

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 27.993.001/0623

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		
OBJETO:	ENDEREÇO:	ACESSO PELO KM 117,5 DA ROD. BR 101 ITAJAÍ - SC	
	TIPO:	IMÓVEL INDUSTRIAL	
	USO:	ARMAZENAGEM	
	ÁREA DE TERRENO:	42.989,93 M²	
	ÁREA CONSTRUÍDA:	9.432,89 M²	
	FINALIDADE:	MENSURAÇÃO DE VALOR JUSTO	
	OBJETIVO:	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE: JUNHO / 2023		
	VALOR DE COMPRA/VENDA: (conceito valor justo "fair value") R\$ 33.127.000,00 (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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO	4
II. METODOLOGIA.....	6
1. NORMAS TÉCNICAS.....	6
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	7
3. CRITÉRIO ADOTADO.....	9
4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	11
III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	15
1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES.....	15
1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	16
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	17
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	17
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO.....	18
2.3. ASPECTOS FÍSICOS.....	20
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	22
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	24
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	47
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	51
1. MODELO DE ANÁLISE	51
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	54
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	56
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	58
4. CUSTO DE CAPITAL	65
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	68
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	69
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	69
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	70
3. VALOR DE MERCADO	71
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	72
VII. CONCLUSÃO	73
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	74



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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 com acesso pelo Km 117,5 da Rodovia BR 101, Bairro de Espinheiros, Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, 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 avaliou este imóvel anteriormente através dos laudos nºs 22.824.001/0417 e 23.947.001/0618.

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:

- Conforme laudo anterior nº 23.947.001/0618, elaborado a partir de:
 - *Cópia de Matrícula nº 19.803 “referente à uma área maior”;*
 - *Cópia de Levantamento Planimétrico indicando o desmembramento;*
 - *Cópia de Publicação do Decreto 10.901 para a Abertura de Logradouro e consequente acesso ao imóvel;*
 - *Cópia de Projetos;*
 - *Cópia do contrato de locação vigente.*

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

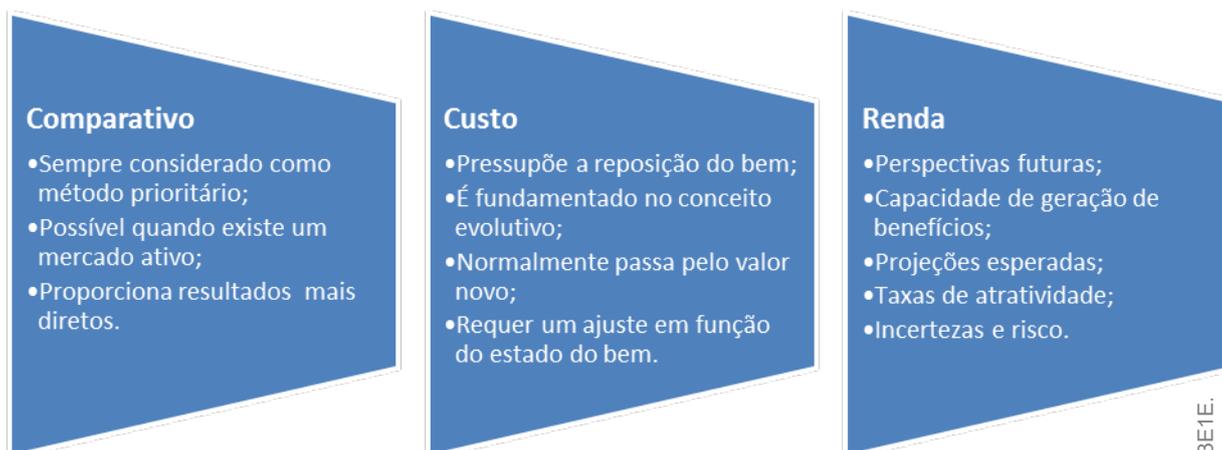
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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 respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

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 indefinição 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 o 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/
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Distrito Industrial local com diversos galpões de Armazenagem, devido proximidade ao Porto de Itajai/SC
Área Sujeita a Enchentes:	Não



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

1.2. INFRA-ESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 101
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Atualmente o acesso se realiza pela terreno ao lado do mesmo proprietário, na altura do Km 117,5 da Rodovia BR-101. Entretanto já foi publicado um decreto determinando as parcelas de terreno vizinhas como de interesse público para a abertura de um logradouro para acesso ao imóvel que será denominado Rua Waldemar de Oliveira da Silva
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 tem seu acesso pelo Km 117,5 da Rodovia BR 101, Bairro de Espinheiros, Cidade de Itajaí e Estado de Santa Catarina.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Rodovia BR 101
Tipo:	Principal
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Inexistente
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Médio



ACESSO DO IMÓVEL

Denominação:	Acesso ao imóvel
---------------------	------------------



ACESSO DO IMÓVEL PELO KM 117, 5 – IMÓVEL VIZINHO

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

Testada Principal:	105,00 m
Lateral Direita:	360,00 m
Lateral Esquerda:	370,00 m
Fundos:	105,00 m
Observações:	Medidas de frente, laterais e fundos estimado com auxílio de imagem via satélite.

ÁREA TOTAL: 42.989,93 m² (Conforme cópia do Projeto)

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



DELIMITAÇÃO ESTIMADA COM AUXÍLIO DE IMAGEM VIA SATÉLITE

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

RESTRIÇÃO AMBIENTAL

O imóvel possui uma área de Preservação Permanente – APP, que deve ser obedecida proveniente do recuo de 31,00 m do Ribeirão e considerando um comprimento aproximado de 100,00m, resulta em uma área de APP de aproximadamente 3.100,00 m².

Ainda há sobre o imóvel uma faixa de domínio em virtude da Torre de Alta Tensão que o atravessa, conforme indicado em projetos, não acarretando entretanto ônus para o Projeto atualmente existente.



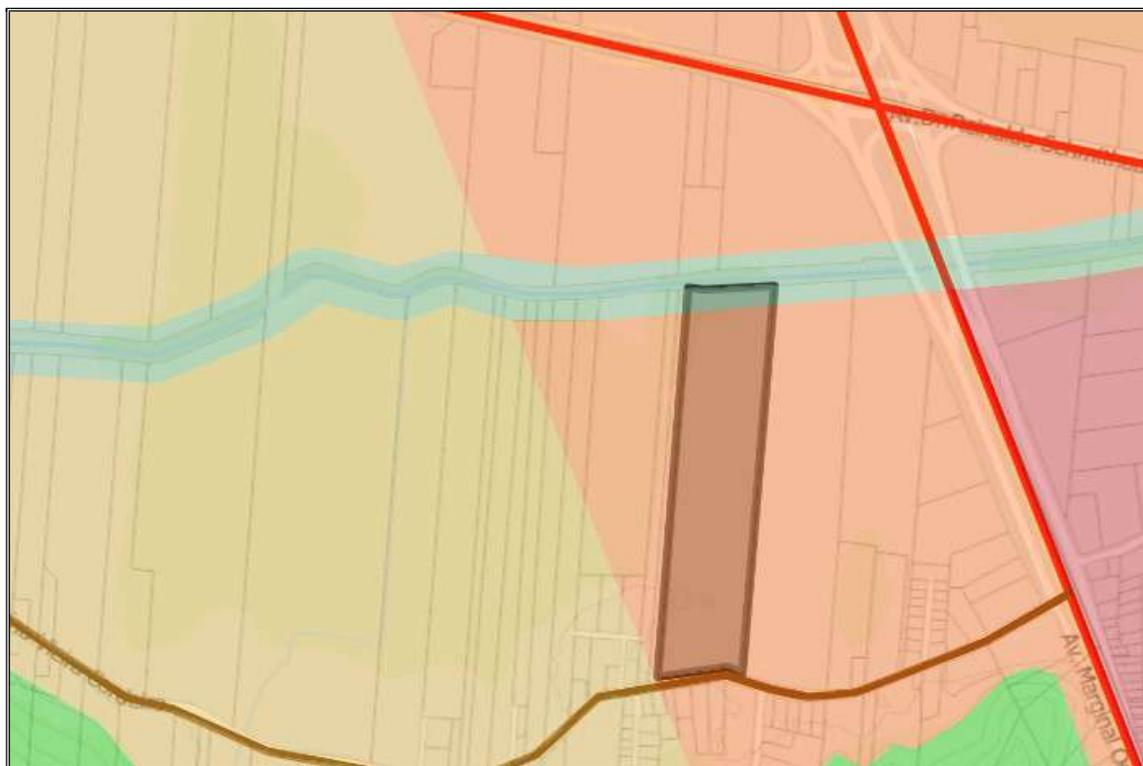
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar nº 215, de 31 de dezembro de 2012 da Prefeitura Municipal de Itajaí.

Enquadra-se na ZSI, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

ZONA(s):		ZPA 3	ZSI (CCS2)
Hab.	Unifamiliar:	proibido	permitido
	Multifamiliar:	proibido	proibido
Comércio/ Serviço	CS1(até 100m²):	proibido	permitido(até 100m²)
	CS2(até 400m²):	proibido	permitido(até 400m²)
	CS3(acima 400m²):	proibido	permitido(+de 400m²)
	Comunitário:	permitido	permitido
Industrial	I1(Baixo Impacto):	proibido	permitido(até 100m²)
	I2(Médio Impacto):	proibido	permitido(até 400m²)
	I3(Alto Impacto):	proibido	permitido
	I4(Incômodas):	proibido	permitido
	CSE:	permissível	permissível
Lote mínimo	Área:	2000m²	500m²
	Testada:	20m	15m
	Profundidade:	50m	30m
	Altura máxima:	2 pavimentos	5 pavimentos
	Altura máxima embasamento:	2 pavimentos	16,40m
	Coefficiente de aproveitamento:	0,5	2,0
	Taxa de ocupação embasamento:	20%	60%

MAPA DE ZONEAMENTO



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

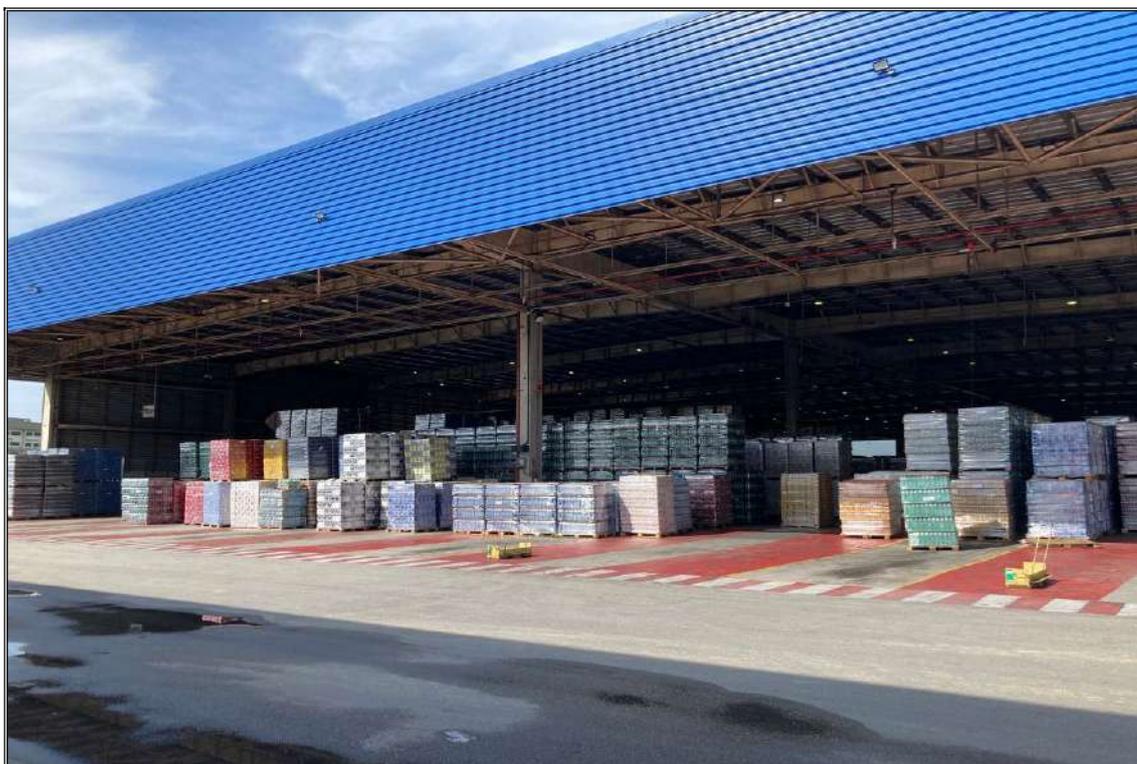
EDIFICAÇÃO Nº 01

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Depósito Principal – CD
Tipo:	Galpão de Armazenagem
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto pré-moldado
Fechamento Lateral:	Placas de Concreto até 1,50 m e restante em Aluzinco
Tipo de Cobertura:	Telha vã “estrutura metálica”
Revestimento Externo:	Telhas metálicas
Pé Direito:	10,00 m nas extremidades e 11,00 m no centro
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	09 anos
Área Construída:	7.331,00 m ²
Segurança contra Incêndio:	Extintores, rede de hidrantes, luz e alarme de emergência
Anexos:	Internamente possui uma área administrativa e câmara fria em uma área de 800 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto com resistência de 8 ton/m ² , com tela dupla e espessura de 14 cm
Parede:	Placas de Concreto até 1,50 m e restante em Aluzinco
Forro:	Telha vã



