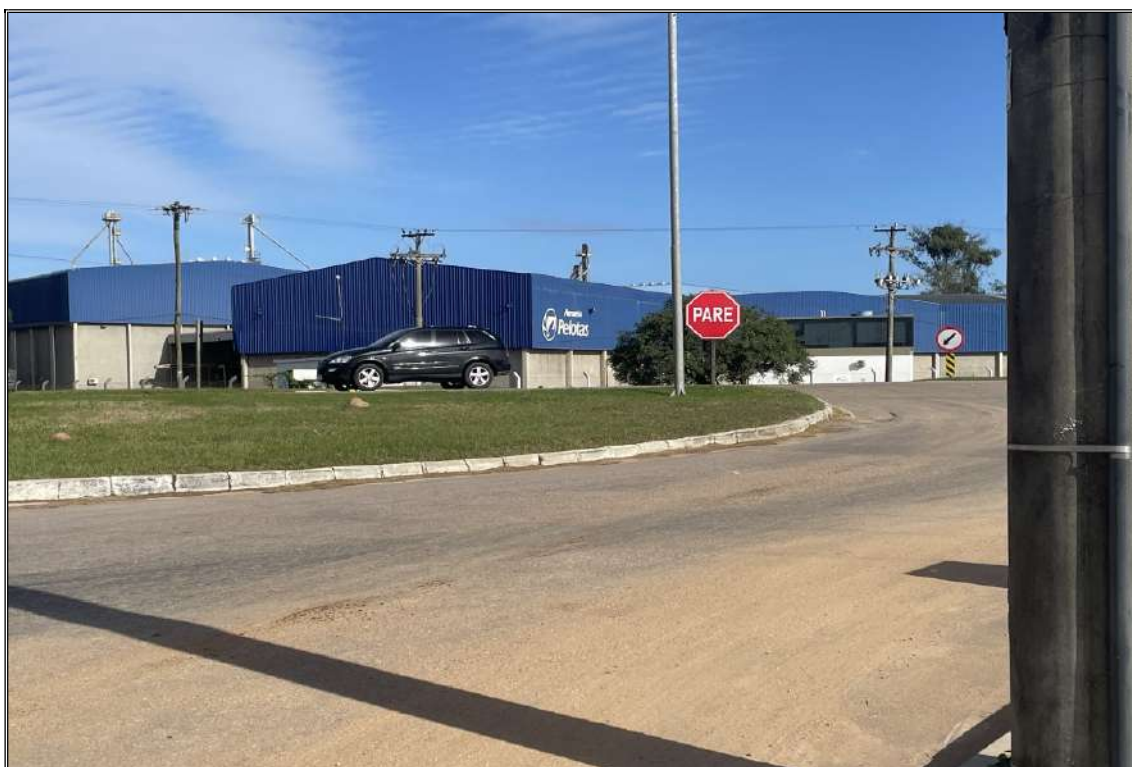
Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Média/baixa
Padrão Econômico:	Médio/baixo
Principais Pólos de Influência:	Distrito Industrial local com diversos galpões de armazenagem.
Área Sujeita a Enchentes:	Não



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 392
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Av. Presidente João Belchior Marques Goulart, 9500, Bairro Barrinha - Parque Urbano I, Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Av. Presidente João Belchior Marques Goulart
Tipo:	Principal
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Misto
Perfil:	Levemente inclinado
Calçadas:	Inexistente
Iluminação Pública:	Luminárias comuns
Nível Comercial:	Baixo



ACESSO DO IMÓVEL

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com os elementos fornecidos, o terreno possui as seguintes características:

Testada Principal:	100,00 m (para faixa de domínio BR 392 -DNIT)
Lateral Direita:	426,28 m (Roberto Rocha Imóveis Ltda)
Lateral Esquerda:	400,00 m (José Luis Vaz da Silva)
Fundos:	102,00 m (Roberto Rocha Imóveis Ltda)

=====

ÁREA TOTAL: 41.300,00 m² (conforme matricula)

=====

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



ÁREA ESTIMADA COM AUXÍLIO DE IMAGEM VIA SATÉLITE

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado na Secretaria Municipal de Gestão da Cidade e Mobilidade Urbana (SGCMU), Tel: (53) 3284-4405, contato com o Engenheiro Horácio, obtivemos a informação de que está em vigor a Lei 6636/2018, atual Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Pelotas - RS.

O imóvel avaliando enquadra-se em zona Matriz Verde e Azul Urbana conforme Mapa Temático Modelo Urbano apresentado abaixo, de acordo com o engenheiro, as restrições de uso e ocupação do solo são analisadas pela SGCMU após apresentação de projeto com a sugestão da edificação que se deseja construir.



MAPA TEMÁTICO MODELO URBANO

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Portaria
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldado
Fechamento Lateral:	Bloco de concreto
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Estrutura metálica
Tipo de Telha:	Telha metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex acrílico
Pé Direito:	2,5 e 6,0 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	8 anos
Área Construída:	610,50 m ²

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

COMPLEMENTOS

Segurança:	Circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone e portas vigiadas.
Segurança contra Incêndio:	Extintores, iluminação de emergência e sinalização.
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Concessionária e energia solar

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Bloco de concreto pintado e azulejo
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio



VISTA DA PORTARIA E ACESSO



PORTARIA

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



PORTARIA



PORTARIA

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



APOIO MOTORISTAS



INTEGRAÇÃO/RECEPÇÃO

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Administração
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	2
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldado.
Fechamento Lateral:	Bloco de concreto
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Estrutura metálica
Tipo de Telha:	Telha metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex acrílico
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Novo.
Idade Aparente:	8 anos
Área Construída:	1.422,30 m ²

COMPLEMENTOS

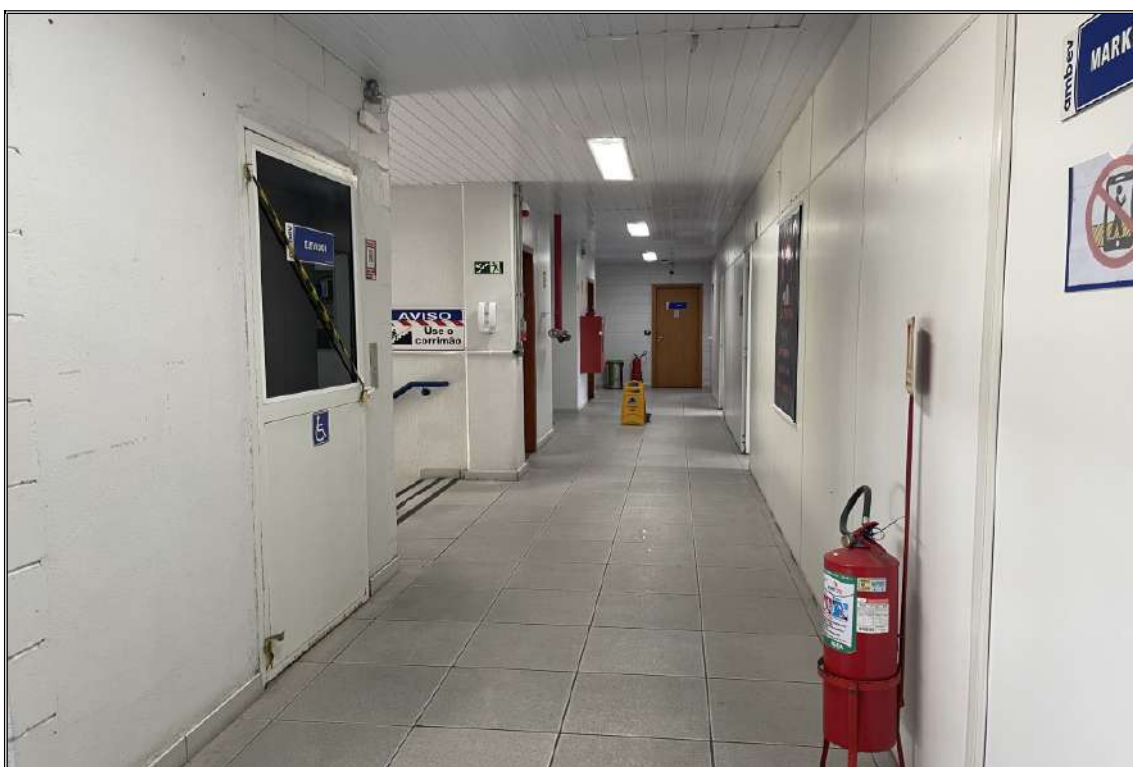
Nº Elevadores Sociais:	01 – para acessibilidade (Interditado)
Capacidade Total:	1 cadeirante e acompanhante
Marca:	Portac
Segurança:	Circuito fechado de TV.
Segurança contra Incêndio:	Extintores, iluminação de emergência e sinalização.
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Concessionária e energia solar
Escada:	Independente e aberta
Tecnologia:	Energia solar

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Bloco de concreto pintado e azulejo
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio



VISTA PRÉDIO ADMINISTRAÇÃO



CORREDOR DE ACESSO AS SALAS

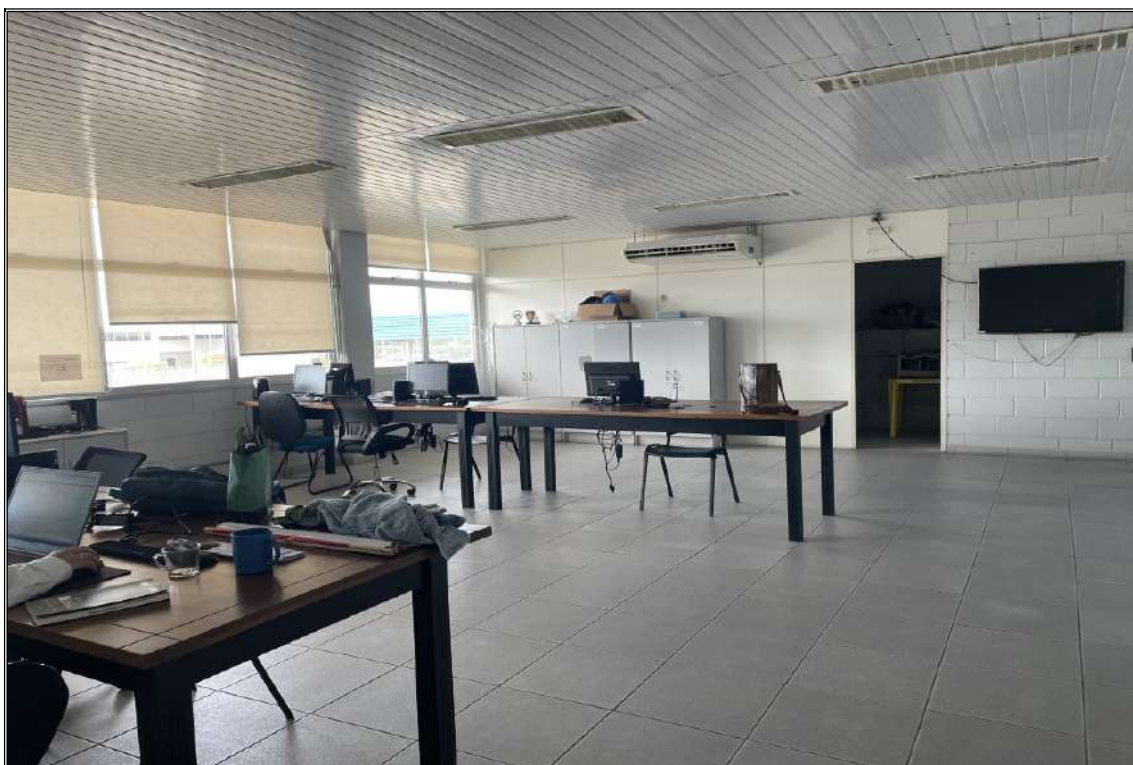


SALA



SALA

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



SALA



ARQUIVOS



SALAS



MARKETING

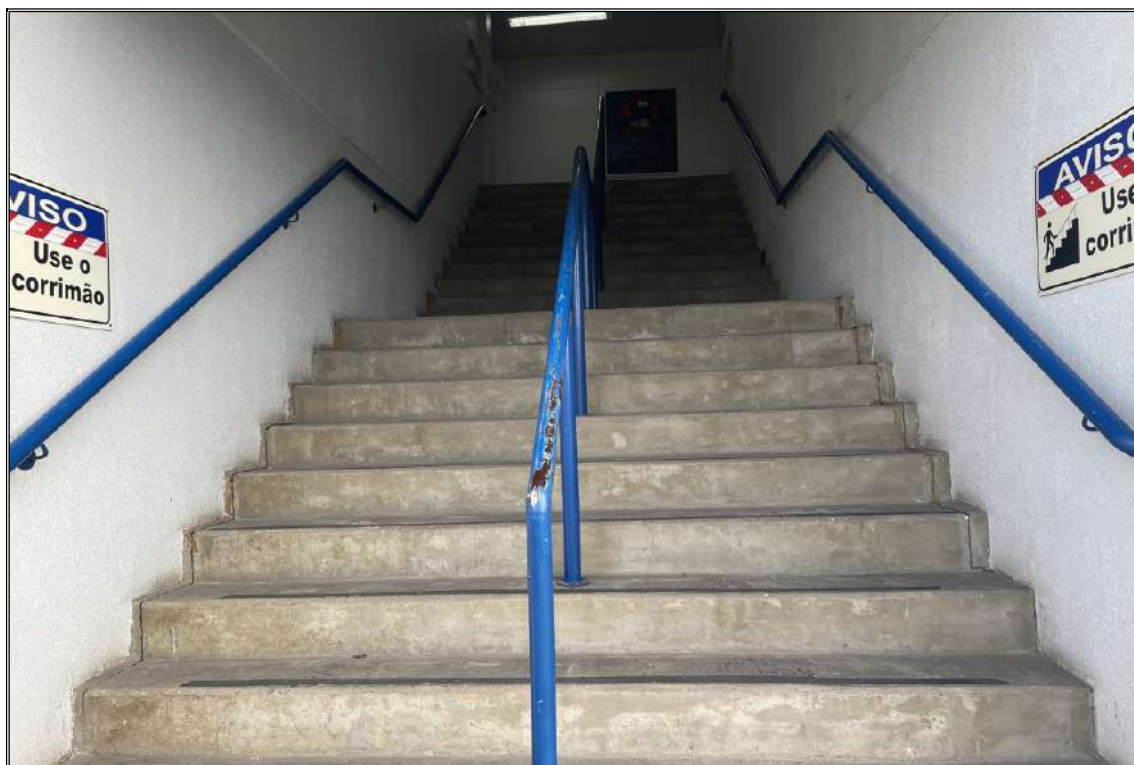
Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



BANHEIRO



BANHEIRO



ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



REFEITÓRIO



AUDITÓRIO



AUDITÓRIO



VESTIÁRIOS



VESTIÁRIOS

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	CAT/SOPI
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Estrutura metálica
Fechamento Lateral:	Bloco de concreto e telha metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Estrutura metálica
Tipo de Telha:	Telha metálica
Revestimento Externo:	Bloco aparente e telha metálica
Pé Direito:	5,0 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	8 anos
Área Construída:	506,50 m ²

COMPLEMENTOS

Segurança:	Circuito fechado de TV.
Segurança contra Incêndio:	Extintores, iluminação de emergência e sinalização.
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Concessionária e energia solar

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e cimentado
Parede:	Bloco de concreto pintado e azulejo.
Forro:	PVC e telha metálica
Esquadria:	Alumínio



VISTA PRÉDIO CAT_SOPI



MANUTENÇÃO



MANUTENÇÃO



BANHEIRO



SOPI



SOPI

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Armazém
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	2
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Estrutura metálica
Fechamento Lateral:	Bloco de concreto e telha metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Estrutura metálica
Tipo de Telha:	Telha metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex acrílico
Pé Direito:	10,00 m
Estado de Conservação:	Novo.
Idade Aparente:	8 anos
Área Construída:	7.240,30 m ²

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

COMPLEMENTOS

Segurança:	Circuito fechado de TV.
Segurança contra Incêndio:	Extintores, iluminação de emergência e sinalização.
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Concessionária e energia solar
Escada:	Independente com porta comum.
Tecnologia:	Energia solar

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e cimentado
Parede:	Bloco de concreto pintado e azulejo
Forro:	PVC e telha metálica
Esquadria:	Alumínio



