

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 27.993.002/0623

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA AMANCIO GAIOLLI, 1493 GUARULHOS – SP
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	INDUSTRIAL
	ÁREA DE TERRENO:	67.790,81 M² (CONF. PROJETO)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	13.484,34 M² (CONF. MATRÍCULAS)
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\$ 93.566.000,00 (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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS.....	15
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	16
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	16
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	17
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	17
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	18
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	19
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	46
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	50
1. MODELO DE ANÁLISE	50
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	53
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA(FCFE)	55
3.1 PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS.....	57
4. CUSTO DE CAPITAL	64
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	67
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	68
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	68
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	69
3. VALOR DE MERCADO	70
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	71
VII. CONCLUSÃO	72
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	73



FACHADA



ACESSO AO IMÓVEL

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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 à Avenida Amâncio Gaiolli, 1493, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, 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 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 do laudo nº 26.359.001/0321.

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 26.359.001/0321, elaborado a partir de:
 - *Cópia das Matrículas N^{os} 2.936 e 83.892 do RI de Guarulhos e Itaquaquecetuba;*
 - *Cópia dos projetos;*
 - *Cópia do quadro de áreas entrega técnica;*
 - *Cópia do contrato de locação.*

Para fins de cálculos adotamos área construída conforme quadro de áreas fornecido pelo solicitante e terreno conforme cópia do projeto.

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 e absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

II. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

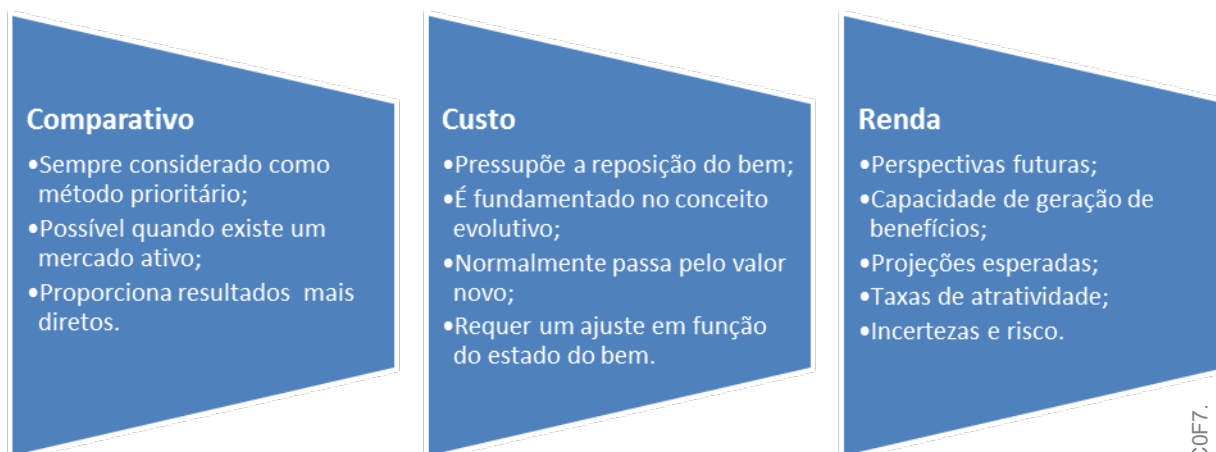
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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

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

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

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



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

Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

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

Método Involutivo (variante da RENDA)

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

Método Evolutivo (CUSTO)

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

Método da Capitalização da RENDA

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

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo

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

Método da Quantificação de Custo

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

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

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

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método da Renda" na sua variante de Valor Econômico por Fluxo de Caixa Descontado, para a definição dos valores referenciais e indicadores.

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

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

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

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:	Alta
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Aeroporto e atividade industrial
Área Sujeita a Enchentes:	Não

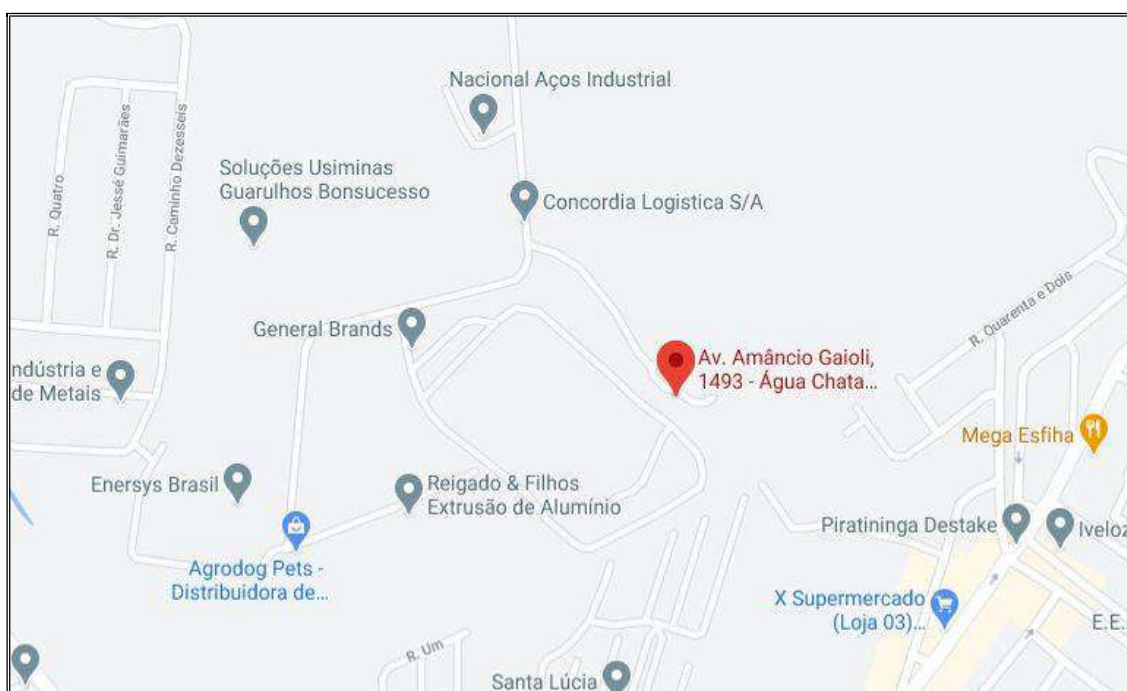
1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Principais Vias de Acesso:	Rodovia Presidente Dutra
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de escoamento:	Regular
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Aeroporto Local:	Aeroporto Internacional de Guarulhos
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação e televisão, esgotamento sanitário e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Amâncio Gaioli, 1943, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo.



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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Avenida Amâncio Gaiolli
Tipo:	Local
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentadas
Iluminação Pública:	Vapor de mercúrio
Nível Comercial:	Baixo

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

=====

ÁREA TOTAL: 67.790,81 m² (conforme Projeto)

=====

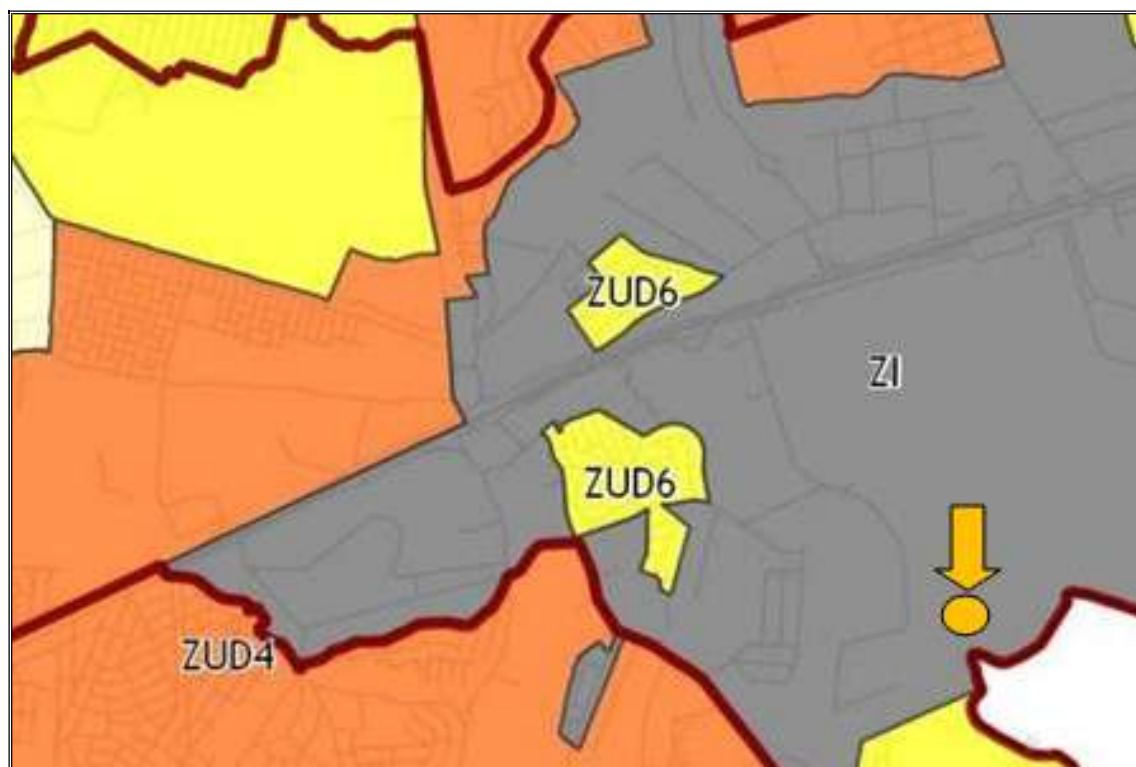
Formato:	Regular
Topografia:	Terreno plano e ao nível do logradouro de situação
Superfície:	Seca

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 pelo Projeto de Lei Nº 7.888 de 2021 da Prefeitura Municipal de Guarulhos – SP.

Enquadra-se na ZI (ZONA INDUSTRIAL), cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	1,5	H/10 (e)



MAPA DE ZONEAMENTO

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO Nº 01 – PRÉ-PORTARIA

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Pré-portaria
Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simplex
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Concreto pré moldado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálico
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	300,95 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico
Parede:	Azulejo, massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso e PVC
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 02 – PORTARIA E OFICINAS**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Misto
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldada e Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Pré moldada
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	500,40 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e Epóxi
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje e telhas metálicas
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 03 – ARMAZÉM**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Superior
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldada e Metálica
Fechamento Lateral:	Alvenaria e metálico
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Pré moldada
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	12,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	10.044,50 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e cimentado
Parede:	Azulejo e Pintura à base de látex
Forro:	Telhas metálicas e PVC
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 04 – OPERAÇÕES**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Escritório
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré moldada
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Pré moldada
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Pintura à base de látex
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	1.898,50 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e paviflex
Parede:	Azulejo e pintura à base de látex
Forro:	PVC, gesso e termoacustico
Esquadria:	Alumínio

EDIFICAÇÃO Nº 05 – ABASTECIMENTO DE DIESEL**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	95,70 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
--------------	-----------

EDIFICAÇÃO Nº 06 – PIT STOP DE GÁS**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Simples
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	02 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	47,75 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
--------------	-----------

EDIFICAÇÃO Nº 07 – COBERTURAS**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Situação:	Construído
Tipo:	Cobertura
Nº de Pavimentos:	01
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Metálica
Tipo de Cobertura:	01 água
Apoio da Cobertura:	Metálica
Tipo de Telha:	Metálica
Pé Direito:	3,00 m
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área Construída:	596,54 m ²

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cimentado
--------------	-----------

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

BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Pavimentação (asfalto)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área:	14.222,75 m ²
Observações:	Conforme projeto e estimado com o auxílio de imagem via satélite

**PAVIMENTAÇÃO**

BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Pavimentação (concreto especial 12T)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Área:	12.115,68 m ²
Observações:	Conforme projeto e estimado com o auxílio de imagem via satélite

**PAVIMENTAÇÃO**

BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Fechamento lateral (pré moldado) (m)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Comprimento:	900,00 m
Observações:	Medida estimada com auxílio de imagem via satélite



FECHAMENTO LATERAL A ESQUERDA

BENFEITORIA Nº 04

Tipo:	Reservatório elevado (m ³)
Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	11 anos
Volume:	600,00 m ³



RESERVATÓRIO

EDIFICAÇÃO 01



PRÉ-PORTARIA – VISTA EXTERNA

EDIFICAÇÃO 02



PORTARIA – VISTA EXTERNA



OFICINAS – 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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



OFICINAS – VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO 03

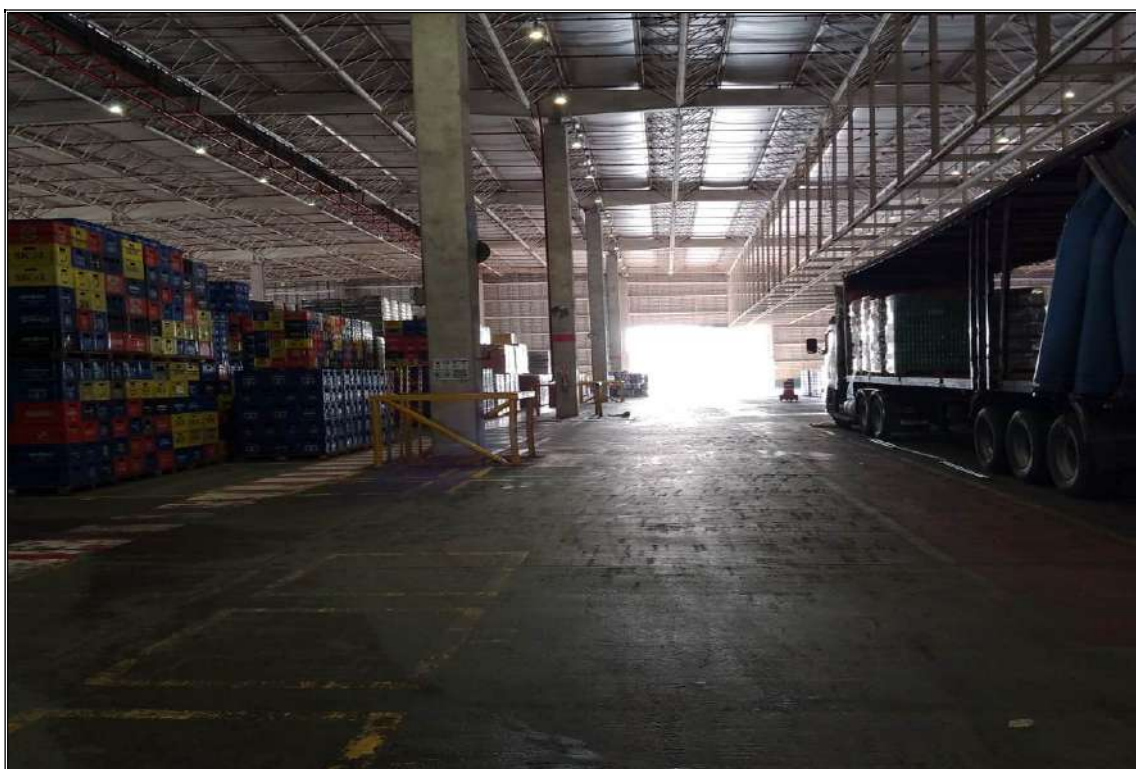


ARMAZÉM – VISTA EXTERNA

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – 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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