VISTA EXTERNA

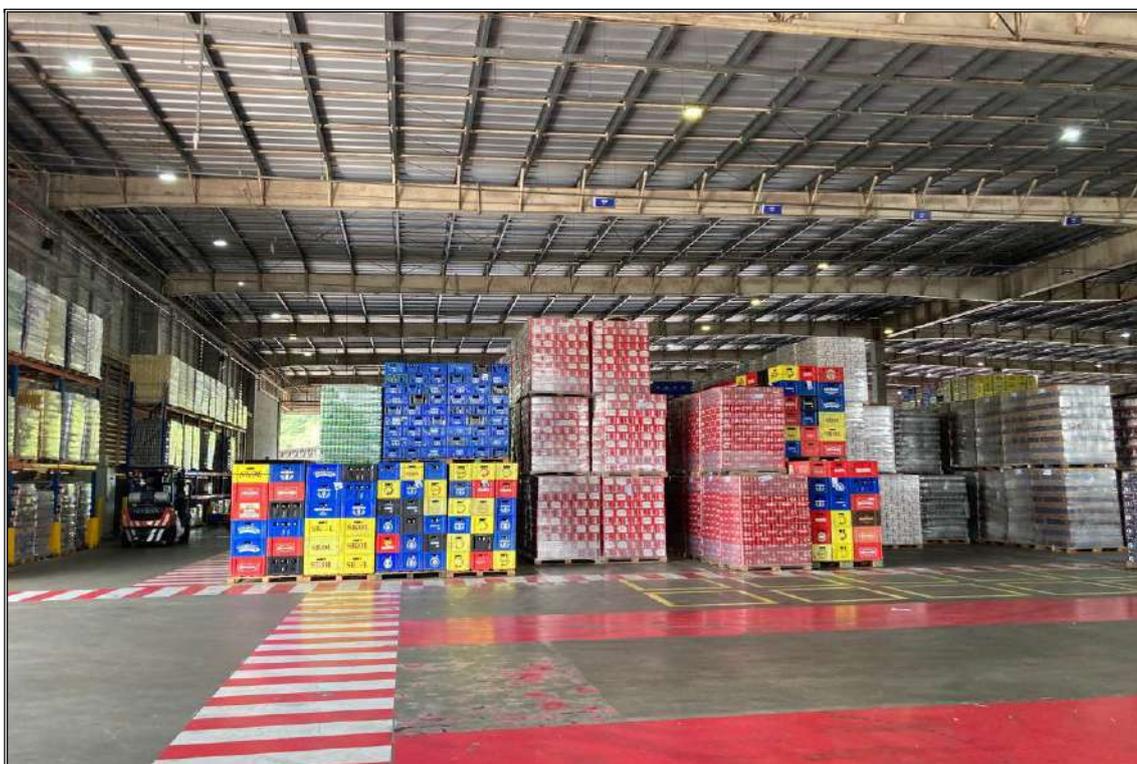


VISTA EXTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

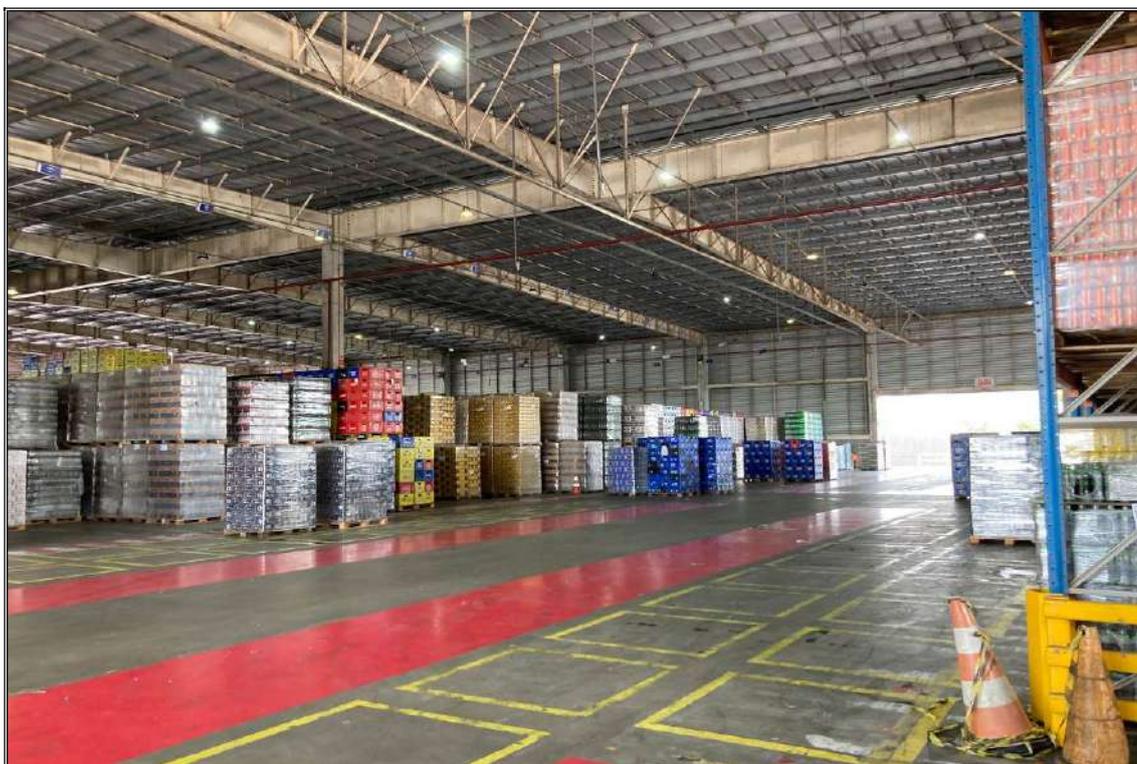


VISTA EXTERNA



VISTA INTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

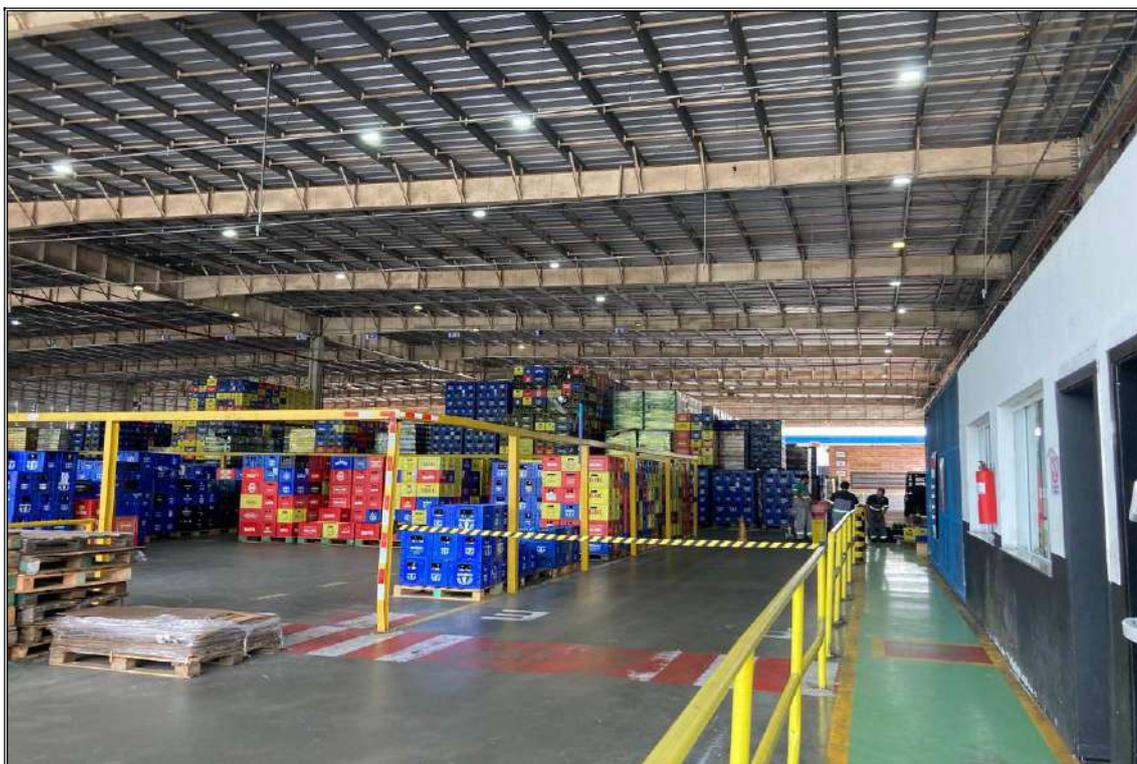


VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

EDIFICAÇÃO Nº 02**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Administrativo
Dependências:	Térreo: refeitório, sala transportes, salas, caixa forte blindado com 60 m ² , salas de treinamento, depósito material de limpeza, sanitários, vestiários Superior: sala de vendas, marketing, T.I, administrativo, sala de gerência, sala de reunião, depósito de equipamentos de segurança, auditório para 120 pessoas
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com Pintura e concreto aparente
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	09 anos
Área Construída:	994,00 m ²
Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Tipo Split nos ambientes

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	Laje e PVC
Esquadria:	Alumínio



VISTA GERAL



SALA DE JOGOS

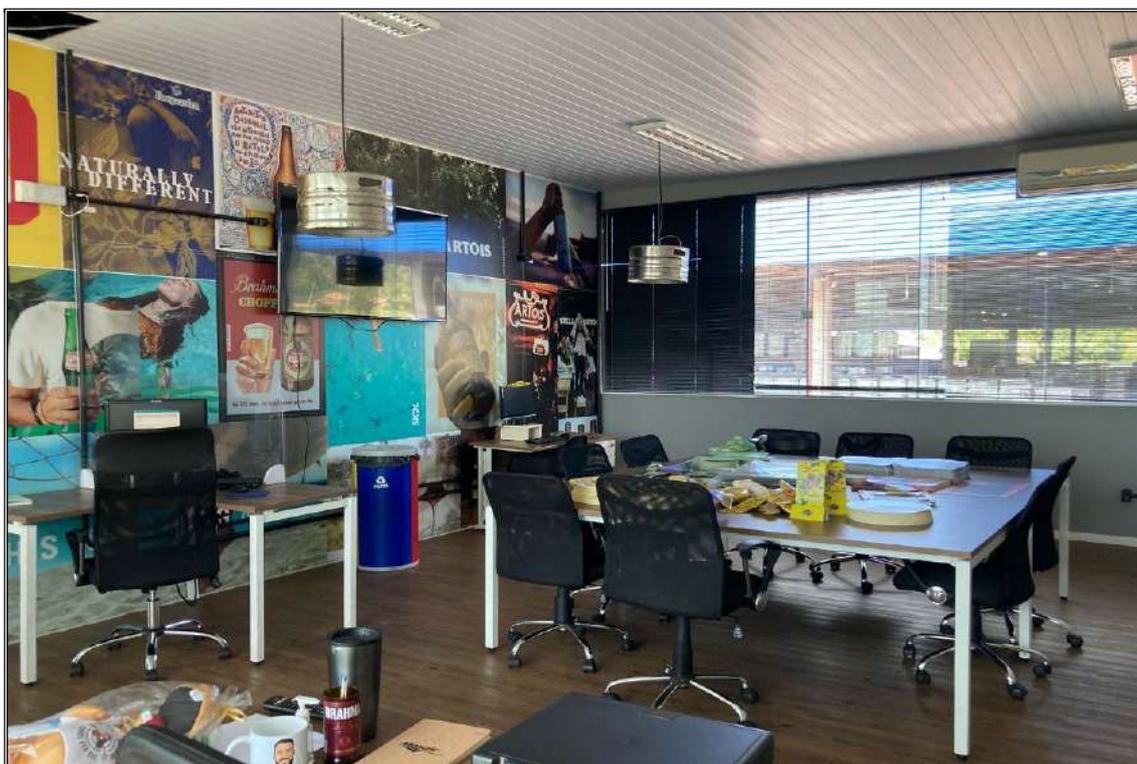


BANHEIRO

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



SALA

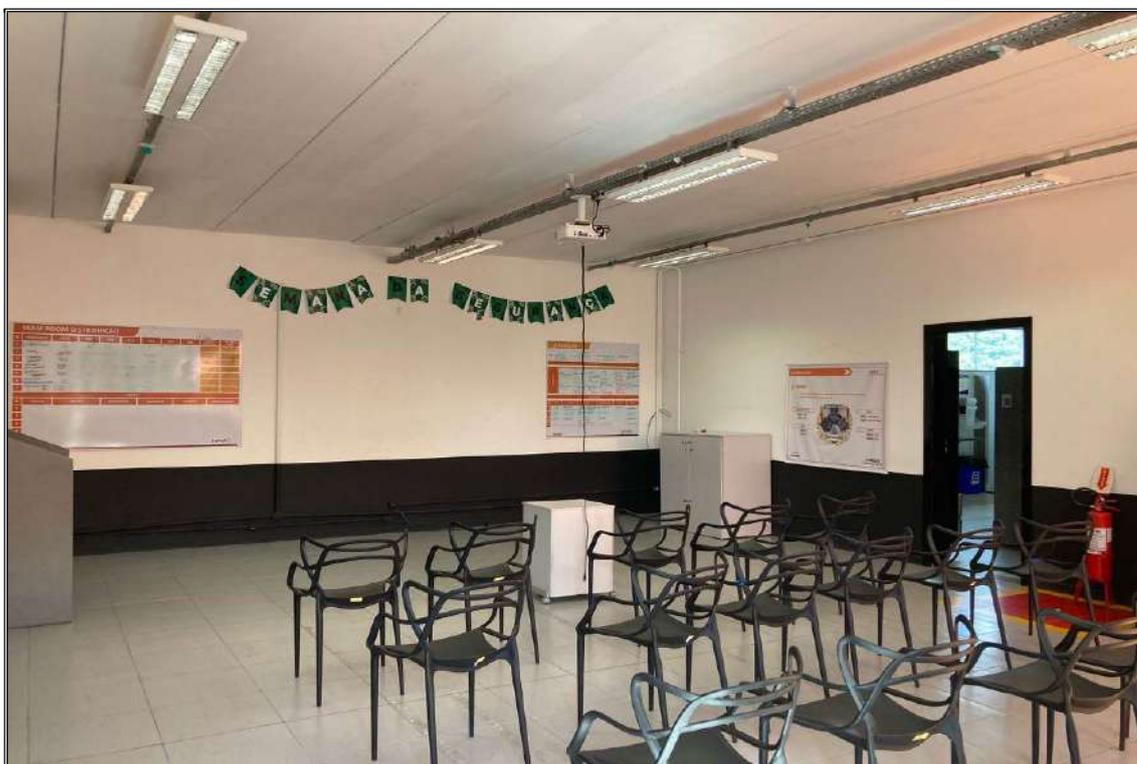


SALA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



REFEITÓRIO



SALA DE TREINAMENTO

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



VESTIÁRIO



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

EDIFICAÇÃO Nº 03**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria 1
Dependências:	Sala de segurança, sala de clientes, recepção/espera, sanitários
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com Pintura e concreto aparente
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	09 anos
Área Construída:	143,90 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio

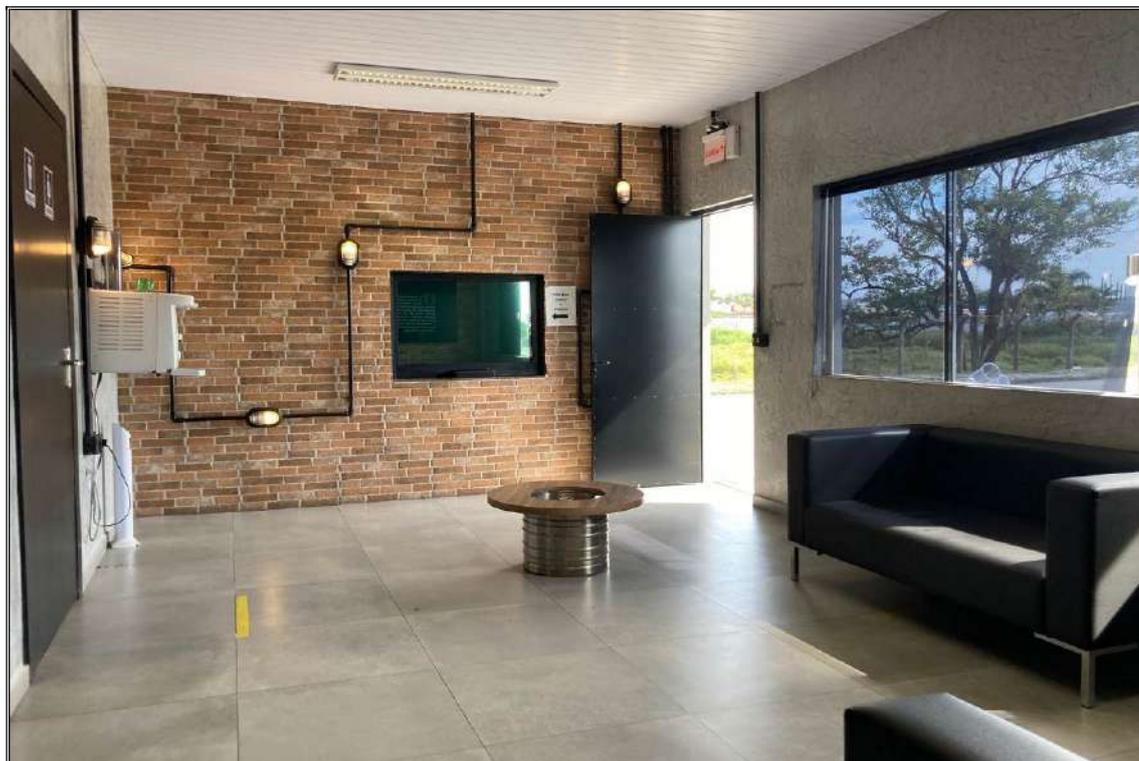


VISTA EXTERNA

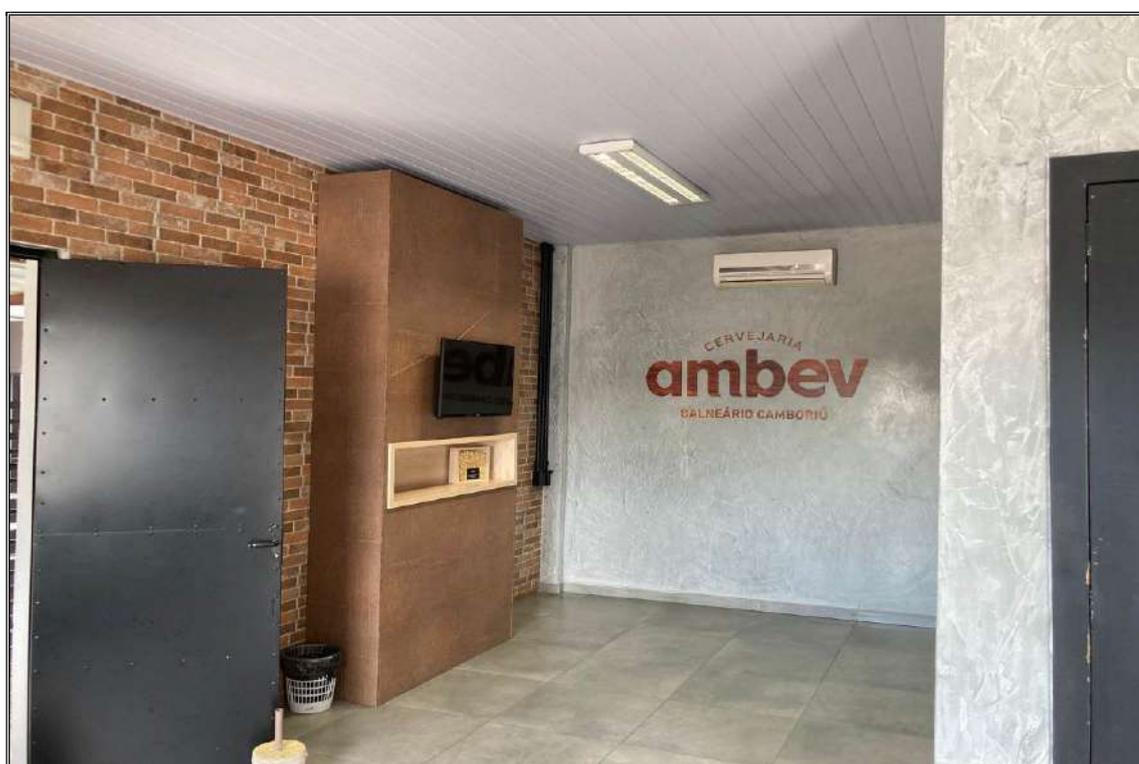


VISTA EXTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



VISTA INTERNA



VISTA INTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

EDIFICAÇÃO Nº 04**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria 2
Dependências:	Sala de Segurança, sanitário, sala de controle de sanitário
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Alvenaria e concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Massa com Pintura e concreto aparente
Pé Direito:	2,80 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	09 anos
Área Construída:	103,09 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores, hidrantes, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Massa com Pintura à látex e cerâmico
Forro:	PVC
Esquadria:	Alumínio



VISTA EXTERNA



VISTA EXTERNA

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

EDIFICAÇÃO Nº 05**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Prédio de Manutenção
Dependências:	Oficina de Manutenção
Tipo:	Prédio de Apoio
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	concreto armado
Fechamento Lateral:	Parcial em Alvenaria 1m e restante em telhas metálicas
Tipo de Cobertura:	Telhas metálicas
Revestimento Externo:	Alvenaria e telhas aparentes
Pé Direito:	4,00 m
Estado de Conservação:	Entre novo e regular
Idade:	09 anos
Área Construída:	168,48 m ²

Segurança contra Incêndio:	Extintores
-----------------------------------	------------

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Concreto
Parede:	Alvenaria e telhas aparentes
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Não possui



VISTA EXTERNA



VISTA GERAL

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

Outras edificações de apoio:

- Caixa d'água: 23,35 m²
- Gerador: 14,00 m²
- Estacionamento Moto: 155,07 m²
- Cobertura pedestre: 500,00 m²

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

- pavimentação externa em asfalto;
- pavimentação em brita;
- ponte de acesso sobre o ribeirão;
- rede de incêndio;
- iluminação externa;
- calçadas, passeios, guias e sarjetas;
- rede de coleta de águas pluviais;
- muro de fechamento;
- gradil e portões;
- guarda corpos;
- cobertura para gás;
- bicicletário;



PÁTIO



PÁTIO

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



ESTACIONAMENTO MOTO



ESTACIONAMENTO

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.