VISTA EXTERNA ARMAZÉM



VISTA EXTERNA ARMAZÉM

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



VISTA SALA DE CONTROLE



ACESSO AO ESCRITÓRIO-2º PAV

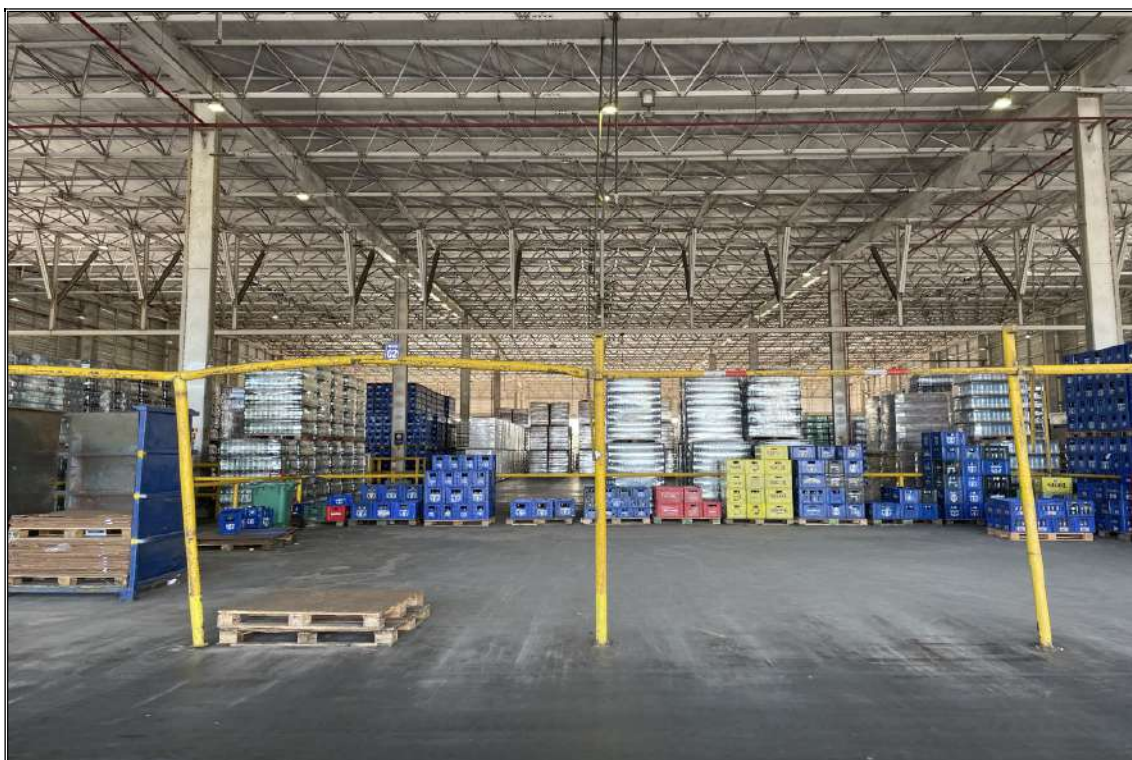


SALA DE CONTROLE



SALA DE CONTROLE

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

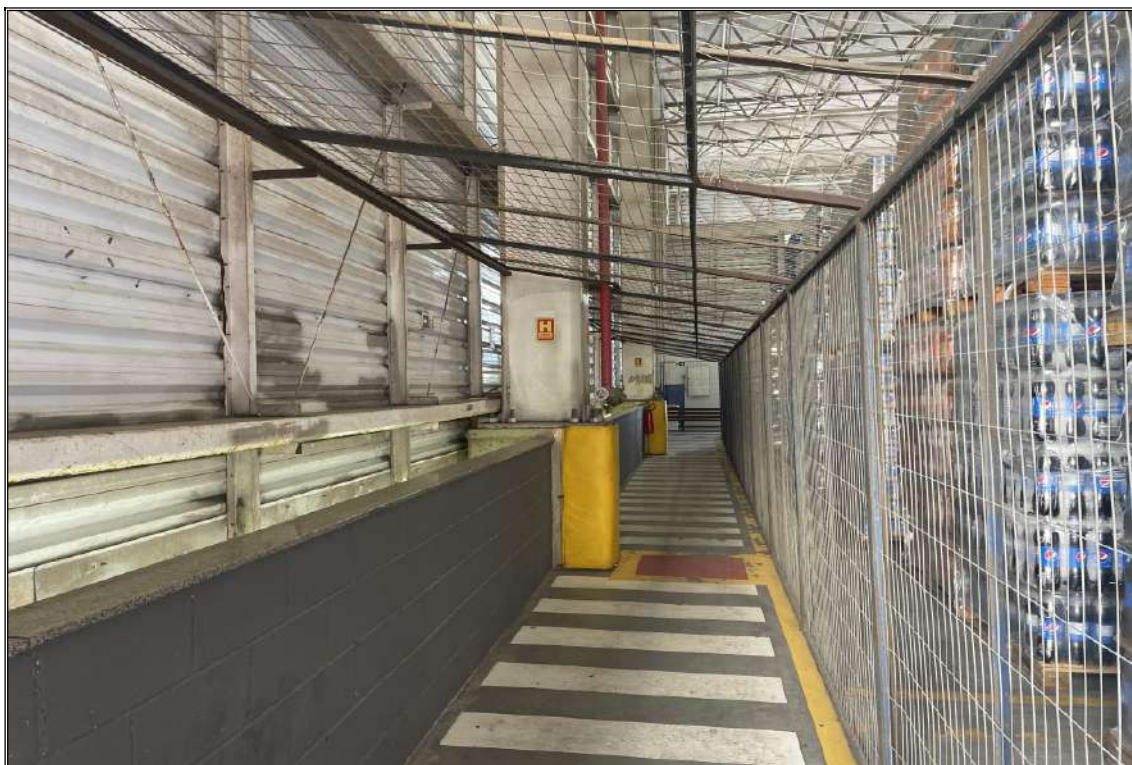


ARMAZÉM



ARMAZÉM

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

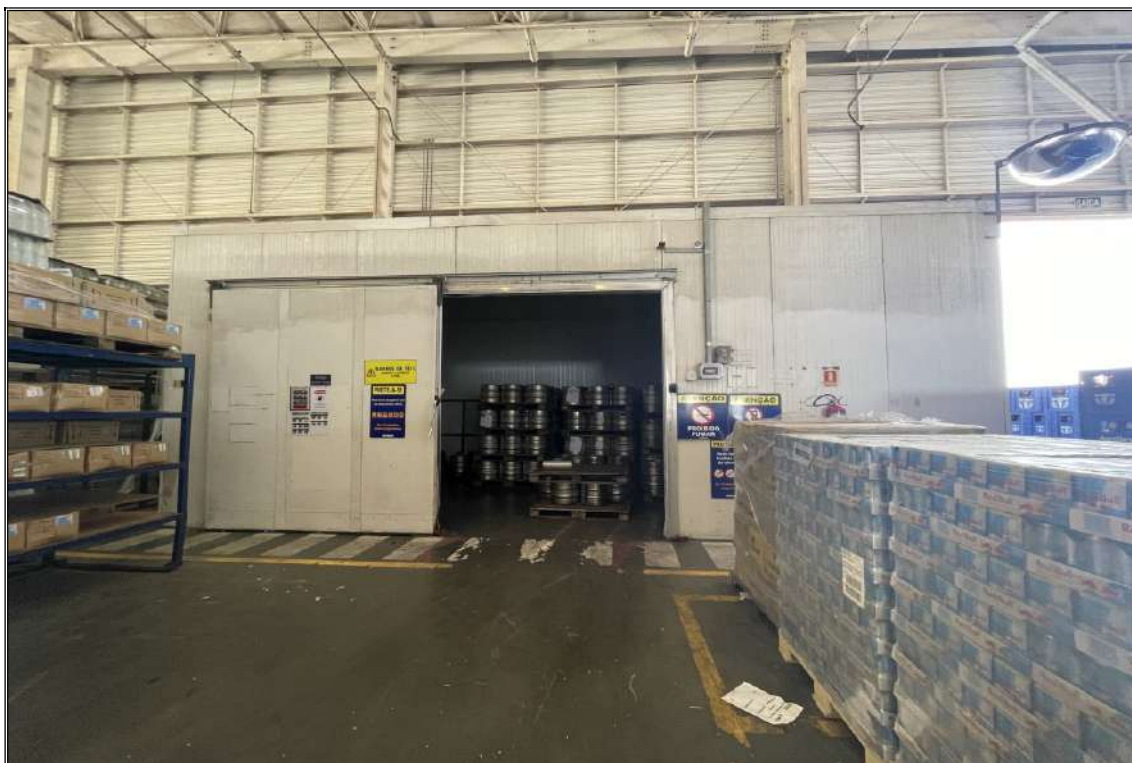


ROTA ARMAZÉM PROTEGIDA



ARMAZÉM

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



CÂMARA FRIA



CÂMARA FRIA

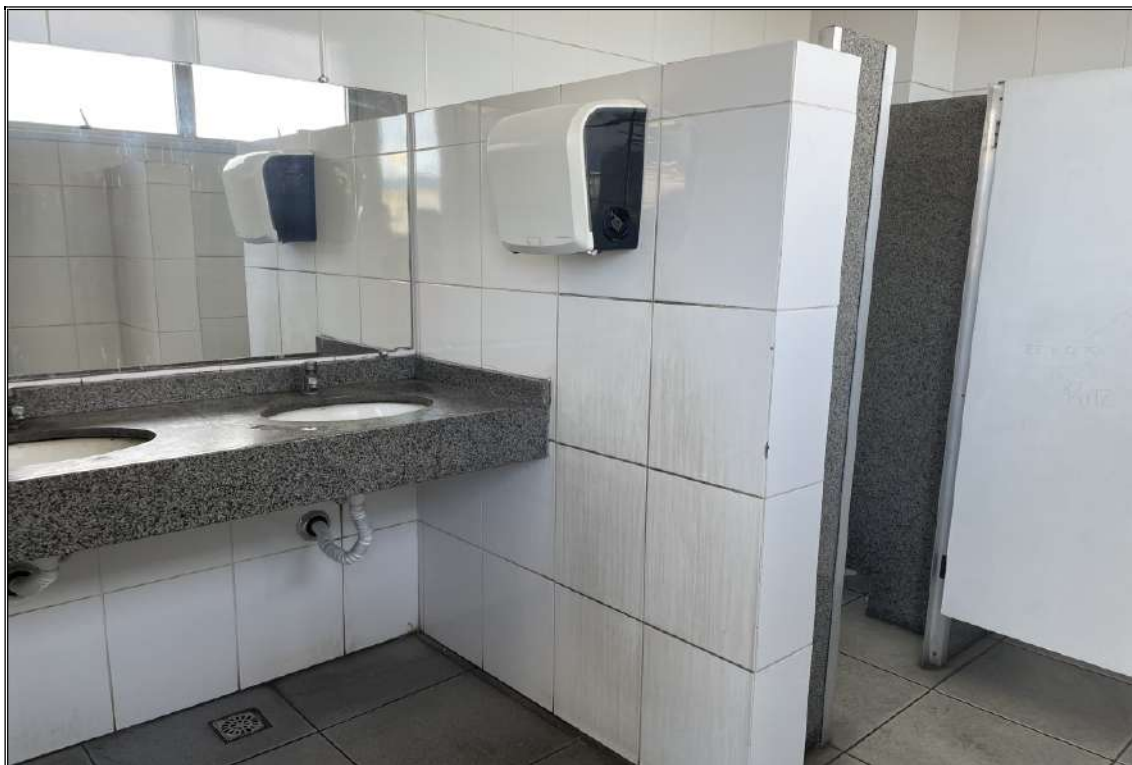
Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.



ÁREA DE CARREGAMENTO



BANHEIRO



BANHEIRO



VISTA FUNDOS DO ARMAZÉM

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Cobertura Motos (60 motos)
Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Estrutura metálica
Fechamento Lateral:	Gradil tipo alambrado
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Estrutura metálica
Tipo de Telha:	Telha metálica
Pé Direito:	4,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	8 anos
Área Construída:	133,00 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
Forro:	Telha metálica



VISTA GERAL



VISTA GERAL

As benfeitorias são representadas pelos acessórios inerentes à infra-estrutura de apoio ao imóvel, constando dos seguintes itens:

BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Reservatório metálico elevado
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	8 anos
Volume:	270,00 m ³



Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Fechamento lateral em alvenaria
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	8 anos
Comprimento:	800,00 m
Observações:	Medida estimda com auxílio de imagem via satélite



BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Pátio em blokret
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	8 anos
Área:	8.879,60 m ²



Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

BENFEITORIA Nº 05

Tipo:	Pátio em concreto
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	8 anos
Área:	630 m ²



Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

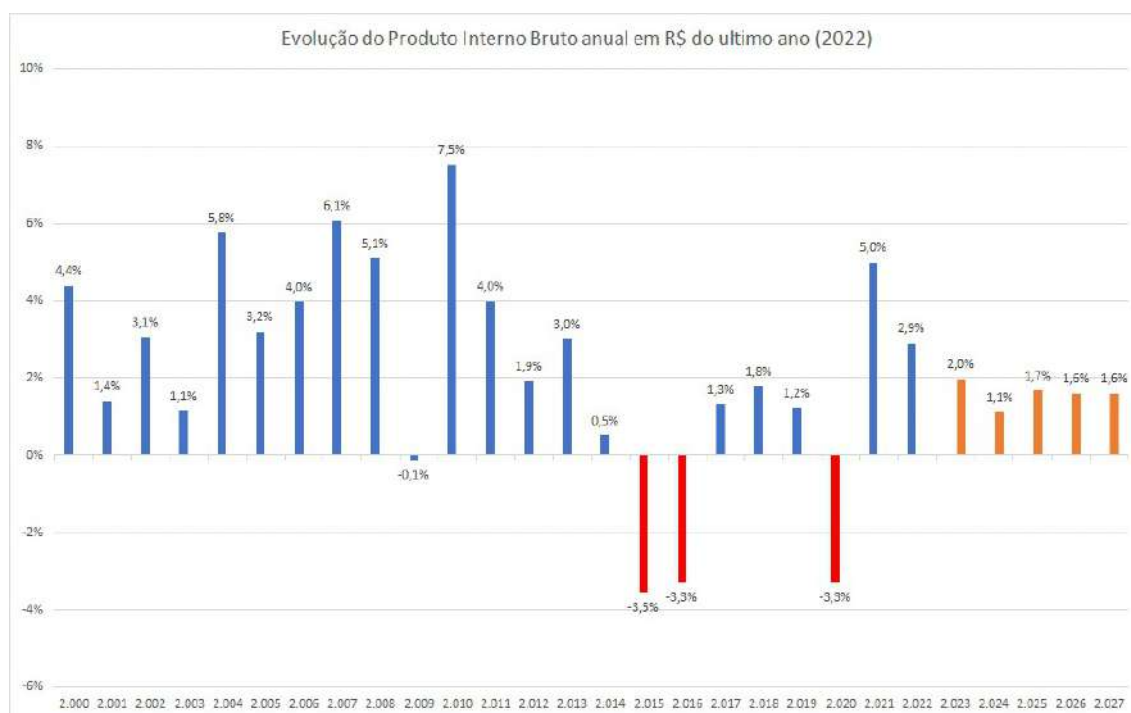
Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora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

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

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

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

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando a variação do PIB Brasil desde o ano 2000, com as projeções do Banco Central para os próximos anos:



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

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

- 1) O imóvel não se enquadra no conceito de propriedade especializada, permitindo o uso adequado por atividades convencionais, atendendo às necessidades de uma grande quantidade de usuários de mercado;
- 2) Tipo de uso atual e aproveitamento eficiente (Highest and Best Use):
 - a) O imóvel localiza-se na Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9.500 – Barragem-Parque Urbano I, Cidade de Pelotas/RS, em local em evolução horizontal gradual;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Se necessário é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;

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

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

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

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

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

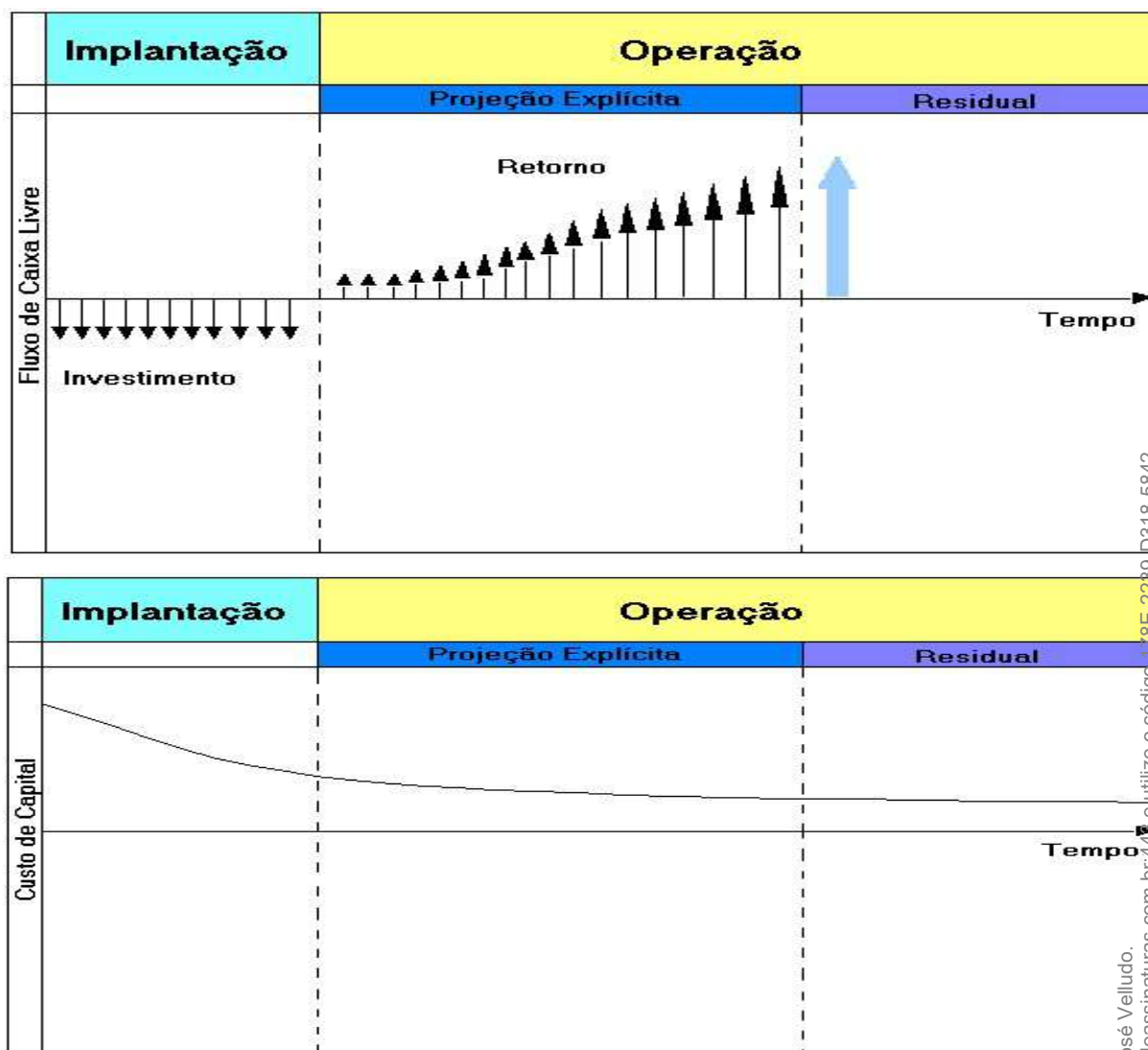
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

No presente caso como o empreendimento já se encontra com contrato de aluguel em andamento, a fase operacional considera este perfil de projeção.

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



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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

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

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

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

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

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

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- o valor monetário usado neste relatório refere-se ao poder de compra do Real – R\$ na data base da avaliação, no conceito de moeda de poder aquisitivo constante;
 - A condução da política econômica brasileira que havia atingido consensualmente a maturidade, com o compromisso de equilíbrio, se desviou deste cenário na última década e não conseguiu manter a estabilidade macro-econômica. Este contexto tem exigido uma correção de rota para retomar seu caminho de estabilidade que não tem sido implementada com a velocidade e efetividade necessária. Nesta nova conjuntura futura para o país esperamos, como premissa, que seguirá uma linha ponderada por suas limitações políticas e econômicas, considerando-se as seguintes diretrizes:
 - Poderá haver avanços institucionais relevantes de médio e longo prazo que potencializem as condições de desenvolvimento;
 - Haverá pressões por políticas sustentáveis, exigindo a não-adoção de práticas 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 e reformas estruturais exigíveis e que consideramos necessárias;
 - Em relação a taxa de juros real esperamos a manutenção dos patamares atuais com pequenas oscilações no curto e médio prazo, podendo convergir para patamares históricos mais reduzidos compatíveis com o mercado internacional para países em desenvolvimento;
 - as autorizações, licenças, alvarás, estudos técnicos ou outros documentos legais necessários a aprovação, construção e funcionamento dos empreendimentos estão ou serão viabilizados na forma exigida pelos órgãos competentes;
 - os aspectos técnicos construtivos foram ou serão executados adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos nas obras que tragam conseqüências negativas no futuro afetando o desempenho dos empreendimentos;
- a avaliação considerou os valores, condições e particularidades do contrato de locação existente, bem como os parâmetros e condições levantadas com base em pesquisa de mercado;

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

3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)

Em termos gerais, os fluxos de caixa são os fluxos que sobram após o pagamento de despesas operacionais, impostos e quaisquer pagamentos de capital de terceiros (Debt), mas antes que sejam feitos distribuição de dividendos ou remuneração de cotistas representados por capital próprio (Equity).

No presente caso, projetamos os fluxos de caixa do proprietário considerando a estrutura de uma empresa convencional e com remuneração variável de forma a zerar o fluxo de caixa, repassando para os cotistas 100% dos resultados.