ARMAZÉM – VISTA INTERNA

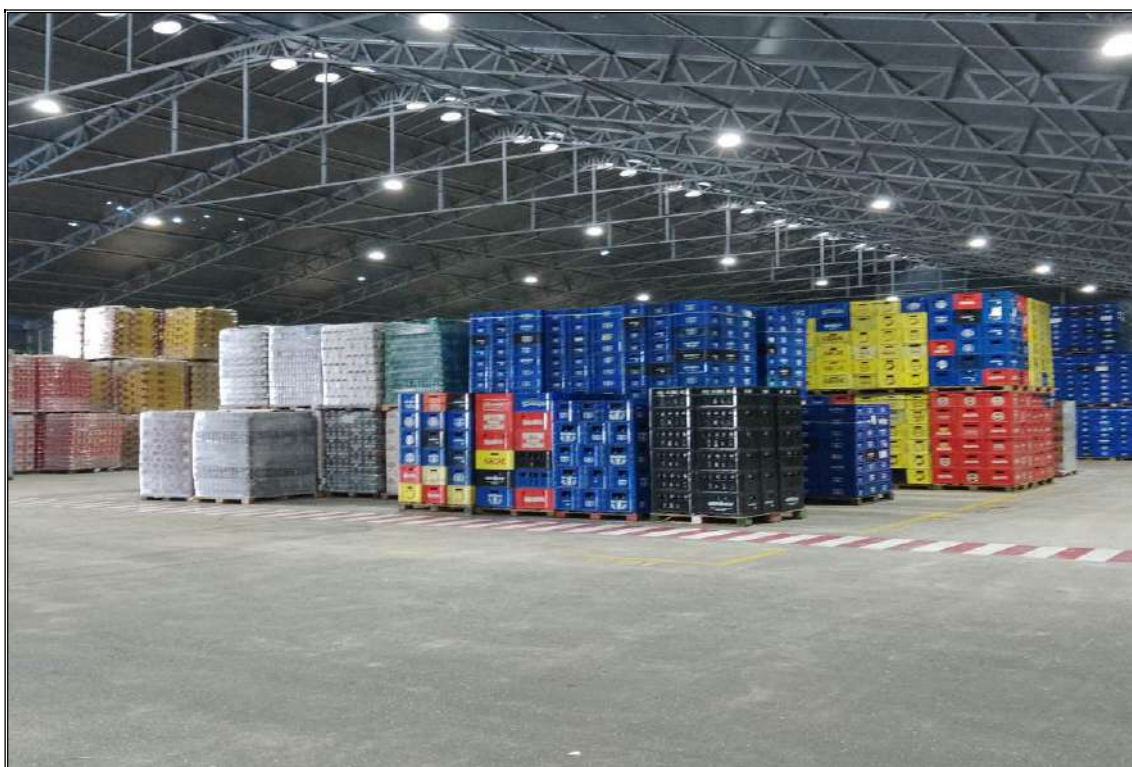


ARMAZÉM – VISTA INTERNA

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



ARMAZÉM – VISTA INTERNA



ARMAZÉM – VISTA INTERNA

EDIFICAÇÃO 04



OPERAÇÕES - VISTA EXTERNA



OPERAÇÕES - 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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

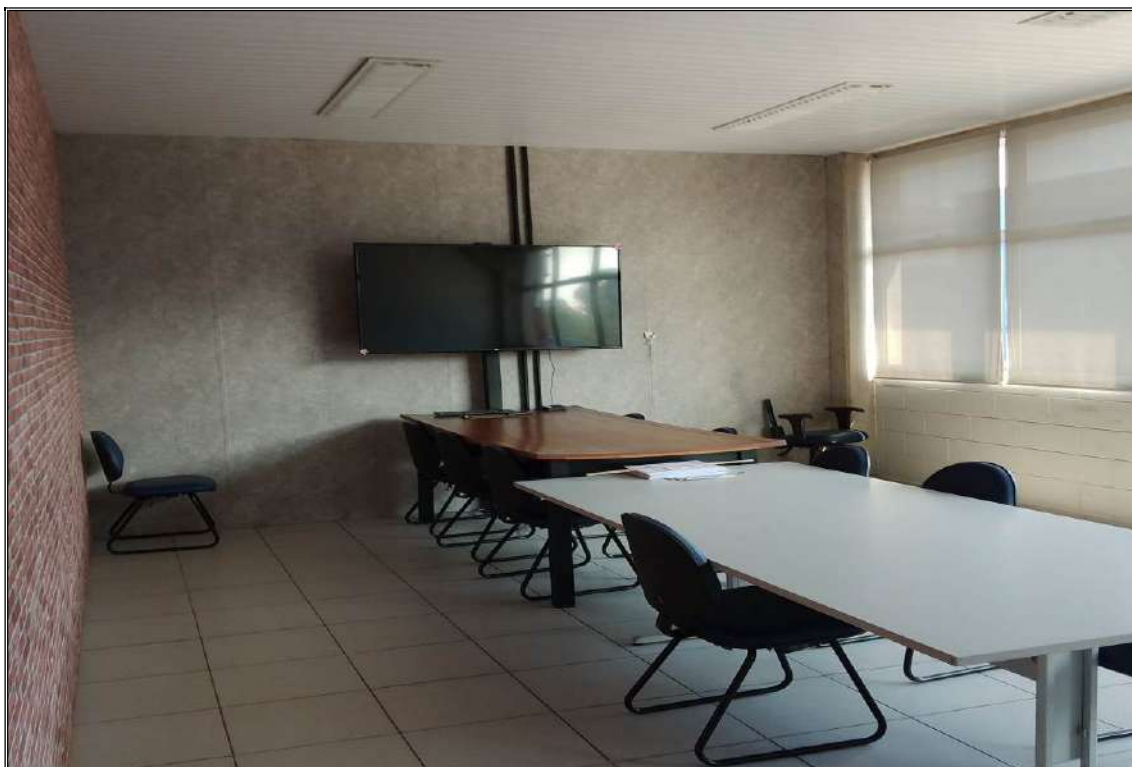


SALA ADMINISTRATIVO



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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



SALA DE REUNIÃO



SALA DE MARKETING

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.



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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



SALA DE REUNIÃO



SALA DE LIMPEZA

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



ACESSO



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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



SALA DE DESCOMPRESSÃO



SALA DE TREINAMENTO 2

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.



SALA DE ATENDIMENTO



SANTÁRIO

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

EDIFICAÇÃO 05



ABASTACIMENTO DE DIESEL

EDIFICAÇÃO 06



PIT STOP DE GÁS

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

EDIFICAÇÃO 07



COBERTURA



COBERTURA

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

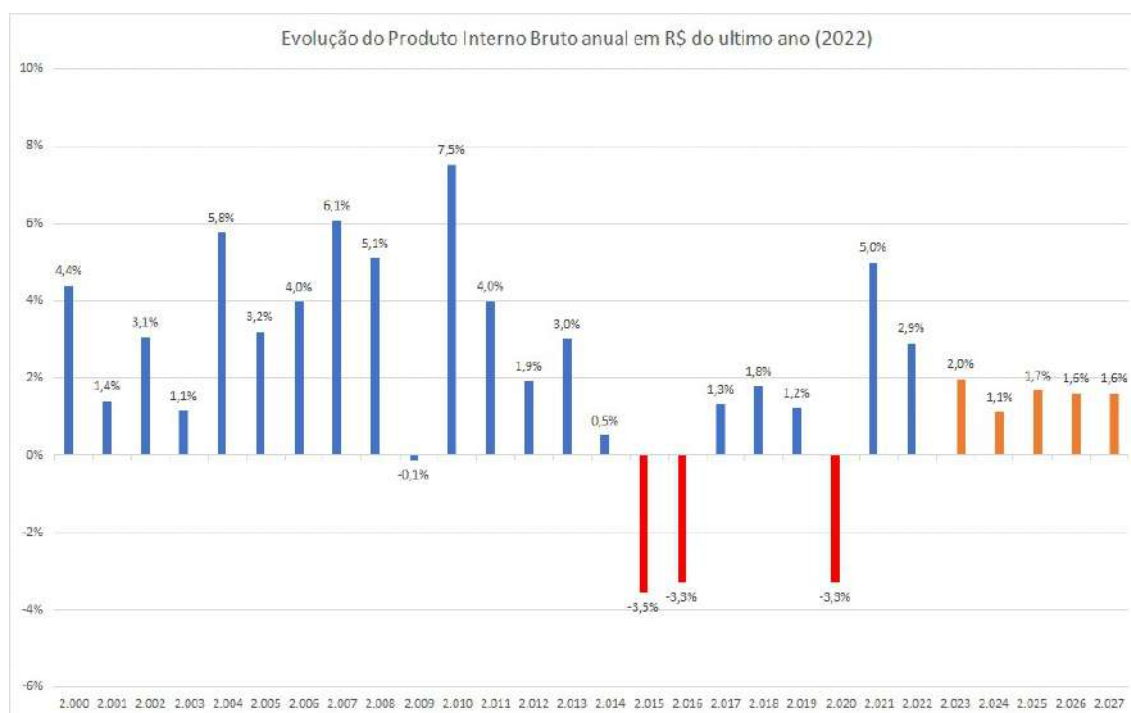
Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora 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 conseqüentemente 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 se enquadra parcialmente 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 Av. Amâncio Gaiolli, 1493, Cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, em local em evolução horizontal gradual;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a 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: 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: Equilibrado;
 - e) Momento de mercado: Nível de preços está em equilíbrio.

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

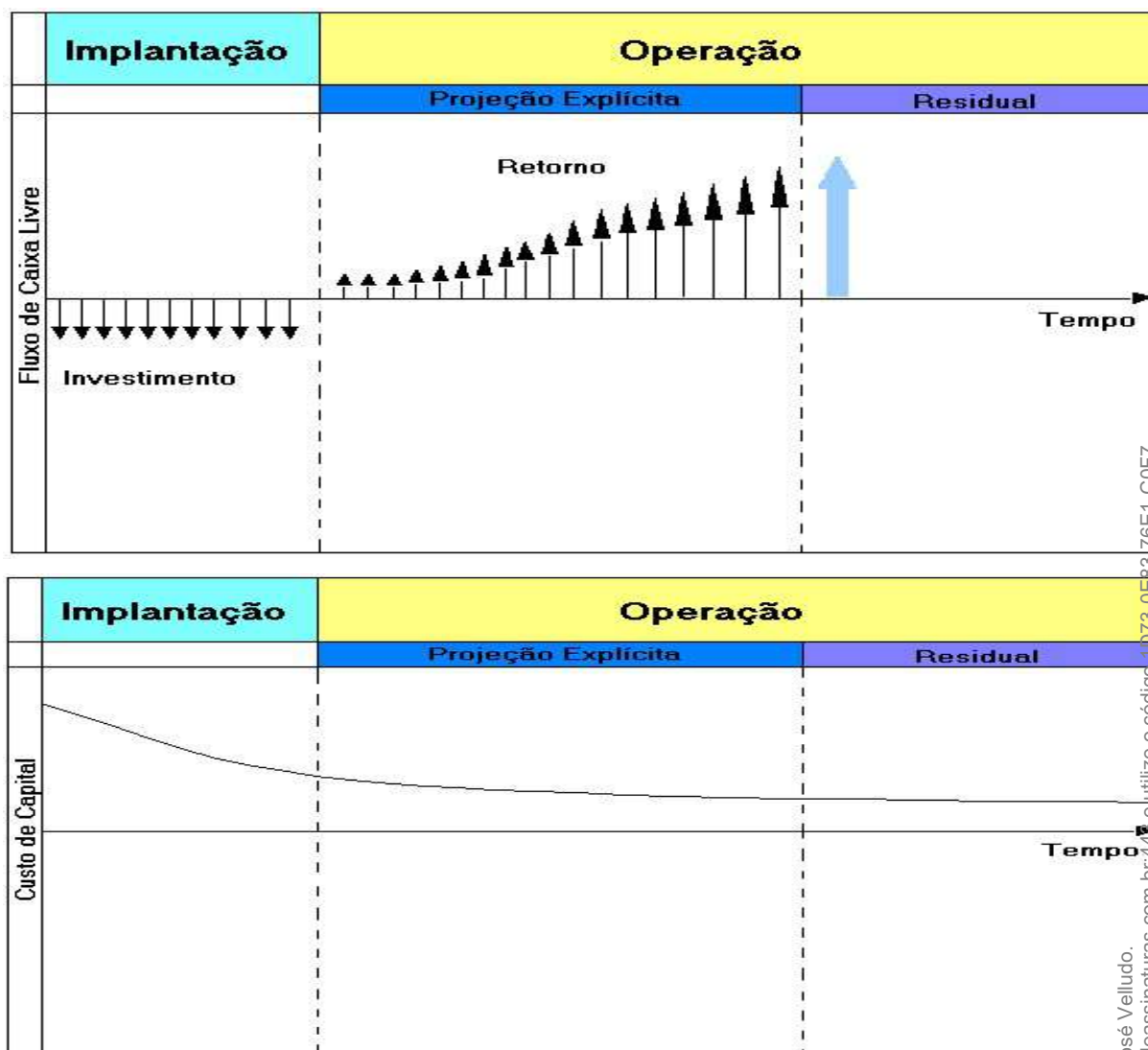
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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 Jurídica 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 irreversível		
	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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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:

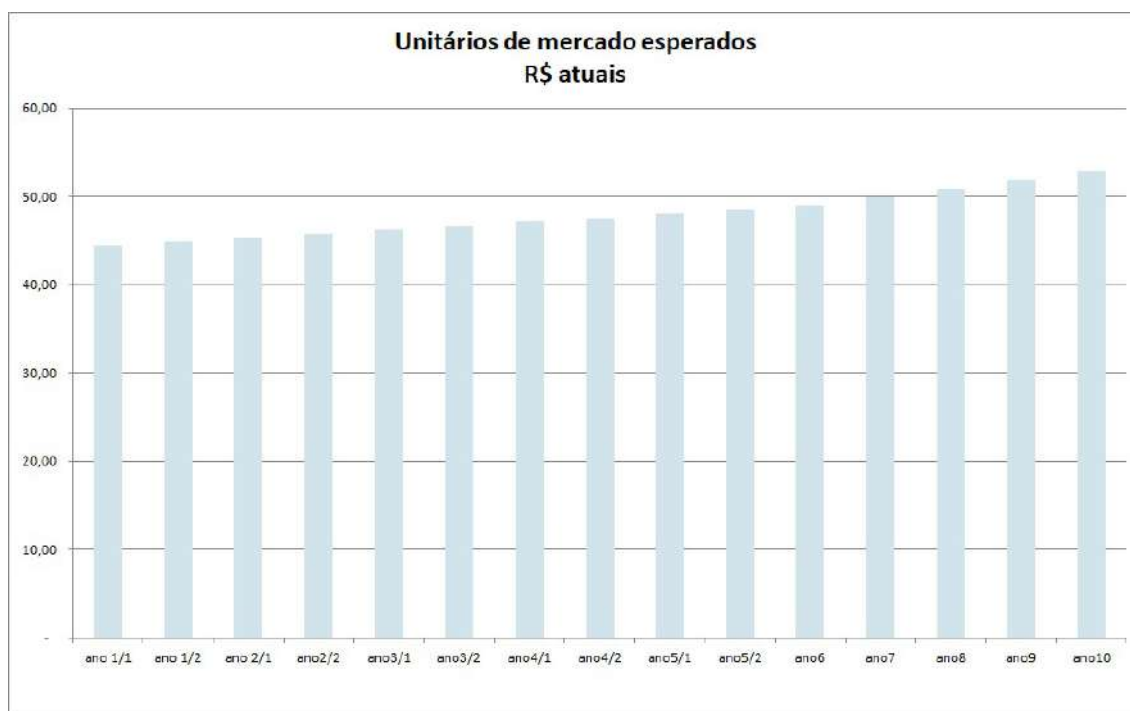
Bases dos contratos	Contrato 2
Cenário : BuyToLease	002_Ambev_Guarulhos_S P
Área Locável (m2)	13.484,34
Aluguel contratado - R\$/m2	57,75
Aluguel contratado	778.675,34
Data base aluguel contratado	01/07/2022
Mês de reajuste	7
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	19/07/2012
Data de início do pagamento	19/07/2012
Data de fim de contrato	01/07/2027
Locatários	002_Ambev_Guarulhos_S P
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	803.936,32
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	803.936,32
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	803.936,32

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

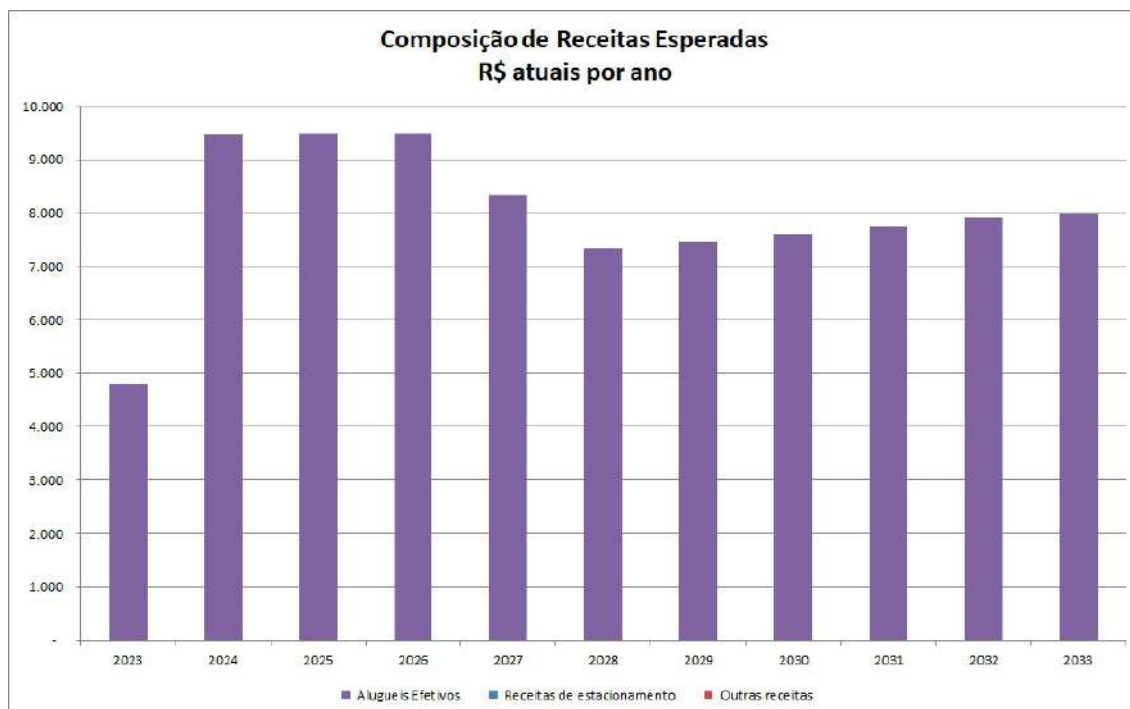
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 2</u>
	002_Ambev_Guarulhos_SP
Cenário : BuyToLease	
Aluguel de mercado inicial - R\$	599.262
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	44,44
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	56,63
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	216
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	50,97
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	48
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	108
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	47

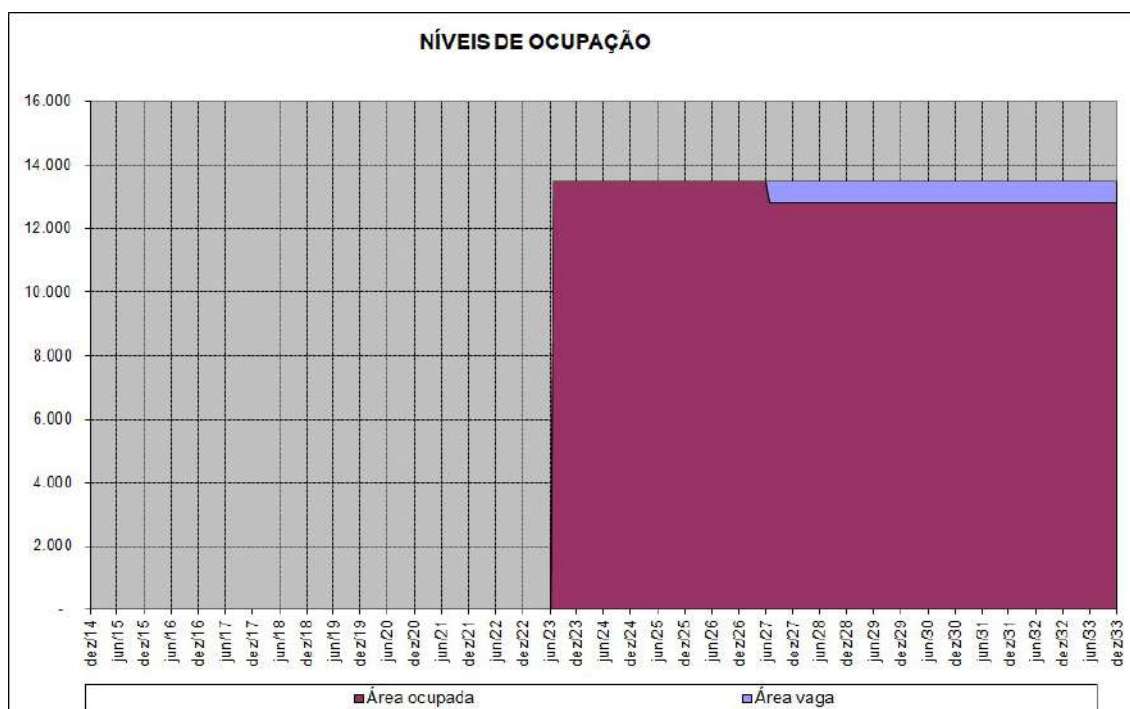
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 Silvio José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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:

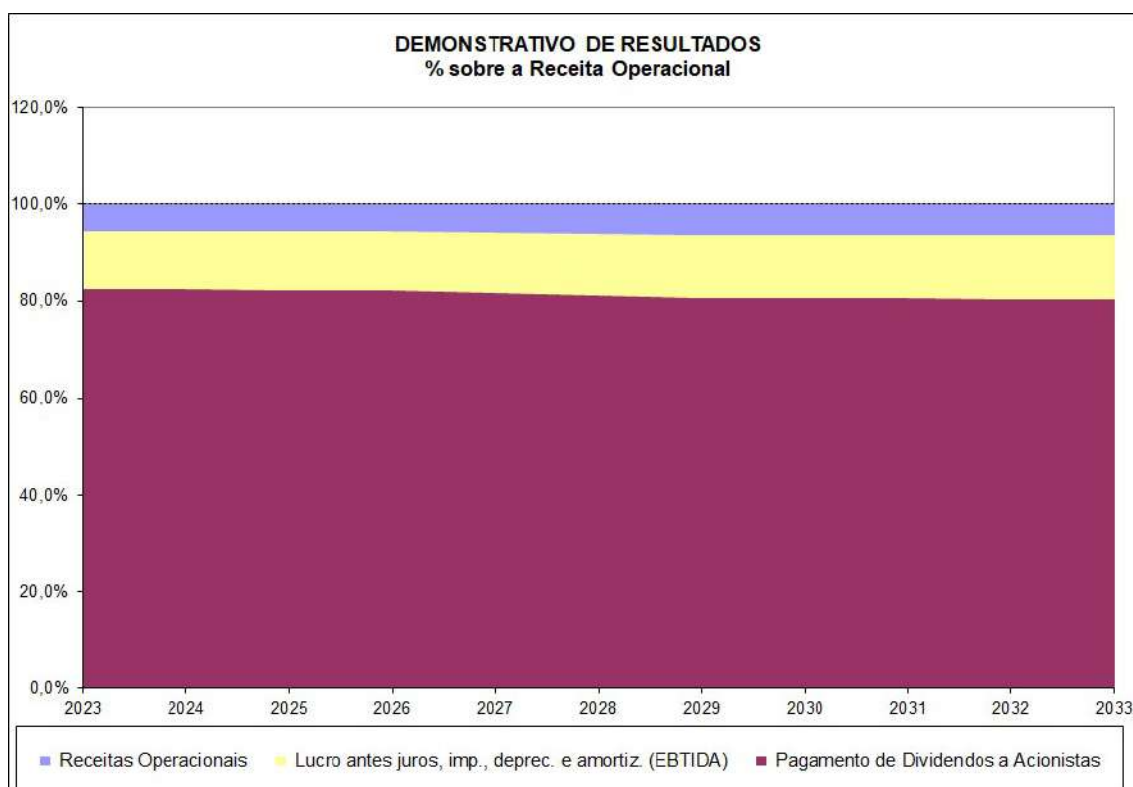
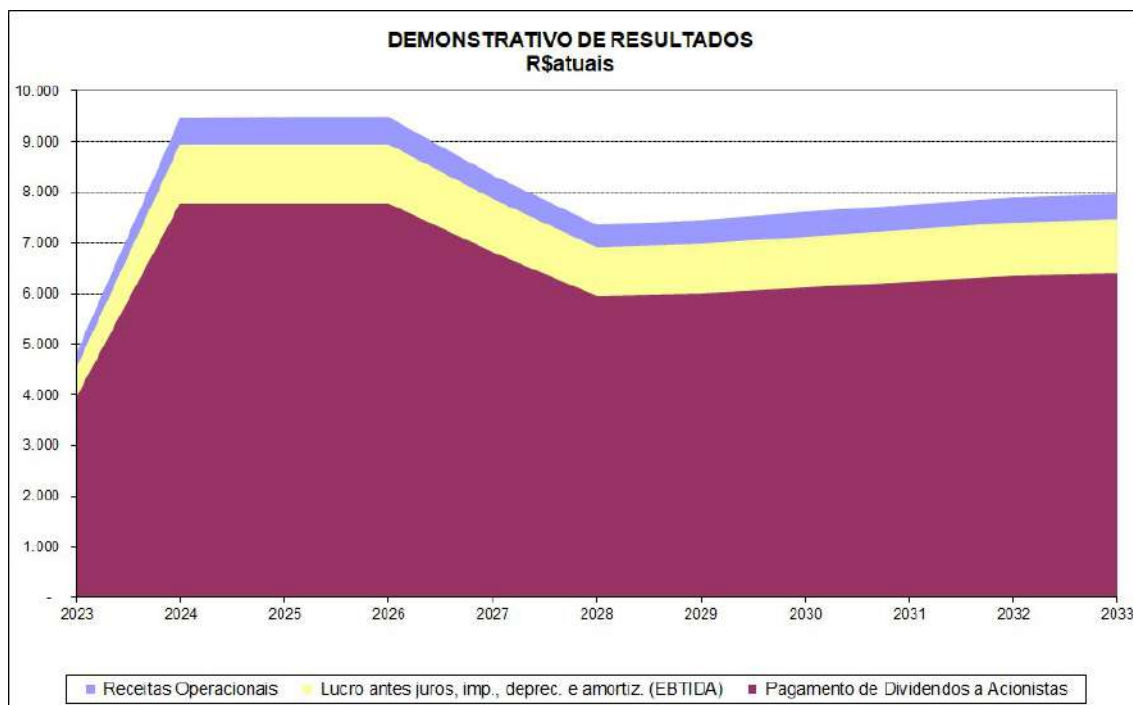
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. 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 7,3% ao ano. Na comparação ao conceito de caprate potencial de mercado seria um equivalente a 9,6% ao ano.