RESERVATÓRIO



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

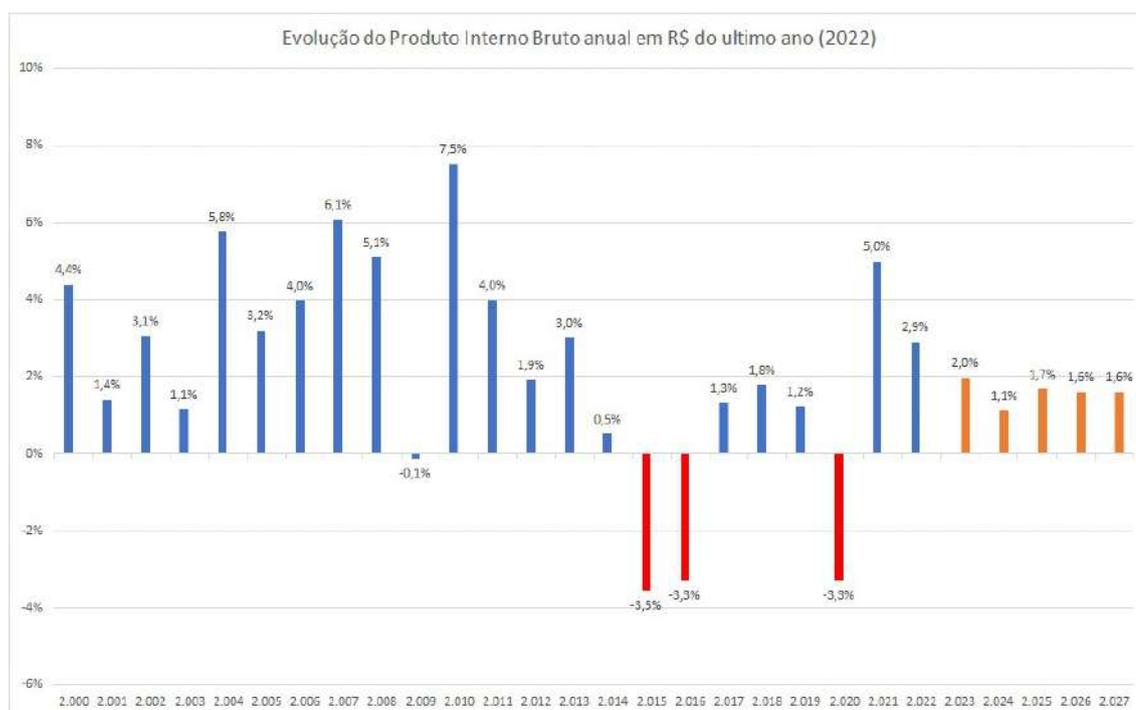
Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora 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 altura do Km 117,5 da Rodovia BR 101, Cidade de Itajaí/SC, em local consolidado horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) 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: entre novo e regular

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

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

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

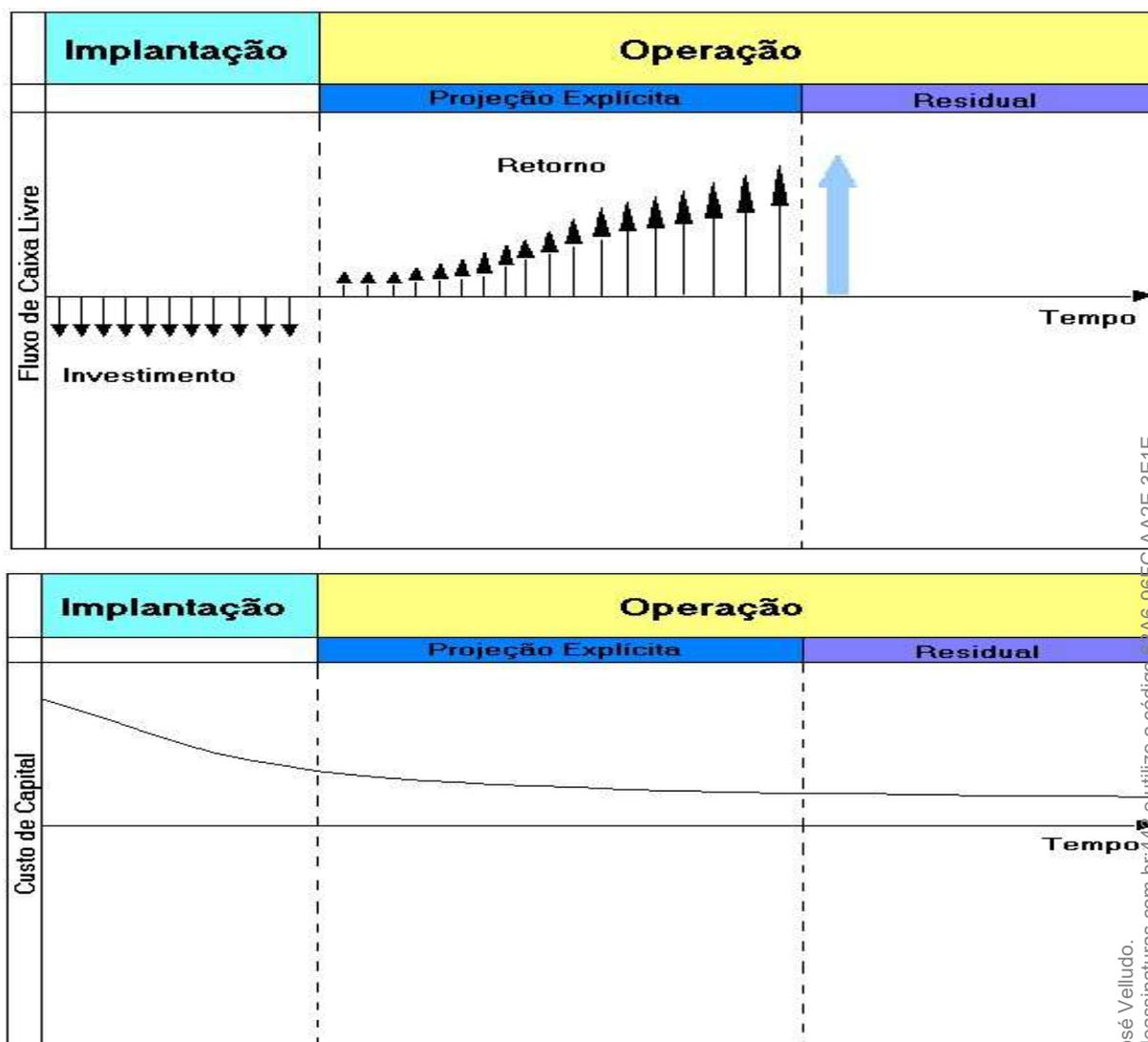
1. MODELO DE ANÁLISE

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 a 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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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 irrecuperável		
	Gestão de contratos de locação		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		
-	Impostos (IR/CSSL)		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		
=	Fluxos de Caixa 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		

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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:

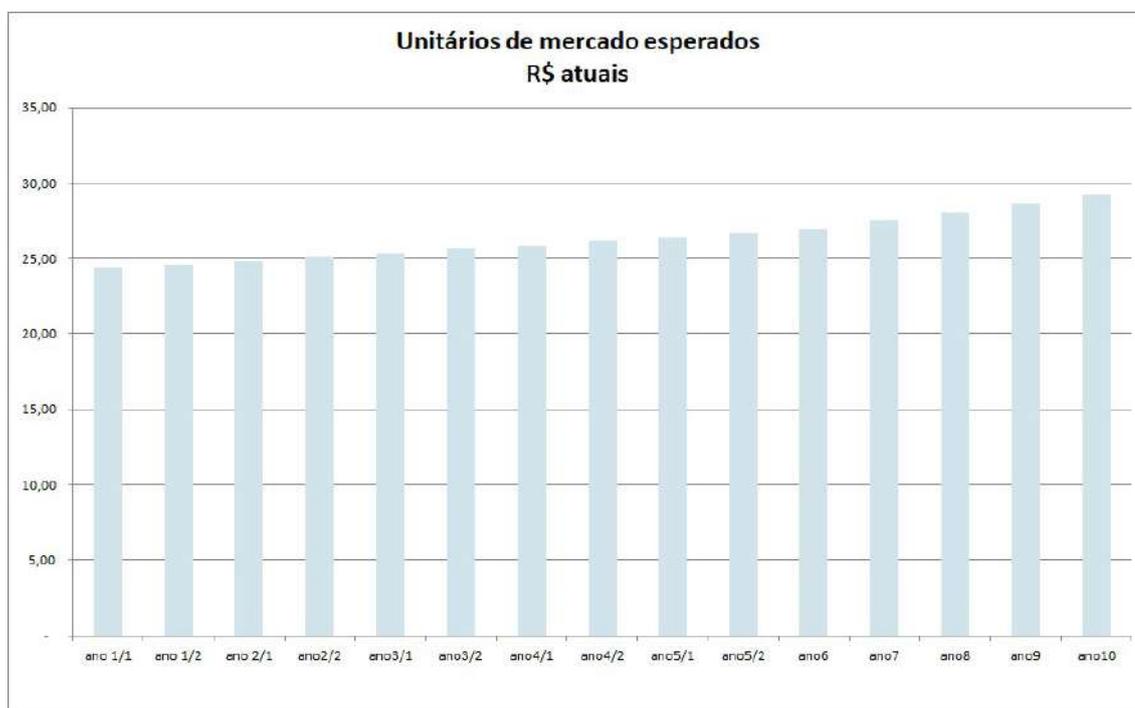
Bases dos contratos	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	001_Ambev Itajai SC
Área Locável (m2)	9.432,89
Aluguel contratado - R\$/m2	32,78
Aluguel contratado	309.252,71
Data base aluguel contratado	01/09/2022
Mês de reajuste	9
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	31/08/2014
Data de início do pagamento	31/08/2014
Data de fim de contrato	01/08/2027
Locatários	001_Ambev Itajai SC
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	309.252,71
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	308.727,12
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	322.632,65

- (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.

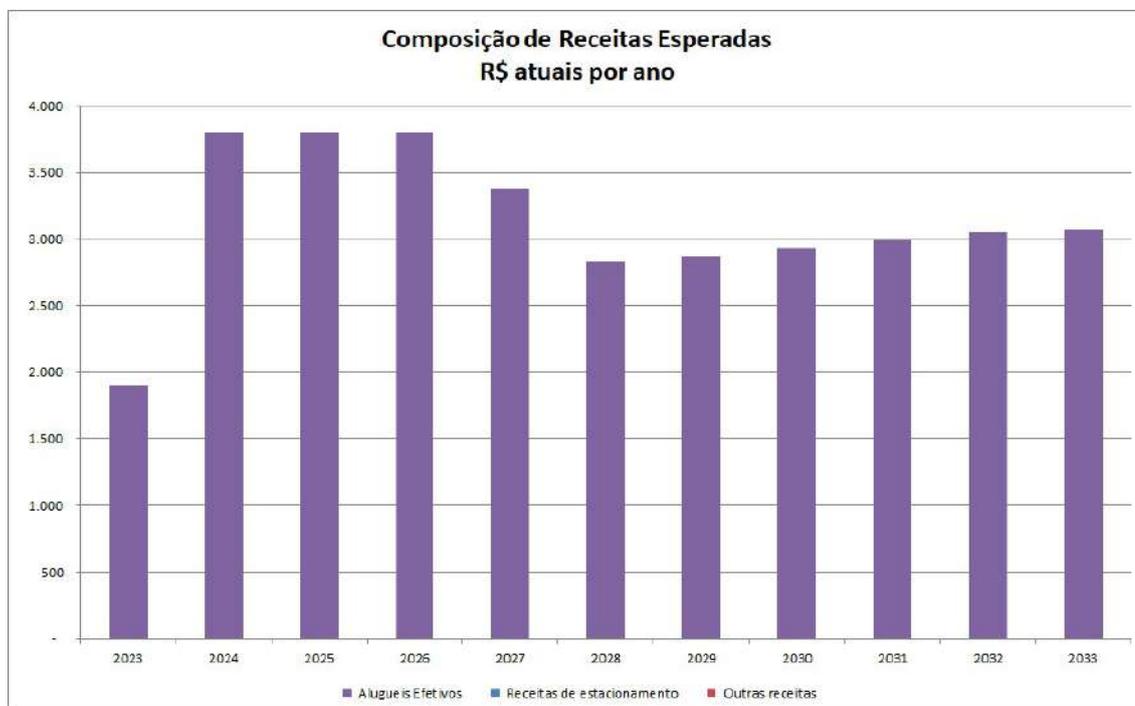
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Cenário : BuyToLease	001_Ambev_Itajai_S C
Aluguel de mercado inicial - R\$	229.785
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	24,36
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	29,19
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	252
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	26,27
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	49
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	126
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	4,02
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	4,02
Vida útil remanescente de projeção (anos)	50

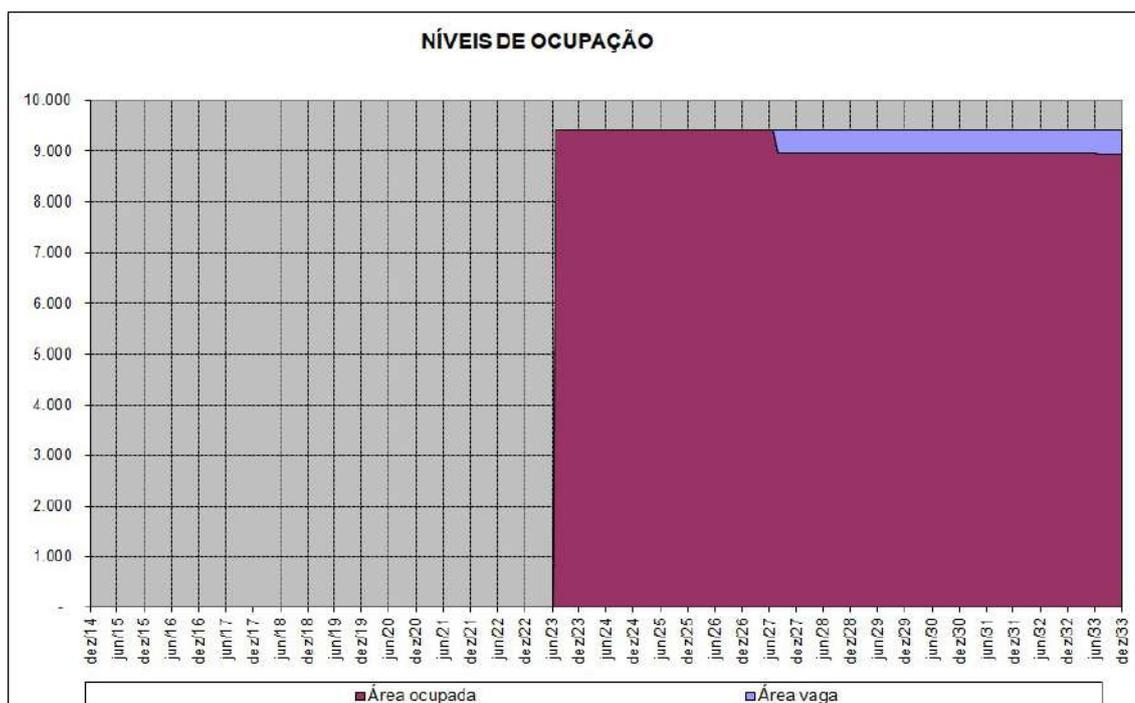
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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:

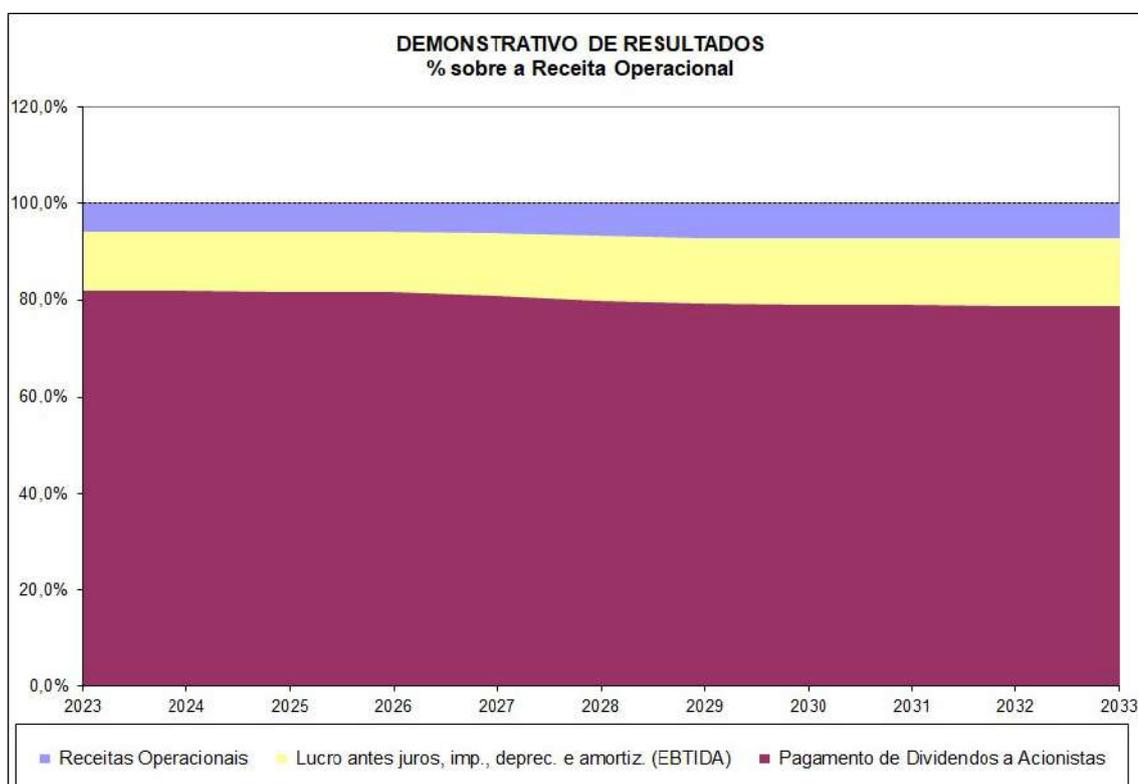
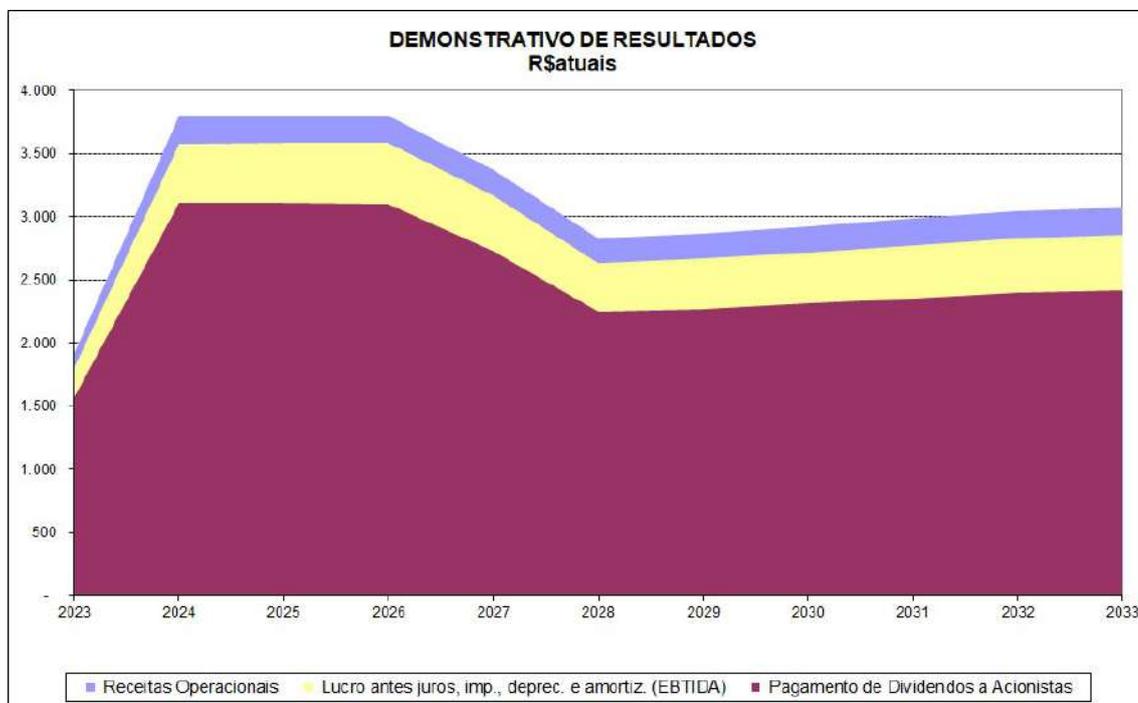
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 59.125,90 (em 2023);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - 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 7,6% ao ano. Na comparação ao conceito de capacidade potencial de mercado seria um equivalente a 10,2% 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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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 0,39 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,40%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