Neste contexto estaremos verificando a viabilidade de investimento na visão dos cotistas que nesta modelagem representam os investidores do negócio.

Pessoa Juridica Convencional		Acionistas	
+	Receitas Operacionais	-	Integralização dos Acionistas
	Aluguéis Efetivos	+	Distribuição de Dividendos
	Receitas de estacionamento	-	Impostos
	Outras receitas	+	Valor Residual
		=	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 Acumulados		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulados		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

Como o CAPM produz taxas para serem aplicadas em fluxos de caixa após os impostos, as projeções de fluxo foram também elaborados da mesma forma, o que compatibiliza os referenciais e conceitos entre as composições do fluxo de caixa e da taxa de desconto que irão determinar o valor presente.

Este cálculo deve sempre considerar as condições e variáveis de um participante de mercado “típico”, desconsiderando-se condições especiais e estruturas específicas da entidade em avaliação, admitindo-se como premissa neste caso que o referencial de tributação “típico” é o de uma empresa convencional investidora em imóveis para locação tributada com base no lucro presumido. 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.

3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS

Os parâmetros para a projeção de fluxos de caixa esperados para o empreendimento avaliando estão apresentados a seguir, destacando-se que as receitas operacionais são compostas basicamente pelo aluguel do empreendimento, sendo que as bases adotadas para as projeções dos alugueis existentes foram fornecidas pela solicitante conforme abaixo relacionadas:

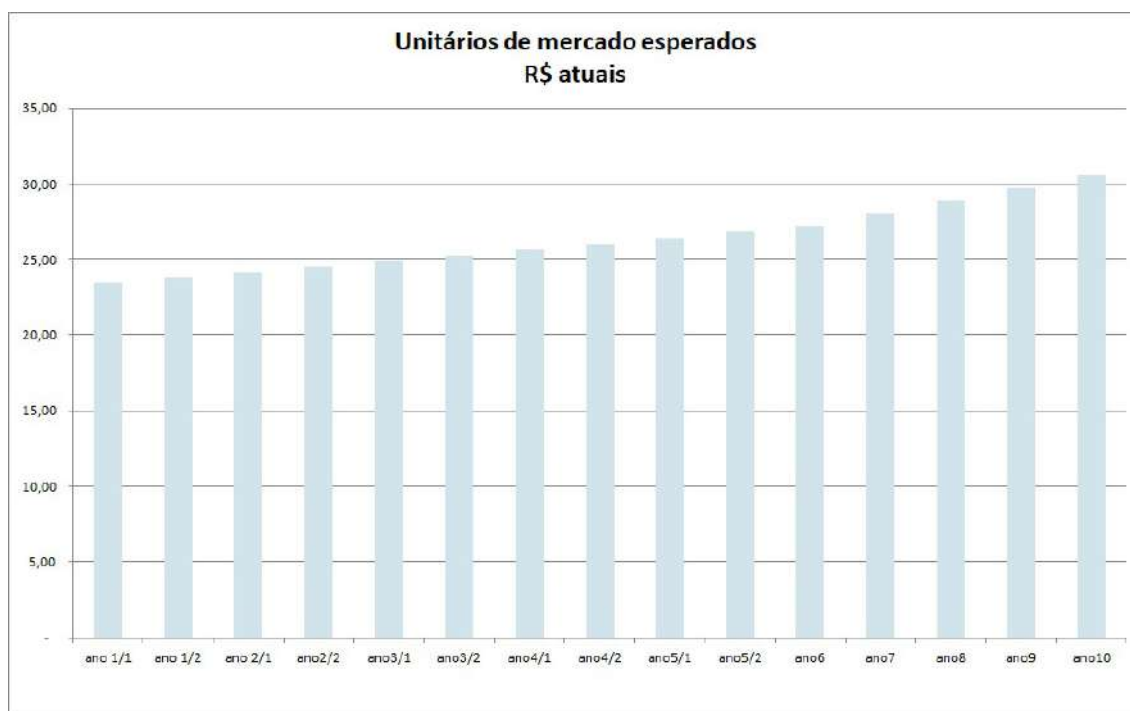
Bases dos contratos	Contrato 3
Cenário : BuyToLease	003_Ambev_Pelotas_RS
Área Locável (m2)	9.912,60
Aluguel contratado - R\$/m2	38,38
Aluguel contratado	380.415,25
Data base aluguel contratado	01/04/2023
Mês de reajuste	4
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	06/03/2015
Data de início do pagamento	06/03/2015
Data de fim de contrato	01/03/2025
Locatários	003_Ambev_Pelotas_RS
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	380.415,25
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	379.123,27
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	383.616,08

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

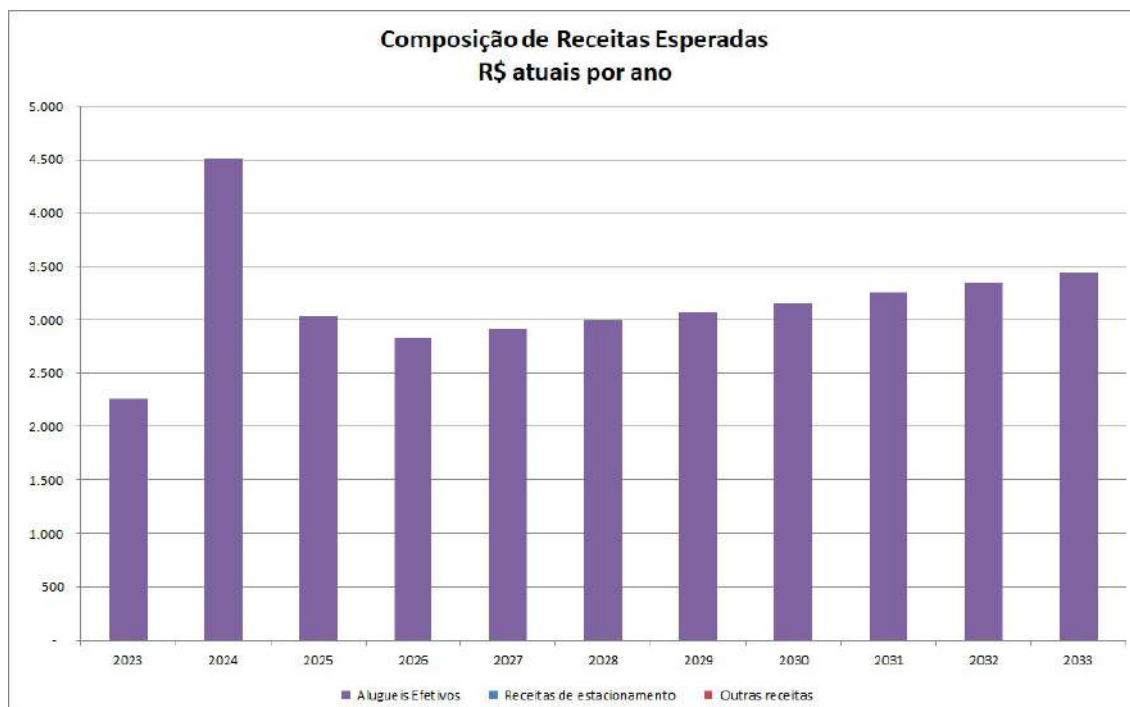
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 3</u>
	003_Ambev_Pelotas_ RS
Cenário : BuyToLease	
Aluguel de mercado inicial - R\$	232.607
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	23,47
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	31,57
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	264
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	28,41
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	20
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	132
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	3,98
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	3,98
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52

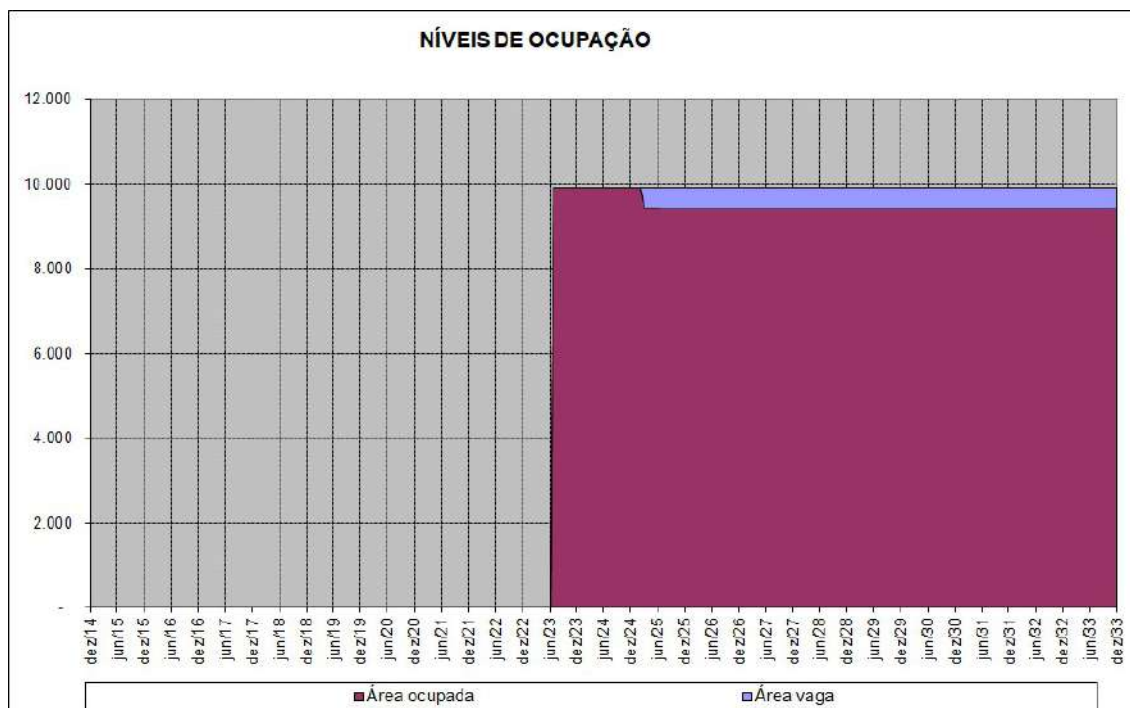
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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



Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Sobre os alugueis foi aplicado um deflator que ajusta a perda real de receitas em moeda constante em função de o reajuste não ser feito em periodicidades inferiores a 12 meses. Para isto utilizou-se uma inflação inicial de 2,1% a.a. chegando a 4,3% a.a. em 5 anos e mantendo-se constante até o final da projeção.

Definidas as bases das receitas, partimos para as projeções das despesas operacionais que reduzirão o resultado líquido.

Estas despesas são representadas basicamente por provisões para encargos de áreas vagas (condomínio e IPTU) que devem ser assumidos pelos proprietários, além das despesas de gestão dos contratos de locação e uma provisão para eventuais inadimplências irrecuperáveis. Também foi considerado um Fundo de Reposição de Ativos de responsabilidade dos proprietários do imóvel.

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

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

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

Com relação às despesas operacionais e de investimentos no imóvel (Capex) temos as seguintes informações sobre os montantes realizados nos anos de 2020 a 2023:

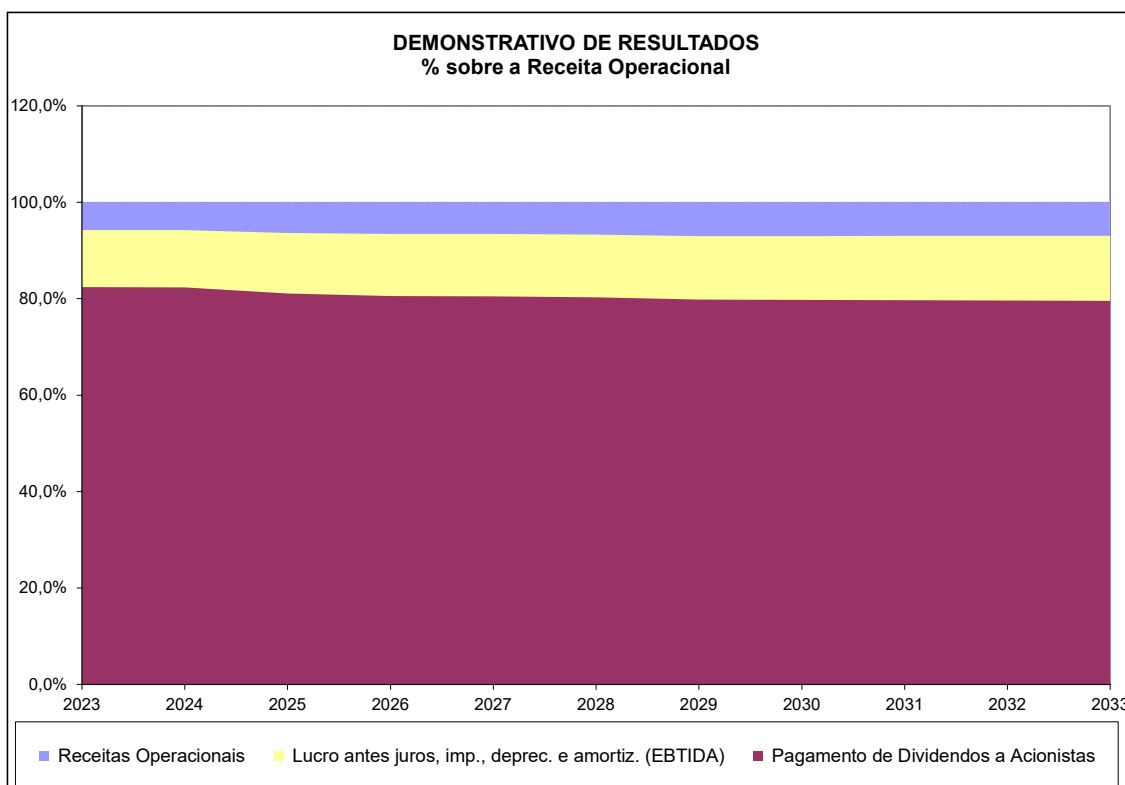
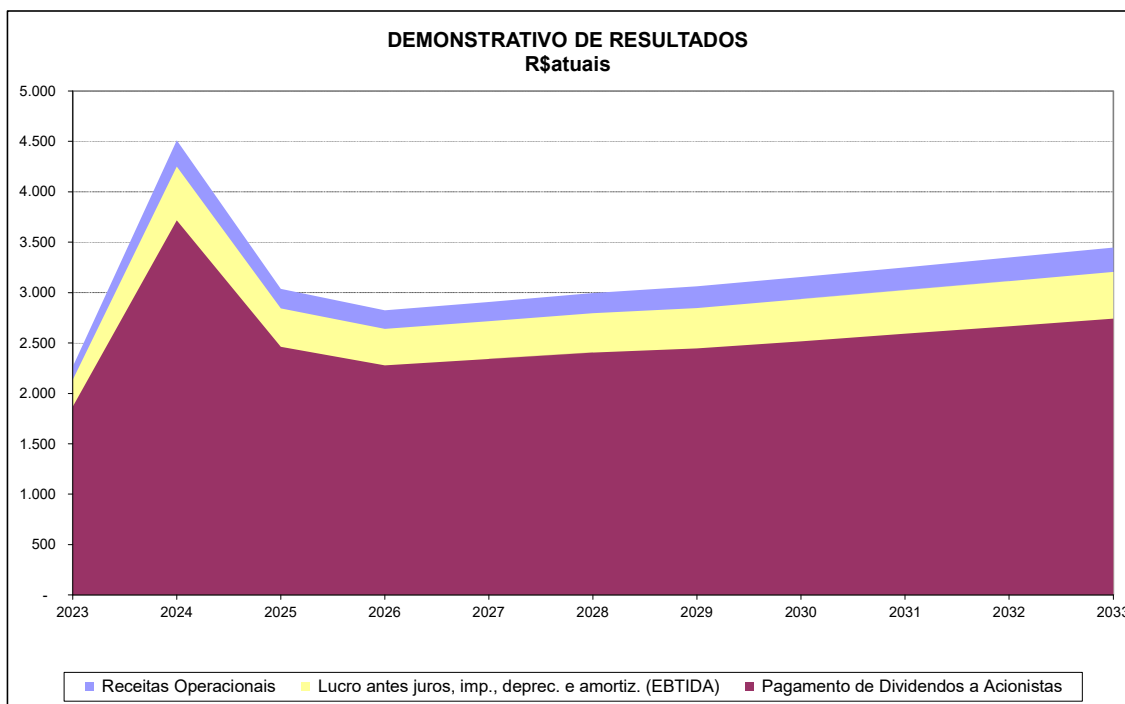
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 57.383,20 (em 2023);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. 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 35% 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 8,0% ao ano. Na comparação ao conceito de capacidade potencial de mercado seria um equivalente a 10,6% 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 Silvío José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

4. CUSTO DE CAPITAL

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

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

Para estimar-se os custos de financiamento de capital próprio (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 e a taxa livre de risco vigente dentro da realidade brasileira, que já inclui um prêmio pelo Risco Brasil.

Além de adotar uma taxa livre de risco que já tem o Risco Brasil embutida, alguns ajustes devem ser feitos para adequar os parâmetros internacionais a realidade brasileira e também as características específicas da avaliação em referência, abordando no cálculo os efeitos do nível de diversificação da carteira do potencial investidor e também do nível de liquidez e porte deste perfil de ativo no mercado local e no estágio de desenvolvimento em que está.

O cálculo foi efetuado dentro do conceito tradicional de CAPM – Capital Asset Pricing Model, estimando-se a taxa de juros livre de risco e o prêmio pelo risco em função do Beta para o negócio em estudo, conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

Para a taxa livre de risco (Rf) foi utilizado o parâmetro de títulos do tesouro nacional (fonte NTN B com vencimento em 15/05/2030- média móvel de 24 meses), fixando em 5,50% ao ano no momento atual e em 4,00% para o cálculo do valor residual.

Com relação à taxa de retorno do mercado em geral (Rp) foi considerado o prêmio médio de 5,14% ao ano (fonte Aswath Damodaran – média últimos 50 anos) acima da taxa livre de risco conforme históricos de performance de longo prazo dos índices de ações nos Estados Unidos.

No que se refere à adoção do indicador de risco Beta para o empreendimento, optamos por nos orientar em função do Beta médio de empresas do setor de Real Estate.

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

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

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,48 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,50%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

Na fórmula de cálculo do 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 é o seguinte:

$$K_e = 5,50\% + (5,14\% \times 0,48) + 0,50\% = 8,47 \text{ \% (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,60) + 0,70\% = 7,78 \text{ \% (valor residual)}$$

Este critério adotado acima pode ser comparado ao conceito de estabelecer uma única taxa de desconto em todo ciclo de projeção (explícita e residual), que seria equivalente a uma taxa de desconto de 8,17% ao ano.

Estes parâmetros de rentabilidade foram dimensionados pelos critérios do CAPM apresentados anteriormente, mas também checados e confrontados com os níveis de taxas de atratividade de participantes do mercado imobiliário nacional em cada fase de evolução do ciclo de vida de empreendimentos desta natureza e tem sido validado em diversas avaliações executadas pela Consult em sua longa história de atuação neste segmento.

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 33.003.000,00

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

VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO)

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Utilizamos o tratamento por fatores para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o empreendimento objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio utilização etc.

2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de projetos, fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e outros inerentes à implantação do empreendimento.