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



Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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 Ke não foi considerado o Beta alavancado, admitindo-se que o investimento é financiado totalmente com capital próprio.

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

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

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

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 Econômico:	R\$ 87.276.000,00
Terreno em estoque:	R\$ 6.290.000,00
Valor de Mercado:	R\$ 93.566.000,00

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	61.790,81	1.048,33				1,00	64.777.160	64.777.160
Edificações								
01. Pré-Portaria	300,95	2.740,00	11	c	47	0,87	824.603	717.405
02. Portaria e Oficinas	500,40	2.350,00	11	c	47	0,87	1.175.940	1.023.068
03. Armazém	10.044,50	2.910,00	11	c	47	0,87	29.229.495	25.429.661
04. Operações	1.898,50	3.800,00	11	c	47	0,87	7.214.300	6.276.441
05. Abastecimento de Diesel	95,70	460,00	11	c	47	0,87	44.022	38.299
06. Pit Stop de Gás	47,75	220,00	11	c	47	0,87	10.505	9.139
07. Coberturas	596,54	550,00	11	c	19	0,73	328.097	239.511
Subtotal Edificações	13.484,34						38.826.962	33.733.524
Benfeitorias								
01. Pavimentação (asfalto)	14.222,75	120,00	11	c	28	0,80	1.706.730	1.365.384
02. Pavimentação (concreto especial 12T)	12.115,68	240,00	11	c	28	0,80	2.907.763	2.326.210
03. Fechamento lateral (pré moldado) (m)	900,00	360,00	11	c	28	0,80	324.000	259.200
04. Reservatório elevado (m ³)	600,00	1.350,00	11	c	28	0,80	810.000	648.000
Subtotal Benfeitorias							5.748.493	4.598.794
Edificações e Benfeitorias	13.484,34	3.305,72			45	0,86	44.575.455	38.332.318
Custos							109.352.615	103.109.478
Valor do Empreendimento						F. Comercialização 0,85		87.276.000
Estoque de terreno	6.000,00	1.048,33						6.290.000
Valor de Mercado								93.566.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização negativo de 15% 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\$ 71.067.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 22.499.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	45 anos

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

Custo de Reedição das Edificações: R\$ 38.332.000,00

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 do Empreendimento: R\$ 93.566.000,00

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 27.993.002/0623, que se compõe de 73 (setenta e três) 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 e nível de incertezas

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		4.803	9.468	9.476	9.476	8.343	7.350	7.458	7.605	7.753	7.905	7.976	87.613
-	Área locável (m2)		6.742	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		44	44	45	46	47	48	49	49	50	51	52	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		3.580	7.161	7.308	7.451	7.588	7.737	7.851	8.005	8.162	8.321	8.401	81.566
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	337	674	674	674	674	674	683	
-	Aluguéis Efetivos		4.803	9.468	9.476	9.476	8.343	7.350	7.458	7.605	7.753	7.905	7.976	87.613
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		175	346	346	346	305	268	272	278	283	289	291	3.198
-	PIS		31	62	62	62	54	48	48	49	50	51	52	569
-	COFINS		144	284	284	284	250	221	224	228	233	237	239	2.628
-	Despesas Operacionais		91	180	180	180	169	169	199	203	206	210	212	1.999
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	10	20	20	20	20	20	20	132
-	Inadimplência irre recuperável		-	-	-	-	-	9	37	38	39	40	40	203
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		91	180	180	180	159	140	142	144	147	150	152	1.665
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		4.537	8.942	8.950	8.950	7.869	6.913	6.987	7.124	7.264	7.407	7.473	82.416
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		4.537	8.942	8.950	8.950	7.869	6.912	6.987	7.124	7.264	7.407	7.473	82.415
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos		4.537	8.942	8.950	8.950	7.869	6.912	6.987	7.124	7.264	7.407	7.473	82.415
-	Impostos (IR/CSSL)		523	1.030	1.031	1.031	908	800	811	827	844	860	868	9.532
=	Lucro líquido		4.014	7.912	7.919	7.919	6.962	6.113	6.175	6.297	6.420	6.547	6.605	72.882
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		4.014	7.912	7.919	7.919	6.962	6.113	6.175	6.297	6.421	6.547	6.605	72.884
-	Investimento em novos ativos		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		59	121	130	139	147	156	165	173	182	191	199	1.662
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(107.785)	7.791	7.789	7.780	6.814	5.957	6.011	6.123	6.239	6.356	6.406	(40.519)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(107.785)	(99.994)	(92.205)	(84.425)	(77.610)	(71.653)	(65.643)	(59.519)	(53.281)	(46.924)	(40.519)	
+	Integralização dos Acionistas		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		3.956	7.791	7.789	7.780	6.814	5.957	6.011	6.123	6.239	6.356	6.406	71.222
=	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		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
+	Distribuição de Dividendos		3.956	7.791	7.789	7.780	6.814	5.957	6.011	6.123	6.239	6.356	6.406	71.222
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.155	87.155
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(107.785)	7.791	7.789	7.780	6.814	5.957	6.011	6.123	6.239	6.356	93.561	46.636

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)		74,5%	75,6%	77,1%	78,6%	91,0%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	93,1%
-	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		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,3%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,3%
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
-	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		1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
-	Despesas recorrentes Fil		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)		94,5%	94,5%	94,5%	94,5%	94,3%	94,0%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	94,1%
-	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)		94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,3%	94,0%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	94,1%
-/+	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		94,4%	94,4%	94,4%	94,4%	94,3%	94,0%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%	94,1%
-	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		83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,4%	83,2%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	83,2%
+	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		83,6%	83,6%	83,6%	83,6%	83,4%	83,2%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	82,8%	83,2%
-	Investimento em novos ativos		2326,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,8%	2,1%	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%	1,9%	
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-2244,0%	82,3%	82,2%	82,1%	81,7%	81,0%	80,6%	80,5%	80,5%	80,4%	80,3%	-46,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-2244,0%	-1056,1%	-973,1%	-890,9%	-930,3%	-974,9%	-880,1%	-782,7%	-687,2%	-593,6%	-508,0%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas		2326,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,5%
+	Reservas e provisões		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		2326,4%	1180,2%	1179,2%	1179,2%	1339,4%	1520,3%	1498,2%	1469,4%	1441,2%	1413,5%	1401,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		82,4%	82,3%	82,2%	82,1%	81,7%	81,0%	80,6%	80,5%	80,5%	80,4%	80,3%	81,3%
=	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		2326,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,5%
+	Distribuição de Dividendos		82,4%	82,3%	82,2%	82,1%	81,7%	81,0%	80,6%	80,5%	80,5%	80,4%	80,3%	81,3%
-	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%	1092,8%	99,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		-2244,0%	82,3%	82,2%	82,1%	81,7%	81,0%	80,6%	80,5%	80,5%	80,4%	80,3%	53,2%

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	-	-	-	-	-	-	804	803	801	800	798	797
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	44,44	44,37	44,29	44,22	44,14	44,06
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	599,26	598,24	597,23	596,21	595,20	594,19
	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	-	-	-	-	-	-	804	803	801	800	798	797
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	29	29	29	29	29	29
	PIS	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5
	COFINS	-	-	-	-	-	-	24	24	24	24	24	24
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	759	758	757	755	754	753
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	759	758	757	755	754	753
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	759	758	757	755	754	753
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	87	87	87	87	87	87
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	672	671	670	668	667	666
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	672	671	670	668	667	666
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(111.741)	662	661	660	659	658	656
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(111.741)	(111.079)	(110.418)	(109.758)	(109.099)	(108.442)	(107.785)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	662	1.323	1.983	2.642	3.299	3.956
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	662	661	660	659	658	656
=	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	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	662	661	660	659	658	656
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(111.741)	662	661	660	659	658	656

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

Pessoa Jurídica Convencional		73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
		Mês	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Ano	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	788	785	782	780	777	774	804	801	798	796	793	790
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43,96	43,81	43,66	43,51	43,36	43,22	45,31	45,16	45,00	44,85	44,70	44,54
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,80	590,78	588,76	586,74	584,74	582,74	611,00	608,91	606,83	604,76	602,69	600,63
	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	788	785	782	780	777	774	804	801	798	796	793	790
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	28	28	28	29	29	29	29	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	744	741	739	736	734	731	759	757	754	752	749	746
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	744	741	739	736	734	731	759	757	754	752	749	746
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	744	741	739	736	734	731	759	757	754	752	749	746
-	Impostos (IR/CSSL)	86	85	85	85	85	84	87	87	87	87	86	86
=	Lucro líquido	658	656	654	651	649	647	672	670	667	665	663	660
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	658	656	654	651	649	647	672	670	667	665	663	660
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	648	646	644	642	639	637	661	659	657	655	652	650
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(107.137)	(106.490)	(105.847)	(105.205)	(104.565)	(103.928)	(103.267)	(102.608)	(101.951)	(101.296)	(100.644)	(99.994)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	4.604	5.250	5.894	6.536	7.175	7.813	8.474	9.133	9.790	10.444	11.097	11.747
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	648	646	644	642	639	637	661	659	657	655	652	650
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	648	646	644	642	639	637	661	659	657	655	652	650
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	648	646	644	642	639	637	661	659	657	655	652	650

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	44,86	44,72	44,57	44,43	44,28	44,14	46,20	46,05	45,90	45,75	45,60	45,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	604,97	602,99	601,02	599,06	597,10	595,15	622,97	620,94	618,91	616,89	614,87	612,87
	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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	28	28	28	29	29	29	29	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	745	742	740	737	735	732	759	757	754	752	749	747
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	745	742	740	737	735	732	759	757	754	752	749	747
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	745	742	740	737	735	732	759	757	754	752	749	747
-	Impostos (IR/CSSL)	86	85	85	85	85	84	87	87	87	87	86	86
=	Lucro líquido	659	657	654	652	650	648	672	670	667	665	663	661
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	659	657	654	652	650	648	672	670	667	665	663	661
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	648	646	644	642	640	638	661	658	656	654	652	650
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(99.346)	(98.700)	(98.056)	(97.414)	(96.774)	(96.136)	(95.476)	(94.817)	(94.161)	(93.507)	(92.855)	(92.205)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	12.395	13.041	13.685	14.327	14.967	15.604	16.265	16.923	17.580	18.234	18.886	19.535
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	648	646	644	642	640	638	661	658	656	654	652	650
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	648	646	644	642	640	638	661	658	656	654	652	650
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	648	646	644	642	640	638	661	658	656	654	652	650

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	45,74	45,59	45,45	45,30	45,15	45,00	47,10	46,95	46,80	46,65	46,49	46,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	616,83	614,81	612,81	610,81	608,81	606,83	635,18	633,10	631,04	628,98	626,92	624,88
	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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	28	28	28	29	29	29	29	29	29
	PIS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	COFINS	24	24	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	745	742	740	737	735	732	759	757	754	752	749	747
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	745	742	740	737	735	732	759	757	754	752	749	747
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	745	742	740	737	735	732	759	757	754	752	749	747
-	Impostos (IR/CSSL)	86	85	85	85	85	84	87	87	87	87	86	86
=	Lucro líquido	659	657	654	652	650	648	672	670	667	665	663	661
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	659	657	655	652	650	648	672	670	667	665	663	661
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	648	645	643	641	639	637	660	658	656	653	651	649
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(91.558)	(90.912)	(90.269)	(89.628)	(88.989)	(88.352)	(87.692)	(87.034)	(86.378)	(85.725)	(85.074)	(84.425)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	20.183	20.829	21.472	22.113	22.752	23.389	24.049	24.707	25.362	26.016	26.667	27.316
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	648	645	643	641	639	637	660	658	656	653	651	649
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	648	645	643	641	639	637	660	658	656	653	651	649
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	648	645	643	641	639	637	660	658	656	653	651	649

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	787	785	782	779	776	774	615	613	611	609	607	605
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	46,58	46,42	46,26	46,10	45,94	45,78	48,03	47,86	47,69	47,53	47,36	47,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	628,11	625,93	623,76	621,59	619,43	617,28	647,62	645,37	643,13	640,89	638,67	636,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	787	785	782	779	776	774	615	613	611	609	607	605
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	29	29	29	28	28	28	22	22	22	22	22	22
	PIS	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4
	COFINS	24	24	23	23	23	23	18	18	18	18	18	18
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	12	12	12	12	12	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	744	741	738	736	733	731	579	577	575	573	571	569
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	744	741	738	736	733	731	579	577	575	573	571	569
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	744	741	738	736	733	731	579	577	575	573	571	569
-	Impostos (IR/CSSL)	86	85	85	85	84	84	67	67	66	66	66	66
=	Lucro líquido	658	656	653	651	649	647	512	511	509	507	505	504
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	658	656	653	651	649	647	512	511	509	507	505	504
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	646	644	641	639	637	635	500	498	496	494	493	491
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(83.779)	(83.135)	(82.493)	(81.854)	(81.217)	(80.583)	(80.083)	(79.585)	(79.088)	(78.594)	(78.101)	(77.610)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	27.962	28.606	29.247	29.886	30.523	31.158	31.658	32.156	32.652	33.147	33.639	34.130
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	646	644	641	639	637	635	500	498	496	494	493	491
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	646	644	641	639	637	635	500	498	496	494	493	491
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	646	644	641	639	637	635	500	498	496	494	493	491