Na fórmula de cálculo do 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:

$$K_e = 5,50\% + (5,14\% \times 0,39) + 0,40\% = 7,90 \% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$K_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,53) + 0,60\% = 7,32 \% \text{ (valor residual)}$$

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 7,64% 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\$ 33.127.000,00

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 Área Edificável	39.889,93	491,06				1,00	19.588.349	19.588.349
Terreno Área de APP	3.100,00	491,06				0,10	152.229	152.229
Edificações								
01. CD - Depósito	7.331,00	2.590,00	9	b	50	0,91	18.987.290	17.278.434
02. Administrativo	994,00	3.480,00	9	b	50	0,91	3.459.120	3.147.799
03. Portaria 1	143,90	3.020,00	9	b	50	0,91	434.578	395.466
04. Portaria 2	103,09	3.020,00	9	b	50	0,91	311.332	283.312
05. Manutenção	168,48	2.290,00	9	b	50	0,91	385.819	351.095
06. Caixa D'água (estimativa p/ unidade)	23,35		9	b	41	0,89	200.000	178.000
07. Gerador	14,00	1.360,00	9	b	50	0,91	19.040	17.326
08. Estacionamento Moto	155,07	490,00	9	b	21	0,80	75.984	60.787
09. Cobertura Pedestre	500,00	490,00	9	b	21	0,80	245.000	196.000
Subtotal Edificações	9.432,89						24.118.163	21.908.219
Benfeitorias								
01. Verba Benfeitorias			9	b	31	0,86	3.000.000	2.580.000
Subtotal Benfeitorias							3.000.000	2.580.000
Edificações e Benfeitorias	9.432,89	2.874,85				48	27.118.163	24.488.219
Custos							46.858.741	44.228.797
Valor de Mercado						F. Comercialização	0,75	33.127.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 25% 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\$ 19.741.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 13.386.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	48 anos

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

Custo de Reedição das Edificações: R\$ 24.488.000,00

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\$ 33.127.000,00

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 27.993.001/0623, que se compõe de 74 (setenta e quatro) 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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		1.904	3.800	3.803	3.803	3.375	2.828	2.871	2.929	2.989	3.049	3.078	34.428
-	Área locável (m2)		4.716	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.373	2.747	2.806	2.863	2.917	2.977	3.022	3.083	3.146	3.210	3.242	31.385
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	195	472	472	472	472	472	478	
-	Aluguéis Efetivos		1.904	3.800	3.803	3.803	3.375	2.828	2.871	2.929	2.989	3.049	3.078	34.428
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		70	139	139	139	123	103	105	107	109	111	112	1.257
-	PIS		12	25	25	25	22	18	19	19	19	20	20	224
-	COFINS		57	114	114	114	101	85	86	88	90	91	92	1.033
-	Despesas Operacionais		40	80	80	80	80	86	97	99	100	102	103	947
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	9	23	23	23	23	23	23	146
-	Inadimplência irre recuperável		-	-	-	-	-	4	14	15	15	15	15	78
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		40	80	80	80	71	59	60	62	63	64	65	723
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.795	3.581	3.584	3.584	3.172	2.639	2.669	2.723	2.779	2.836	2.862	32.224
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		1.795	3.581	3.584	3.584	3.172	2.639	2.669	2.723	2.779	2.836	2.862	32.224
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos		1.795	3.581	3.584	3.584	3.172	2.639	2.669	2.723	2.779	2.836	2.862	32.224
-	Impostos (IR/CSSL)		207	413	414	414	367	308	312	319	325	332	335	3.746
=	Lucro líquido		1.587	3.168	3.170	3.170	2.805	2.331	2.356	2.405	2.454	2.504	2.527	28.478
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.588	3.168	3.170	3.170	2.805	2.331	2.356	2.405	2.454	2.504	2.527	28.478
-	Investimento em novos ativos		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		28	58	63	69	74	79	84	90	95	100	105	845
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(43.620)	3.110	3.107	3.102	2.731	2.252	2.272	2.315	2.359	2.404	2.422	(17.546)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(43.620)	(40.510)	(37.403)	(34.301)	(31.570)	(29.318)	(27.046)	(24.731)	(22.372)	(19.968)	(17.546)	
+	Integralização dos Acionistas		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.560	3.110	3.107	3.102	2.731	2.252	2.272	2.315	2.359	2.404	2.422	27.633
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
+	Distribuição de Dividendos		1.560	3.110	3.107	3.102	2.731	2.252	2.272	2.315	2.359	2.404	2.422	27.633
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.929	31.929
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(43.620)	3.110	3.107	3.102	2.731	2.252	2.272	2.315	2.359	2.404	34.351	14.383

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)		72,1%	72,3%	73,8%	75,3%	86,4%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	91,2%
-	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%	2,1%	2,1%	2,4%	3,0%	3,4%	3,4%	3,3%	3,3%	3,3%	2,8%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,4%
-	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 FIJ		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%	94,3%	94,3%	94,0%	93,3%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,6%
-	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%	94,2%	94,2%	94,0%	93,3%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,6%
-/+	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%	94,2%	94,2%	94,0%	93,3%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,6%
-	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%	83,4%	83,4%	83,1%	82,4%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,7%
+	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%	83,4%	83,4%	83,1%	82,4%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,1%	82,7%
-	Investimento em novos ativos		2372,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,5%	1,5%	1,7%	1,8%	2,2%	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,3%	3,4%	2,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-2290,8%	81,8%	81,7%	81,6%	80,9%	79,6%	79,1%	79,0%	78,9%	78,8%	78,7%	-51,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		-2290,8%	-1066,2%	-983,6%	-902,0%	-935,3%	-1036,8%	-942,1%	-844,3%	-748,6%	-654,8%	-570,1%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas		2372,7%	0,0%	131,2%									
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulados		2372,7%	1189,1%	1188,1%	1188,1%	1338,5%	1597,8%	1573,7%	1542,4%	1511,7%	1481,6%	1468,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	80,9%	79,6%	79,1%	79,0%	78,9%	78,8%	78,7%	80,3%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		2372,7%	0,0%	131,2%									
+	Distribuição de Dividendos		81,9%	81,8%	81,7%	81,6%	80,9%	79,6%	79,1%	79,0%	78,9%	78,8%	78,7%	80,3%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1037,5%	92,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-2290,8%	81,8%	81,7%	81,6%	80,9%	79,6%	79,1%	79,0%	78,9%	78,8%	1116,2%	41,8%

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	-	-	-	-	-	-	309	308	323	322	322	321
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	24,36	24,32	24,28	24,24	24,19	24,15
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	229,79	229,39	229,00	228,62	228,23	227,84
	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	-	-	-	-	-	-	309	308	323	322	322	321
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	11	11	12	12	12	12
	PIS	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	9	9	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	6	6	7	7	7	7
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	6	6	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	291	290	304	304	303	303
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	291	290	304	304	303	303
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	291	290	304	304	303	303
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	34	34	35	35	35	35
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	257	257	269	269	268	268
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	257	257	269	269	268	268
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(45.180)	253	252	264	264	263	263
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(45.180)	(44.927)	(44.675)	(44.410)	(44.146)	(43.883)	(43.620)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	253	505	769	1.033	1.297	1.560
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	253	252	264	264	263	263
=	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	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	253	252	264	264	263	263
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(45.180)	253	252	264	264	263	263

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	320	319
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,11	24,02	23,94	23,86	23,78	23,70	24,85	24,77	24,68	24,60	24,52	24,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	227,39	226,61	225,84	225,06	224,29	223,53	234,45	233,65	232,85	232,05	231,26	230,47
	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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	320	319
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11	11	11	11	11	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35
=	Lucro líquido	265	264	264	263	262	261	260	259	269	268	267	266
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	265	264	264	263	262	261	260	259	269	268	267	266
-	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	261	260	259	258	257	256	255	254	264	263	262	261
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(43.359)	(43.099)	(42.840)	(42.582)	(42.325)	(42.069)	(41.814)	(41.560)	(41.296)	(41.033)	(40.771)	(40.510)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	1.821	2.080	2.339	2.597	2.854	3.111	3.365	3.619	3.883	4.146	4.408	4.670
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	261	260	259	258	257	256	255	254	264	263	262	261
=	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)						
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	261	260	259	258	257	256	255	254	264	263	262	261
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	261	260	259	258	257	256	255	254	264	263	262	261

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,62	24,54	24,46	24,38	24,30	24,22	25,36	25,28	25,19	25,11	25,03	24,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	232,22	231,46	230,70	229,95	229,20	228,45	239,21	238,43	237,65	236,87	236,10	235,33
	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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	11	11	11	11	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35
=	Lucro líquido	265	265	264	263	262	261	260	259	269	268	267	266
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	265	265	264	263	262	261	260	259	269	268	267	266
-	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	260	260	259	258	257	256	255	254	263	263	262	261
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(40.250)	(39.990)	(39.731)	(39.474)	(39.217)	(38.961)	(38.706)	(38.452)	(38.188)	(37.926)	(37.664)	(37.403)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	4.930	5.190	5.448	5.706	5.963	6.219	6.474	6.728	6.992	7.254	7.516	7.777
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	260	260	259	258	257	256	255	254	263	263	262	261
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	260	260	259	258	257	256	255	254	263	263	262	261
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	260	260	259	258	257	256	255	254	263	263	262	261

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,12	25,04	24,95	24,87	24,79	24,71	25,87	25,79	25,71	25,62	25,54	25,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	236,93	236,16	235,39	234,62	233,85	233,09	244,07	243,27	242,48	241,68	240,90	240,11
	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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	12	11	11	11	11	12	12	12	12
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	300	299	298	297	296	295	294	293	304	303	302	301
-	Impostos (IR/CSSL)	35	35	34	34	34	34	34	34	35	35	35	35
=	Lucro líquido	265	265	264	263	262	261	260	259	269	268	267	266
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	265	265	264	263	262	261	260	259	269	268	267	266
-	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	260	259	258	257	257	256	254	254	263	262	261	260
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(37.143)	(36.884)	(36.626)	(36.368)	(36.112)	(35.856)	(35.602)	(35.348)	(35.085)	(34.823)	(34.562)	(34.301)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	8.037	8.296	8.554	8.811	9.068	9.324	9.578	9.832	10.095	10.357	10.618	10.879
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	260	259	258	257	257	256	254	254	263	262	261	260
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	260	259	258	257	257	256	254	254	263	262	261	260
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	260	259	258	257	257	256	254	254	263	262	261	260

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	318	317	316	315	314	313	312	236	235	234	233	233
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,60	25,51	25,42	25,33	25,24	25,15	26,40	26,31	26,22	26,13	26,03	25,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	241,44	240,60	239,76	238,93	238,10	237,27	249,02	248,16	247,29	246,43	245,58	244,72
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	467	467	467	467	467
	Aluguéis Efetivos	318	317	316	315	314	313	312	236	235	234	233	233
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	12	12	12	11	11	11	11	9	9	9	9	8
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	9	9	9	9	9	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	7											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	7	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	300	299	298	297	296	295	294	220	220	219	218	217
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	300	299	298	297	296	295	294	220	220	219	218	217
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	300	299	298	297	296	295	294	220	220	219	218	217
-	Impostos (IR/CSSL)	35	34	34	34	34	34	34	26	26	25	25	25
=	Lucro líquido	265	264	263	263	262	261	260	195	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	265	264	263	263	262	261	260	195	194	193	193	192
-	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	259	258	257	257	256	255	253	188	188	187	186	186
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(34.042)	(33.783)	(33.526)	(33.269)	(33.014)	(32.759)	(32.506)	(32.317)	(32.129)	(31.942)	(31.756)	(31.570)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.138	11.396	11.654	11.910	12.166	12.421	12.674	12.863	13.050	13.237	13.424	13.609
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	259	258	257	257	256	255	253	188	188	187	186	186
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	259	258	257	257	256	255	253	188	188	187	186	186
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	259	258	257	257	256	255	253	188	188	187	186	186

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	234	233	232	232	231	230	241	241	240	239	238	237
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,11	26,02	25,93	25,84	25,75	25,66	26,94	26,84	26,75	26,66	26,56	26,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	246,34	245,48	244,63	243,78	242,93	242,09	254,08	253,19	252,31	251,44	250,56	249,69
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	234	233	232	232	231	230	241	241	240	239	238	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
	PIS	2	2	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	7	8	8	8								
	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)	219	218	217	216	216	215	226	225	224	222	221	220
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	219	218	217	216	216	215	226	225	224	222	221	220
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	219	218	217	216	216	215	226	225	224	222	221	220
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	25	25	25	25	26	26	26	26	26	26
=	Lucro líquido	193	193	192	191	191	190	199	199	198	196	195	195
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	193	193	192	191	191	190	199	199	198	196	195	195
-	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	187	186	185	185	184	183	193	192	191	189	189	188
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(31.383)	(31.197)	(31.012)	(30.827)	(30.643)	(30.459)	(30.267)	(30.075)	(29.884)	(29.695)	(29.506)	(29.318)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	13.796	13.982	14.168	14.353	14.537	14.720	14.913	15.105	15.296	15.485	15.674	15.861
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	187	186	185	185	184	183	193	192	191	189	189	188
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	187	186	185	185	184	183	193	192	191	189	189	188
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	187	186	185	185	184	183	193	192	191	189	189	188

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	236	235	234	233	232	246	245	245	244	243	242
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,38	26,29	26,20	26,10	26,01	25,92	27,48	27,39	27,29	27,20	27,10	27,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	248,83	247,96	247,10	246,24	245,39	244,53	259,23	258,33	257,44	256,54	255,65	254,76
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	236	236	235	234	233	232	246	245	245	244	243	242
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	8	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	8											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	220	219	218	217	217	216	229	228	227	227	226	225
-	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	227	227	226	225
-/+	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	227	227	226	225
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	25	25	25	27	27	27	27	26	26
=	Lucro líquido	194	193	193	192	191	191	202	201	201	200	199	199
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	194	193	193	192	191	191	202	201	201	200	199	199
-	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	187	187	186	185	184	184	195	194	194	193	192	191
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(29.131)	(28.945)	(28.759)	(28.574)	(28.389)	(28.205)	(28.010)	(27.816)	(27.623)	(27.430)	(27.238)	(27.046)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	16.049	16.235	16.421	16.606	16.791	16.974	17.169	17.364	17.557	17.750	17.942	18.133
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	187	187	186	185	184	184	195	194	194	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)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	187	187	186	185	184	184	195	194	194	193	192	191
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	187	187	186	185	184	184	195	194	194	193	192	191

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	241	240	240	239	238	237	251	250	250	249	248	247
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,91	26,82	26,73	26,63	26,54	26,45	28,04	27,94	27,85	27,75	27,65	27,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	253,88	253,00	252,12	251,24	250,37	249,50	264,50	263,58	262,66	261,75	260,84	259,93
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	241	240	240	239	238	237	251	250	250	249	248	247
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9											
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	7	7	7	7	7	7	8	8	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	8											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	224	223	223	222	221	220	234	233	232	231	230	230
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	224	223	223	222	221	220	234	233	232	231	230	230
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	224	223	223	222	221	220	234	233	232	231	230	230
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
=	Lucro líquido	198	197	197	196	195	195	206	206	205	204	203	203
+	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	206	206	205	204	203	203
-	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	191	190	189	189	188	187	199	198	197	196	196	195
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.856)	(26.666)	(26.476)	(26.288)	(26.100)	(25.912)	(25.714)	(25.516)	(25.319)	(25.122)	(24.926)	(24.731)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	18.324	18.514	18.703	18.892	19.080	19.267	19.466	19.664	19.861	20.058	20.253	20.448
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	191	190	189	189	188	187	199	198	197	196	196	195
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	191	190	189	189	188	187	199	198	197	196	196	195
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	191	190	189	189	188	187	199	198	197	196	196	195

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	246	245	244	244	243	242	256	255	255	254	253	252
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,37	27,27	27,18	27,08	26,99	28,61	28,51	28,41	28,31	28,21	28,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	259,03	258,13	257,23	256,34	255,45	254,56	269,87	268,93	268,00	267,06	266,14	265,21
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	246	245	244	244	243	242	256	255	255	254	253	252
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	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	8	8	8	8	8	8	9	9	9	8	8	8
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	229	228	227	226	226	225	238	238	237	236	235	234
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	229	228	227	226	226	225	238	238	237	236	235	234
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	229	228	227	226	226	225	238	238	237	236	235	234
-	Impostos (IR/CSSL)	27	27	27	26	26	26	28	28	28	28	28	27
=	Lucro líquido	202	201	201	200	199	199	211	210	209	208	208	207
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	202	201	201	200	199	199	211	210	209	208	208	207
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	194	194	193	192	192	191	202	202	201	200	199	199
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(24.537)	(24.343)	(24.150)	(23.958)	(23.767)	(23.576)	(23.373)	(23.172)	(22.971)	(22.771)	(22.571)	(22.372)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.643	20.836	21.029	21.222	21.413	21.604	21.806	22.008	22.209	22.409	22.609	22.807
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	194	194	193	192	192	191	202	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)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	194	194	193	192	192	191	202	202	201	200	199	199
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	194	194	193	192	192	191	202	202	201	200	199	199