No presente caso utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando os seguintes valores, conforme memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

3. VALOR DE MERCADO

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do empreendimento;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade e utilidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, bem como a conciliação com outras abordagens de avaliação, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

4. MEMORIAL DE CÁLCULOS

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinou-se o seguinte valor:

Denominação	Área (m ²)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	41.300,00	223,72				1,00	9.239.636	9.239.636
Edificações								
01. Portaria	610,50	2.210,00	8	a	52	0,92	1.349.205	1.241.269
02. Administração	1.422,30	3.330,00	8	a	52	0,92	4.736.259	4.357.358
03. Cat/Sopi	506,50	2.210,00	8	a	52	0,92	1.119.365	1.029.816
04. Armazém	7.240,30	2.210,00	8	a	52	0,92	16.001.063	14.720.978
05. Cobertura de Motos	133,00	480,00	8	a	22	0,83	63.840	52.987
Subtotal Edificações	9.912,60						23.269.732	21.402.408
Benefeitorias								
01. Reservatório Metálico (m ³)	270,00	1.500,00	8	a	32	0,88	405.000	356.400
02. Fechamento Lateral em Alvenaria (m)	800,00	350,00	8	a	32	0,88	280.000	246.400
03. Pátio em Blokret (m ²)	8.879,60	150,00	8	a	32	0,88	1.331.940	1.172.107
04. Pátio em Concreto (m ²)	630,00	200,00	8	a	32	0,88	126.000	110.880
Subtotal Benefeitorias							2.142.940	1.885.787
Edificações e Benefeitorias	9.912,60	2.563,67					25.412.672	23.288.195
Custos							34.652.308	32.527.831
Valor de Mercado					F. Comercialização	1,01		33.003.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 1% para atingir os Valores do Empreendimento obtidos pelo Método da Renda.

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

VALOR DO TERRENO:	R\$ 9.940.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 23.063.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	50 anos

A pedido da solicitante apresentamos o custo de reedição estimado para as edificações:²

Custo de Reedição das Edificações: R\$ 23.288.000,00

² Obtivemos Grau I de fundamentação para a estimativa de custos das edificações.

VII. CONCLUSÃO

Diante dos critérios expostos, concluímos o seguinte valor para o empreendimento avaliando para a data base de junho/2023:

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 33.003.000,00

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

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

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

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

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**

Documento assinado digitalmente³ por

**SILVIO J. VELLUDO
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.662.723**

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

VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo de nº 27.993.003/0623, que se compõe de 85 (oitenta e cinco) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada.

Em anexo:

- fluxo de caixa anual projetado
- fluxo de caixa mensal projetado
- pesquisa de valores de locação
- pesquisa de valores de terreno;
- simulação de referenciais de valores no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do Mercado Aberto
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do Mercado Aberto
- simulação de referenciais de valores no contexto do FII
- fluxo de caixa anual projetado no contexto do FII
- fluxo de caixa mensal projetado no contexto do FII
- análise de sensibilidade.

Osasco, 07 de Julho de 2023.

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		2.265	4.512	3.037	2.826	2.908	2.996	3.064	3.156	3.251	3.349	3.447	34.811
-	Área locável (m2)		4.956	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		23	24	24	25	26	27	27	28	29	30	31	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.390	2.801	2.888	2.975	3.061	3.153	3.225	3.322	3.422	3.525	3.631	33.393
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	4,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		-	-	405	496	496	496	496	496	496	496	502	
-	Aluguéis Efetivos		2.265	4.512	3.037	2.826	2.908	2.996	3.064	3.156	3.251	3.349	3.447	34.811
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		83	165	111	103	106	109	112	115	119	122	126	1.271
-	PIS		15	29	20	18	19	19	20	21	21	22	22	226
-	COFINS		68	135	91	85	87	90	92	95	98	100	103	1.044
-	Despesas Operacionais		48	95	83	83	85	90	103	106	108	111	114	1.025
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	19	24	24	24	24	24	24	24	24	209
-	Inadimplência irrecoverável		-	-	-	-	-	4	15	16	16	17	17	85
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		48	95	64	59	61	63	64	66	68	70	72	731
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		2.135	4.253	2.843	2.640	2.717	2.796	2.848	2.935	3.024	3.116	3.208	32.515
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		2.135	4.253	2.843	2.640	2.717	2.796	2.848	2.935	3.024	3.116	3.208	32.515
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos		2.135	4.253	2.843	2.640	2.717	2.796	2.848	2.935	3.024	3.116	3.208	32.515
-	Impostos (IR/CSSL)		246	491	330	308	316	326	333	343	354	364	375	3.787
=	Lucro líquido		1.888	3.762	2.513	2.333	2.401	2.470	2.515	2.591	2.670	2.751	2.833	28.727
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.888	3.762	2.513	2.333	2.401	2.470	2.515	2.592	2.670	2.751	2.833	28.728
-	Investimento em novos ativos		33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		21	44	49	54	59	64	69	74	79	84	89	688
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(31.360)	3.717	2.464	2.278	2.341	2.406	2.446	2.517	2.591	2.667	2.744	(5.188)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(31.360)	(27.642)	(25.179)	(22.900)	(20.559)	(18.153)	(15.707)	(13.190)	(10.599)	(7.931)	(5.188)	
+	Integralização dos Acionistas		33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.867	3.717	2.464	2.278	2.341	2.406	2.446	2.517	2.591	2.667	2.744	28.040
=	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	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
+	Distribuição de Dividendos		1.867	3.717	2.464	2.278	2.341	2.406	2.446	2.517	2.591	2.667	2.744	28.040
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.181	34.181
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(31.360)	3.717	2.464	2.278	2.341	2.406	2.446	2.517	2.591	2.667	36.925	28.994

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease											
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	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%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	61,4%	62,1%	95,1%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	95,9%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	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	2,1%	2,1%	2,7%	2,9%	2,9%	3,0%	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,3%	2,9%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
-	Inadimplência irrecoverável	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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)	94,3%	94,3%	93,6%	93,4%	93,4%	93,3%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,1%	93,4%
-	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)	94,2%	94,2%	93,6%	93,4%	93,4%	93,3%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,1%	93,4%
-/+	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	94,2%	94,2%	93,6%	93,4%	93,4%	93,3%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,1%	93,4%
-	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	83,4%	83,4%	82,7%	82,5%	82,6%	82,5%	82,1%	82,1%	82,1%	82,2%	82,2%	82,5%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83,4%	83,4%	82,7%	82,5%	82,6%	82,5%	82,1%	82,1%	82,1%	82,2%	82,2%	82,5%
-	Investimento em novos ativos	1466,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,9%	1,0%	1,6%	1,9%	2,0%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,0%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1384,5%	82,4%	81,1%	80,6%	80,5%	80,3%	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,6%	-14,9%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1384,5%	-612,6%	-828,9%	-810,3%	-707,0%	-606,0%	-512,7%	-418,0%	-326,0%	-236,9%	-150,5%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1466,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,5%
+	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	1466,9%	736,4%	1093,9%	1175,6%	1142,6%	1109,2%	1084,6%	1052,9%	1022,1%	992,2%	963,9%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,4%	82,4%	81,1%	80,6%	80,5%	80,3%	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,6%	80,5%
=	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	1466,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,5%
+	Distribuição de Dividendos	82,4%	82,4%	81,1%	80,6%	80,5%	80,3%	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	79,6%	80,5%
-	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%	991,6%	98,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1384,5%	82,4%	81,1%	80,6%	80,5%	80,3%	79,8%	79,8%	79,7%	79,7%	1071,2%	83,3%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO BTL

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	379	378	378	377	377	376
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	23,47	23,43	23,39	23,35	23,31	23,27
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	232,61	232,21	231,82	231,42	231,03	230,64
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	379	378	378	377	377	376
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14
	PIS	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11	11
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	357	357	356	356	355	354
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	357	357	356	356	355	354
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	357	357	356	356	355	354
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	41	41	41	41	41	41
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	316	316	315	314	314	313
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	316	316	315	314	314	313
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(33.227)	313	312	312	311	310	310
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(33.227)	(32.915)	(32.603)	(32.291)	(31.980)	(31.670)	(31.360)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	313	625	936	1.247	1.558	1.867
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	313	312	312	311	310	310
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	313	312	312	311	310	310
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(33.227)	313	312	312	311	310	310

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	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	370	369	368	384	382	381	380	378	377	376	375	373
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,33	23,25	23,17	23,09	23,01	22,94	24,17	24,09	24,01	23,93	23,84	23,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	231,28	230,49	229,71	228,92	228,14	227,36	239,61	238,79	237,98	237,16	236,35	235,54
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	370	369	368	384	382	381	380	378	377	376	375	373
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	14	13	13	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	11	11	12	11	11	11	11	11	11	11	11
-	Despesas Operacionais	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	349	348	346	362	360	359	358	357	355	354	353	352
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	349	348	346	362	360	359	358	357	355	354	353	352
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	0	(0)	-	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	349	348	346	362	360	359	358	357	355	354	353	352
-	Impostos (IR/CSSL)	40	40	40	42	42	41	41	41	41	41	41	41
=	Lucro líquido	309	308	306	320	319	318	317	315	314	313	312	311
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	309	308	306	320	319	318	317	315	314	313	312	311
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	305	304	303	316	315	314	313	312	310	309	308	307
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.055)	(30.751)	(30.448)	(30.131)	(29.816)	(29.502)	(29.189)	(28.878)	(28.567)	(28.258)	(27.950)	(27.642)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	2.172	2.477	2.780	3.096	3.411	3.725	4.038	4.349	4.660	4.969	5.278	5.585
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	305	304	303	316	315	314	313	312	310	309	308	307
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	-	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	-	(0)	0	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	-	(0)	0	(0)	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	305	304	303	316	315	314	313	312	310	309	308	307
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	305	304	303	316	315	314	313	312	310	309	308	307

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	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Meses	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	372	371	226	225	224	223	234	234	233	232	231	231
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,06	23,98	23,90	23,82	23,74	23,67	24,90	24,82	24,74	24,66	24,58	24,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	238,47	237,69	236,91	236,14	235,37	234,60	246,83	246,02	245,22	244,42	243,62	242,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	471	471	471	471	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	372	371	226	225	224	223	234	234	233	232	231	231
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	14	14	8	8	8	8	9	9	9	8	8	8
	PIS	2	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1
	COFINS	11	11	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	8	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	351	350	211	210	209	209	219	218	218	217	216	215
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	351	350	211	210	209	209	219	218	218	217	216	215
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	351	350	211	210	209	209	219	218	218	217	216	215
-	Impostos (IR/CSSL)	41	40	25	24	24	24	26	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	311	310	186	186	185	184	194	193	192	192	191	190
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	311	310	186	186	185	184	194	193	192	192	191	190
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	307	306	182	182	181	181	189	189	188	187	187	186
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.336)	(27.030)	(26.848)	(26.666)	(26.485)	(26.304)	(26.115)	(25.927)	(25.739)	(25.551)	(25.365)	(25.179)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.892	6.197	6.379	6.561	6.742	6.923	7.112	7.301	7.488	7.676	7.862	8.048
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	307	306	182	182	181	181	189	189	188	187	187	186
=	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	307	306	182	182	181	181	189	189	188	187	187	186
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	307	306	182	182	181	181	189	189	188	187	187	186

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		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	233	233	232	231	230	230	242	241	240	239	238	238
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,78	24,70	24,62	24,54	24,46	24,38	25,65	25,57	25,48	25,40	25,32	25,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	245,65	244,85	244,05	243,25	242,46	241,67	254,26	253,43	252,60	251,78	250,95	250,14
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	233	233	232	231	230	230	242	241	240	239	238	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	218	217	217	216	215	214	226	225	224	223	223	222
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	218	217	217	216	215	214	226	225	224	223	223	222
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	218	217	217	216	215	214	226	225	224	223	223	222
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	193	192	191	191	190	189	199	199	198	197	197	196
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	193	192	191	191	190	189	199	199	198	197	197	196
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	188	188	187	186	186	185	195	194	193	193	192	191
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(24.990)	(24.803)	(24.616)	(24.430)	(24.244)	(24.059)	(23.864)	(23.670)	(23.477)	(23.284)	(23.092)	(22.900)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	8.237	8.424	8.611	8.798	8.983	9.169	9.363	9.557	9.751	9.943	10.135	10.327
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	188	188	187	186	186	185	195	194	193	193	192	191
=	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	188	188	187	186	186	185	195	194	193	193	192	191
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	188	188	187	186	186	185	195	194	193	193	192	191

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	240	239	238	238	237	236	249	248	247	246	245	245
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,50	25,41	25,32	25,23	25,14	25,06	26,42	26,33	26,24	26,15	26,06	25,97
	Potencial de Mercado de Aluguéis	252,72	251,85	250,97	250,10	249,23	248,36	261,91	261,00	260,10	259,19	258,29	257,40
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	240	239	238	238	237	236	249	248	247	246	245	245
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	224	224	223	222	221	220	233	232	231	230	229	228
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	224	224	223	222	221	220	233	232	231	230	229	228
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	224	224	223	222	221	220	233	232	231	230	229	228
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
=	Lucro líquido	198	197	197	196	195	195	205	205	204	203	203	202
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	198	197	197	196	195	195	205	205	204	203	203	202
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	193	193	192	191	191	190	200	200	199	198	197	197
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.707)	(22.514)	(22.322)	(22.131)	(21.940)	(21.750)	(21.550)	(21.350)	(21.151)	(20.953)	(20.756)	(20.559)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	10.520	10.713	10.905	11.096	11.287	11.477	11.677	11.877	12.076	12.274	12.471	12.668
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	193	193	192	191	191	190	200	200	199	198	197	197
=	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	193	193	192	191	191	190	200	200	199	198	197	197
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	193	193	192	191	191	190	200	200	199	198	197	197

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		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
	Meses	jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
	R\$ em moeda constante	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	247	246	246	245	244	243	256	255	255	254	253	252
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,26	26,17	26,08	25,99	25,90	25,81	27,22	27,12	27,03	26,94	26,84	26,75
	Potencial de Mercado de Aluguéis	260,33	259,43	258,53	257,63	256,73	255,84	269,80	268,86	267,93	267,00	266,07	265,15
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	247	246	246	245	244	243	256	255	255	254	253	252
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	7	7	7	7	7	7	7	7	7	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	231	230	230	229	228	227	240	239	238	236	235	234
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	231	230	230	229	228	227	240	239	238	236	235	234
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	231	230	230	229	228	227	240	239	238	236	235	234
-	Impostos (IR/CSSL)	27	27	27	27	27	26	28	28	28	28	28	27
=	Lucro líquido	204	203	203	202	201	201	212	211	210	208	207	207
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	204	203	203	202	201	201	212	211	210	208	207	207
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	199	198	198	197	196	196	206	205	205	203	202	201
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(20.360)	(20.162)	(19.964)	(19.767)	(19.571)	(19.375)	(19.169)	(18.964)	(18.759)	(18.556)	(18.354)	(18.153)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	12.867	13.066	13.263	13.460	13.656	13.852	14.058	14.263	14.468	14.671	14.873	15.074
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	199	198	198	197	196	196	206	205	205	203	202	201
=	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	199	198	198	197	196	196	206	205	205	203	202	201
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	199	198	198	197	196	196	206	205	205	203	202	201

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		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
	Meses	jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
	R\$ em moeda constante	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	251	250	249	248	248	247	264	263	262	261	260	259
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,66	26,56	26,47	26,38	26,29	26,20	28,04	27,94	27,84	27,75	27,65	27,55
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,22	263,31	262,39	261,48	260,57	259,67	277,92	276,96	276,00	275,04	274,08	273,13
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	251	250	249	248	248	247	264	263	262	261	260	259
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	9	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	6	6	6	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	233	233	232	231	230	229	246	245	244	243	242	241
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	233	233	232	231	230	229	246	245	244	243	242	241
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	233	233	232	231	230	229	246	245	244	243	242	241
-	Impostos (IR/CSSL)	27	27	27	27	27	27	29	29	29	28	28	28
=	Lucro líquido	206	205	205	204	203	202	217	216	215	215	214	213
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	206	205	205	204	203	202	217	216	215	215	214	213
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	200	200	199	198	198	197	211	210	209	209	208	207
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(17.953)	(17.753)	(17.554)	(17.356)	(17.158)	(16.961)	(16.750)	(16.540)	(16.331)	(16.122)	(15.914)	(15.707)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.274	15.474	15.673	15.872	16.069	16.266	16.477	16.687	16.896	17.105	17.313	17.520
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	200	200	199	198	198	197	211	210	209	209	208	207
=	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	200	200	199	198	198	197	211	210	209	209	208	207
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	200	200	199	198	198	197	211	210	209	209	208	207

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
	Meses	jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
	R\$ em moeda constante	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	259	258	257	256	255	254	272	271	270	269	268	267
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,36	27,27	27,17	27,08	26,98	28,88	28,78	28,68	28,58	28,48	28,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	272,18	271,23	270,29	269,35	268,42	267,48	286,29	285,30	284,31	283,32	282,33	281,35
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	259	258	257	256	255	254	272	271	270	269	268	267
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	240	240	239	238	237	236	253	252	251	250	249	249
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	240	240	239	238	237	236	253	252	251	250	249	249
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	240	240	239	238	237	236	253	252	251	250	249	249
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	28	30	29	29	29	29	29
=	Lucro líquido	212	212	211	210	209	209	223	223	222	221	220	220
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	212	212	211	210	209	209	223	223	222	221	220	220
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	206	206	205	204	203	203	217	216	215	215	214	213
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(15.501)	(15.295)	(15.091)	(14.886)	(14.683)	(14.480)	(14.263)	(14.047)	(13.832)	(13.617)	(13.403)	(13.190)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	17.726	17.932	18.137	18.341	18.544	18.747	18.964	19.180	19.395	19.610	19.824	20.037
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	206	206	205	204	203	203	217	216	215	215	214	213
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	206	206	205	204	203	203	217	216	215	215	214	213
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	206	206	205	204	203	203	217	216	215	215	214	213

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	266	265	265	264	263	262	280	279	278	277	276	275
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,28	28,19	28,09	27,99	27,89	27,80	29,75	29,65	29,54	29,44	29,34	29,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	280,38	279,40	278,43	277,46	276,50	275,54	294,91	293,89	292,87	291,85	290,84	289,83
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	266	265	265	264	263	262	280	279	278	277	276	275
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	5	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	248	247	246	245	244	243	261	260	259	258	257	256
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	248	247	246	245	244	243	261	260	259	258	257	256
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	248	247	246	245	244	243	261	260	259	258	257	256
-	Impostos (IR/CSSL)	29	29	29	29	29	28	30	30	30	30	30	30
=	Lucro líquido	219	218	217	216	216	215	230	229	229	228	227	226
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	219	218	217	216	216	215	230	229	229	228	227	226
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	212	212	211	210	209	209	223	223	222	221	220	219
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(12.978)	(12.766)	(12.555)	(12.345)	(12.136)	(11.927)	(11.704)	(11.481)	(11.259)	(11.038)	(10.818)	(10.599)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	20.250	20.461	20.672	20.882	21.091	21.300	21.523	21.746	21.968	22.189	22.409	22.628
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	212	212	211	210	209	209	223	223	222	221	220	219
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	212	212	211	210	209	209	223	223	222	221	220	219
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	212	212	211	210	209	209	223	223	222	221	220	219