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	608	606	604	602	600	598	627	625	623	621	619	616
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	47,49	47,33	47,16	47,00	46,84	46,67	48,97	48,80	48,63	48,46	48,29	48,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	640,42	638,19	635,98	633,77	631,56	629,37	660,31	658,01	655,73	653,45	651,18	648,92
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	608	606	604	602	600	598	627	625	623	621	619	616
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	18
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	13	14	14	14	17	17	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	573	571	569	567	565	563	591	589	587	582	580	577
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	573	571	569	567	565	563	591	589	587	582	579	577
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	573	571	569	567	565	563	591	589	587	582	579	577
-	Impostos (IR/CSSL)	66	66	66	66	65	65	68	68	68	68	67	67
=	Lucro líquido	507	505	503	501	500	498	523	521	519	514	512	510
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	507	505	503	501	500	498	523	521	519	514	512	510
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	494	492	491	489	487	485	509	507	506	501	499	497
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(77.116)	(76.624)	(76.133)	(75.644)	(75.157)	(74.672)	(74.163)	(73.655)	(73.150)	(72.649)	(72.150)	(71.653)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	34.624	35.117	35.607	36.096	36.583	37.069	37.578	38.085	38.591	39.091	39.590	40.087
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	494	492	491	489	487	485	509	507	506	501	499	497
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	494	492	491	489	487	485	509	507	506	501	499	497
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	494	492	491	489	487	485	509	507	506	501	499	497

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	614	612	610	608	606	604	640	637	635	633	631	629
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	47,96	47,79	47,62	47,46	47,29	47,13	49,93	49,75	49,58	49,41	49,24	49,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	646,66	644,41	642,18	639,94	637,72	635,50	673,24	670,90	668,57	666,25	663,94	661,63
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	614	612	610	608	606	604	640	637	635	633	631	629
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	22	22	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	11	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	575	573	571	569	567	566	599	597	595	593	591	589
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	575	573	571	569	567	566	599	597	595	593	591	589
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	575	573	571	569	567	566	599	597	595	593	591	589
-	Impostos (IR/CSSL)	67	67	66	66	66	66	70	69	69	69	69	68
=	Lucro líquido	509	507	505	503	502	500	530	528	526	524	522	520
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	509	507	505	503	502	500	530	528	526	524	522	520
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	495	494	492	490	488	486	516	514	512	510	508	506
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(71.158)	(70.665)	(70.173)	(69.683)	(69.195)	(88.708)	(68.193)	(67.679)	(67.167)	(66.657)	(66.149)	(65.643)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	40.582	41.076	41.568	42.058	42.546	43.032	43.548	44.062	44.573	45.083	45.592	46.098
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	495	494	492	490	488	486	516	514	512	510	508	506
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	495	494	492	490	488	486	516	514	512	510	508	506
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	495	494	492	490	488	486	516	514	512	510	508	506

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	626	624	622	620	618	616	652	650	648	645	643	641
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,90	48,73	48,56	48,39	48,22	48,05	50,91	50,73	50,55	50,38	50,20	50,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	659,33	657,04	654,76	652,48	650,21	647,95	686,43	684,05	681,67	679,30	676,94	674,59
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	626	624	622	620	618	616	652	650	648	645	643	641
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	22	24	24	24	24	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	18	20	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	16	17	17	17	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	587	585	583	581	579	577	611	609	607	605	603	600
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	587	585	583	581	579	577	611	609	607	605	602	600
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	587	585	583	581	579	577	611	609	607	605	602	600
-	Impostos (IR/CSSL)	68	68	68	67	67	67	71	71	70	70	70	70
=	Lucro líquido	519	517	515	513	511	510	540	538	536	534	533	531
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	519	517	515	513	511	510	540	538	536	534	533	531
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	505	503	501	499	497	496	525	523	521	520	518	516
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(65.138)	(64.635)	(64.134)	(63.635)	(63.138)	(62.642)	(62.117)	(61.594)	(61.072)	(60.553)	(60.035)	(59.519)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	46.603	47.105	47.606	48.105	48.603	49.098	49.623	50.147	50.668	51.188	51.706	52.221
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	505	503	501	499	497	496	525	523	521	520	518	516
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	505	503	501	499	497	496	525	523	521	520	518	516
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	505	503	501	499	497	496	525	523	521	520	518	516

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	639	636	634	632	630	628	665	663	660	658	656	653
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	49,85	49,68	49,51	49,34	49,16	48,99	51,90	51,72	51,54	51,36	51,19	51,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	672,25	669,91	667,58	665,26	662,95	660,65	699,88	697,45	695,03	692,61	690,20	687,81
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	639	636	634	632	630	628	665	663	660	658	656	653
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	18	18	18	17	17	17
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	598	596	594	592	590	588	623	621	619	616	614	612
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	598	596	594	592	590	588	623	621	619	616	614	612
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	598	596	594	592	590	588	623	621	619	616	614	612
-	Impostos (IR/CSSL)	69	69	69	69	69	68	72	72	72	72	71	71
=	Lucro líquido	529	527	525	523	521	520	551	549	547	545	543	541
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	529	527	525	523	521	520	551	549	547	545	543	541
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	514	512	510	509	507	505	535	533	531	529	527	526
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(59.005)	(58.493)	(57.983)	(57.474)	(56.967)	(56.463)	(55.927)	(55.394)	(54.863)	(54.334)	(53.806)	(53.281)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	52.735	53.248	53.758	54.267	54.773	55.278	55.813	56.346	56.878	57.407	57.934	58.460
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	514	512	510	509	507	505	535	533	531	529	527	526
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	514	512	510	509	507	505	535	533	531	529	527	526
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	514	512	510	509	507	505	535	533	531	529	527	526

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	651	649	647	644	642	640	678	676	673	671	669	666
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,83	50,65	50,48	50,30	50,13	49,95	52,92	52,74	52,55	52,37	52,19	52,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	685,42	683,03	680,66	678,30	675,94	673,59	713,59	711,11	708,64	706,18	703,73	701,28
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	651	649	647	644	642	640	678	676	673	671	669	666
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	24	23	23	25	25	25	24	24	24
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	610	608	606	604	602	600	635	633	631	629	626	624
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	610	608	606	604	602	600	635	633	631	629	626	624
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	610	608	606	604	602	600	635	633	631	629	626	624
-	Impostos (IR/CSSL)	71	71	70	70	70	70	74	74	73	73	73	72
=	Lucro líquido	539	537	535	534	532	530	561	559	558	556	554	552
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	539	537	535	534	532	530	561	559	558	556	554	552
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	524	522	520	518	516	514	545	543	541	539	537	535
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(52.757)	(52.235)	(51.715)	(51.197)	(50.681)	(50.166)	(49.621)	(49.078)	(48.537)	(47.997)	(47.460)	(46.924)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	58.984	59.506	60.026	60.544	61.060	61.574	62.119	62.663	63.204	63.743	64.281	64.816
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	524	522	520	518	516	514	545	543	541	539	537	535
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	524	522	520	518	516	514	545	543	541	539	537	535
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	524	522	520	518	516	514	545	543	541	539	537	535

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	664	662	659	657	655	652	677	675	672	670	668	665
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	51,83	51,65	51,47	51,29	51,11	50,93	52,92	52,74	52,55	52,37	52,19	52,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	698,84	696,42	694,00	691,58	689,18	686,79	713,59	711,11	708,64	706,18	703,73	701,28
	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)	674	674	674	674	674	674	692	692	692	692	692	692
	Aluguéis Efetivos	664	662	659	657	655	652	677	675	672	670	668	665
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	24	24	24	25	25	25	24	24	24
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	18	18	18	17	17	17	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	12	12	12	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	622	620	618	616	613	611	634	632	630	628	625	623
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	622	620	618	616	613	611	634	632	630	628	625	623
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	622	620	618	616	613	611	634	632	630	628	625	623
-	Impostos (IR/CSSL)	72	72	72	71	71	71	74	73	73	73	73	72
=	Lucro líquido	550	548	546	544	542	540	561	559	557	555	553	551
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	550	548	546	544	542	540	561	559	557	555	553	551
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	534	532	530	528	526	524	544	542	540	538	536	534
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(46.391)	(45.859)	(45.329)	(44.802)	(44.276)	(43.752)	(43.208)	(42.666)	(42.127)	(41.589)	(41.053)	(40.519)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	65.350	65.881	66.411	66.939	67.465	67.989	68.533	69.074	69.614	70.152	70.688	71.222
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	534	532	530	528	526	524	544	542	540	538	536	534
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	0	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	534	532	530	528	526	524	544	542	540	538	536	534
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.155
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	534	532	530	528	526	524	544	542	540	538	536	87.689

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

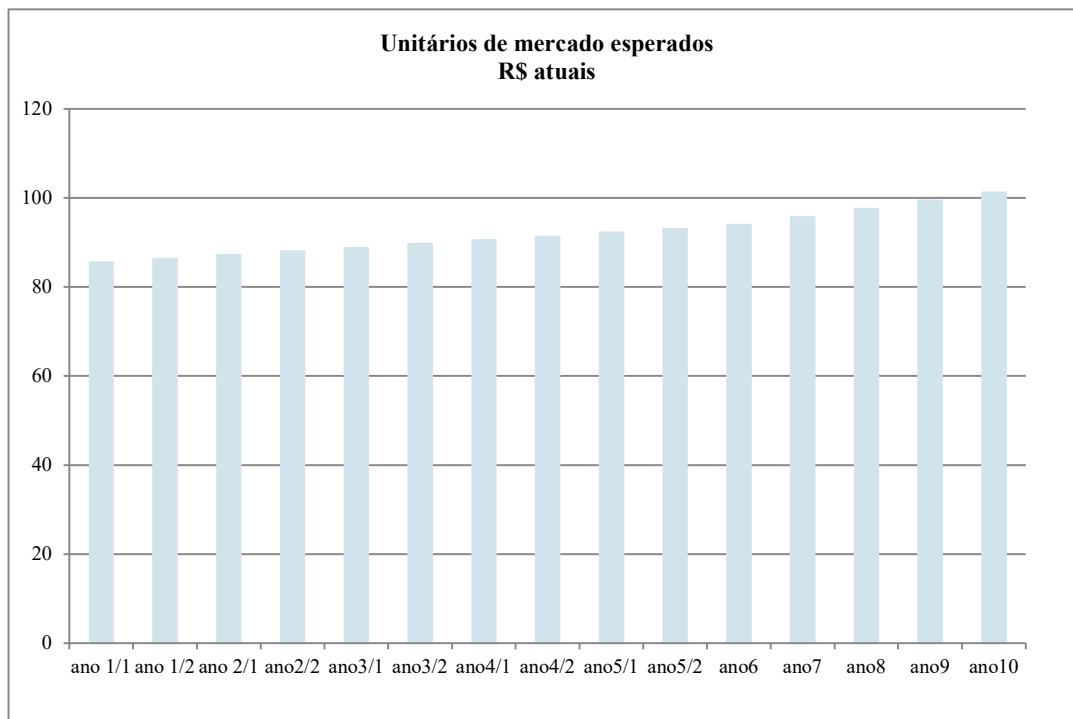
Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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.

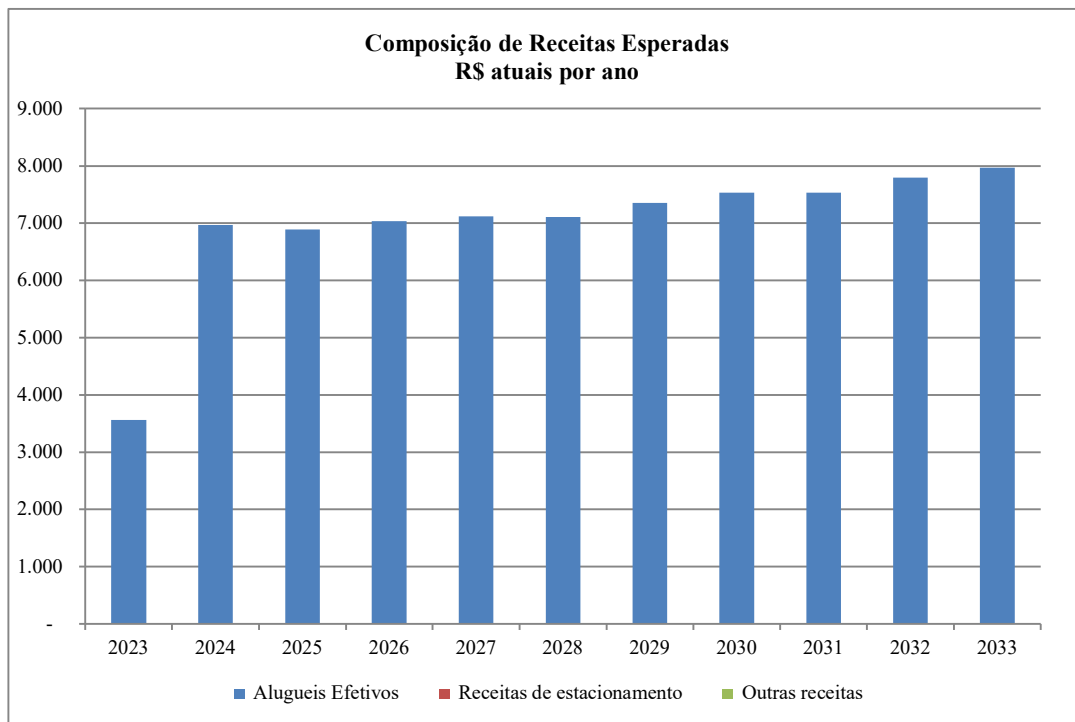
Projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Aluguel de mercado inicial - R\$	599.262
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	44,44
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	52,92
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	108
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	216
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	47,63
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	48
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	108
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	2,50
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	2,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	47