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	251	250	249	248	248	247	262	261	260	259	258	257
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,02	27,92	27,82	27,73	27,63	27,53	29,19	29,09	28,99	28,89	28,79	28,69
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,29	263,37	262,46	261,54	260,64	259,73	275,35	274,39	273,44	272,49	271,54	270,60
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	251	250	249	248	248	247	262	261	260	259	258	257
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	10	10	9	9	9	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	8	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 irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	233	233	232	231	230	229	243	242	242	241	240	239
-	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	243	242	242	241	240	239
-/+	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	243	242	242	241	240	239
-	Impostos (IR/CSSL)	27	27	27	27	27	27	28	28	28	28	28	28
=	Lucro líquido	206	205	205	204	203	203	215	214	213	213	212	211
+	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	203	215	214	213	213	212	211
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	198	197	197	196	195	194	206	206	205	204	203	203
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.174)	(21.977)	(21.780)	(21.584)	(21.389)	(21.195)	(20.989)	(20.783)	(20.578)	(20.374)	(20.171)	(19.968)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	23.005	23.203	23.399	23.595	23.790	23.985	24.191	24.397	24.602	24.806	25.009	25.211
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	198	197	197	196	195	194	206	206	205	204	203	203
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	198	197	197	196	195	194	206	206	205	204	203	203
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	198	197	197	196	195	194	206	206	205	204	203	203

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	256	255	254	254	253	252	261	260	259	259	258	257
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,59	28,49	28,39	28,29	28,19	28,09	29,19	29,09	28,99	28,89	28,79	28,69
	Potencial de Mercado de Aluguéis	269,66	268,72	267,78	266,85	265,93	265,00	275,35	274,39	273,44	272,49	271,54	270,60
	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)	472	472	472	472	472	472	484	484	484	484	484	484
	Aluguéis Efetivos	256	255	254	254	253	252	261	260	259	259	258	257
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	10	10	9	9	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	9	9	9	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 irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	238	237	237	236	235	234	243	242	241	240	240	239
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	238	237	237	236	235	234	243	242	241	240	240	239
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	238	237	237	236	235	234	243	242	241	240	240	239
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	28	27	27	28	28	28	28	28	28
=	Lucro líquido	210	210	209	208	207	207	215	214	213	212	212	211
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	210	210	209	208	207	207	215	214	213	212	212	211
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	202	201	200	200	199	198	206	205	204	203	203	202
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(19.766)	(19.565)	(19.365)	(19.165)	(18.966)	(18.768)	(18.563)	(18.358)	(18.154)	(17.951)	(17.748)	(17.546)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.413	25.614	25.815	26.014	26.213	26.411	26.617	26.822	27.026	27.229	27.432	27.633
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	202	201	200	200	199	198	206	205	204	203	203	202
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	0	0	0	(0)	-	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	202	201	200	200	199	198	206	205	204	203	203	202
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.929
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	202	201	200	200	199	198	206	205	204	203	203	32.131

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

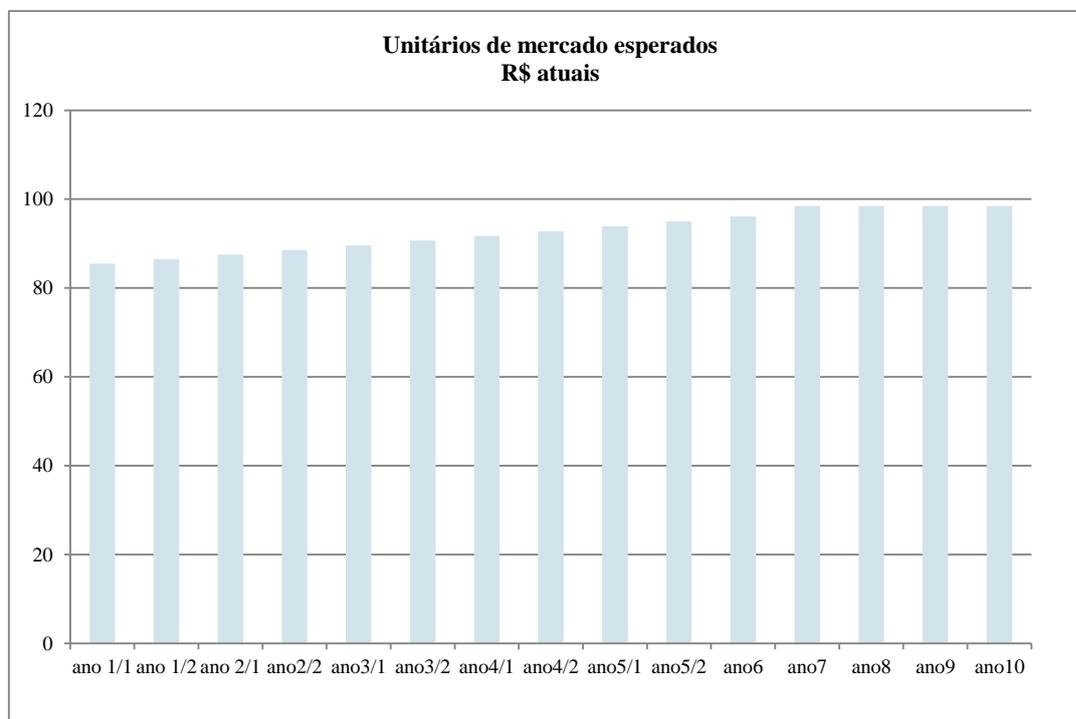
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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

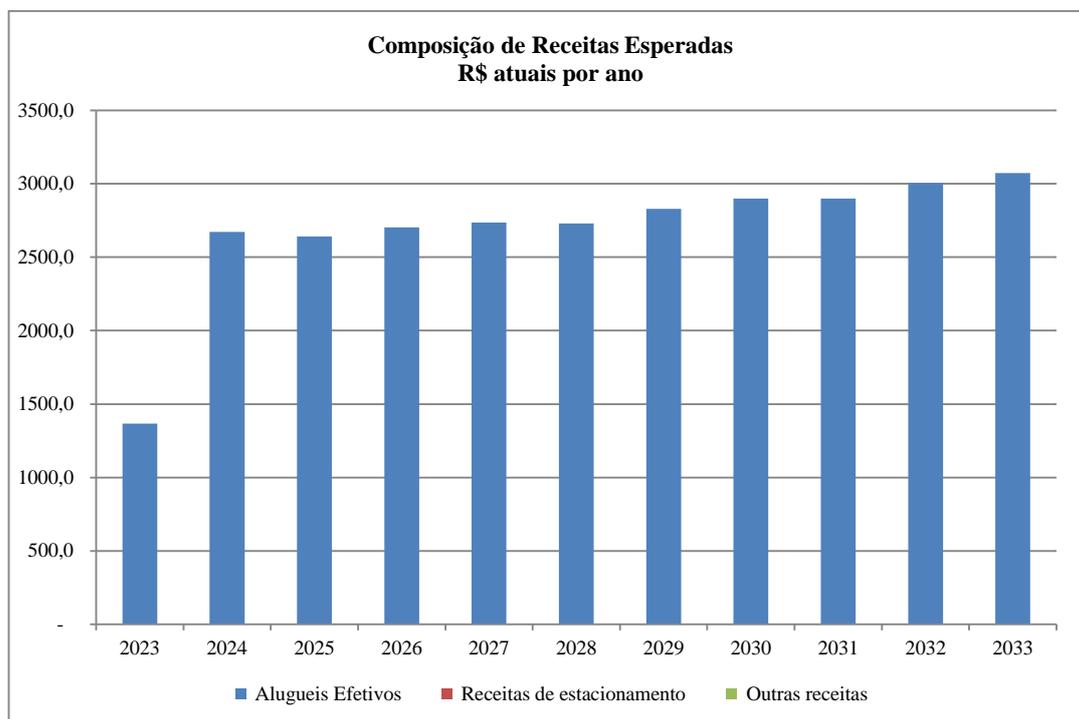
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Aluguel de mercado inicial - R\$	229.785
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	24,36
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	29,19
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	252
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m ²	26,27
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	49
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	126
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m ²	4,02
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m ²	4,02
Vida útil remanescente de projeção (anos)	50

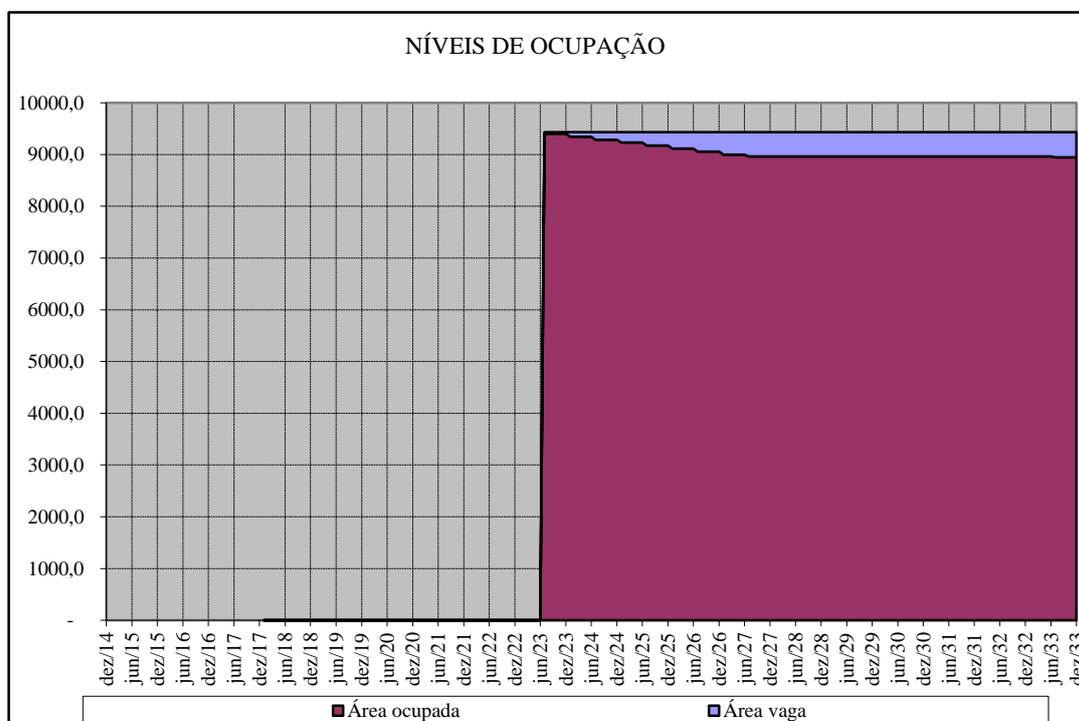
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



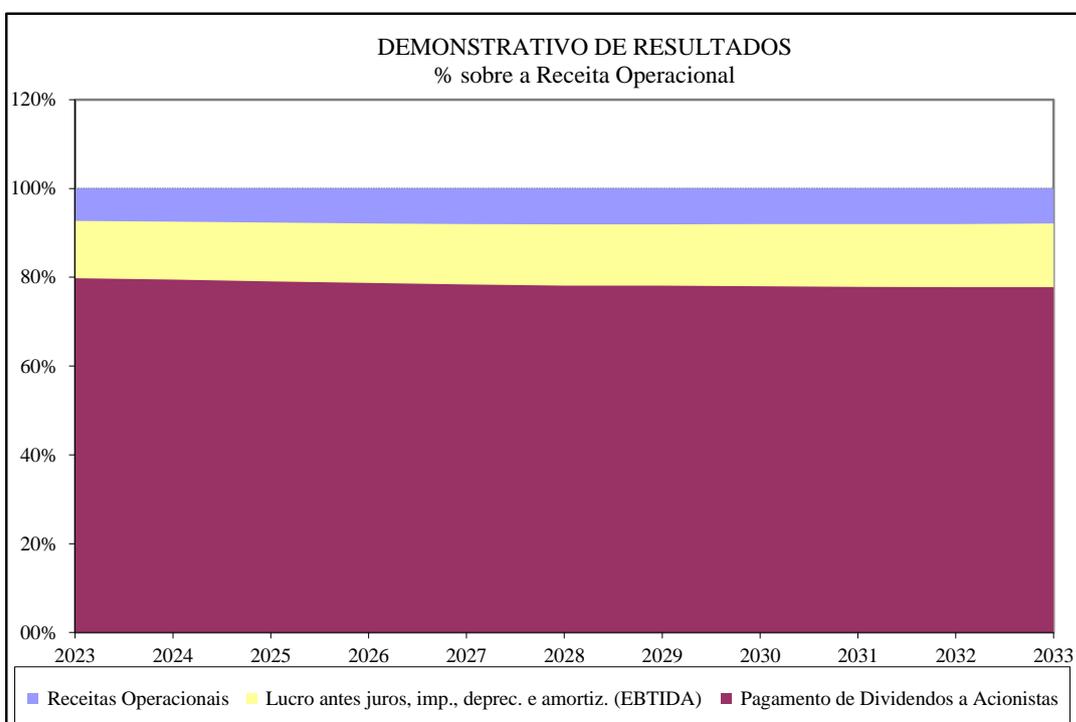
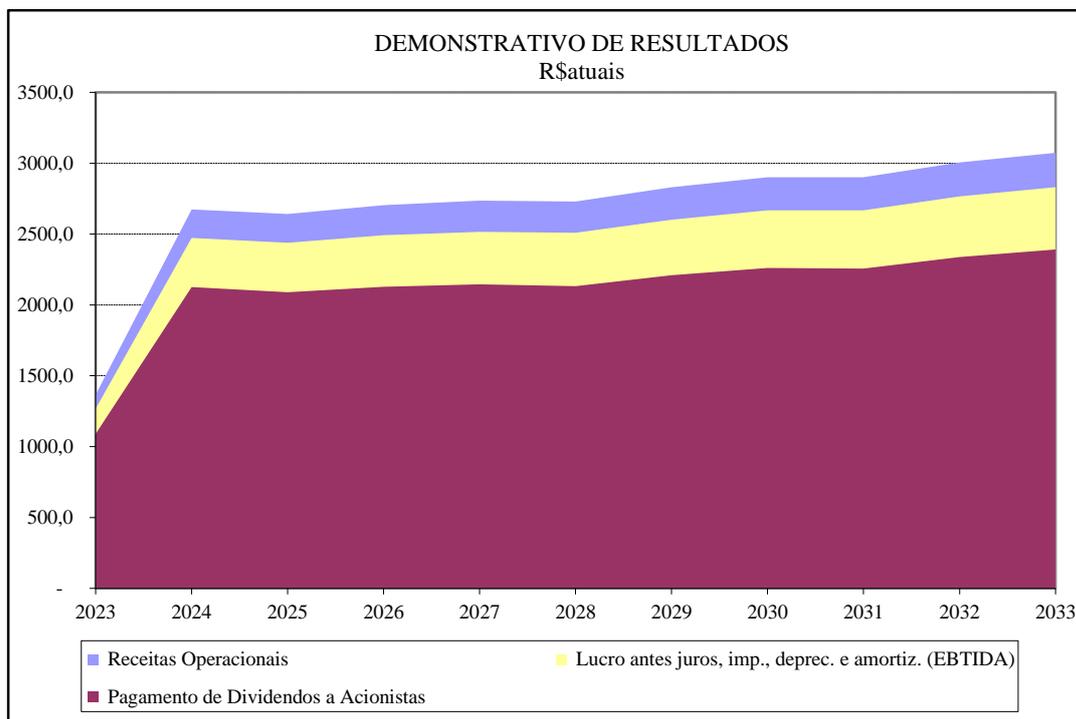
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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

$$k_e = 5,50\% + (5,14\% \times 0,53) + 0,60\% = 8,82\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,53) + 0,60\% = 7,32\% \text{ (valor residual)}$$

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\$ 27.575.000,00

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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		1.366	2.673	2.642	2.704	2.736	2.730	2.830	2.900	2.900	3.006	3.073	29.560
-	Área locável (m2)		4.716	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	29
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.373	2.747	2.806	2.863	2.917	2.977	3.022	3.083	3.146	3.210	3.242	31.385
-	Vacância do empreendimento		0,3%	1,2%	2,4%	3,7%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	5,1%
-	Área vaga (m2)		14	116	231	347	450	472	472	472	472	472	478	478
-	Aluguéis Efetivos		1.366	2.673	2.642	2.704	2.736	2.730	2.830	2.900	2.900	3.006	3.073	29.560
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		50	98	96	99	100	100	103	106	106	110	112	1.079
-	PIS		9	17	17	18	18	18	18	19	19	20	20	192
-	COFINS		41	80	79	81	82	82	85	87	87	90	92	887
-	Despesas Operacionais		50	102	106	114	120	121	125	127	127	131	130	1.253
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		1	6	11	17	22	23	23	23	23	23	23	193
-	Inadimplência irreversível		10	19	18	19	19	20	20	20	21	21	18	203
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		40	78	77	78	79	79	82	84	84	87	89	857
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.267	2.474	2.439	2.491	2.516	2.509	2.602	2.667	2.667	2.765	2.831	27.228
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		1.267	2.474	2.439	2.491	2.516	2.509	2.602	2.667	2.667	2.765	2.831	27.227
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		1.267	2.474	2.439	2.491	2.516	2.509	2.602	2.667	2.667	2.765	2.831	27.227
-	Impostos (IR/CSSL)		149	291	287	294	298	297	308	315	315	327	334	3.216
=	Lucro líquido		1.118	2.183	2.152	2.197	2.219	2.212	2.294	2.351	2.351	2.438	2.496	24.011
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.118	2.183	2.152	2.197	2.219	2.212	2.294	2.351	2.351	2.438	2.497	24.012
-	Investimento em novos ativos		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		28	58	63	69	74	79	84	90	95	100	105	845
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(44.089)	2.125	2.089	2.129	2.145	2.133	2.210	2.262	2.256	2.338	2.391	(22.013)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(44.089)	(41.965)	(39.876)	(37.747)	(35.603)	(33.470)	(31.260)	(28.998)	(26.742)	(24.404)	(22.013)	
+	Integralização dos Acionistas		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180	45.180
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.090	2.125	2.089	2.129	2.145	2.133	2.210	2.262	2.256	2.338	2.391	23.167
=	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		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
+	Distribuição de Dividendos		1.090	2.125	2.089	2.129	2.145	2.133	2.210	2.262	2.256	2.338	2.391	23.167
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.620	31.620
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(44.089)	2.125	2.089	2.129	2.145	2.133	2.210	2.262	2.256	2.338	34.011	9.606