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		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
Meses		jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	274	273	272	272	271	270	289	288	287	286	285	284
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,14	29,04	28,93	28,83	28,73	28,63	30,65	30,54	30,43	30,33	30,22	30,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	288,82	287,81	286,81	285,82	284,83	283,84	303,79	302,74	301,69	300,64	299,59	298,55
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	274	273	272	272	271	270	289	288	287	286	285	284
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	11	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	255	254	253	253	252	251	269	268	267	266	265	264
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	255	254	253	253	252	251	269	268	267	266	265	264
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	255	254	253	253	252	251	269	268	267	266	265	264
-	Impostos (IR/CSSL)	30	30	30	30	29	29	31	31	31	31	31	31
=	Lucro líquido	225	225	224	223	222	221	237	236	236	235	234	233
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	225	225	224	223	222	221	237	236	236	235	234	233
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	219	218	217	216	215	215	230	229	228	228	227	226
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(10.380)	(10.162)	(9.945)	(9.729)	(9.514)	(9.299)	(9.069)	(8.840)	(8.611)	(8.384)	(8.157)	(7.931)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	22.847	23.065	23.282	23.498	23.714	23.928	24.158	24.387	24.616	24.843	25.070	25.296
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	219	218	217	216	215	215	230	229	228	228	227	226
=	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	219	218	217	216	215	215	230	229	228	228	227	226
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	219	218	217	216	215	215	230	229	228	228	227	226

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
	Meses	jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
	R\$ em moeda constante	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	283	282	281	280	279	278	297	296	295	294	293	292
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,01	29,91	29,81	29,70	29,60	29,50	31,57	31,46	31,35	31,24	31,13	31,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	297,51	296,48	295,45	294,42	293,40	292,38	312,94	311,85	310,77	309,69	308,61	307,54
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	508	508	508	508	508	508
	Aluguéis Efetivos	283	282	281	280	279	278	297	296	295	294	293	292
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	263	262	261	260	259	258	276	275	274	273	272	272
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	263	262	261	260	259	258	276	275	274	273	272	272
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	263	262	261	260	259	258	276	275	274	273	272	272
-	Impostos (IR/CSSL)	31	31	31	30	30	30	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	232	231	231	230	229	228	244	243	242	241	241	240
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	232	231	231	230	229	228	244	243	242	241	241	240
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	225	224	223	223	222	221	236	236	235	234	233	232
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(7.706)	(7.482)	(7.259)	(7.036)	(6.814)	(6.593)	(6.357)	(6.121)	(5.887)	(5.653)	(5.420)	(5.188)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.521	25.745	25.968	26.191	26.413	26.634	26.870	27.106	27.341	27.574	27.807	28.040
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	225	224	223	223	222	221	236	236	235	234	233	232
=	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	225	224	223	223	222	221	236	236	235	234	233	232
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.181
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	225	224	223	223	222	221	236	236	235	234	233	34.413

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

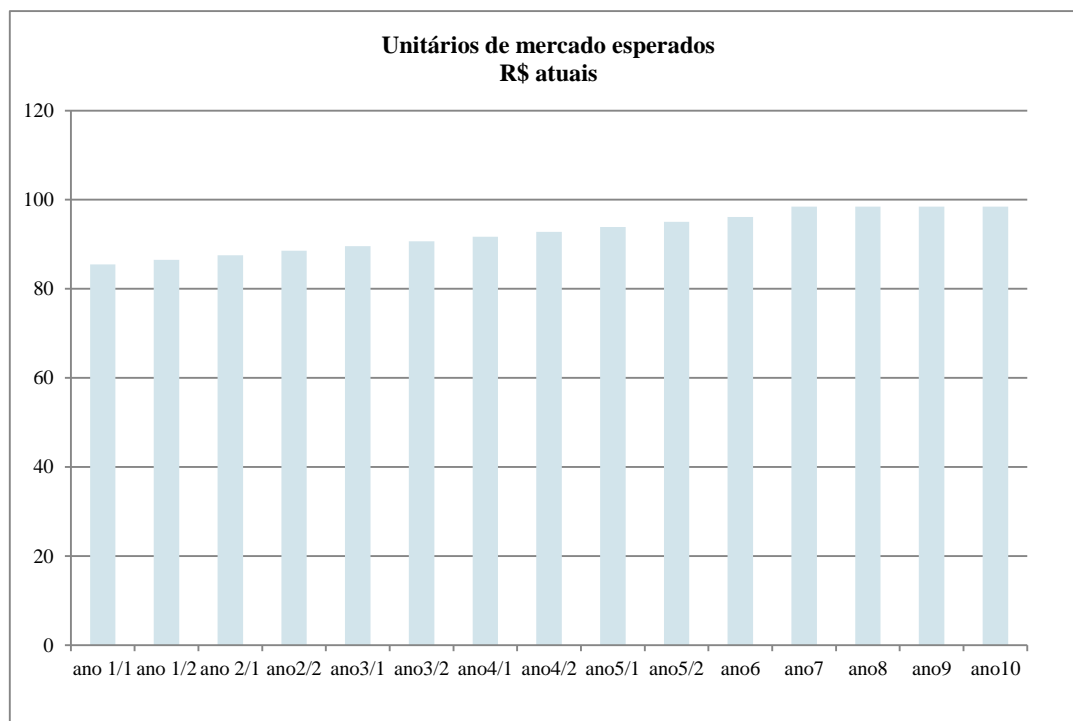
Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

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

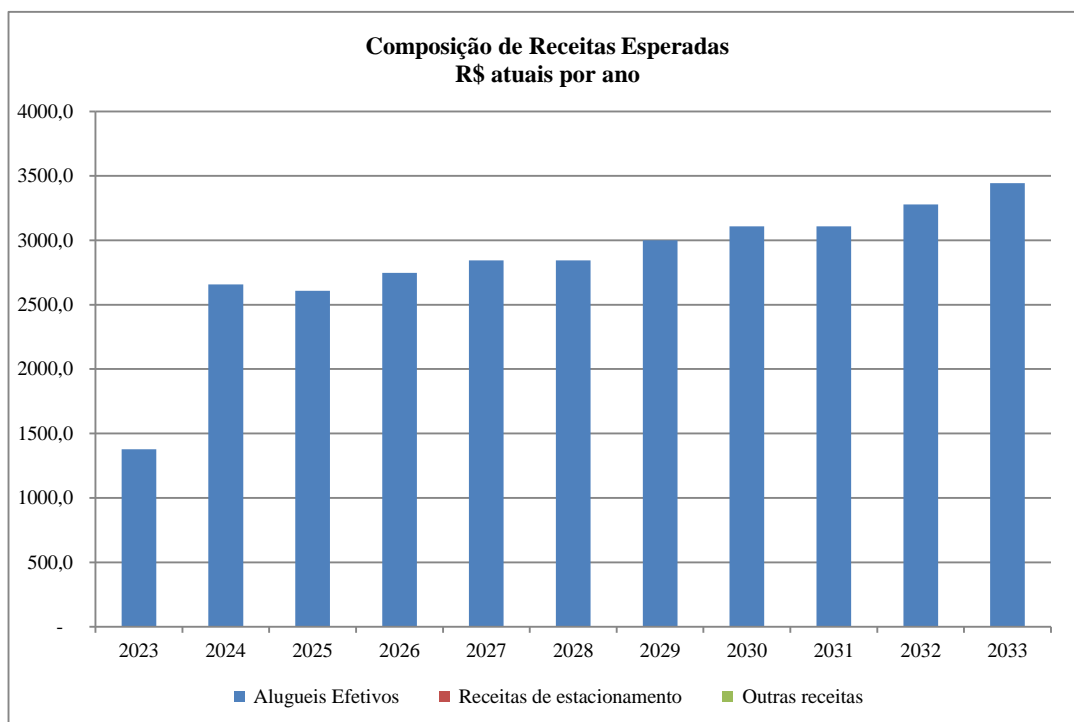
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Aluguel de mercado inicial - R\$	232.607
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	23,47
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	31,57
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	120
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	264
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m ²	28,41
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	20
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	132
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m ²	3,98
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m ²	3,98
Vida útil remanescente de projeção (anos)	52

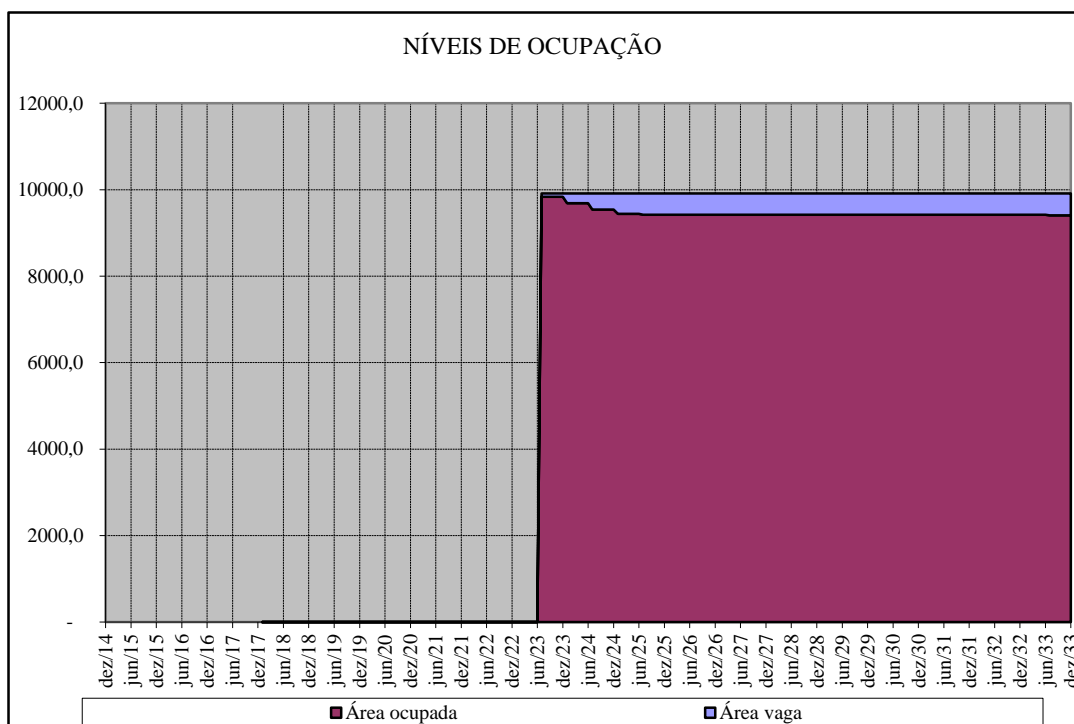
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



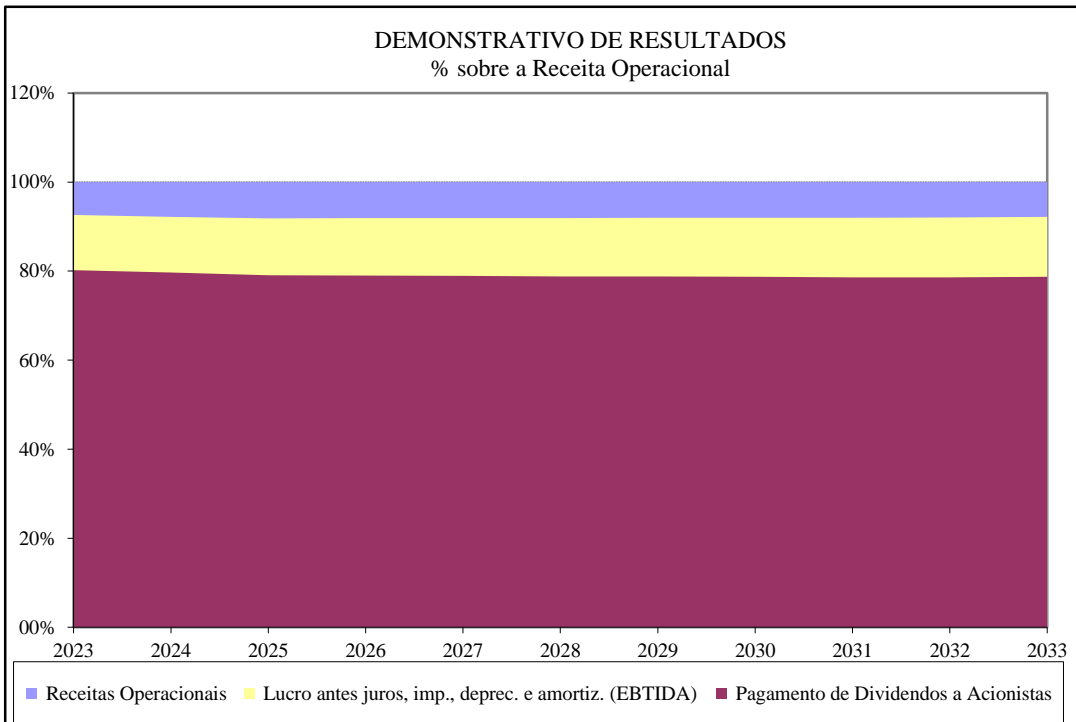
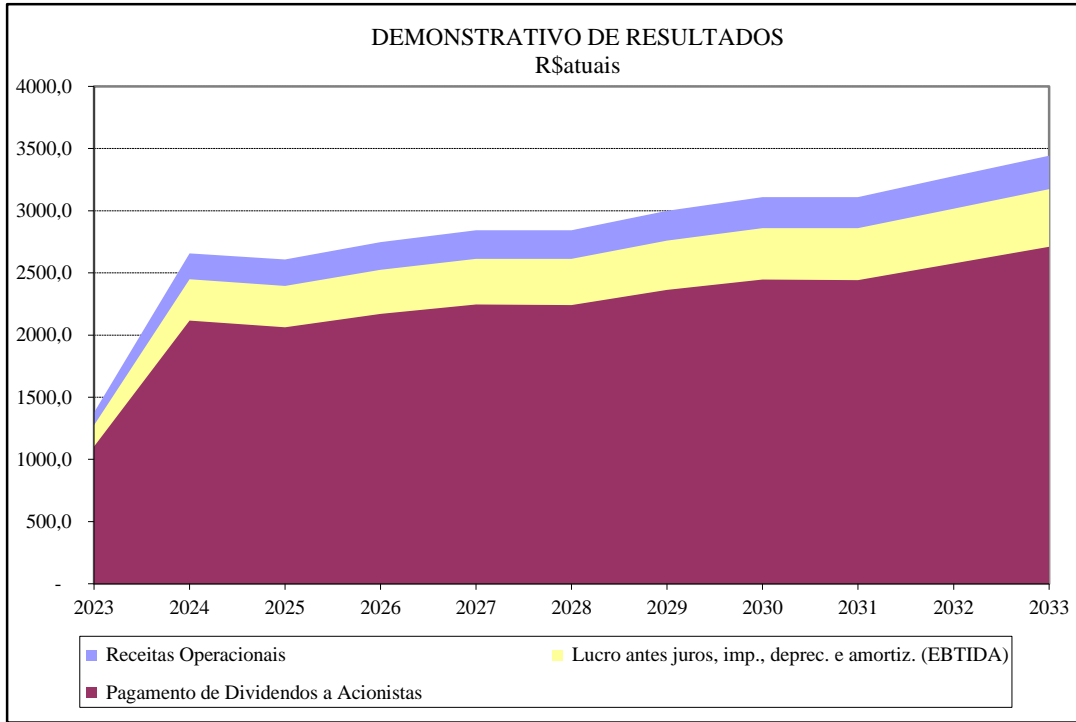
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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



Com base nos parâmetros de projeção estabelecidos obtivemos os fluxos futuros esperados apresentados em anexo, que apresentam a seguinte conformação ilustrativa:



Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

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

$$k_e = 5,50\% + (5,14\% \times 0,60) + 0,70\% = 9,28\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,60) + 0,70\% = 7,78\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

Valor do Empreendimento: R\$ 28.253.000,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		1.377	2.657	2.608	2.747	2.844	2.844	3.000	3.109	3.109	3.279	3.443	31.016
-	Área locável (m2)		4.956	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		23	24	24	25	26	27	27	28	29	30	31	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.390	2.801	2.888	2.975	3.061	3.153	3.225	3.322	3.422	3.525	3.631	33.393
-	Vacância do empreendimento		0,8%	3,0%	4,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		37	297	483	496	496	496	496	496	496	496	502	
-	Aluguéis Efetivos		1.377	2.657	2.608	2.747	2.844	2.844	3.000	3.109	3.109	3.279	3.443	31.016
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		50	97	95	100	104	104	109	113	113	120	126	1.132
-	PIS		9	17	17	18	18	18	19	20	20	21	22	202
-	COFINS		41	80	78	82	85	85	90	93	93	98	103	930
-	Despesas Operacionais		51	110	117	123	126	126	132	136	136	142	143	1.341
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		2	14	23	24	24	24	24	24	24	24	24	229
-	Inadimplência irreversível		10	19	18	19	20	20	21	22	22	23	19	212
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		40	77	76	80	82	82	87	90	90	95	100	899
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.275	2.450	2.396	2.524	2.614	2.614	2.759	2.860	2.860	3.018	3.174	28.543
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		1.275	2.450	2.396	2.524	2.614	2.614	2.759	2.860	2.860	3.018	3.174	28.543
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		1.275	2.450	2.396	2.524	2.614	2.614	2.759	2.860	2.860	3.018	3.174	28.543
-	Impostos (IR/CSSL)		150	289	284	299	309	309	326	338	338	357	375	3.375
=	Lucro líquido		1.126	2.161	2.112	2.225	2.305	2.305	2.432	2.521	2.521	2.661	2.799	25.168
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.126	2.161	2.112	2.226	2.305	2.305	2.432	2.521	2.521	2.661	2.799	25.169
-	Investimento em novos ativos		33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		21	44	49	54	59	64	69	74	79	84	89	688
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(32.123)	2.117	2.063	2.171	2.245	2.240	2.363	2.447	2.442	2.577	2.710	(8.746)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(32.123)	(30.006)	(27.943)	(25.772)	(23.527)	(21.286)	(18.923)	(16.476)	(14.034)	(11.457)	(8.746)	
+	Integralização dos Acionistas		33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	33.227	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.105	2.117	2.063	2.171	2.245	2.240	2.363	2.447	2.442	2.577	2.710	24.481
=	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	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
+	Distribuição de Dividendos		1.105	2.117	2.063	2.171	2.245	2.240	2.363	2.447	2.442	2.577	2.710	24.481
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.841	33.841
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(32.123)	2.117	2.063	2.171	2.245	2.240	2.363	2.447	2.442	2.577	36.551	25.094