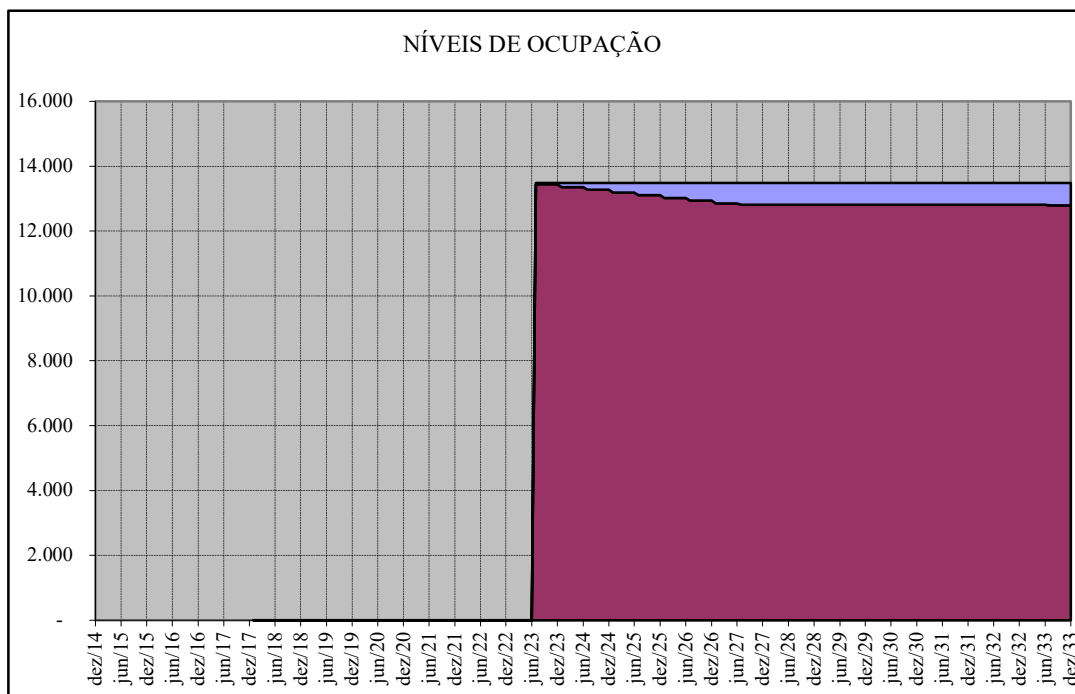
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo



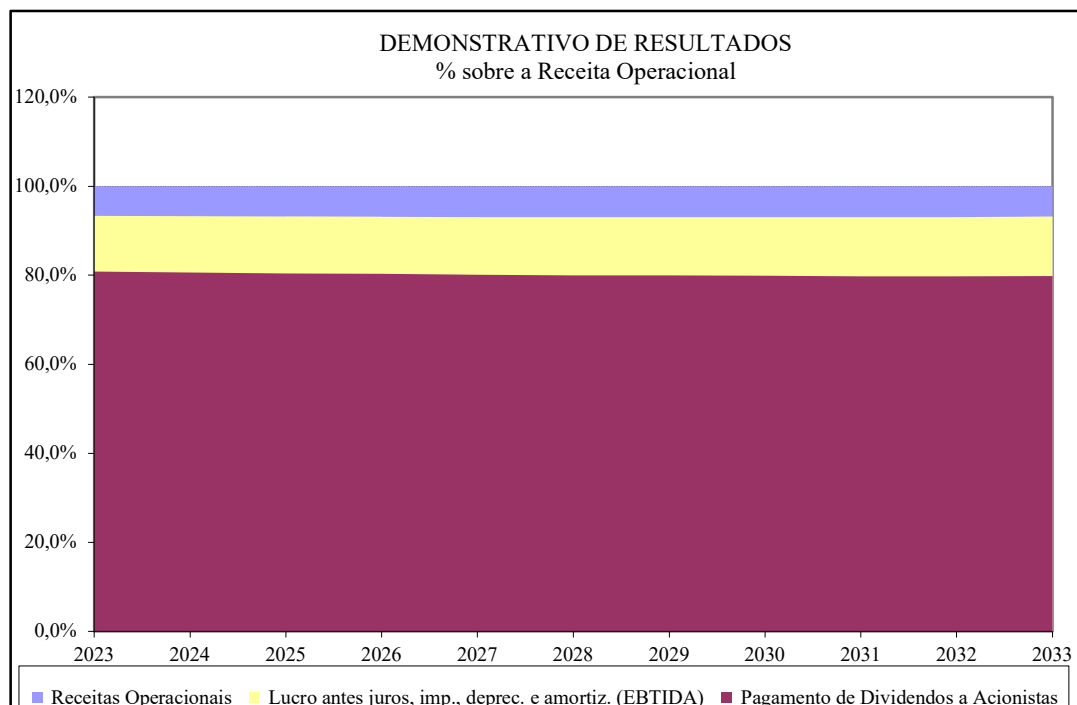
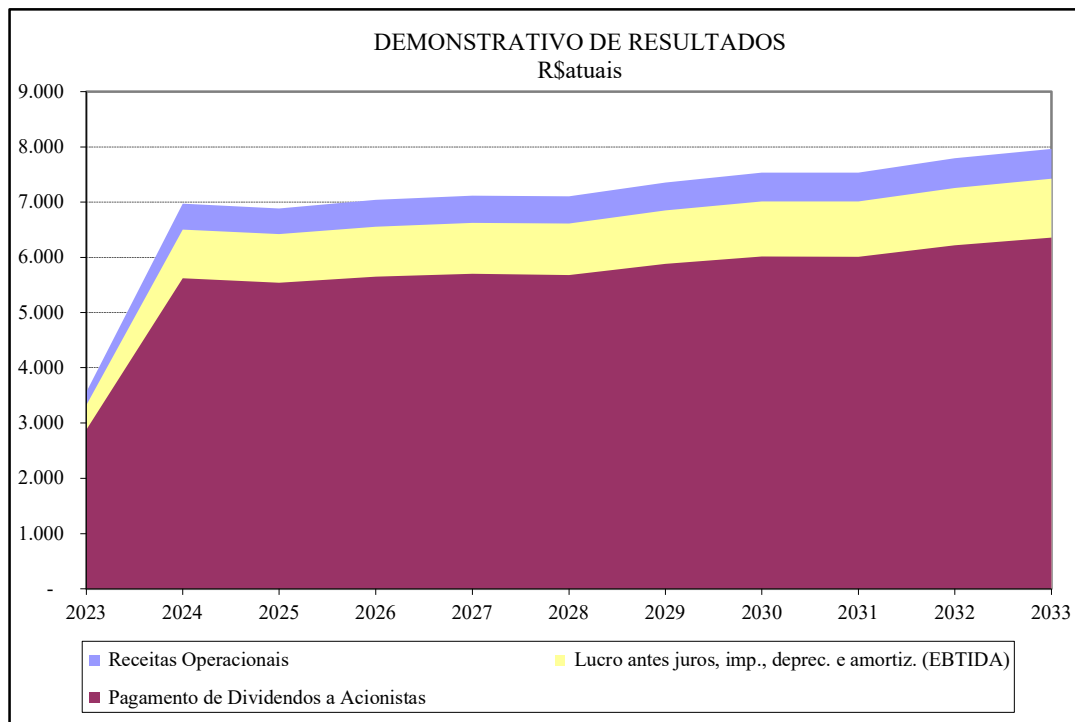
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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\$ 80.655.000,00

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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		3.563	6.969	6.887	7.038	7.116	7.105	7.356	7.531	7.531	7.796	7.964	76.857
-	Área locável (m2)		6.742	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		44	44	45	46	47	48	49	49	50	51	52	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		3.580	7.161	7.308	7.451	7.588	7.737	7.851	8.005	8.162	8.321	8.401	81.566
-	Vacância do empreendimento		0,3%	1,3%	2,5%	3,8%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		21	169	337	506	653	674	674	674	674	674	683	
-	Aluguéis Efetivos		3.563	6.969	6.887	7.038	7.116	7.105	7.356	7.531	7.531	7.796	7.964	76.857
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		130	254	251	257	260	259	268	275	275	285	291	2.805
-	PIS		23	45	45	46	46	46	48	49	49	51	52	500
-	COFINS		107	209	207	211	213	213	221	226	226	234	239	2.306
-	Despesas Operacionais		108	214	217	226	233	233	241	246	246	254	249	2.467
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		1	5	10	15	20	20	20	20	20	20	20	172
-	Inadimplência irreversível		25	49	48	49	50	50	51	53	53	55	45	527
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		82	160	158	162	164	163	169	173	173	179	183	1.768
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		3.325	6.501	6.419	6.555	6.624	6.612	6.846	7.010	7.010	7.258	7.425	71.584
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		3.325	6.501	6.418	6.555	6.623	6.612	6.846	7.010	7.010	7.258	7.425	71.583
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos		3.325	6.501	6.418	6.555	6.623	6.612	6.846	7.010	7.010	7.258	7.425	71.583
-	Impostos (IR/CSSL)		388	758	749	766	774	773	800	819	819	848	867	8.362
=	Lucro líquido		2.938	5.742	5.669	5.789	5.849	5.839	6.046	6.191	6.191	6.409	6.558	63.221
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		2.938	5.742	5.669	5.789	5.849	5.839	6.046	6.191	6.191	6.409	6.558	63.222
-	Investimento em novos ativos		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		59	121	130	139	147	156	165	173	182	191	199	1.662
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(108.861)	5.621	5.539	5.650	5.702	5.683	5.881	6.017	6.009	6.219	6.359	(50.180)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(108.861)	(103.240)	(97.701)	(92.051)	(86.349)	(80.666)	(74.784)	(68.767)	(62.758)	(56.539)	(50.180)	
+	Integralização dos Acionistas		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	111.741	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		2.879	5.621	5.539	5.650	5.702	5.683	5.881	6.017	6.009	6.219	6.359	61.560
=	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		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
+	Distribuição de Dividendos		2.879	5.621	5.539	5.650	5.702	5.683	5.881	6.017	6.009	6.219	6.359	61.560
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.759	86.759
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(108.861)	5.621	5.539	5.650	5.702	5.683	5.881	6.017	6.009	6.219	93.118	36.579

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											Total
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	100,5%	102,8%	106,1%	105,9%	106,6%	108,9%	106,7%	106,3%	108,4%	106,7%	105,5%	106,1%
-	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	3,0%	3,1%	3,1%	3,2%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	3,1%	3,2%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
-	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	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
-	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)	93,3%	93,3%	93,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,2%	93,1%
-	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)	93,3%	93,3%	93,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,2%	93,1%
-/+	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	93,3%	93,3%	93,2%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,1%	93,2%	93,1%
-	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	82,5%	82,4%	82,3%	82,3%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,3%	82,3%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,5%	82,4%	82,3%	82,3%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,2%	82,3%	82,3%
-	Investimento em novos ativos	3136,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	145,4%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%	2,1%	2,2%	2,2%	2,3%	2,4%	2,4%	2,5%	2,2%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-3055,3%	80,7%	80,4%	80,3%	80,1%	80,0%	80,0%	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	-65,3%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-3055,3%	-1481,4%	-1418,7%	-1307,9%	-1213,4%	-1135,4%	-1016,7%	-913,1%	-833,3%	-725,2%	-630,1%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	3136,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	145,4%
+	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	3136,1%	1603,4%	1622,6%	1587,7%	1570,2%	1572,7%	1519,1%	1483,7%	1483,7%	1433,2%	1403,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	80,8%	80,7%	80,4%	80,3%	80,1%	80,0%	80,0%	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	80,1%
=	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	3136,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	145,4%
+	Distribuição de Dividendos	80,8%	80,7%	80,4%	80,3%	80,1%	80,0%	80,0%	79,9%	79,8%	79,8%	79,8%	80,1%
-	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%	1089,3%	112,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-3055,3%	80,7%	80,4%	80,3%	80,1%	80,0%	80,0%	79,9%	79,8%	79,8%	1169,2%	47,6%

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	-	-	-	-	-	-	596	595	594	593	592	591
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	44,44	44,37	44,29	44,22	44,14	44,06
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	599,26	598,24	597,23	596,21	595,20	594,19
	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)	-	-	-	-	-	-	42	42	42	42	42	42
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	596	595	594	593	592	591
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	22	22	22	22	22	22
	PIS	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
	COFINS	-	-	-	-	-	-	18	18	18	18	18	18
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	557	556	555	554	553	552
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	557	556	555	554	553	552
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	557	556	555	554	553	552
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	65	65	65	65	64	64
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	492	491	490	489	488	488
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	492	491	490	489	488	488
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(111.741)	482	481	480	479	479	478
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(111.741)	(111.259)	(110.777)	(110.297)	(109.818)	(109.339)	(108.861)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	482	963	1.443	1.923	2.402	2.879
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	482	481	480	479	479	478
=	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	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	482	481	480	479	479	478
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(111.741)	482	481	480	479	479	478