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)	100,5%	102,8%	106,2%	105,9%	106,6%	109,0%	106,8%	106,3%	108,5%	106,8%	105,5%	106,2%
-	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%	3,8%	4,0%	4,2%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,2%	4,2%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	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 FI	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)	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	92,0%	91,9%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	92,1%	92,1%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	92,0%	91,9%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	92,1%	92,1%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	92,7%	92,5%	92,3%	92,1%	92,0%	91,9%	91,9%	92,0%	92,0%	92,0%	92,1%	92,1%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	81,8%	81,7%	81,4%	81,2%	81,1%	81,0%	81,1%	81,1%	81,1%	81,1%	81,2%	81,2%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	81,8%	81,7%	81,4%	81,3%	81,1%	81,0%	81,1%	81,1%	81,1%	81,1%	81,2%	81,2%
-	Investimento em novos ativos	3306,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	152,8%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	2,0%	2,2%	2,4%	2,5%	2,7%	2,9%	3,0%	3,1%	3,3%	3,3%	3,4%	2,9%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3226,8%	79,5%	79,1%	78,7%	78,4%	78,1%	78,1%	78,0%	77,8%	77,8%	77,8%	-74,5%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-3226,8%	-1570,0%	-1509,3%	-1395,9%	-1301,0%	-1226,0%	-1104,6%	-1000,0%	-922,2%	-812,0%	-716,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3306,6%	0,0%	152,8%									
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	3306,6%	1690,2%	1710,0%	1670,8%	1651,0%	1655,0%	1596,5%	1558,1%	1558,1%	1503,2%	1470,2%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	79,8%	79,5%	79,1%	78,7%	78,4%	78,1%	78,1%	78,0%	77,8%	77,8%	77,8%	78,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	3306,6%	0,0%	152,8%									
+	Distribuição de Dividendos	79,8%	79,5%	79,1%	78,7%	78,4%	78,1%	78,1%	78,0%	77,8%	77,8%	77,8%	78,4%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1028,9%	107,0%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3226,8%	79,5%	79,1%	78,7%	78,4%	78,1%	78,1%	78,0%	77,8%	77,8%	1106,7%	32,5%

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	-	-	-	-	-	-	229	228	228	228	227	227
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	24,36	24,32	24,28	24,24	24,19	24,15
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	229,79	229,39	229,00	228,62	228,23	227,84
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	29	29	29	29	29	29
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	229	228	228	228	227	227
	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	-	-	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8
	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)	-	-	-	-	-	-	212	212	211	211	211	210
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	212	212	211	211	211	210
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	212	212	211	211	211	210
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	187	187	186	186	186	186
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	187	187	186	186	186	186
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(45.180)	183	182	182	182	181	181
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(45.180)	(44.997)	(44.815)	(44.633)	(44.452)	(44.270)	(44.089)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	183	365	547	728	909	1.090
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	183	182	182	182	181	181
=	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	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	183	182	182	182	181	181
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(45.180)	183	182	182	182	181	181

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	222	221	220	219	228	225	225	224	223	222	222
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,11	24,02	23,94	23,86	23,78	23,70	24,85	24,77	24,68	24,60	24,52	24,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	227,39	226,61	225,84	225,06	224,29	223,53	234,45	233,65	232,85	232,05	231,26	230,47
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
	Área vaga (m2)	87	87	87	87	87	87	144	144	144	144	144	144
	Aluguéis Efetivos	222	222	221	220	219	228	225	225	224	223	222	222
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	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	8	8	8	8	8	9						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	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	7	7	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	206	205	204	204	203	211	209	208	207	206	206	205
-	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	211	209	208	207	206	206	205
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	206	205	204	204	203	211	209	208	207	206	206	205
-	Impostos (IR/CSSL)	24	24	24	24	24	25	25	24	24	24	24	24
=	Lucro líquido	182	181	180	180	179	186	184	183	183	182	182	181
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	182	181	180	180	179	186	184	183	183	182	182	181
-	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	177	176	176	175	175	181	179	178	178	177	176	176
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(43.912)	(43.736)	(43.560)	(43.385)	(43.211)	(43.029)	(42.850)	(42.672)	(42.494)	(42.317)	(42.141)	(41.965)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	1.267	1.444	1.619	1.795	1.969	2.151	2.330	2.508	2.686	2.863	3.039	3.215
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	177	176	176	175	175	181	179	178	178	177	176	176
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	177	176	176	175	175	181	179	178	178	177	176	176
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	177	176	176	175	175	181	179	178	178	177	176	176

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	220	219	218	218	217	225	223	222	221	221	220	219
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,62	24,54	24,46	24,38	24,30	24,22	25,36	25,28	25,19	25,11	25,03	24,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	232,22	231,46	230,70	229,95	229,20	228,45	239,21	238,43	237,65	236,87	236,10	235,33
	Vacância do empreendimento	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
	Área vaga (m2)	202	202	202	202	202	202	260	260	260	260	260	260
	Aluguéis Efetivos	220	219	218	218	217	225	223	222	221	221	220	219
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	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											
	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)	203	202	202	201	200	208	206	205	204	204	203	202
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	203	202	202	201	200	208	206	205	204	204	203	202
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	203	202	202	201	200	208	206	205	204	204	203	202
-	Impostos (IR/CSSL)	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
=	Lucro líquido	179	179	178	177	177	183	181	181	180	180	179	178
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	179	179	178	177	177	183	181	181	180	180	179	178
-	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	174	173	173	172	172	178	176	175	175	174	173	173
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(41.791)	(41.617)	(41.444)	(41.272)	(41.100)	(40.922)	(40.746)	(40.571)	(40.396)	(40.222)	(40.049)	(39.876)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	3.389	3.563	3.735	3.908	4.079	4.258	4.434	4.609	4.783	4.957	5.131	5.304
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	174	173	173	172	172	178	176	175	175	174	173	173
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	174	173	173	172	172	178	176	175	175	174	173	173
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	174	173	173	172	172	178	176	175	175	174	173	173

Pessoa Jurídica Convencional		97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
		Mês	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		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	217	216	216	215	214	236	234	233	232	231	231	230
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,12	25,04	24,95	24,87	24,79	24,71	25,87	25,79	25,71	25,62	25,54	25,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	236,93	236,16	235,39	234,62	233,85	233,09	244,07	243,27	242,48	241,68	240,90	240,11
	Vacância do empreendimento	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	Área vaga (m2)	318	318	318	318	318	318	375	375	375	375	375	375
	Aluguéis Efetivos	217	216	216	215	214	236	234	233	232	231	231	230
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	9	9	8	8	8	8	8
	PIS	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1
	COFINS	7	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	9	9	9	9	9	10						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	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	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	200	199	199	198	197	217	215	214	214	213	212	212
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	200	199	199	198	197	217	215	214	214	213	212	212
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	200	199	199	198	197	217	215	214	214	213	212	212
-	Impostos (IR/CSSL)	24	24	23	23	23	26	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	176	176	175	175	174	192	190	189	188	188	187	187
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	176	176	175	175	174	192	190	189	188	188	187	187
-	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	171	170	170	169	169	186	184	183	183	182	181	181
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(39.705)	(39.535)	(39.365)	(39.196)	(39.027)	(38.841)	(38.657)	(38.474)	(38.291)	(38.109)	(37.928)	(37.747)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.475	5.645	5.815	5.984	6.152	6.339	6.523	6.706	6.888	7.070	7.252	7.432
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	171	170	170	169	169	186	184	183	183	182	181	181
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	171	170	170	169	169	186	184	183	183	182	181	181
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	171	170	170	169	169	186	184	183	183	182	181	181

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	227	226	226	225	224	233	231	230	230	229	228	227
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,60	25,51	25,42	25,33	25,24	25,15	26,40	26,31	26,22	26,13	26,03	25,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	241,44	240,60	239,76	238,93	238,10	237,27	249,02	248,16	247,29	246,43	245,58	244,72
	Vacância do empreendimento	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	433	433	433	433	433	433	467	467	467	467	467	467
	Aluguéis Efetivos	227	226	226	225	224	233	231	230	230	229	228	227
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	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	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)	209	208	208	207	206	214	213	212	211	210	210	209
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	209	208	208	207	206	214	213	212	211	210	210	209
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	209	208	208	207	206	214	213	212	211	210	210	209
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	25	24	24	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	184	184	183	182	182	189	187	187	186	185	185	184
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	184	184	183	182	182	189	187	187	186	185	185	184
-	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	178	178	177	176	176	183	181	180	180	179	178	178
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(37.569)	(37.391)	(37.214)	(37.038)	(36.862)	(36.679)	(36.498)	(36.318)	(36.138)	(35.959)	(35.780)	(35.603)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	7.611	7.788	7.965	8.142	8.318	8.501	8.682	8.862	9.042	9.221	9.399	9.577
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	178	178	177	176	176	183	181	180	180	179	178	178
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	178	178	177	176	176	183	181	180	180	179	178	178
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	178	178	177	176	176	183	181	180	180	179	178	178

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	226	226	225	224	223	232	231	230	229	229	228	227
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,11	26,02	25,93	25,84	25,75	25,66	26,94	26,84	26,75	26,66	26,56	26,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	246,34	245,48	244,63	243,78	242,93	242,09	254,08	253,19	252,31	251,44	250,56	249,69
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	226	226	225	224	223	232	231	230	229	229	228	227
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8											
	PIS	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1
	COFINS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
-	Despesas Operacionais	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	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)	208	207	207	206	205	213	212	212	211	210	209	209
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	208	207	207	206	205	213	212	212	211	210	209	209
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	208	207	207	206	205	213	212	212	211	210	209	209
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	24	24	24	25	25	25	25	25	25	25
=	Lucro líquido	183	183	182	181	181	188	187	187	186	185	185	184
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	183	183	182	181	181	188	187	187	186	185	185	184
-	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	177	176	176	175	174	182	180	180	179	179	178	177
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(35.426)	(35.249)	(35.074)	(34.899)	(34.724)	(34.543)	(34.362)	(34.182)	(34.003)	(33.825)	(33.647)	(33.470)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	9.754	9.930	10.106	10.281	10.456	10.637	10.818	10.997	11.177	11.355	11.533	11.710
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	177	176	176	175	174	182	180	180	179	179	178	177
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	177	176	176	175	174	182	180	180	179	179	178	177
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	177	176	176	175	174	182	180	180	179	179	178	177

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	226	226	225	224	223	246	245	245	244	243	242	241
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,38	26,29	26,20	26,10	26,01	25,92	27,48	27,39	27,29	27,20	27,10	27,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	248,83	247,96	247,10	246,24	245,39	244,53	259,23	258,33	257,44	256,54	255,65	254,76
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	226	226	225	224	223	246	245	245	244	243	242	241
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	8	8	8	8	8	9						
	PIS	1	1	1	1	1	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						
	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	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)	208	207	207	206	205	227	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)	208	207	207	206	205	227	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	208	207	207	206	205	227	226	225	224	223	223	222
-	Impostos (IR/CSSL)	25	25	24	24	24	27	27	27	27	26	26	26
=	Lucro líquido	183	183	182	181	181	200	199	198	198	197	196	196
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	183	183	182	181	181	200	199	198	198	197	196	196
-	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	177	176	175	175	174	193	192	191	190	190	189	188
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(33.293)	(33.117)	(32.942)	(32.767)	(32.593)	(32.400)	(32.208)	(32.017)	(31.827)	(31.637)	(31.448)	(31.260)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	11.887	12.063	12.238	12.413	12.587	12.780	12.971	13.162	13.353	13.543	13.732	13.920
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	177	176	175	175	174	193	192	191	190	190	189	188
=	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								
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	0									
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	177	176	175	175	174	193	192	191	190	190	189	188
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	177	176	175	175	174	193	192	191	190	190	189	188

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	240	240	239	238	237	246	245	245	244	243	242	241
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,91	26,82	26,73	26,63	26,54	26,45	28,04	27,94	27,85	27,75	27,65	27,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	253,88	253,00	252,12	251,24	250,37	249,50	264,50	263,58	262,66	261,75	260,84	259,93
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	240	240	239	238	237	246	245	245	244	243	242	241
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	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	11	11	10	10	10	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	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	227	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)	221	220	219	219	218	227	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	221	220	219	219	218	227	226	225	224	223	223	222
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	27	27	27	27	26	26	26
=	Lucro líquido	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197	196	196
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197	196	196
-	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	188	187	186	186	185	192	191	191	190	189	189	188
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(31.072)	(30.885)	(30.699)	(30.513)	(30.328)	(30.136)	(29.945)	(29.754)	(29.564)	(29.375)	(29.186)	(28.998)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.108	14.294	14.481	14.666	14.851	15.044	15.235	15.426	15.616	15.805	15.994	16.181
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	188	187	186	186	185	192	191	191	190	189	189	188
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	188	187	186	186	185	192	191	191	190	189	189	188
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	188	187	186	186	185	192	191	191	190	189	189	188

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	240	240	239	238	237	246	245	245	244	243	242	241
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,37	27,27	27,18	27,08	26,99	28,61	28,51	28,41	28,31	28,21	28,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	259,03	258,13	257,23	256,34	255,45	254,56	269,87	268,93	268,00	267,06	266,14	265,21
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	240	240	239	238	237	246	245	245	244	243	242	241
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	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	11	11	10	10	10	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	7	7	7	7	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	227	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)	221	220	219	219	218	227	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	221	220	219	219	218	227	226	225	224	223	223	222
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	27	27	27	27	26	26	26
=	Lucro líquido	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197	196	196
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	192	200	199	198	198	197	196	196
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	187	187	186	185	184	192	191	190	190	189	188	187
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.811)	(28.625)	(28.439)	(28.254)	(28.069)	(27.877)	(27.686)	(27.496)	(27.306)	(27.117)	(26.929)	(26.742)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	16.369	16.555	16.741	16.926	17.111	17.303	17.494	17.684	17.873	18.062	18.250	18.438
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	187	187	186	185	184	192	191	190	190	189	188	187
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	187	187	186	185	184	192	191	190	190	189	188	187
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	187	187	186	185	184	192	191	190	190	189	188	187

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	240	240	239	238	237	262	261	260	259	258	257	256
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,02	27,92	27,82	27,73	27,63	27,53	29,19	29,09	28,99	28,89	28,79	28,69
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,29	263,37	262,46	261,54	260,64	259,73	275,35	274,39	273,44	272,49	271,54	270,60
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	240	240	239	238	237	262	261	260	259	258	257	256
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	10	10	9	9	9	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	11	11	10	10	10	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	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	221	220	219	219	218	241	240	239	238	237	237	236
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	221	220	219	219	218	241	240	239	238	237	237	236
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	221	220	219	219	218	241	240	239	238	237	237	236
-	Impostos (IR/CSSL)	26	26	26	26	26	28	28	28	28	28	28	28
=	Lucro líquido	195	194	194	193	192	212	212	211	210	209	209	208
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	195	194	194	193	192	212	212	211	210	209	209	208
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	187	186	185	185	184	204	203	202	201	201	200	199
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.555)	(26.369)	(26.184)	(25.999)	(25.815)	(25.611)	(25.408)	(25.206)	(25.004)	(24.803)	(24.603)	(24.404)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	18.625	18.811	18.996	19.181	19.365	19.569	19.772	19.974	20.176	20.376	20.576	20.776
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	187	186	185	185	184	204	203	202	201	201	200	199
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	187	186	185	185	184	204	203	202	201	201	200	199
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	187	186	185	185	184	204	203	202	201	201	200	199

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	255	254	254	253	252	252	261	260	259	259	258	257
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,59	28,49	28,39	28,29	28,19	28,09	29,19	29,09	28,99	28,89	28,79	28,69
	Potencial de Mercado de Aluguéis	269,66	268,72	267,78	266,85	265,93	265,00	275,35	274,39	273,44	272,49	271,54	270,60
	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)	472	472	472	472	472	472	484	484	484	484	484	484
	Aluguéis Efetivos	255	254	254	253	252	252	261	260	259	259	258	257
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	9	9	9	9	9	9	10	10	9	9	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	10	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	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	7	7	7	7	7	7	8	8	8	7	7	7
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	235	234	233	232	232	232	241	240	239	238	238	237
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	235	234	233	232	232	232	241	240	239	238	238	237
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	235	234	233	232	232	232	241	240	239	238	238	237
-	Impostos (IR/CSSL)	28	28	28	27	27	27	28	28	28	28	28	28
=	Lucro líquido	207	206	206	205	204	205	212	212	211	210	209	209
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	207	206	206	205	204	205	212	212	211	210	209	209
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	199	198	197	196	196	196	203	203	202	201	200	200
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(24.206)	(24.008)	(23.811)	(23.614)	(23.419)	(23.223)	(23.019)	(22.816)	(22.615)	(22.413)	(22.213)	(22.013)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	20.974	21.172	21.369	21.565	21.761	21.957	22.161	22.363	22.565	22.766	22.967	23.167
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	199	198	197	196	196	196	203	203	202	201	200	200
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	-	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	199	198	197	196	196	196	203	203	202	201	200	200
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.620
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	199	198	197	196	196	196	203	203	202	201	200	31.819

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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		993.805

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

$$k_e = 5,50\% + (5,14\% \times 0,39) + 0,40\% = 7,90\% \text{ (data base da avaliação)}$$

$$k_e = 4,00\% + (5,14\% \times 0,53) + 0,30\% = 7,02\% \text{ (valor residual)}$$

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\$ 35.615.000,00

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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		1.904	3.800	3.803	3.803	3.375	2.828	2.871	2.929	2.989	3.049	3.078	34.428
-	Área locável (m2)		4.716	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		24	24	25	25	26	26	27	27	28	28	29	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		1.373	2.747	2.806	2.863	2.917	2.977	3.022	3.083	3.146	3.210	3.242	31.385
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	195	472	472	472	472	472	478	
-	Aluguéis Efetivos		1.904	3.800	3.803	3.803	3.375	2.828	2.871	2.929	2.989	3.049	3.078	34.428
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		1.153	313	313	313	319	331	342	343	349	350	350	4.474
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	9	23	23	23	23	23	23	146
-	Inadimplência irre recuperável		-	-	-	-	-	4	14	15	15	15	15	78
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		17	34	34	34	30	25	26	26	27	27	28	310
-	Despesas recorrentes FII		142	279	279	279	279	279	279	279	284	284	284	2.946
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	994
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		752	3.487	3.490	3.490	3.057	2.497	2.529	2.587	2.640	2.700	2.727	29.954
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		752	3.487	3.489	3.489	3.057	2.497	2.529	2.587	2.640	2.700	2.727	29.954
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de Impostos		752	3.487	3.489	3.489	3.057	2.497	2.529	2.587	2.640	2.700	2.727	29.954
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		752	3.487	3.489	3.489	3.057	2.497	2.529	2.587	2.640	2.700	2.727	29.954
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		752	3.487	3.490	3.490	3.057	2.497	2.529	2.587	2.640	2.700	2.727	29.954
-	Investimento em novos ativos		45.180	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.180
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		28	58	63	69	74	79	84	90	95	100	105	845
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(44.456)	3.429	3.426	3.421	2.983	2.418	2.445	2.497	2.545	2.600	2.622	(16.071)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(44.456)	(41.027)	(37.601)	(34.180)	(31.197)	(28.779)	(26.334)	(23.837)	(21.292)	(18.693)	(16.071)	
+	Integralização dos Cotistas		46.174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.174
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	46.174	
-	Remuneração de Cotistas		1.718	3.429	3.426	3.421	2.983	2.418	2.445	2.497	2.545	2.600	2.622	30.103
=	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		46.174	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.174
+	Remuneração das Cotas		1.718	3.429	3.426	3.421	2.983	2.418	2.445	2.497	2.545	2.600	2.622	30.103
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.825	35.825
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(44.456)	3.429	3.426	3.421	2.983	2.418	2.445	2.497	2.545	2.600	38.447	19.754