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	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)	100,9%	105,4%	110,7%	108,3%	107,6%	110,9%	107,5%	106,9%	110,1%	107,5%	105,5%	107,7%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis												
-	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	3,7%	4,1%	4,5%	4,5%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,3%	4,2%	4,3%	4,3%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,1%	0,5%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%
-	Inadimplência irrecoverável	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,7%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%	2,9%
-	Despesas recorrentes FII	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,6%	92,2%	91,9%	91,9%	91,9%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	92,0%	92,2%	92,0%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	92,6%	92,2%	91,9%	91,9%	91,9%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	92,0%	92,2%	92,0%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos	92,6%	92,2%	91,9%	91,9%	91,9%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	92,0%	92,2%	92,0%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,7%	81,3%	81,0%	81,0%	81,0%	81,0%	81,1%	81,1%	81,1%	81,1%	81,3%	81,1%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,7%	81,3%	81,0%	81,0%	81,0%	81,0%	81,1%	81,1%	81,1%	81,1%	81,3%	81,1%
-	Investimento em novos ativos	2413,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	107,1%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,5%	1,7%	1,9%	2,0%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,6%	2,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2332,9%	79,7%	79,1%	79,0%	79,0%	78,8%	78,8%	78,7%	78,6%	78,6%	78,7%	-28,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-2332,9%	-1129,3%	-1071,4%	-938,1%	-827,3%	-748,5%	-630,8%	-530,0%	-451,4%	-349,4%	-254,1%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	2413,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	107,1%
+	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	2413,1%	1250,5%	1274,0%	1209,5%	1168,4%	1168,4%	1107,7%	1068,8%	1068,8%	1013,3%	965,2%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,2%	79,7%	79,1%	79,0%	79,0%	78,8%	78,8%	78,7%	78,6%	78,6%	78,7%	78,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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	2413,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	107,1%
+	Distribuição de Dividendos	80,2%	79,7%	79,1%	79,0%	79,0%	78,8%	78,8%	78,7%	78,6%	78,6%	78,7%	78,9%
-	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%	983,0%	109,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2332,9%	79,7%	79,1%	79,0%	79,0%	78,8%	78,8%	78,7%	78,6%	78,6%	1061,7%	80,9%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CENÁRIO MERCADO ABERTO

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Pessoa Jurídica Convencional		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
	Meses	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
	R\$ em moeda constante	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	230	230	230	229	229	229
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	23,47	23,43	23,39	23,35	23,31	23,27
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	232,61	232,21	231,82	231,42	231,03	230,64
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	74	74	74	74	74	74
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	230	230	230	229	229	229
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8
	PIS	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	COFINS	-	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	9	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	213	213	213	212	212	212
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	213	213	213	212	212	212
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	213	213	213	212	212	212
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	188	188	188	187	187	187
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	188	188	188	187	187	187
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(33.227)	185	185	184	184	184	183
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(33.227)	(33.042)	(32.858)	(32.673)	(32.490)	(32.306)	(32.123)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	185	369	554	738	921	1.105
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	185	185	184	184	184	183
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	-	-	-	-	-	-	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	185	185	184	184	184	183
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(33.227)	185	185	184	184	184	183

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	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	Meses	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
	R\$ em moeda constante	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	222	221	220	220	219	227	223	222	222	221	220	219
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,33	23,25	23,17	23,09	23,01	22,94	24,17	24,09	24,01	23,93	23,84	23,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	231,28	230,49	229,71	228,92	228,14	227,36	239,61	238,79	237,98	237,16	236,35	235,54
	Vacância do empreendimento	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
	Área vaga (m2)	223	223	223	223	223	223	372	372	372	372	372	372
	Aluguéis Efetivos	222	221	220	220	219	227	223	222	222	221	220	219
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	9	10	9	9	9	9	9
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	7	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	205	204	204	203	202	210	205	205	204	203	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	205	204	204	203	202	210	205	205	204	203	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	205	204	204	203	202	210	205	205	204	203	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	24	24	24	24	24	25	24	24	24	24	24	24
=	Lucro líquido	181	180	180	179	178	185	181	181	180	179	179	178
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	181	180	180	179	178	185	181	181	180	179	179	178
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	177	177	176	175	175	182	177	177	176	175	175	174
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.945)	(31.769)	(31.592)	(31.417)	(31.242)	(31.060)	(30.883)	(30.706)	(30.530)	(30.355)	(30.180)	(30.006)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	1.282	1.459	1.635	1.810	1.985	2.167	2.344	2.521	2.697	2.872	3.047	3.221
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	177	177	176	175	175	182	177	177	176	175	175	174
=	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	177	177	176	175	175	182	177	177	176	175	175	174
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	177	177	176	175	175	182	177	177	176	175	175	174

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	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
	Meses	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
	R\$ em moeda constante	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	217	216	215	214	214	222	220	220	219	218	217	217
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,06	23,98	23,90	23,82	23,74	23,67	24,90	24,82	24,74	24,66	24,58	24,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	238,47	237,69	236,91	236,14	235,37	234,60	246,83	246,02	245,22	244,42	243,62	242,82
	Vacância do empreendimento	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	471	471	471	471	471	471	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	217	216	215	214	214	222	220	220	219	218	217	217
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	PIS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	COFINS	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	199	198	198	197	196	204	202	202	201	200	200	199
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	199	198	198	197	196	204	202	202	201	200	200	199
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	199	198	198	197	196	204	202	202	201	200	200	199
-	Impostos (IR/CSSL)	24	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	24
=	Lucro líquido	175	175	174	174	173	180	178	178	177	177	176	175
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	175	175	174	174	173	180	178	178	177	177	176	175
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	171	171	170	170	169	176	174	173	173	172	172	171
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.834)	(29.664)	(29.493)	(29.323)	(29.154)	(28.979)	(28.805)	(28.631)	(28.458)	(28.286)	(28.114)	(27.943)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.393	3.564	3.734	3.904	4.073	4.249	4.423	4.596	4.769	4.941	5.113	5.284
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	171	171	170	170	169	176	174	173	173	172	172	171
=	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	171	171	170	170	169	176	174	173	173	172	172	171
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	171	171	170	170	169	176	174	173	173	172	172	171

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		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	216	215	215	214	213	242	241	240	239	238	238	237
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,78	24,70	24,62	24,54	24,46	24,38	25,65	25,57	25,48	25,40	25,32	25,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	245,65	244,85	244,05	243,25	242,46	241,67	254,26	253,43	252,60	251,78	250,95	250,14
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	216	215	215	214	213	242	241	240	239	238	238	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	198	198	197	196	196	222	221	221	220	219	218	218
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	198	198	197	196	196	222	221	221	220	219	218	218
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	198	198	197	196	196	222	221	221	220	219	218	218
-	Impostos (IR/CSSL)	23	23	23	23	23	26	26	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	175	174	174	173	173	196	195	194	194	193	193	192
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	175	174	174	173	173	196	195	195	194	193	193	192
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	171	170	169	169	168	191	190	190	189	188	188	187
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(27.773)	(27.603)	(27.433)	(27.265)	(27.096)	(26.905)	(26.715)	(26.525)	(26.336)	(26.147)	(25.959)	(25.772)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	5.454	5.624	5.794	5.963	6.131	6.322	6.513	6.702	6.892	7.080	7.268	7.455
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	171	170	169	169	168	191	190	190	189	188	188	187
=	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	171	170	169	169	168	191	190	190	189	188	188	187
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	171	170	169	169	168	191	190	190	189	188	188	187

Pessoa Jurídica Convencional		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
	Meses	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
	R\$ em moeda constante	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	236	235	234	233	232	242	241	240	239	238	237	237
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,50	25,41	25,32	25,23	25,14	25,06	26,42	26,33	26,24	26,15	26,06	25,97
	Potencial de Mercado de Aluguéis	252,72	251,85	250,97	250,10	249,23	248,36	261,91	261,00	260,10	259,19	258,29	257,40
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	236	235	234	233	232	242	241	240	239	238	237	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	217	216	215	214	214	222	221	221	220	219	218	217
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	217	216	215	214	214	222	221	221	220	219	218	217
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	217	216	215	214	214	222	221	221	220	219	218	217
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	191	190	190	189	188	196	195	194	194	193	192	192
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	191	190	190	189	188	196	195	194	194	193	192	192
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	186	186	185	184	184	191	190	189	189	188	187	187
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(25.586)	(25.400)	(25.215)	(25.031)	(24.847)	(24.656)	(24.466)	(24.277)	(24.088)	(23.901)	(23.713)	(23.527)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.641	7.827	8.012	8.196	8.380	8.571	8.761	8.950	9.139	9.327	9.514	9.700
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	186	186	185	184	184	191	190	189	189	188	187	187
=	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	186	186	185	184	184	191	190	189	189	188	187	187
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	186	186	185	184	184	191	190	189	189	188	187	187

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		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	236	235	234	233	232	242	241	240	239	238	237	237
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,26	26,17	26,08	25,99	25,90	25,81	27,22	27,12	27,03	26,94	26,84	26,75
	Potencial de Mercado de Aluguéis	260,33	259,43	258,53	257,63	256,73	255,84	269,80	268,86	267,93	267,00	266,07	265,15
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	236	235	234	233	232	242	241	240	239	238	237	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	8	9	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	10
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	217	216	215	214	214	222	221	221	220	219	218	217
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	217	216	215	214	214	222	221	221	220	219	218	217
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	217	216	215	214	214	222	221	221	220	219	218	217
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	25	25	25	26	26	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	191	190	190	189	188	196	195	194	194	193	192	192
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	191	190	190	189	188	196	195	194	194	193	192	192
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	186	185	185	184	183	191	190	189	188	187	187	186
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(23.341)	(23.156)	(22.971)	(22.787)	(22.604)	(22.413)	(22.224)	(22.035)	(21.847)	(21.659)	(21.473)	(21.286)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	9.886	10.071	10.256	10.440	10.623	10.814	11.003	11.192	11.380	11.568	11.755	11.941
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	186	185	185	184	183	191	190	189	188	187	187	186
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	186	185	185	184	183	191	190	189	188	187	187	186
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	186	185	185	184	183	191	190	189	188	187	187	186

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		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	236	235	234	233	232	264	263	262	261	260	259	259
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,66	26,56	26,47	26,38	26,29	26,20	28,04	27,94	27,84	27,75	27,65	27,55
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,22	263,31	262,39	261,48	260,57	259,67	277,92	276,96	276,00	275,04	274,08	273,13
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	236	235	234	233	232	264	263	262	261	260	259	259
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	8	10	10	10	10	10	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	217	216	215	214	214	243	242	241	240	240	239	238
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	217	216	215	214	214	243	242	241	240	240	239	238
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	217	216	215	214	214	243	242	241	240	240	239	238
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	25	25	25	29	29	29	28	28	28	28
=	Lucro líquido	191	190	190	189	188	214	213	213	212	211	210	210
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	191	190	190	189	188	214	213	213	212	211	210	210
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	185	185	184	183	183	209	207	207	206	205	205	204
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(21.101)	(20.916)	(20.732)	(20.549)	(20.366)	(20.157)	(19.950)	(19.743)	(19.537)	(19.332)	(19.127)	(18.923)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	12.126	12.311	12.495	12.679	12.861	13.070	13.278	13.484	13.690	13.896	14.100	14.304
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	185	185	184	183	183	209	207	207	206	205	205	204
=	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	185	185	184	183	183	209	207	207	206	205	205	204
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	185	185	184	183	183	209	207	207	206	205	205	204

Pessoa Jurídica Convencional		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses		jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	258	257	256	255	254	264	263	262	261	260	259	259
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,36	27,27	27,17	27,08	26,98	28,88	28,78	28,68	28,58	28,48	28,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	272,18	271,23	270,29	269,35	268,42	267,48	286,29	285,30	284,31	283,32	282,33	281,35
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	258	257	256	255	254	264	263	262	261	260	259	259
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	237	236	235	235	234	243	242	241	240	240	239	238
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	237	236	235	235	234	243	242	241	240	240	239	238
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	237	236	235	235	234	243	242	241	240	240	239	238
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	29	29	29	28	28	28	28
=	Lucro líquido	209	208	208	207	206	214	213	213	212	211	210	210
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	209	208	208	207	206	214	213	213	212	211	210	210
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	203	202	202	201	200	208	207	206	206	205	204	203
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.720)	(18.518)	(18.316)	(18.116)	(17.915)	(17.707)	(17.500)	(17.294)	(17.088)	(16.883)	(16.679)	(16.476)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	14.507	14.709	14.911	15.112	15.312	15.520	15.727	15.933	16.139	16.344	16.548	16.751
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	203	202	202	201	200	208	207	206	206	205	204	203
=	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	203	202	202	201	200	208	207	206	206	205	204	203
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	203	202	202	201	200	208	207	206	206	205	204	203

Pessoa Jurídica Convencional		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
	Meses	jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
	R\$ em moeda constante	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	258	257	256	255	254	264	263	262	261	260	259	259
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,28	28,19	28,09	27,99	27,89	27,80	29,75	29,65	29,54	29,44	29,34	29,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	280,38	279,40	278,43	277,46	276,50	275,54	294,91	293,89	292,87	291,85	290,84	289,83
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	258	257	256	255	254	264	263	262	261	260	259	259
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	237	236	235	235	234	243	242	241	240	240	239	238
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	237	236	235	235	234	243	242	241	240	240	239	238
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	237	236	235	235	234	243	242	241	240	240	239	238
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	29	29	29	28	28	28	28
=	Lucro líquido	209	208	208	207	206	214	213	213	212	211	210	210
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	209	208	208	207	206	214	213	213	212	211	210	210
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	203	202	201	200	200	208	207	206	205	204	204	203
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.273)	(16.071)	(15.870)	(15.670)	(15.470)	(15.262)	(15.056)	(14.850)	(14.645)	(14.440)	(14.236)	(14.034)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	16.954	17.156	17.357	17.557	17.757	17.965	18.172	18.377	18.583	18.787	18.991	19.194
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	203	202	201	200	200	208	207	206	205	204	204	203
=	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	203	202	201	200	200	208	207	206	205	204	204	203
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	203	202	201	200	200	208	207	206	205	204	204	203

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		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
Meses		jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	258	257	256	255	254	289	288	287	286	285	284	283
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,14	29,04	28,93	28,83	28,73	28,63	30,65	30,54	30,43	30,33	30,22	30,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	288,82	287,81	286,81	285,82	284,83	283,84	303,79	302,74	301,69	300,64	299,59	298,55
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	258	257	256	255	254	289	288	287	286	285	284	283
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	11	10	10	10	10	10	10
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	8
-	Despesas Operacionais	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	237	236	235	235	234	266	265	264	263	262	261	260
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	237	236	235	235	234	266	265	264	263	262	261	260
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	237	236	235	235	234	266	265	264	263	262	261	260
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	28	31	31	31	31	31	31	31
=	Lucro líquido	209	208	208	207	206	234	234	233	232	231	230	229
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	209	208	208	207	206	234	234	233	232	231	230	229
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	202	201	201	200	199	228	226	225	225	224	223	222
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(13.831)	(13.630)	(13.429)	(13.229)	(13.030)	(12.802)	(12.576)	(12.350)	(12.126)	(11.902)	(11.679)	(11.457)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	19.396	19.597	19.798	19.998	20.197	20.425	20.651	20.877	21.101	21.325	21.548	21.771
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	202	201	201	200	199	228	226	225	225	224	223	222
=	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	202	201	201	200	199	228	226	225	225	224	223	222
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	202	201	201	200	199	228	226	225	225	224	223	222

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Pessoa Jurídica Convencional		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
Meses		jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	282	281	280	279	278	278	297	296	295	294	293	292
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,01	29,91	29,81	29,70	29,60	29,50	31,57	31,46	31,35	31,24	31,13	31,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	297,51	296,48	295,45	294,42	293,40	292,38	312,94	311,85	310,77	309,69	308,61	307,54
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	508	508	508	508	508	508
	Aluguéis Efetivos	282	281	280	279	278	278	297	296	295	294	293	292
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	11	11	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	8	8
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	259	258	257	257	256	256	274	273	272	271	270	269
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	259	258	257	257	256	256	274	273	272	271	270	269
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	259	258	257	257	256	256	274	273	272	271	270	269
-	Impostos (IR/CSSL)	31	31	30	30	30	30	32	32	32	32	32	32
=	Lucro líquido	229	228	227	226	226	242	241	240	239	238	237	237
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	229	228	227	226	226	242	241	240	239	238	237	237
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	221	221	220	219	219	234	233	232	232	231	230	230
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(11.235)	(11.014)	(10.795)	(10.576)	(10.357)	(10.138)	(9.904)	(9.671)	(9.438)	(9.207)	(8.976)	(8.746)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	21.992	22.213	22.433	22.652	22.870	23.089	23.323	23.556	23.789	24.020	24.251	24.481
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	221	221	220	219	219	219	234	233	232	232	231	230
=	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	221	221	220	219	219	219	234	233	232	232	231	230
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.841
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	221	221	220	219	219	219	234	233	232	232	231	34.071

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

Despesas recorrentes do Fundo		Fixa R\$	Variável
Despesas recorrentes FII		0,8% ao ano PL	
Despesas iniciais do Fundo		Montante R\$	
Custos iniciais		990.084	

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

$$k_e = 5,50\% + (5,14\% \times 0,48) + 0,50\% = 8,47\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,60) + 0,35\% = 7,43\% \text{ (valor residual)}$$

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

$$NPVi = \sum_{i=1}^n \frac{FCFi}{(1 + Ke)^i}$$

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

Neste valor presente está incorporado os custos de aquisição do imóvel (ITBI e registros) que devem ser excluídos para obter o valor de aquisição do imóvel puro (incógnita da avaliação).