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	580	578	576	574	572	594	588	586	584	582	580	578
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43,96	43,81	43,66	43,51	43,36	43,22	45,31	45,16	45,00	44,85	44,70	44,54
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,80	590,78	588,76	586,74	584,74	582,74	611,00	608,91	606,83	604,76	602,69	600,63
	Vacância do empreendimento	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
	Área vaga (m2)	126	126	126	126	126	126	211	211	211	211	211	211
	Aluguéis Efetivos	580	578	576	574	572	594	588	586	584	582	580	578
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	22	21	21	21	21	21	21
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	18	18	18	18	17	17	17
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	17	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	14	14	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	541	539	537	535	533	554	548	546	545	543	541	539
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	541	539	537	535	533	554	548	546	545	543	541	539
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	541	539	537	535	533	554	548	546	545	543	541	539
-	Impostos (IR/CSSL)	63	63	63	62	62	65	64	64	64	63	63	63
=	Lucro líquido	478	476	474	473	471	489	484	483	481	479	478	476
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	478	476	474	473	471	489	484	483	481	479	478	476
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	468	466	465	463	461	480	474	472	471	469	467	466
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(108.393)	(107.927)	(107.462)	(106.999)	(106.538)	(106.058)	(105.585)	(105.112)	(104.642)	(104.173)	(103.706)	(103.240)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	3.347	3.814	4.278	4.741	5.203	5.682	6.156	6.628	7.099	7.568	8.035	8.500
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	468	466	465	463	461	480	474	472	471	469	467	466
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	468	466	465	463	461	480	474	472	471	469	467	466
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	468	466	465	463	461	480	474	472	471	469	467	466

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	573	571	569	567	565	586	581	579	577	575	573	571
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	44,86	44,72	44,57	44,43	44,28	44,14	46,20	46,05	45,90	45,75	45,60	45,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	604,97	602,99	601,02	599,06	597,10	595,15	622,97	620,94	618,91	616,89	614,87	612,87
	Vacância do empreendimento	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
	Área vaga (m2)	295	295	295	295	295	295	379	379	379	379	379	379
	Aluguéis Efetivos	573	571	569	567	565	586	581	579	577	575	573	571
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	18	17	17	17	17	17	17
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irrecuperável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	534	532	531	529	527	546	541	539	537	536	534	532
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	534	532	531	529	527	546	541	539	537	536	534	532
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	534	532	531	529	527	546	541	539	537	536	534	532
-	Impostos (IR/CSSL)	62	62	62	62	62	64	63	63	63	63	62	62
=	Lucro líquido	472	470	469	467	466	483	478	476	475	473	472	470
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	472	470	469	467	466	483	478	476	475	473	472	470
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	461	460	458	457	455	472	467	465	463	462	460	459
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(102.779)	(102.319)	(101.861)	(101.404)	(100.949)	(100.477)	(100.011)	(99.546)	(99.082)	(98.620)	(98.160)	(97.701)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	8.962	9.421	9.879	10.336	10.791	11.263	11.730	12.195	12.659	13.120	13.581	14.040
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	461	460	458	457	455	472	467	465	463	462	460	459
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	461	460	458	457	455	472	467	465	463	462	460	459
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	461	460	458	457	455	472	467	465	463	462	460	459

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	566	564	562	560	558	613	607	605	603	602	600	598
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	45,74	45,59	45,45	45,30	45,15	45,00	47,10	46,95	46,80	46,65	46,49	46,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	616,83	614,81	612,81	610,81	608,81	606,83	635,18	633,10	631,04	628,98	626,92	624,88
	Vacância do empreendimento	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%	4,1%
	Área vaga (m2)	464	464	464	464	464	464	548	548	548	548	548	548
	Aluguéis Efetivos	566	564	562	560	558	613	607	605	603	602	600	598
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	20	20	22	22	22	22	22	22	22
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18	18
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	20	20	20	19	19	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	527	525	523	522	520	571	566	564	562	560	558	556
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	527	525	523	522	520	571	566	564	562	560	558	556
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	527	525	523	522	520	571	566	564	562	560	558	556
-	Impostos (IR/CSSL)	62	61	61	61	61	67	66	66	66	65	65	65
=	Lucro líquido	465	464	462	461	459	505	500	498	496	495	493	491
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	465	464	462	461	459	505	500	498	496	495	493	491
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	454	453	451	450	448	494	488	486	484	483	481	480
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(97.247)	(96.794)	(96.343)	(95.894)	(95.446)	(94.952)	(94.465)	(93.979)	(93.494)	(93.011)	(92.530)	(92.051)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	14.494	14.946	15.397	15.847	16.295	16.788	17.276	17.762	18.246	18.729	19.210	19.690
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	454	453	451	450	448	494	488	486	484	483	481	480
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	0	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	454	453	451	450	448	494	488	486	484	483	481	480
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	454	453	451	450	448	494	488	486	484	483	481	480

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	591	589	587	585	583	605	601	599	597	595	593	591
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	46,58	46,42	46,26	46,10	45,94	45,78	48,03	47,86	47,69	47,53	47,36	47,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	628,11	625,93	623,76	621,59	619,43	617,28	647,62	645,37	643,13	640,89	638,67	636,45
	Vacância do empreendimento	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	632	632	632	632	632	632	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	591	589	587	585	583	605	601	599	597	595	593	591
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	22	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	18	18	18	18	17	18	18	18	18	18	18	18
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	550	548	546	544	542	564	560	558	556	554	552	550
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	550	548	546	544	542	564	560	558	556	554	552	550
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	550	548	546	544	542	564	560	558	556	554	552	550
-	Impostos (IR/CSSL)	64	64	64	64	63	66	65	65	65	65	65	64
=	Lucro líquido	486	484	482	481	479	498	494	493	491	489	487	486
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	486	484	482	481	479	498	494	493	491	489	487	486
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	474	472	470	469	467	486	482	480	478	476	475	473
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(91.577)	(91.105)	(90.634)	(90.166)	(89.699)	(89.213)	(88.731)	(88.251)	(87.773)	(87.297)	(86.822)	(86.349)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	20.164	20.636	21.106	21.575	22.042	22.528	23.009	23.489	23.968	24.444	24.919	25.392
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	474	472	470	469	467	486	482	480	478	476	475	473
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	474	472	470	469	467	486	482	480	478	476	475	473
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	474	472	470	469	467	486	482	480	478	476	475	473

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	589	587	585	583	581	603	601	599	597	595	593	591
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	47,49	47,33	47,16	47,00	46,84	46,67	48,97	48,80	48,63	48,46	48,29	48,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	640,42	638,19	635,98	633,77	631,56	629,37	660,31	658,01	655,73	653,45	651,18	648,92
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	589	587	585	583	581	603	601	599	597	595	593	591
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	22	22	22	22	22	22	22
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	18	18	18	17	17	18	18	18	18	18	18	18
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	20	20	20	20	20	19	19
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	548	546	544	542	540	562	560	558	556	554	552	550
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	548	546	544	542	540	562	560	558	556	554	552	550
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	548	546	544	542	540	562	560	558	556	554	552	550
-	Impostos (IR/CSSL)	64	64	64	63	63	66	65	65	65	65	65	64
=	Lucro líquido	484	482	481	479	477	496	494	493	491	489	487	486
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	484	482	481	479	477	496	494	493	491	489	487	486
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	471	470	468	466	465	483	481	479	477	476	474	472
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(85.877)	(85.408)	(84.940)	(84.473)	(84.009)	(83.525)	(83.044)	(82.565)	(82.088)	(81.612)	(81.138)	(80.666)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.863	26.333	26.801	27.267	27.732	28.215	28.696	29.175	29.653	30.129	30.603	31.075
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	471	470	468	466	465	483	481	479	477	476	474	472
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	471	470	468	466	465	483	481	479	477	476	474	472
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	471	470	468	466	465	483	481	479	477	476	474	472

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	589	587	585	583	581	640	637	635	633	631	629	626
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	47,96	47,79	47,62	47,46	47,29	47,13	49,93	49,75	49,58	49,41	49,24	49,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	646,66	644,41	642,18	639,94	637,72	635,50	673,24	670,90	668,57	666,25	663,94	661,63
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	589	587	585	583	581	640	637	635	633	631	629	626
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	21	21	21	21	21	23	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	18	18	18	17	17	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	19	19	19	19	19	21	21	21	21	21	21	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	13	13	13	13	15	15	15	15	15	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	548	546	544	542	540	595	593	591	589	587	585	583
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	548	546	544	542	540	595	593	591	589	587	585	583
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	548	546	544	542	540	595	593	591	589	587	585	583
-	Impostos (IR/CSSL)	64	64	64	63	63	70	69	69	69	69	68	68
=	Lucro líquido	484	482	481	479	477	526	524	522	520	519	517	515
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	484	482	481	479	477	526	524	522	520	519	517	515
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	471	469	467	466	464	512	510	508	506	504	503	501
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(80.195)	(79.726)	(79.259)	(78.793)	(78.329)	(77.817)	(77.307)	(76.799)	(76.292)	(75.788)	(75.285)	(74.784)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	31.546	32.015	32.482	32.947	33.411	33.924	34.434	34.942	35.448	35.953	36.455	36.956
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	471	469	467	466	464	512	510	508	506	504	503	501
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	471	469	467	466	464	512	510	508	506	504	503	501
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	471	469	467	466	464	512	510	508	506	504	503	501

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	624	622	620	618	616	640	637	635	633	631	629	626
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,90	48,73	48,56	48,39	48,22	48,05	50,91	50,73	50,55	50,38	50,20	50,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	659,33	657,04	654,76	652,48	650,21	647,95	686,43	684,05	681,67	679,30	676,94	674,59
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	624	622	620	618	616	640	637	635	633	631	629	626
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	22	23	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	18	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	581	579	577	575	573	595	593	591	589	587	585	583
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	581	579	577	575	573	595	593	591	589	587	585	583
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	581	579	577	575	573	595	593	591	589	587	585	583
-	Impostos (IR/CSSL)	68	68	67	67	67	70	69	69	69	69	68	68
=	Lucro líquido	513	511	510	508	506	526	524	522	520	519	517	515
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	513	511	510	508	506	526	524	522	520	519	517	515
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	499	497	496	494	492	512	509	507	506	504	502	500
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(74.285)	(73.788)	(73.292)	(72.799)	(72.307)	(71.795)	(71.286)	(70.778)	(70.273)	(69.769)	(69.267)	(68.767)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	37.455	37.953	38.448	38.942	39.434	39.946	40.455	40.962	41.468	41.972	42.474	42.974
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	499	497	496	494	492	512	509	507	506	504	502	500
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	499	497	496	494	492	512	509	507	506	504	502	500
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	499	497	496	494	492	512	509	507	506	504	502	500

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	624	622	620	618	616	640	637	635	633	631	629	626
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	49,85	49,68	49,51	49,34	49,16	48,99	51,90	51,72	51,54	51,36	51,19	51,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	672,25	669,91	667,58	665,26	662,95	660,65	699,88	697,45	695,03	692,61	690,20	687,81
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	624	622	620	618	616	640	637	635	633	631	629	626
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	22	23	23	23	23	23	23	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	18	19	19	19	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	21	21	21	21	21	21	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	581	579	577	575	573	595	593	591	589	587	585	583
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	581	579	577	575	573	595	593	591	589	587	585	583
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	581	579	577	575	573	595	593	591	589	587	585	583
-	Impostos (IR/CSSL)	68	68	67	67	67	70	69	69	69	69	68	68
=	Lucro líquido	513	511	510	508	506	526	524	522	520	519	517	515
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	513	511	510	508	506	526	524	522	520	519	517	515
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	498	497	495	493	491	511	508	507	505	503	501	499
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(68.269)	(67.772)	(67.277)	(66.784)	(66.293)	(65.782)	(65.273)	(64.767)	(64.262)	(63.759)	(63.258)	(62.758)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	43.472	43.969	44.463	44.956	45.448	45.959	46.467	46.974	47.479	47.982	48.483	48.982
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	498	497	495	493	491	511	508	507	505	503	501	499
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	498	497	495	493	491	511	508	507	505	503	501	499
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	498	497	495	493	491	511	508	507	505	503	501	499

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	624	622	620	618	616	678	676	673	671	669	666	664
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,83	50,65	50,48	50,30	50,13	49,95	52,92	52,74	52,55	52,37	52,19	52,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	685,42	683,03	680,66	678,30	675,94	673,59	713,59	711,11	708,64	706,18	703,73	701,28
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	624	622	620	618	616	678	676	673	671	669	666	664
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	22	25	25	25	24	24	24	24
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	18	20	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	20	22	22	22	22	22	22	22
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecuperável	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	16	16	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	581	579	577	575	573	631	629	627	625	622	620	618
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	581	579	577	575	573	631	629	627	625	622	620	618
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	581	579	577	575	573	631	629	627	625	622	620	618
-	Impostos (IR/CSSL)	68	68	67	67	67	74	74	73	73	73	72	72
=	Lucro líquido	513	511	510	508	506	557	555	554	552	550	548	546
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	513	511	510	508	506	557	555	554	552	550	548	546
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	498	496	494	492	491	542	539	537	535	533	532	530
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(62.261)	(61.765)	(61.271)	(60.778)	(60.288)	(59.746)	(59.207)	(58.669)	(58.134)	(57.601)	(57.069)	(56.539)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	49.480	49.976	50.470	50.962	51.453	51.995	52.534	53.071	53.607	54.140	54.672	55.201
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	498	496	494	492	491	542	539	537	535	533	532	530
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	-	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	498	496	494	492	491	542	539	537	535	533	532	530
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	498	496	494	492	491	542	539	537	535	533	532	530