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)		72,1%	72,3%	73,8%	75,3%	86,4%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	91,2%
-	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		60,5%	8,2%	8,2%	8,2%	9,4%	11,7%	11,9%	11,7%	11,7%	11,5%	11,4%	13,0%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,7%	0,7%	0,4%
-	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		7,4%	7,3%	7,3%	7,3%	8,3%	9,9%	9,7%	9,5%	9,5%	9,3%	9,2%	8,6%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		52,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		39,5%	91,8%	91,8%	91,8%	90,6%	88,3%	88,1%	88,3%	88,3%	88,5%	88,6%	87,0%
-	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)		39,5%	91,8%	91,8%	91,8%	90,6%	88,3%	88,1%	88,3%	88,3%	88,5%	88,6%	87,0%
-/+	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		39,5%	91,8%	91,8%	91,8%	90,6%	88,3%	88,1%	88,3%	88,3%	88,5%	88,6%	87,0%
-	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		39,5%	91,8%	91,8%	91,8%	90,6%	88,3%	88,1%	88,3%	88,3%	88,5%	88,6%	87,0%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		39,5%	91,8%	91,8%	91,8%	90,6%	88,3%	88,1%	88,3%	88,3%	88,5%	88,6%	87,0%
-	Investimento em novos ativos		2372,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	131,2%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,5%	1,5%	1,7%	1,8%	2,2%	2,8%	2,9%	3,1%	3,2%	3,3%	3,4%	2,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-2334,7%	90,2%	90,1%	90,0%	88,4%	85,5%	85,2%	85,2%	85,2%	85,3%	85,2%	-46,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-2334,7%	-1079,8%	-988,8%	-898,8%	-924,3%	-1017,8%	-917,3%	-813,8%	-712,4%	-613,0%	-522,2%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		2424,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	134,1%
+	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		2424,9%	1215,2%	1214,2%	1214,2%	1368,0%	1632,9%	1608,3%	1576,3%	1545,0%	1514,2%	1500,3%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		90,2%	90,2%	90,1%	90,0%	88,4%	85,5%	85,2%	85,2%	85,2%	85,3%	85,2%	87,4%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		2424,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	134,1%
+	Remuneração das Cotas		90,2%	90,2%	90,1%	90,0%	88,4%	85,5%	85,2%	85,2%	85,2%	85,3%	85,2%	87,4%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1164,1%	104,1%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-2334,7%	90,2%	90,1%	90,0%	88,4%	85,5%	85,2%	85,2%	85,2%	85,3%	1249,3%	57,4%

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Mês		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ano		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	-	-	-	-	-	-	309	308	323	322	322	321
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	24,36	24,32	24,28	24,24	24,19	24,15
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	229,79	229,39	229,00	228,62	228,23	227,84
	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	-	-	-	-	-	-	309	308	323	322	322	321
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	994	26	26	27	27	26	26
	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	-	-	-	-	-	994	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	(994)	282	282	296	296	295	295
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	(994)	282	282	296	296	295	295
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	(994)	282	282	296	296	295	295
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	(994)	282	282	296	296	295	295
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	(994)	282	282	296	296	295	295
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	45.180	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(46.174)	278	277	291	291	290	290
+	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(46.174)	(45.896)	(45.619)	(45.327)	(45.036)	(44.746)	(44.456)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	46.174	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	0	278	555	846	1.137	1.428	1.718
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	278	277	291	291	290	290
=	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	-	-	-	-	-	46.174	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	278	277	291	291	290	290
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	(46.174)	278	277	291	291	290	290

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	320	319
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,11	24,02	23,94	23,86	23,78	23,70	24,85	24,77	24,68	24,60	24,52	24,43
	Potencial de Mercado de Aluguéis	227,39	226,61	225,84	225,06	224,29	223,53	234,45	233,65	232,85	232,05	231,26	230,47
	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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	320	319
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-											
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	27	26	26	26							
	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	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	292	291	290	289	288	287	286	285	296	295	294	293
-	Depreciação	0											
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	292	291	290	289	288	287	286	285	296	295	294	293
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)									
=	Lucro antes de impostos	292	291	290	289	288	287	286	285	296	295	294	293
-	Impostos (IR/CSSL)	-											
=	Lucro líquido	292	291	290	289	288	287	286	285	296	295	294	293
+	Depreciação e Amortização	0											
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	292	291	290	289	288	287	286	285	296	295	294	293
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-											
-	Investimento em novos ativos	-											
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5											
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(44.168)	(43.882)	(43.597)	(43.312)	(43.029)	(42.746)	(42.465)	(42.185)	(41.894)	(41.604)	(41.315)	(41.027)
+	Integralização dos Cotistas	-											
-	Reservas e provisões	-											
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	2.005	2.291	2.577	2.861	3.145	3.427	3.708	3.988	4.279	4.569	4.858	5.146
-	Remuneração de Cotistas	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	-	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	0									
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0										
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-											
+	Remuneração das Cotas	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288
-	Impostos	-											
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	24,62	24,54	24,46	24,38	24,30	24,22	25,36	25,28	25,19	25,11	25,03	24,95
	Potencial de Mercado de Aluguéis	232,22	231,46	230,70	229,95	229,20	228,45	239,21	238,43	237,65	236,87	236,10	235,33
	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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-											
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	27	26	26	26							
	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	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-	Depreciação	0											
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)											
=	Lucro antes de impostos	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-	Impostos (IR/CSSL)	-											
=	Lucro líquido	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
+	Depreciação e Amortização	0											
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-											
-	Investimento em novos ativos	-											
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5											
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(40.740)	(40.454)	(40.169)	(39.884)	(39.601)	(39.319)	(39.038)	(38.757)	(38.467)	(38.177)	(37.889)	(37.601)
+	Integralização dos Cotistas	-											
-	Reservas e provisões	-											
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	5.433	5.720	6.005	6.289	6.572	6.855	7.136	7.416	7.707	7.996	8.285	8.572
-	Remuneração de Cotistas	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-											
+	Remuneração das Cotas	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288
-	Impostos	-											
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	287	286	285	284	283	282	281	280	291	290	289	288

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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,12	25,04	24,95	24,87	24,79	24,71	25,87	25,79	25,71	25,62	25,54	25,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	236,93	236,16	235,39	234,62	233,85	233,09	244,07	243,27	242,48	241,68	240,90	240,11
	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	318	317	316	315	314	313	312	311	323	322	321	319
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-											
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	27	26	26	26							
	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	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-	Depreciação	0											
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-	Impostos (IR/CSSL)	-											
=	Lucro líquido	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
+	Depreciação e Amortização	0											
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	292	291	290	289	288	287	287	286	296	295	294	293
-	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	287	286	285	284	283	282	281	280	290	289	288	287
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(37.314)	(37.029)	(36.744)	(36.460)	(36.177)	(35.895)	(35.614)	(35.335)	(35.045)	(34.755)	(34.467)	(34.180)
+	Integralização dos Cotistas	-											
-	Reservas e provisões	-											
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	8.859	9.145	9.430	9.714	9.997	10.279	10.559	10.839	11.129	11.418	11.706	11.993
-	Remuneração de Cotistas	287	286	285	284	283	282	281	280	290	289	288	287
=	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	287	286	285	284	283	282	281	280	290	289	288	287
-	Impostos	-											
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	287	286	285	284	283	282	281	280	290	289	288	287

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	318	317	316	315	314	313	312	236	235	234	233	233
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,60	25,51	25,42	25,33	25,24	25,15	26,40	26,31	26,22	26,13	26,03	25,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	241,44	240,60	239,76	238,93	238,10	237,27	249,02	248,16	247,29	246,43	245,58	244,72
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	467	467	467	467	467
	Aluguéis Efetivos	318	317	316	315	314	313	312	236	235	234	233	233
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	26	27	28	28	27	27						
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	23	23	23	23	23	23	23	23	24	24	24	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	292	291	290	289	288	287	286	209	207	207	206	205
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	292	291	290	289	288	287	286	209	207	207	206	205
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	292	291	290	289	288	287	286	209	207	207	206	205
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	292	291	290	289	288	287	286	209	207	207	206	205
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	292	291	290	289	288	287	286	209	207	207	206	205
-	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	286	285	284	283	282	281	280	203	201	200	200	199
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(33.894)	(33.609)	(33.325)	(33.042)	(32.760)	(32.479)	(32.199)	(31.997)	(31.796)	(31.595)	(31.396)	(31.197)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	12.280	12.565	12.849	13.132	13.414	13.694	13.974	14.177	14.378	14.578	14.778	14.976
-	Remuneração de Cotistas	286	285	284	283	282	281	280	203	201	200	200	199
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	286	285	284	283	282	281	280	203	201	200	200	199
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	286	285	284	283	282	281	280	203	201	200	200	199

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	234	233	232	232	231	230	241	241	240	239	238	237
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,11	26,02	25,93	25,84	25,75	25,66	26,94	26,84	26,75	26,66	26,56	26,47
	Potencial de Mercado de Aluguéis	246,34	245,48	244,63	243,78	242,93	242,09	254,08	253,19	252,31	251,44	250,56	249,69
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	234	233	232	232	231	230	241	241	240	239	238	237
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	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	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	207	206	205	205	204	203	214	214	212	210	209	209
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	207	206	205	204	204	203	214	214	212	210	209	209
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	207	206	205	204	204	203	214	214	212	210	209	209
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	207	206	205	204	204	203	214	214	212	210	209	209
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	207	206	205	205	204	203	214	214	212	210	209	209
-	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	200	200	199	198	197	197	208	207	205	203	202	202
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.997)	(30.797)	(30.598)	(30.400)	(30.203)	(30.006)	(29.798)	(29.592)	(29.386)	(29.183)	(28.981)	(28.779)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	15.177	15.376	15.575	15.773	15.971	16.167	16.375	16.582	16.787	16.990	17.193	17.395
-	Remuneração de Cotistas	200	200	199	198	197	197	208	207	205	203	202	202
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	200	200	199	198	197	197	208	207	205	203	202	202
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	200	200	199	198	197	197	208	207	205	203	202	202

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

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	236	236	235	234	233	232	246	245	245	244	243	242
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,38	26,29	26,20	26,10	26,01	25,92	27,48	27,39	27,29	27,20	27,10	27,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	248,83	247,96	247,10	246,24	245,39	244,53	259,23	258,33	257,44	256,54	255,65	254,76
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	236	236	235	234	233	232	246	245	245	244	243	242
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-											
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29	28	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	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	208	207	206	206	205	204	218	217	216	215	214	213
-	Depreciação	0											
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	208	207	206	206	205	204	218	217	216	215	214	213
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)											
=	Lucro antes de impostos	208	207	206	206	205	204	218	217	216	215	214	213
-	Impostos (IR/CSSL)	-											
=	Lucro líquido	208	207	206	206	205	204	218	217	216	215	214	213
+	Depreciação e Amortização	0											
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	208	207	206	206	205	204	218	217	216	215	214	213
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-											
-	Investimento em novos ativos	-											
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7											
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	201	200	200	199	198	197	211	210	208	208	207	206
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(28.578)	(28.378)	(28.178)	(27.979)	(27.781)	(27.584)	(27.373)	(27.163)	(26.955)	(26.747)	(26.540)	(26.334)
+	Integralização dos Cotistas	-											
-	Reservas e provisões	-											
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	17.596	17.796	17.995	18.194	18.392	18.590	18.801	19.011	19.219	19.426	19.633	19.839
-	Remuneração de Cotistas	201	200	200	199	198	197	211	210	208	208	207	206
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-											
+	Remuneração das Cotas	201	200	200	199	198	197	211	210	208	208	207	206
-	Impostos	-											
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	201	200	200	199	198	197	211	210	208	208	207	206

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	241	240	240	239	238	237	251	250	250	249	248	247
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,91	26,82	26,73	26,63	26,54	26,45	28,04	27,94	27,85	27,75	27,65	27,56
	Potencial de Mercado de Aluguéis	253,88	253,00	252,12	251,24	250,37	249,50	264,50	263,58	262,66	261,75	260,84	259,93
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	241	240	240	239	238	237	251	250	250	249	248	247
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-											
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29	29	28	28	28	28	28	28	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	23
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	213	212	211	210	210	209	223	222	220	220	219	218
-	Depreciação	0											
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	213	212	211	210	210	209	223	222	220	220	219	218
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)											
=	Lucro antes de impostos	213	212	211	210	210	209	223	222	220	220	219	218
-	Impostos (IR/CSSL)	-											
=	Lucro líquido	213	212	211	210	210	209	223	222	220	220	219	218
+	Depreciação e Amortização	0											
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	213	212	211	210	210	209	223	222	220	220	219	218
-	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	205	205	204	203	202	202	215	215	213	212	211	210
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(26.129)	(25.924)	(25.720)	(25.517)	(25.315)	(25.113)	(24.898)	(24.684)	(24.471)	(24.259)	(24.048)	(23.837)
+	Integralização dos Cotistas	-											
-	Reservas e provisões	-											
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	20.045	20.249	20.453	20.656	20.858	21.060	21.275	21.490	21.703	21.915	22.126	22.336
-	Remuneração de Cotistas	205	205	204	203	202	202	215	215	213	212	211	210
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0											
=	Aplicações + Disponibilidades	0											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-											
+	Remuneração das Cotas	205	205	204	203	202	202	215	215	213	212	211	210
-	Impostos	-											
+	Valor Residual	-											
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	205	205	204	203	202	202	215	215	213	212	211	210

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	246	245	244	244	243	242	256	255	255	254	253	252
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,37	27,27	27,18	27,08	26,99	28,61	28,51	28,41	28,31	28,21	28,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	259,03	258,13	257,23	256,34	255,45	254,56	269,87	268,93	268,00	267,06	266,14	265,21
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	246	245	244	244	243	242	256	255	255	254	253	252
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29											
	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	2	2	2	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)	217	216	215	215	214	213	227	226	225	225	224	223
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	217	216	215	215	214	213	227	226	225	225	224	223
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	217	216	215	215	214	213	227	226	225	225	224	223
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	217	216	215	215	214	213	227	226	225	225	224	223
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	217	216	215	215	214	213	227	226	225	225	224	223
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	209	209	208	207	206	205	219	218	217	216	216	215
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.628)	(23.419)	(23.212)	(23.005)	(22.799)	(22.594)	(22.374)	(22.156)	(21.939)	(21.722)	(21.507)	(21.292)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	22.546	22.754	22.962	23.169	23.375	23.580	23.799	24.017	24.235	24.451	24.667	24.881
-	Remuneração de Cotistas	209	209	208	207	206	205	219	218	217	216	216	215
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0								
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	0	0	0							
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	0	0	0	0						
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	209	209	208	207	206	205	219	218	217	216	216	215
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	209	209	208	207	206	205	219	218	217	216	216	215

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	251	250	249	248	248	247	262	261	260	259	258	257
	Área locável (m2)	9.433											
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,02	27,92	27,82	27,73	27,63	27,53	29,19	29,09	28,99	28,89	28,79	28,69
	Potencial de Mercado de Aluguéis	264,29	263,37	262,46	261,54	260,64	259,73	275,35	274,39	273,44	272,49	271,54	270,60
	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)	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472	472
	Aluguéis Efetivos	251	250	249	248	248	247	262	261	260	259	258	257
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29											
	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	2	2	2	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)	222	221	220	219	219	218	232	231	231	230	229	228
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	222	221	220	219	219	218	232	231	231	230	229	228
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	222	221	220	219	219	218	232	231	231	230	229	228
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	222	221	220	219	219	218	232	231	231	230	229	228
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	222	221	220	219	219	218	232	231	231	230	229	228
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	214	213	212	211	210	210	224	223	222	221	220	219
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(21.078)	(20.865)	(20.653)	(20.442)	(20.231)	(20.022)	(19.798)	(19.575)	(19.353)	(19.132)	(18.912)	(18.693)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.095	25.308	25.520	25.732	25.942	26.152	26.375	26.598	26.820	27.041	27.262	27.481
-	Remuneração de Cotistas	214	213	212	211	210	210	224	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)								
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	(0)									
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	214	213	212	211	210	210	224	223	222	221	220	219
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	214	213	212	211	210	210	224	223	222	221	220	219

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	256	255	254	254	253	252	261	260	259	259	258	257
	Área locável (m2)	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433	9.433
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,59	28,49	28,39	28,29	28,19	28,09	29,19	29,09	28,99	28,89	28,79	28,69
	Potencial de Mercado de Aluguéis	269,66	268,72	267,78	266,85	265,93	265,00	275,35	274,39	273,44	272,49	271,54	270,60
	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)	472	472	472	472	472	472	484	484	484	484	484	484
	Aluguéis Efetivos	256	255	254	254	253	252	261	260	259	259	258	257
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	29											
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Despesas recorrentes FII	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)	227	226	225	224	224	223	232	231	230	229	228	228
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	227	226	225	224	224	223	232	231	230	229	228	227
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	227	226	225	224	224	223	232	231	230	229	228	227
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	227	226	225	224	224	223	232	231	230	229	228	227
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	227	226	225	224	224	223	232	231	230	229	228	228
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	218	218	217	216	215	214	223	222	221	220	219	218
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(18.474)	(18.257)	(18.040)	(17.824)	(17.609)	(17.395)	(17.172)	(16.950)	(16.729)	(16.509)	(16.289)	(16.071)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	27.699	27.917	28.134	28.349	28.564	28.779	29.001	29.223	29.445	29.665	29.884	30.103
-	Remuneração de Cotistas	218	218	217	216	215	214	223	222	221	220	219	218
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)											
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)											
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	218	218	217	216	215	214	223	222	221	220	219	218
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.825
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	218	218	217	216	215	214	223	222	221	220	219	36.044