Com base em toda a análise e no contexto atual do empreendimento e do mercado, obtivemos o seguinte valor para o imóvel avaliando:

Valor do Empreendimento: R\$ 35.627.000,00

FLUXO DE CAIXA ANUAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII											
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	2.265	4.512	3.037	2.826	2.908	2.996	3.064	3.156	3.251	3.349	3.447	34.811
-	Área locável (m2)	4.956	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23	24	24	25	26	27	27	28	29	30	31	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	1.390	2.801	2.888	2.975	3.061	3.153	3.225	3.322	3.422	3.525	3.631	33.393
-	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	4,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)	-	-	405	496	496	496	496	496	496	496	502	
-	Aluguéis Efetivos	2.265	4.512	3.037	2.826	2.908	2.996	3.064	3.156	3.251	3.349	3.447	34.811
-	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	1.153	321	327	329	330	334	346	348	354	356	357	4.555
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	-	-	19	24	24	24	24	24	24	24	24	209
-	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	4	15	16	16	17	17	85
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	20	41	27	25	26	27	28	28	29	30	31	313
-	Despesas recorrentes FII	142	280	280	280	280	280	280	280	285	285	285	2.957
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	990
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	1.112	4.192	2.711	2.497	2.578	2.661	2.717	2.808	2.896	2.993	3.090	30.256
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	1.112	4.192	2.711	2.497	2.578	2.661	2.717	2.808	2.896	2.993	3.090	30.256
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	1.112	4.192	2.711	2.497	2.578	2.661	2.717	2.808	2.896	2.993	3.090	30.256
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	1.112	4.192	2.711	2.497	2.578	2.661	2.717	2.808	2.896	2.993	3.090	30.256
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	1.112	4.192	2.711	2.497	2.578	2.661	2.717	2.808	2.896	2.993	3.090	30.256
-	Investimento em novos ativos	33.227	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.227
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	21	44	49	54	59	64	69	74	79	84	89	688
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	(32.136)	4.147	2.661	2.443	2.519	2.597	2.648	2.734	2.817	2.909	3.001	(3.659)
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(32.136)	(27.988)	(25.327)	(22.885)	(20.365)	(17.768)	(15.120)	(12.386)	(9.569)	(6.660)	(3.659)	
+	Integralização dos Cotistas	34.217	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.217
+	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	34.217	
-	Remuneração de Cotistas	2.081	4.147	2.661	2.443	2.519	2.597	2.648	2.734	2.817	2.909	3.001	30.558
=	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	34.217	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.217
+	Remuneração das Cotas	2.081	4.147	2.661	2.443	2.519	2.597	2.648	2.734	2.817	2.909	3.001	30.558
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.694	38.694
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	(32.136)	4.147	2.661	2.443	2.519	2.597	2.648	2.734	2.817	2.909	41.695	35.035

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		Cenário: BuyToLease/FII												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		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)		61,4%	62,1%	95,1%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	95,9%
-	Potencial de Mercado de Aluguéis													
-	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		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		50,9%	7,1%	10,8%	11,6%	11,3%	11,2%	11,3%	11,0%	10,9%	10,6%	10,4%	13,1%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%
-	Inadimplência irrecoverável		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,2%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-	Despesas recorrentes FII		6,3%	6,2%	9,2%	9,9%	9,6%	9,3%	9,1%	8,9%	8,8%	8,5%	8,3%	8,5%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		43,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		49,1%	92,9%	89,2%	88,4%	88,7%	88,8%	88,7%	89,0%	89,1%	89,4%	89,6%	86,9%
-	Depreciação		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		49,1%	92,9%	89,2%	88,3%	88,7%	88,8%	88,7%	89,0%	89,1%	89,4%	89,6%	86,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos		49,1%	92,9%	89,2%	88,3%	88,7%	88,8%	88,7%	89,0%	89,1%	89,4%	89,6%	86,9%
-	Impostos (IR/CSSL)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido		49,1%	92,9%	89,2%	88,3%	88,7%	88,8%	88,7%	89,0%	89,1%	89,4%	89,6%	86,9%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		49,1%	92,9%	89,2%	88,4%	88,7%	88,8%	88,7%	89,0%	89,1%	89,4%	89,6%	86,9%
-	Investimento em novos ativos		1466,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	95,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		0,9%	1,0%	1,6%	1,9%	2,0%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	2,6%	2,0%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1418,7%	91,9%	87,6%	86,4%	86,6%	86,7%	86,4%	86,6%	86,7%	86,9%	87,1%	-10,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-1418,7%	-620,3%	-833,8%	-809,7%	-700,3%	-593,1%	-493,6%	-392,5%	-294,4%	-198,9%	-106,2%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		1510,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,3%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		1510,6%	758,3%	1126,5%	1210,7%	1176,6%	1142,2%	1116,9%	1084,3%	1052,6%	1021,8%	992,6%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		91,9%	91,9%	87,6%	86,4%	86,6%	86,7%	86,4%	86,6%	86,7%	86,9%	87,1%	87,8%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		1510,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	98,3%
+	Remuneração das Cotas		91,9%	91,9%	87,6%	86,4%	86,6%	86,7%	86,4%	86,6%	86,7%	86,9%	87,1%	87,8%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1122,5%	111,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1418,7%	91,9%	87,6%	86,4%	86,6%	86,7%	86,4%	86,6%	86,7%	86,9%	1209,5%	100,6%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

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
Meses	R\$ em moeda constante	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
+	Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	379	378	378	377	377	376
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	23,47	23,43	23,39	23,35	23,31	23,27
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	232,61	232,21	231,82	231,42	231,03	230,64
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	379	378	378	377	377	376
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	990	27	27	27	27	27	27
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	24	24	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	990	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	(990)	352	351	351	350	349	349
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	(990)	352	351	351	350	349	349
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	(990)	352	351	351	350	349	349
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	(990)	352	351	351	350	349	349
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	(990)	352	351	351	350	349	349
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	33.227	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(34.217)	348	348	347	347	346	345
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(34.217)	(33.869)	(33.521)	(33.174)	(32.827)	(32.481)	(32.136)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	34.217	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	0	348	696	1.044	1.390	1.736	2.081
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	348	348	347	347	346	345
=	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	34.217	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	348	348	347	347	346	345
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	(34.217)	348	348	347	347	346	345

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Meses		jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
R\$ em moeda constante		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
+	Receitas Operacionais	370	369	368	384	382	381	380	378	377	376	375	373
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,33	23,25	23,17	23,09	23,01	22,94	24,17	24,09	24,01	23,93	23,84	23,76
	Potencial de Mercado de Aluguéis	231,28	230,49	229,71	228,92	228,14	227,36	239,61	238,79	237,98	237,16	236,35	235,54
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	370	369	368	384	382	381	380	378	377	376	375	373
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	27	27	27	27	27	26	26	26	27	27	27	27
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	343	342	341	357	356	355	353	352	350	349	348	346
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	343	342	341	357	356	355	353	352	350	349	348	346
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	343	342	341	357	356	355	353	352	350	349	348	346
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	343	342	341	357	356	355	353	352	350	349	348	346
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	343	342	341	357	356	355	353	352	350	349	348	346
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	340	339	338	353	352	351	349	348	346	345	344	342
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.796)	(31.457)	(31.120)	(30.766)	(30.414)	(30.063)	(29.714)	(29.365)	(29.019)	(28.675)	(28.331)	(27.988)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	2.421	2.760	3.098	3.451	3.803	4.154	4.504	4.852	5.198	5.543	5.886	6.229
-	Remuneração de Cotistas	340	339	338	353	352	351	349	348	346	345	344	342
=	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	340	339	338	353	352	351	349	348	346	345	344	342
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	340	339	338	353	352	351	349	348	346	345	344	342

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Meses		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
R\$ em moeda constante		85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
+	Receitas Operacionais	372	371	226	225	224	223	234	234	233	232	231	231
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,06	23,98	23,90	23,82	23,74	23,67	24,90	24,82	24,74	24,66	24,58	24,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	238,47	237,69	236,91	236,14	235,37	234,60	246,83	246,02	245,22	244,42	243,62	242,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	471	471	471	471	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	372	371	226	225	224	223	234	234	233	232	231	231
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	27	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	346	345	198	198	197	196	207	207	205	204	204	203
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	346	345	198	198	197	196	207	207	205	204	204	203
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	346	345	198	198	197	196	207	207	205	204	204	203
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	346	345	198	198	197	196	207	207	205	204	204	203
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	346	345	198	198	197	196	207	207	205	204	204	203
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	342	341	195	194	193	193	203	202	201	200	199	199
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(27.647)	(27.306)	(27.111)	(26.918)	(26.724)	(26.532)	(26.329)	(26.126)	(25.926)	(25.725)	(25.526)	(25.327)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	6.571	6.911	7.106	7.300	7.493	7.685	7.889	8.091	8.292	8.492	8.691	8.890
-	Remuneração de Cotistas	342	341	195	194	193	193	203	202	201	200	199	199
=	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	342	341	195	194	193	193	203	202	201	200	199	199
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	342	341	195	194	193	193	203	202	201	200	199	199

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		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		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
+	Receitas Operacionais	233	233	232	231	230	230	242	241	240	239	238	238
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,78	24,70	24,62	24,54	24,46	24,38	25,65	25,57	25,48	25,40	25,32	25,23
	Potencial de Mercado de Aluguéis	245,65	244,85	244,05	243,25	242,46	241,67	254,26	253,43	252,60	251,78	250,95	250,14
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	233	233	232	231	230	230	242	241	240	239	238	238
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	206	205	204	204	203	202	214	214	212	211	211	210
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	206	205	204	204	203	202	214	214	212	211	211	210
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	206	205	204	204	203	202	214	214	212	211	211	210
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	206	205	204	204	203	202	214	214	212	211	211	210
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	206	205	204	204	203	202	214	214	212	211	211	210
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	202	201	200	199	199	198	210	209	207	207	206	205
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(25.126)	(24.925)	(24.725)	(24.525)	(24.326)	(24.128)	(23.919)	(23.710)	(23.502)	(23.296)	(23.090)	(22.885)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	9.092	9.292	9.493	9.692	9.891	10.089	10.299	10.508	10.715	10.922	11.128	11.333
-	Remuneração de Cotistas	202	201	200	199	199	198	210	209	207	207	206	205
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	202	201	200	199	199	198	210	209	207	207	206	205
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	202	201	200	199	199	198	210	209	207	207	206	205

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

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		2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027	2027
Meses		jan/27	fev/27	mar/27	abr/27	mai/27	jun/27	jul/27	ago/27	set/27	out/27	nov/27	dez/27
R\$ em moeda constante		109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
+	Receitas Operacionais	240	239	238	238	237	236	249	248	247	246	245	245
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,50	25,41	25,32	25,23	25,14	25,06	26,42	26,33	26,24	26,15	26,06	25,97
	Potencial de Mercado de Aluguéis	252,72	251,85	250,97	250,10	249,23	248,36	261,91	261,00	260,10	259,19	258,29	257,40
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	240	239	238	238	237	236	249	248	247	246	245	245
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	27	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	213	212	211	210	210	209	222	221	219	218	218	217
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	213	212	211	210	210	209	222	221	219	218	218	217
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	213	212	211	210	210	209	222	221	219	218	218	217
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	213	212	211	210	210	209	222	221	219	218	218	217
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	213	212	211	210	210	209	222	221	219	218	218	217
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	208	207	206	206	205	204	217	216	214	213	212	212
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.677)	(22.470)	(22.263)	(22.058)	(21.853)	(21.649)	(21.432)	(21.217)	(21.003)	(20.790)	(20.577)	(20.365)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.541	11.748	11.954	12.159	12.364	12.568	12.785	13.001	13.215	13.428	13.640	13.852
-	Remuneração de Cotistas	208	207	206	206	205	204	217	216	214	213	212	212
=	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	208	207	206	206	205	204	217	216	214	213	212	212
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	208	207	206	206	205	204	217	216	214	213	212	212

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028	2028
Meses		jan/28	fev/28	mar/28	abr/28	mai/28	jun/28	jul/28	ago/28	set/28	out/28	nov/28	dez/28
R\$ em moeda constante		121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
+	Receitas Operacionais	247	246	246	245	244	243	256	255	255	254	253	252
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,26	26,17	26,08	25,99	25,90	25,81	27,22	27,12	27,03	26,94	26,84	26,75
	Potencial de Mercado de Aluguéis	260,33	259,43	258,53	257,63	256,73	255,84	269,80	268,86	267,93	267,00	266,07	265,15
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	247	246	246	245	244	243	256	255	255	254	253	252
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	28	28	27	27	27	27	27	27	28	29	29	29
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	220	219	218	217	217	216	229	228	227	224	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	220	219	218	217	217	216	229	228	226	224	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	220	219	218	217	217	216	229	228	226	224	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	220	219	218	217	217	216	229	228	226	224	224	223
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	220	219	218	217	217	216	229	228	227	224	224	223
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	215	214	213	212	211	211	224	223	221	219	218	217
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(20.151)	(19.937)	(19.724)	(19.512)	(19.300)	(19.090)	(18.866)	(18.643)	(18.423)	(18.204)	(17.986)	(17.768)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	14.066	14.280	14.493	14.705	14.917	15.128	15.351	15.574	15.795	16.014	16.232	16.449
-	Remuneração de Cotistas	215	214	213	212	211	211	224	223	221	219	218	217
=	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	215	214	213	212	211	211	224	223	221	219	218	217
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	215	214	213	212	211	211	224	223	221	219	218	217

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029	2029
Meses		jan/29	fev/29	mar/29	abr/29	mai/29	jun/29	jul/29	ago/29	set/29	out/29	nov/29	dez/29
R\$ em moeda constante		133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
+	Receitas Operacionais	251	250	249	248	248	247	264	263	262	261	260	259
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,66	26,56	26,47	26,38	26,29	26,20	28,04	27,94	27,84	27,75	27,65	27,55
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,22	263,31	262,39	261,48	260,57	259,67	277,92	276,96	276,00	275,04	274,08	273,13
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	251	250	249	248	248	247	264	263	262	261	260	259
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29	29	29	29	29	28	29	29	29	29	29	29
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	222	221	221	220	219	218	235	235	233	232	231	230
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	222	221	221	220	219	218	235	235	233	232	231	230
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	222	221	221	220	219	218	235	235	233	232	231	230
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	222	221	221	220	219	218	235	235	233	232	231	230
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	222	221	221	220	219	218	235	235	233	232	231	230
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	217	216	215	214	213	213	229	229	227	226	225	224
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(17.552)	(17.336)	(17.121)	(16.907)	(16.693)	(16.481)	(16.251)	(16.023)	(15.796)	(15.570)	(15.345)	(15.120)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	16.666	16.881	17.096	17.310	17.524	17.737	17.966	18.195	18.421	18.647	18.873	19.097
-	Remuneração de Cotistas	217	216	215	214	213	213	229	229	227	226	225	224
=	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	217	216	215	214	213	213	229	229	227	226	225	224
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	217	216	215	214	213	213	229	229	227	226	225	224

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030	2030
Meses		jan/30	fev/30	mar/30	abr/30	mai/30	jun/30	jul/30	ago/30	set/30	out/30	nov/30	dez/30
R\$ em moeda constante		145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
+	Receitas Operacionais	259	258	257	256	255	254	272	271	270	269	268	267
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,36	27,27	27,17	27,08	26,98	28,88	28,78	28,68	28,58	28,48	28,38
	Potencial de Mercado de Aluguéis	272,18	271,23	270,29	269,35	268,42	267,48	286,29	285,30	284,31	283,32	282,33	281,35
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	259	258	257	256	255	254	272	271	270	269	268	267
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29	29	29	29	29	29	29	29	30	29	29	29
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	230	229	228	227	226	226	243	242	241	240	239	238
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	230	229	228	227	226	226	243	242	241	240	239	238
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	230	229	228	227	226	226	243	242	241	240	239	238
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	230	229	228	227	226	226	243	242	241	240	239	238
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	230	229	228	227	226	226	243	242	241	240	239	238
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	224	223	222	221	220	220	237	236	234	233	233	232
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(14.897)	(14.674)	(14.452)	(14.231)	(14.010)	(13.791)	(13.554)	(13.318)	(13.084)	(12.850)	(12.618)	(12.386)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	19.321	19.543	19.765	19.986	20.207	20.426	20.663	20.899	21.133	21.367	21.599	21.831
-	Remuneração de Cotistas	224	223	222	221	220	220	237	236	234	233	233	232
=	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	224	223	222	221	220	220	237	236	234	233	233	232
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	224	223	222	221	220	220	237	236	234	233	233	232

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031	2031
Meses		jan/31	fev/31	mar/31	abr/31	mai/31	jun/31	jul/31	ago/31	set/31	out/31	nov/31	dez/31
R\$ em moeda constante		157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
+	Receitas Operacionais	266	265	265	264	263	262	280	279	278	277	276	275
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,28	28,19	28,09	27,99	27,89	27,80	29,75	29,65	29,54	29,44	29,34	29,24
	Potencial de Mercado de Aluguéis	280,38	279,40	278,43	277,46	276,50	275,54	294,91	293,89	292,87	291,85	290,84	289,83
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	266	265	265	264	263	262	280	279	278	277	276	275
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29	29	29	29	29	29	30	30	30	30	30	30
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	237	236	235	234	233	232	251	250	249	248	247	246
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	237	236	235	234	233	232	251	250	249	248	247	246
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	237	236	235	234	233	232	251	250	249	248	247	246
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	237	236	235	234	233	232	251	250	249	248	247	246
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	237	236	235	234	233	232	251	250	249	248	247	246
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	231	230	229	228	227	226	244	243	242	241	240	239
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(12.156)	(11.926)	(11.698)	(11.470)	(11.243)	(11.017)	(10.773)	(10.530)	(10.289)	(10.048)	(9.808)	(9.569)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	22.061	22.291	22.520	22.748	22.974	23.200	23.444	23.687	23.929	24.169	24.409	24.648
-	Remuneração de Cotistas	231	230	229	228	227	226	244	243	242	241	240	239
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	231	230	229	228	227	226	244	243	242	241	240	239
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	231	230	229	228	227	226	244	243	242	241	240	239

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		2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032	2032
Meses		jan/32	fev/32	mar/32	abr/32	mai/32	jun/32	jul/32	ago/32	set/32	out/32	nov/32	dez/32
R\$ em moeda constante		169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
+	Receitas Operacionais	274	273	272	272	271	270	289	288	287	286	285	284
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,14	29,04	28,93	28,83	28,73	28,63	30,65	30,54	30,43	30,33	30,22	30,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	288,82	287,81	286,81	285,82	284,83	283,84	303,79	302,74	301,69	300,64	299,59	298,55
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496	496
	Aluguéis Efetivos	274	273	272	272	271	270	289	288	287	286	285	284
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irre recuperável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	245	244	243	242	241	240	259	258	257	256	255	254
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	245	244	243	242	241	240	259	258	257	256	255	254
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	245	244	243	242	241	240	259	258	257	256	255	254
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	245	244	243	242	241	240	259	258	257	256	255	254
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	245	244	243	242	241	240	259	258	257	256	255	254
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	238	237	236	235	234	233	252	251	250	249	248	247
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.331)	(9.094)	(8.858)	(8.623)	(8.388)	(8.155)	(7.903)	(7.653)	(7.403)	(7.154)	(6.907)	(6.660)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	24.886	25.123	25.359	25.595	25.829	26.062	26.314	26.565	26.814	27.063	27.310	27.557
-	Remuneração de Cotistas	238	237	236	235	234	233	252	251	250	249	248	247
=	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	238	237	236	235	234	233	252	251	250	249	248	247
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	238	237	236	235	234	233	252	251	250	249	248	247

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033	2033
Meses		jan/33	fev/33	mar/33	abr/33	mai/33	jun/33	jul/33	ago/33	set/33	out/33	nov/33	dez/33
R\$ em moeda constante		181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192
+	Receitas Operacionais	283	282	281	280	279	278	297	296	295	294	293	292
	Área locável (m2)	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913	9.913
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,01	29,91	29,81	29,70	29,60	29,50	31,57	31,46	31,35	31,24	31,13	31,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	297,51	296,48	295,45	294,42	293,40	292,38	312,94	311,85	310,77	309,69	308,61	307,54
	Vacância do empreendimento	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
	Área vaga (m2)	496	496	496	496	496	496	508	508	508	508	508	508
	Aluguéis Efetivos	283	282	281	280	279	278	297	296	295	294	293	292
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3
	Despesas recorrentes FII	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	253	252	251	250	249	248	267	266	265	264	263	262
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	253	252	251	250	249	248	267	266	265	264	263	262
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	253	252	251	250	249	248	267	266	265	264	263	262
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	253	252	251	250	249	248	267	266	265	264	263	262
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	253	252	251	250	249	248	267	266	265	264	263	262
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	246	245	244	243	242	241	259	258	257	256	255	254
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(6.414)	(6.170)	(5.926)	(5.683)	(5.441)	(5.200)	(4.941)	(4.682)	(4.425)	(4.169)	(3.914)	(3.659)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	27.803	28.048	28.292	28.534	28.776	29.017	29.277	29.535	29.792	30.048	30.304	30.558
-	Remuneração de Cotistas	246	245	244	243	242	241	259	258	257	256	255	254
=	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	246	245	244	243	242	241	259	258	257	256	255	254
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.694
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	246	245	244	243	242	241	259	258	257	256	255	38.949