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO

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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA
1	Rodovia SC-412, 1010	Santa Regina	Itajaí	SC	mai/23	854.657	12	oferta
2	Rodovia SC-412, 1295	Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23	21.500	12	oferta
3	Rodovia SC-412	Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23	175.000	12	oferta
4	Rodovia SC-412, 1295	Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23	84.000	12	oferta
5	Rua Doutor Reinaldo Schmithausen, 203	Cordeiros	Itajaí	SC	mai/23	15.000	12	oferta
6	Avenida Vereador Abrahão João Francisco 12540	Ressacada	Itajaí	SC	mai/23	30.000	12	oferta
Avaliando	Acesso pela Rodovia BR 101 - Km 117,5, nº 5600	Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23		12	transação

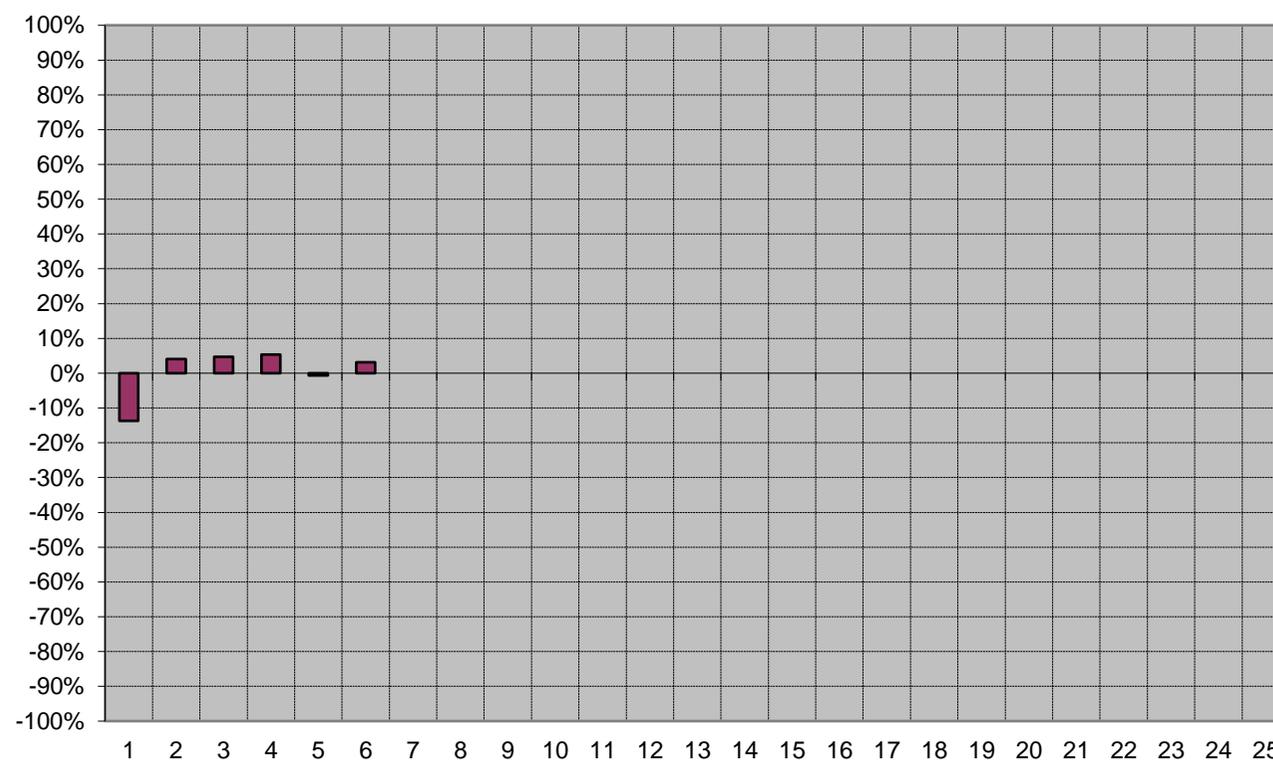
Amostra	ÁreaConstruída	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	31.078,00	31.078,00	médio	9	5	b	7,0	Paulo Bio Imóveis	Paulo	(11) 4516-1666
2	1.000,00	1.000,00	médio	7	15	c	7,0	West Imóveis	Diliane	(47) 99698-8638
3	6.700,00	6.700,00	médio	9	0	a	6,5	La Franzoi Imóveis	Loreni	(47) 2033-7282
4	3.500,00	3.500,00	médio	8	10	b	7,0	La Franzoi Imóveis	Loreni	(47) 2033-7282
5	600,00	600,00	médio	8	20	c	7,0	Corretor	Araújo	(47) 3083-1107
6	1.200,00	1.200,00	médio	8	15	c	7,0	La Franzoi Imóveis	Loreni	(47) 2033-7282
Avaliando	9.432,89	9.432,89	médio	9	9	b	7,0			

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	27,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	24,75	1,00	0,96	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14	28,22
2	21,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	19,35	1,29	1,11	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,21	23,41
3	26,12	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	23,51	1,00	0,91	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	0,99	23,27
4	24,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	21,60	1,13	1,01	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	23,11
5	25,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	22,50	1,13	1,20	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	24,53
6	25,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	22,50	1,13	1,11	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	23,63

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	27,50	23,74	(3,76)	-14%
2	21,50	22,37	0,87	4%
3	26,12	27,34	1,22	5%
4	24,00	25,30	1,30	5%
5	25,00	24,83	(0,17)	-1%
6	25,00	25,78	0,78	3%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%

RESÍDUOS RELATIVOS



PESQUISA DE VALORES DE TERRENO

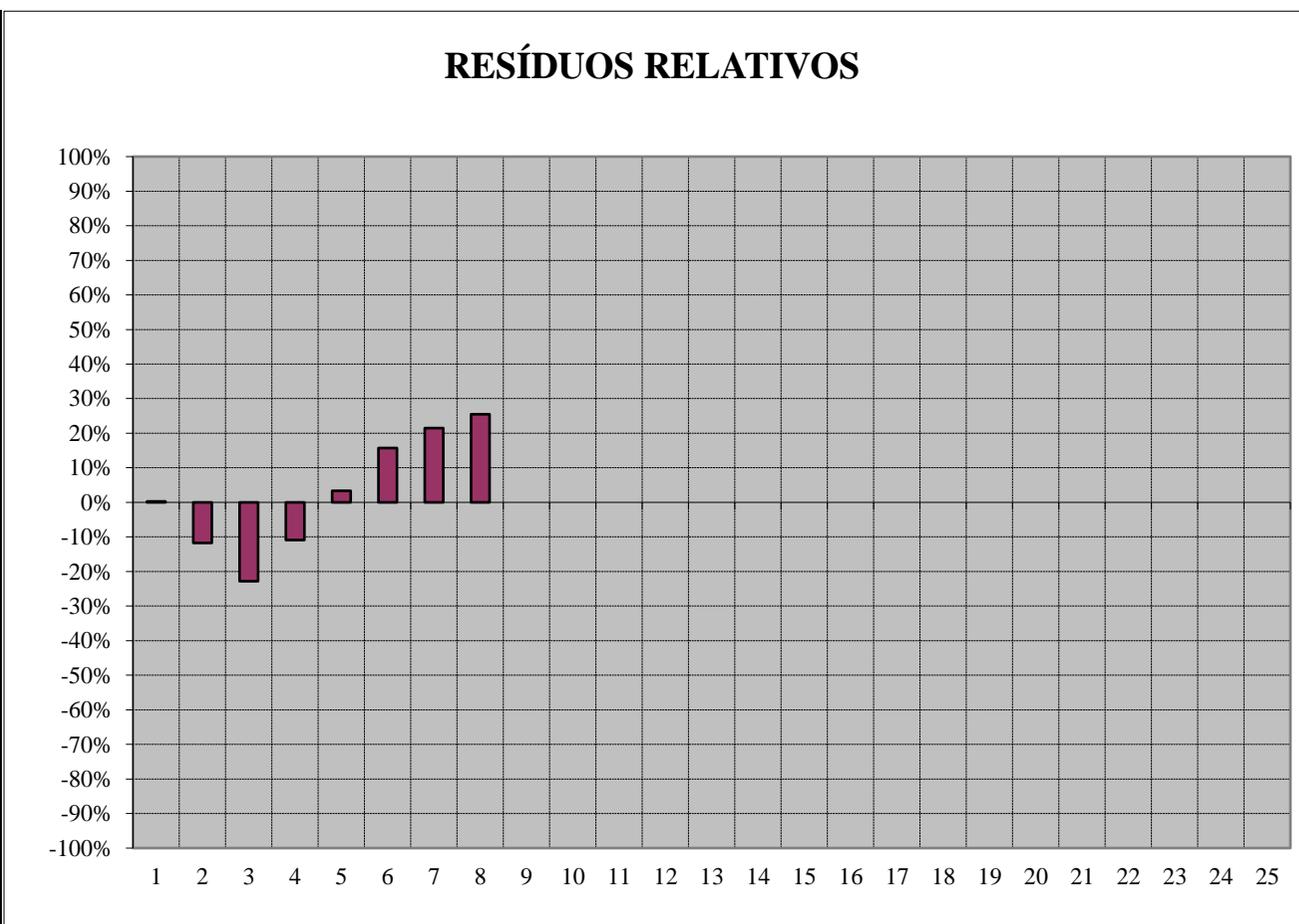
Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista
1	Rodovia SC 412		Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23	17.000.000	100%
2	Rodovia BR-101		Salseiros	Itajaí	SC	mai/23	16.000.000	100%
3	Rodovia SC-486		Itaipava	Itajaí	SC	mai/23	38.227.000	100%
4	Rodovia BR-101		Salseiros	Itajaí	SC	mai/23	25.000.000	100%
5	Rua Cesar Augusto Dalçoquio		Salseiros	Itajaí	SC	mai/23	9.000.000	100%
6	Rodovia SC-486	Ao lado da Secretaria Municipal de Educação de Itajaí	Ressacada	Itajaí	SC	mai/23	48.000.000	100%
7	Rua Bruno Vicente	Frente Também para Rua Amaro Belmiro Coelho	Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23	10.000.000	100%
8	Rua Oscar Silva Justino, 150		Cidade Nova	Itajaí	SC	mai/23	8.990.000	100%
Avaliando	Acesso pela Rodovia BR 101 - Km 117,5 nº 5600		Espinheiros	Itajaí	SC	mai/23		100%

Amostra	SituaçãoV	ÁreaTerreno	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	oferta	30.000,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	La Franzoi Imóveis	Loreni	(47) 2033-7282
2	oferta	22.000,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,5	La Franzoi Imóveis	Loreni	(47) 2033-7282
3	oferta	53.021,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,5	FV Imóveis	Andre	(47) 3241-6224
4	oferta	40.000,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	Las Imóveis	Luis	(47) 3081-1371
5	oferta	15.000,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	Max Imóveis	Charles	(47) 3341-3000
6	oferta	115.000,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	Max Imóveis	Charles	(47) 3341-3000
7	oferta	24.489,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	6,0	Corretor	Jucimar	(48) 99121-7056
8	oferta	18.603,00	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	Corretor	João	(47) 99904-3003
Avaliando	transação	42.989,93	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0			

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	566,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	510,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	489,60	dentro
2	727,27	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	654,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	556,36	dentro
3	720,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	648,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	635,90	dentro
4	625,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	562,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	551,25	dentro
5	600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	540,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	475,20	dentro
6	417,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	375,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	424,48	dentro
7	408,35	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	367,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	404,27	dentro
8	483,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	434,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	391,44	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	566,67	568,36	1,69	0%
2	727,27	641,91	(85,36)	-12%
3	720,98	556,76	(164,22)	-23%
4	625,00	556,76	(68,24)	-11%
5	600,00	620,03	20,03	3%
6	417,39	482,85	65,46	16%
7	408,35	496,02	87,67	21%
8	483,26	606,25	122,99	25%
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				14%



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 63A6-96FC-AA2E-3E1E.

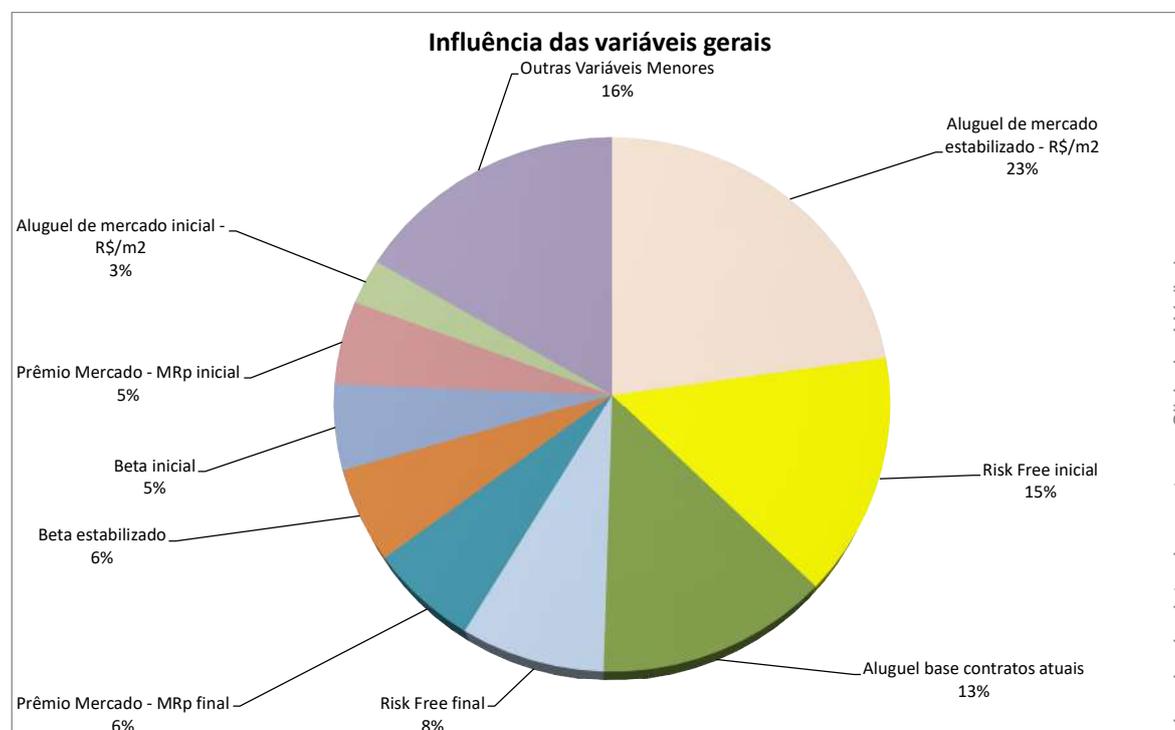
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



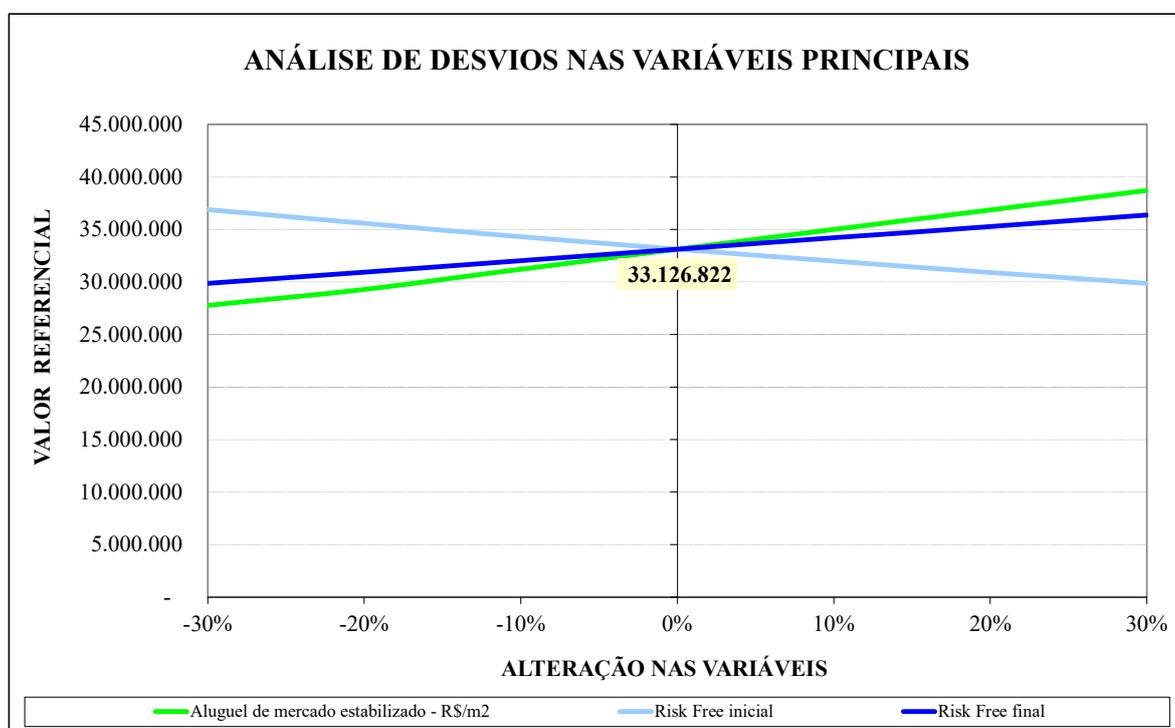
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	22,74%	2,50
Risk Free inicial	14,59%	1,00
Aluguel base contratos atuais	13,15%	-
Risk Free final	8,12%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	6,19%	2,00
Beta estabilizado	5,68%	1,50
Beta inicial	5,21%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,07%	1,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	2,75%	1,50
Outras Variáveis Menores	16,50%	
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	2,11%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	1,80%	-
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,60%	2,00
Vacância estabilizada - %	1,40%	2,50
Prêmio Risco Liquidez final	1,29%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	1,14%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	1,06%	3,00
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,02%	2,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,99%	1,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,84%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,66%	2,50
Inflação estabilizada - % ao ano	0,50%	2,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,46%	3,00
Vacância no final da vida útil - %	0,45%	3,00
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	0,35%	2,50
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,28%	3,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	0,26%	3,00
Vida útil remanescente de projeção (anos)	0,24%	1,50
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	0,03%	3,00
Ocupação inicial - %	0,01%	0,50
Inflação inicial - % ao ano	0,00%	1,00
Total	100,00%	1,60

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 Aluguel base dos contratos atuais. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,60.

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. A variável Aluguel base do contrato atual não foi objeto de desvios em função de ser um valor contratado e não sujeito a incertezas ou variações.

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/63A6-96FC-AA2E-3E1E> 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: 63A6-96FC-AA2E-3E1E



Hash do Documento

0DEC77DC8FC7DEFD3743B7B651F0B44C9D48C845B5ED9B19DE5BC21E596275DA

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 10:05 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Jul 10 2023 10:05:15 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 187.0.235.6

Assinatura:



Hash Evidências:

4433CEC304320CCA6A5EE7B8F124E8834359908A7416ECE1F8B21A448B162731