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	R. Dr. Miguel Couto, 239	Próximo Linha Fé	Fragata	Pelotas	RS	mai/23	10.500	12	oferta	700,00
2	Av. Fernando Osório,633	Do lado Movida	Três Vendas	Pelotas	RS	mai/23	35.000	12	oferta	1.653,00
3	Av. Duque de Caxias, 1123	Próximo à Delegac	Fragata	Pelotas	RS	mai/23	17.000	12	oferta	900,00
4	R. Yolanda Pereira,87	Atrás da loja Pra C	Três Vendas	Pelotas	RS	mai/23	11.600	12	oferta	1.085,00
5	Av. Theodoro Muller, 239	Próximo ao Atacad	Fragata	Pelotas	RS	mai/23	22.000	12	oferta	1.250,00
Avaliando	Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9.500		Parque Urbano	Pelotas	RS	mai/23		12	transação	9.912,60

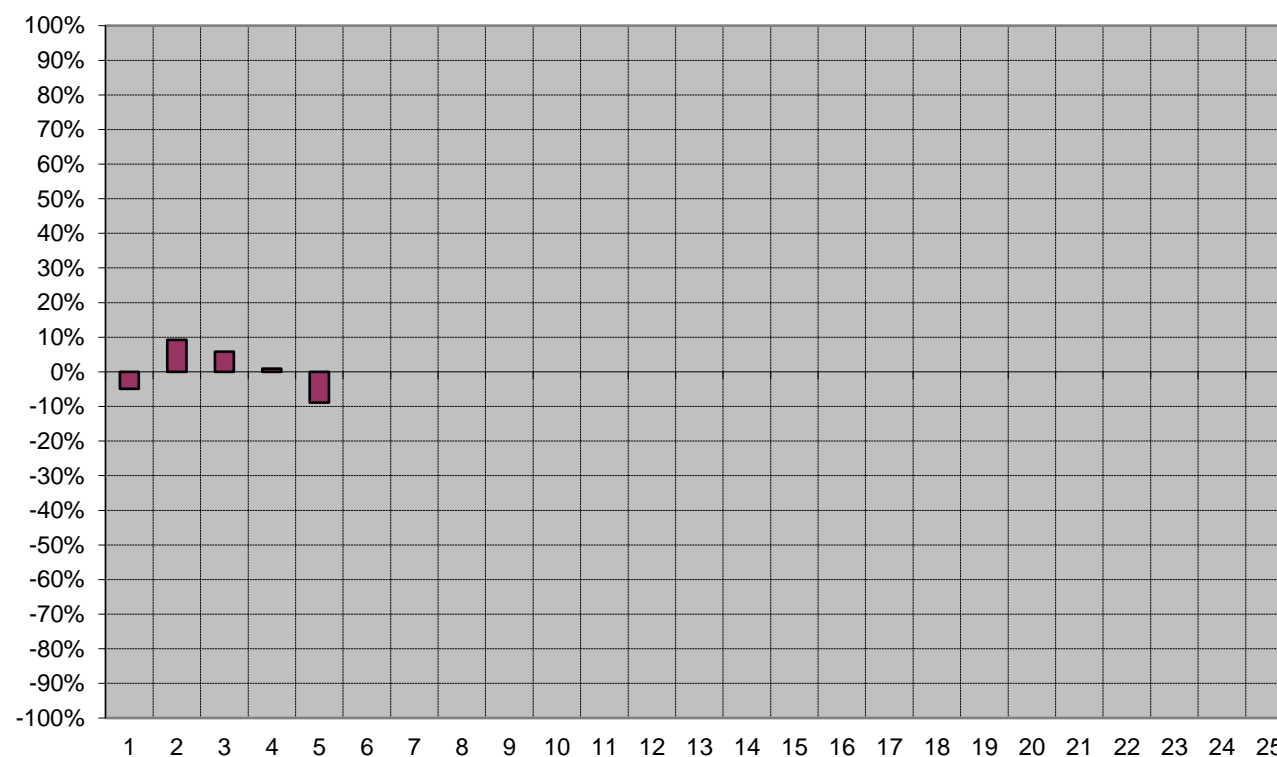
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	1.267,00	500,00	725,00	médio	6	2	a	5,0	Proper Consult. Imob.	Daniele	(53) 3028-0007
2	2.170,48	1.000,00	1.703,00	médio	8	15	c	8,5	Raphael Imóveis	Alina	(53) 3225-1100
3	1.500,00	600,00	930,00	médio	7	20	c	8,0	G3 Assessoria Imob.	Wellington	(53) 3342-0220
4	1.085,00		1.085,00	médio	6	30	e	7,0	Petry imóveis	Jennifer	(53)3225-2888
5	1.250,00		1.250,00	médio	6	15	c	7,0	Petry imóveis	Jennifer	(53)3225-2888
Avaliando	41.300,00	32.051,90	11.515,20	médio	8	8	a	8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Locação	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	14,48	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,03	1,33	0,94	0,76	1,60	1,00	1,00	1,00	1,63	21,24
2	20,55	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18,50	1,07	1,12	0,87	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	18,50
3	18,28	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16,45	1,14	1,21	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	19,08
4	10,69	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	9,62	1,33	1,80	0,81	1,14	1,00	1,00	1,00	2,08	20,01
5	17,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	15,84	1,33	1,12	0,81	1,14	1,00	1,00	1,00	1,40	22,18

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	14,48	13,77	(0,71)	-5%
2	20,55	22,44	1,89	9%
3	18,28	19,35	1,07	6%
4	10,69	10,79	0,10	1%
5	17,60	16,03	(1,57)	-9%
6				
7				
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



PESQUISA DE VALORES DE TERRENO

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	Formato	Superfície
1	BR 116- KM, 511		Três Vendas	Pelotas	RS	mai/23	8.703.285	100%	oferta	30.500,00	bom	seca
2	Av.Fernando Osório, 6128		Três Vendas	Pelotas	RS	mai/23	1.600.000	100%	oferta	11.900,00	bom	seca
3	Av. Pres. João B.M. Goulart, 8526	Próximo ao avaliado	Fragata	Pelotas	RS	mai/23	3.500.000	100%	oferta	10.000,00	bom	seca
4	Av. Pres. João B.M. Goulart,5257	Próximo ao avaliado	Fragata	Pelotas	RS	mai/23	9.000.000	100%	oferta	57.200,00	bom	seca
5	Avenida Cidade de Rio Grande	Frente ao N° 1529	Porto	Pelotas	RS	mai/23	1.500.000	100%	oferta	12.000,00	bom	seca
Avaliando	Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart, 9.500		Parque Urbano	Pelotas	RS	mai/23		100%	transação	41.300,00	bom	seca

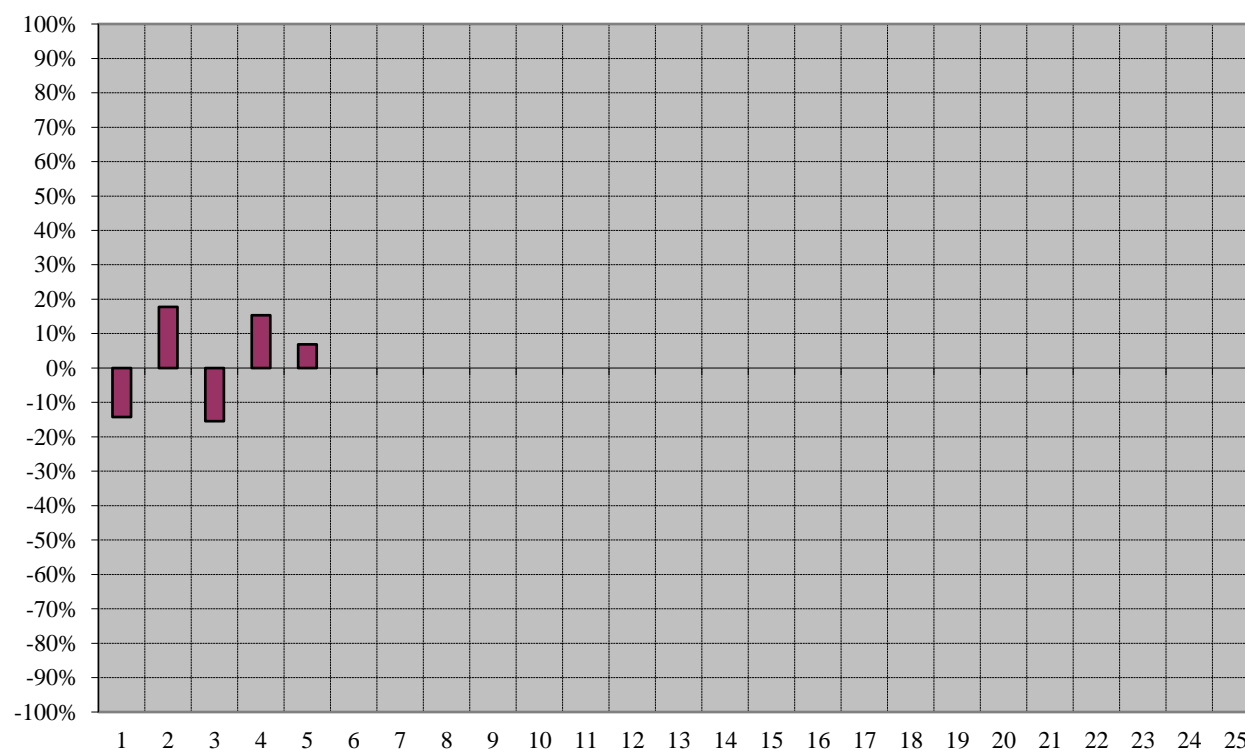
Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	ÁreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	plano	ao nível	médio	sim	2.311,00	1.500	20	c	5,0	G3 Assessoria Imob.	Wellington	(53) 3342-0220
2	caído de 5 a 10%	ao nível	médio	não			0		5,0	G3 Assessoria Imob.	Wellington	(53) 3342-0220
3	plano	ao nível	médio	não			0		8,0	Proper Cons. Imob.	Daniele	(53) 3028-0007
4	plano	ao nível	médio	não			0		6,0	Proper Cons. Imob.	Daniele	(53) 3028-0007
5	plano	ao nível	médio	não			0		4,0	Proper Cons. Imob.	Daniele	(53) 3028-0007
Avaliando	plano	ao nível	médio						8,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator CA	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	189,38	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	170,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,60	1,00	1,00	1,00	1,00	260,77	dentro
2	134,45	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	121,01	1,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	0,86	1,60	1,00	1,00	1,00	1,00	189,99	dentro
3	350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	315,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	264,60	dentro
4	157,34	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	141,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	194,01	dentro
5	125,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	112,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	209,25	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	189,38	162,47	(26,91)	-14%
2	134,45	158,33	23,88	18%
3	350,00	295,93	(54,07)	-15%
4	157,34	181,44	24,10	15%
5	125,00	133,64	8,64	7%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				14%

RESÍDUOS RELATIVOS



ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 178E-2239-D318-5842.

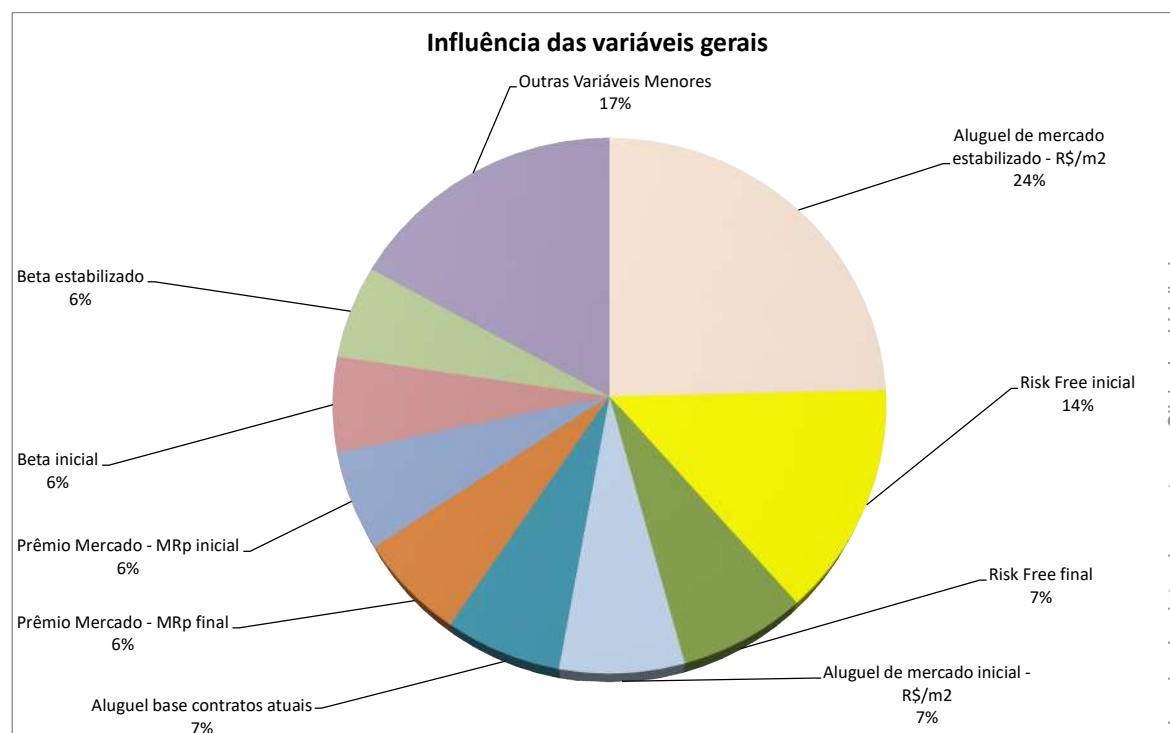
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



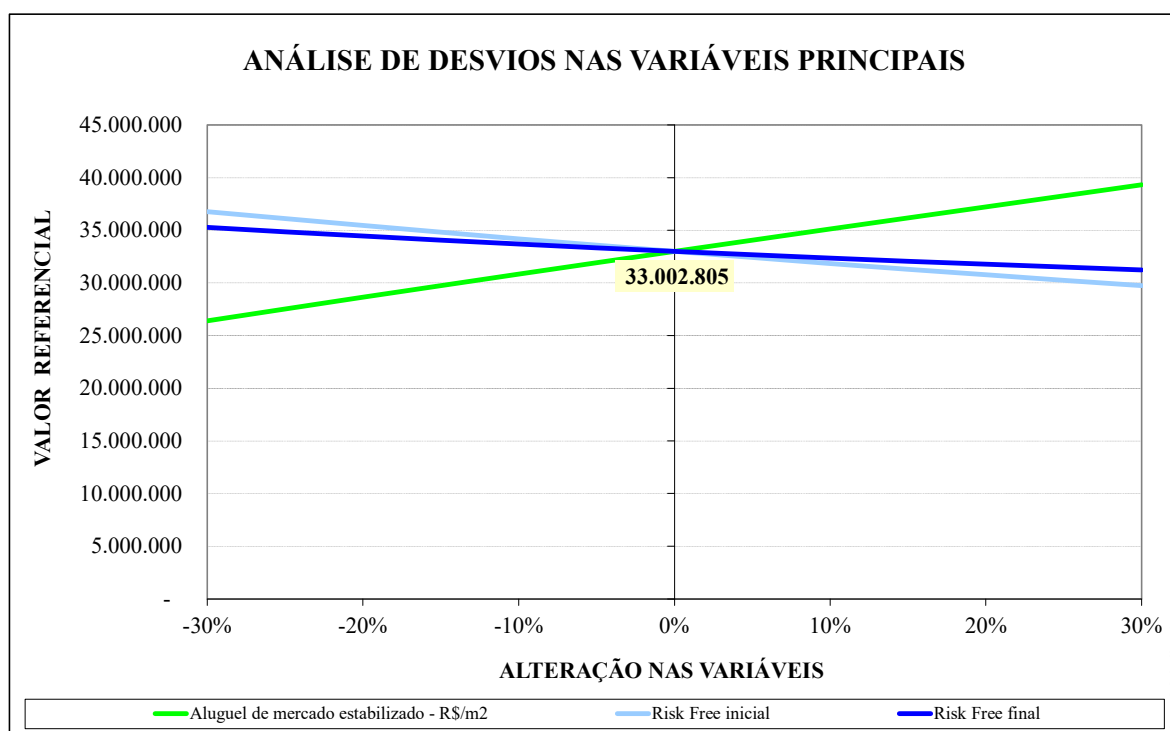
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	24,61%	2,50
Risk Free inicial	13,93%	1,00
Risk Free final	7,22%	2,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	7,08%	1,50
Aluguel base contratos atuais	6,61%	-
Prêmio Mercado - MRp final	6,22%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,94%	1,00
Beta inicial	5,78%	1,50
Beta estabilizado	5,65%	1,50
Outras Variáveis Menores	16,96%	
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	3,59%	3,00
Vacância estabilizada - %	1,71%	2,50
Prêmio Risco Liquidez final	1,39%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	1,36%	-
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,30%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,17%	2,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,95%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	0,94%	1,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,86%	3,00
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,79%	1,00
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,59%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,50%	2,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,49%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,42%	3,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,40%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,30%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,08%	3,00
Ocupação inicial - %	0,05%	0,50
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,03%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,02%	2,50
Inflação inicial - % ao ano	0,02%	1,00
Total	100,00%	1,73

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel de mercado estabilizado, seguido do Risk Free inicial e do Risk Free final. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo com um coeficiente de 1,73.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações de mercado e desempenho, retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas.

Projetando-se quebras e melhorias nas variáveis mais significativas dos empreendimentos nos períodos de projeção, obteve-se as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento para o investidor.



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel de mercado estabilizado – R\$/m²) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free inicial e Risk Free final), que apresentam influências isoladas relevantes.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/178E-2239-D318-5842> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 178E-2239-D318-5842



Hash do Documento

EDF28460C33AED3EAC3DA1D1AD920C4D8D35D8C76B98CC61272461ED885ABC4C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/07/2023 é(são) :

- Silvio José Velludo (Signatário) - 177.666.358-60 em 10/07/2023 10:03 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

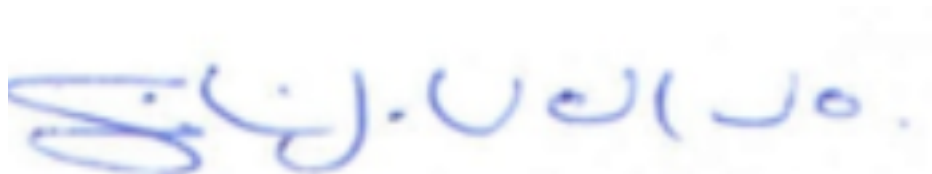
Evidências

Client Timestamp Mon Jul 10 2023 10:03:46 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 187.0.235.6

Assinatura:



Hash Evidências:

EE2E95A2837A4134C89123144CC70079FDA3F8EF47E3AD646A6D6C5FCA76324F