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	662	659	657	655	653	652	677	675	672	670	668	665
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	51,83	51,65	51,47	51,29	51,11	50,93	52,92	52,74	52,55	52,37	52,19	52,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	698,84	696,42	694,00	691,58	689,18	686,79	713,59	711,11	708,64	706,18	703,73	701,28
	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)	674	674	674	674	674	674	692	692	692	692	692	692
	Aluguéis Efetivos	662	659	657	655	653	652	677	675	672	670	668	665
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	24	24	24	24	24	24	25	25	25	24	24	24
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
-	Despesas Operacionais	22	21	21	21	20	20	21	21	21	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	5	5	5	5	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	15	15	15	15	15	15	16	16	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	616	614	612	610	609	609	632	629	627	625	623	621
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	616	614	612	610	609	609	632	629	627	625	623	621
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	616	614	612	610	609	609	632	629	627	625	623	621
-	Impostos (IR/CSSL)	72	72	71	71	71	71	74	73	73	73	73	72
=	Lucro líquido	544	542	540	538	538	538	558	556	554	552	550	548
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	544	542	540	538	538	538	558	556	554	552	550	548
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	528	526	524	522	521	521	541	539	537	535	533	531
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(56.012)	(55.486)	(54.962)	(54.440)	(53.918)	(53.397)	(52.856)	(52.317)	(51.780)	(51.245)	(50.712)	(50.180)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	55.729	56.255	56.779	57.301	57.822	58.344	58.885	59.424	59.961	60.496	61.029	61.560
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	528	526	524	522	521	521	541	539	537	535	533	531
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)	0	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	528	526	524	522	521	521	541	539	537	535	533	531
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86.759
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	528	526	524	522	521	521	541	539	537	535	533	87.291

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO 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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	2.806.977

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\$ 98.935.000,00

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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		4.803	9.468	9.476	9.476	8.343	7.350	7.458	7.605	7.753	7.905	7.976	87.613
-	Área locável (m2)		6.742	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		44	44	45	46	47	48	49	49	50	51	52	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		3.580	7.161	7.308	7.451	7.588	7.737	7.851	8.005	8.162	8.321	8.401	81.566
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,1%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	337	674	674	674	674	674	683	
-	Aluguéis Efetivos		4.803	9.468	9.476	9.476	8.343	7.350	7.458	7.605	7.753	7.905	7.976	87.613
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		3.239	851	852	852	852	863	892	894	911	913	914	12.034
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	10	20	20	20	20	20	20	132
-	Inadimplência irreversível		-	-	-	-	-	9	37	38	39	40	40	203
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		38	76	76	76	67	59	60	61	62	63	64	701
-	Despesas recorrentes FII		394	775	776	776	775	775	775	775	790	790	790	8.192
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		2.807	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.807
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.564	8.617	8.624	8.624	7.491	6.487	6.566	6.710	6.842	6.992	7.061	75.579
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		1.564	8.617	8.624	8.624	7.491	6.486	6.566	6.710	6.842	6.992	7.061	75.577
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos		1.564	8.617	8.624	8.624	7.491	6.486	6.566	6.710	6.842	6.992	7.061	75.577
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		1.564	8.617	8.624	8.624	7.491	6.486	6.566	6.710	6.842	6.992	7.061	75.577
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.564	8.617	8.624	8.624	7.491	6.487	6.566	6.710	6.842	6.992	7.061	75.579
-	Investimento em novos ativos		111.741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	111.741
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		59	121	130	139	147	156	165	173	182	191	199	1.662
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(110.235)	8.496	8.494	8.485	7.343	6.331	6.401	6.537	6.660	6.802	6.862	(37.824)
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(110.235)	(101.740)	(93.246)	(84.760)	(77.417)	(71.087)	(64.685)	(58.148)	(51.488)	(44.686)	(37.824)	
+	Integralização dos Cotistas		114.548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114.548
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	114.548	
-	Remuneração de Cotistas		4.312	8.496	8.494	8.485	7.343	6.331	6.401	6.537	6.660	6.802	6.862	76.724
=	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		114.548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114.548
+	Remuneração das Cotas		4.312	8.496	8.494	8.485	7.343	6.331	6.401	6.537	6.660	6.802	6.862	76.724
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.777	96.777
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(110.235)	8.496	8.494	8.485	7.343	6.331	6.401	6.537	6.660	6.802	103.639	58.953

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)	74,5%	75,6%	77,1%	78,6%	91,0%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	105,3%	93,1%
-	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	67,4%	9,0%	9,0%	9,0%	10,2%	11,7%	12,0%	11,8%	11,8%	11,5%	11,5%	13,7%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,2%
-	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	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%
-	Despesas recorrentes FII	8,2%	8,2%	8,2%	8,2%	9,3%	10,5%	10,4%	10,2%	10,2%	10,0%	9,9%	9,4%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	58,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	32,6%	91,0%	91,0%	91,0%	89,8%	88,3%	88,0%	88,2%	88,2%	88,5%	88,5%	86,3%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	32,6%	91,0%	91,0%	91,0%	89,8%	88,3%	88,0%	88,2%	88,2%	88,4%	88,5%	86,3%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos	32,6%	91,0%	91,0%	91,0%	89,8%	88,3%	88,0%	88,2%	88,2%	88,4%	88,5%	86,3%
-	Impostos (IR/CSSL)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro líquido	32,6%	91,0%	91,0%	91,0%	89,8%	88,3%	88,0%	88,2%	88,2%	88,4%	88,5%	86,3%
+/-	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	32,6%	91,0%	91,0%	91,0%	89,8%	88,3%	88,0%	88,2%	88,2%	88,5%	88,5%	86,3%
-	Investimento em novos ativos	2326,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	127,5%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,8%	2,1%	2,2%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	1,9%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2295,1%	89,7%	89,6%	89,5%	88,0%	86,1%	85,8%	86,0%	85,9%	86,0%	86,0%	-43,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-2295,1%	-1074,6%	-984,0%	-894,5%	-928,0%	-967,2%	-867,3%	-764,7%	-664,1%	-565,3%	-474,2%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas	2384,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	130,7%
+	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	2384,8%	1209,8%	1208,8%	1208,8%	1373,0%	1558,5%	1535,8%	1506,3%	1477,4%	1449,0%	1436,2%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas	89,8%	89,7%	89,6%	89,5%	88,0%	86,1%	85,8%	86,0%	85,9%	86,0%	86,0%	87,6%
=	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	2384,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	130,7%
+	Remuneração das Cotas	89,8%	89,7%	89,6%	89,5%	88,0%	86,1%	85,8%	86,0%	85,9%	86,0%	86,0%	87,6%
-	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%	1213,4%	110,5%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-2295,1%	89,7%	89,6%	89,5%	88,0%	86,1%	85,8%	86,0%	85,9%	86,0%	1299,4%	67,3%

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	-	-	-	-	-	-	804	803	801	800	798	797
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	44,44	44,37	44,29	44,22	44,14	44,06
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	599,26	598,24	597,23	596,21	595,20	594,19
	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	-	-	-	-	-	-	804	803	801	800	798	797
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	2.807	72	72	72	72	72	72
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	66	66	66	66	66	66
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	2.807	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	(2.807)	732	731	729	728	726	725
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	(2.807)	732	731	729	728	726	725
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	(2.807)	732	731	729	728	726	725
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	(2.807)	732	731	729	728	726	725
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	(2.807)	732	731	729	728	726	725
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	111.741	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(114.548)	722	721	719	718	717	715
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(114.548)	(113.826)	(113.105)	(112.386)	(111.668)	(110.951)	(110.235)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	114.548	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	(0)	722	1.443	2.162	2.880	3.597	4.312
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	722	721	719	718	717	715
=	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	-	-	-	-	-	114.548	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	722	721	719	718	717	715
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	(114.548)	722	721	719	718	717	715

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	788	785	782	780	777	774	804	801	798	796	793	790
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	43,96	43,81	43,66	43,51	43,36	43,22	45,31	45,16	45,00	44,85	44,70	44,54
	Potencial de Mercado de Aluguéis	592,80	590,78	588,76	586,74	584,74	582,74	611,00	608,91	606,83	604,76	602,69	600,63
	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	788	785	782	780	777	774	804	801	798	796	793	790
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	71	71	71	71	70	70	70	70	72	72	72	71
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	65	65	64	64	64	64	64	63	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	716	714	711	709	707	704	734	731	726	724	721	719
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	716	714	711	709	707	704	734	731	726	724	721	719
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	716	714	711	709	707	704	734	731	726	724	721	719
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	716	714	711	709	707	704	734	731	726	724	721	719
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	716	714	711	709	707	704	734	731	726	724	721	719
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	707	704	702	699	697	694	723	721	716	713	711	708
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(109.529)	(108.825)	(108.123)	(107.424)	(106.727)	(106.032)	(105.309)	(104.588)	(103.872)	(103.159)	(102.448)	(101.740)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	5.019	5.723	6.425	7.124	7.821	8.515	9.239	9.960	10.675	11.389	12.099	12.808
-	Remuneração de Cotistas	707	704	702	699	697	694	723	721	716	713	711	708
=	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	707	704	702	699	697	694	723	721	716	713	711	708
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	707	704	702	699	697	694	723	721	716	713	711	708

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	44,86	44,72	44,57	44,43	44,28	44,14	46,20	46,05	45,90	45,75	45,60	45,45
	Potencial de Mercado de Aluguéis	604,97	602,99	601,02	599,06	597,10	595,15	622,97	620,94	618,91	616,89	614,87	612,87
	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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	71	71	71	71	70	70	70	70	72	72	72	72
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	65	65	65	64	64	64	64	64	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	707	704	702	700	697	695	723	720	715	713	711	708
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(101.033)	(100.329)	(99.627)	(98.928)	(98.230)	(97.536)	(96.813)	(96.093)	(95.377)	(94.665)	(93.954)	(93.246)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	13.514	14.218	14.920	15.620	16.317	17.012	17.735	18.455	19.170	19.883	20.594	21.302
-	Remuneração de Cotistas	707	704	702	700	697	695	723	720	715	713	711	708
=	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	707	704	702	700	697	695	723	720	715	713	711	708
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	707	704	702	700	697	695	723	720	715	713	711	708

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	45,74	45,59	45,45	45,30	45,15	45,00	47,10	46,95	46,80	46,65	46,49	46,34
	Potencial de Mercado de Aluguéis	616,83	614,81	612,81	610,81	608,81	606,83	635,18	633,10	631,04	628,98	626,92	624,88
	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	788	786	783	781	778	776	804	801	799	796	793	791
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	71	71	71	71	70	70	70	70	72	72	72	72
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	65	65	65	64	64	64	64	64	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	717	715	712	710	708	705	734	731	726	724	722	719
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12	12	12
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	706	703	701	699	697	694	722	719	715	712	710	707
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(92.540)	(91.837)	(91.135)	(90.437)	(89.740)	(89.046)	(88.324)	(87.604)	(86.890)	(86.178)	(85.468)	(84.760)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	22.008	22.711	23.412	24.111	24.808	25.502	26.224	26.943	27.658	28.370	29.080	29.787
-	Remuneração de Cotistas	706	703	701	699	697	694	722	719	715	712	710	707
=	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	706	703	701	699	697	694	722	719	715	712	710	707
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	706	703	701	699	697	694	722	719	715	712	710	707

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	787	785	782	779	776	774	615	613	611	609	607	605
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	46,58	46,42	46,26	46,10	45,94	45,78	48,03	47,86	47,69	47,53	47,36	47,20
	Potencial de Mercado de Aluguéis	628,11	625,93	623,76	621,59	619,43	617,28	647,62	645,37	643,13	640,89	638,67	636,45
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	787	785	782	779	776	774	615	613	611	609	607	605
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	71	71	71	70	70	70	70	70	72	72	72	72
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	65	65	64	64	64	64	64	63	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	716	714	711	709	706	704	545	543	539	537	535	533
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	716	714	711	709	706	704	545	543	539	537	535	533
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	716	714	711	709	706	704	545	543	539	537	535	533
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	716	714	711	709	706	704	545	543	539	537	535	533
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	716	714	711	709	706	704	545	543	539	537	535	533
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	12	12	12	12	12	12	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	704	702	699	697	694	692	532	531	526	524	522	520
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(84.056)	(83.355)	(82.655)	(81.959)	(81.264)	(80.573)	(80.040)	(79.510)	(78.984)	(78.460)	(77.937)	(77.417)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	30.491	31.193	31.892	32.589	33.283	33.975	34.507	35.038	35.564	36.088	36.610	37.130
-	Remuneração de Cotistas	704	702	699	697	694	692	532	531	526	524	522	520
=	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	704	702	699	697	694	692	532	531	526	524	522	520
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	704	702	699	697	694	692	532	531	526	524	522	520

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	608	606	604	602	600	598	627	625	623	621	619	616
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	47,49	47,33	47,16	47,00	46,84	46,67	48,97	48,80	48,63	48,46	48,29	48,12
	Potencial de Mercado de Aluguéis	640,42	638,19	635,98	633,77	631,56	629,37	660,31	658,01	655,73	653,45	651,18	648,92
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	608	606	604	602	600	598	627	625	623	621	619	616
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	71	71	71	71	71	70	70	70	73	75	75	75
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	65	65	64	64	64	64	64	63	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	537	535	533	531	529	528	557	555	550	545	544	542
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	537	535	533	531	529	528	557	555	550	545	544	542
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	537	535	533	531	529	528	557	555	550	545	544	542
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	537	535	533	531	529	528	557	555	550	545	544	542
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	537	535	533	531	529	528	557	555	550	545	544	542
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	524	522	521	519	517	515	544	542	537	532	530	528
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(76.893)	(76.370)	(75.850)	(75.331)	(74.814)	(74.299)	(73.756)	(73.214)	(72.677)	(72.145)	(71.615)	(71.087)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	37.655	38.177	38.698	39.216	39.733	40.248	40.792	41.333	41.871	42.403	42.933	43.461
-	Remuneração de Cotistas	524	522	521	519	517	515	544	542	537	532	530	528
=	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	524	522	521	519	517	515	544	542	537	532	530	528
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	524	522	521	519	517	515	544	542	537	532	530	528

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	614	612	610	608	606	604	640	637	635	633	631	629
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	47,96	47,79	47,62	47,46	47,29	47,13	49,93	49,75	49,58	49,41	49,24	49,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	646,66	644,41	642,18	639,94	637,72	635,50	673,24	670,90	668,57	666,25	663,94	661,63
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	614	612	610	608	606	604	640	637	635	633	631	629
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	75	74	74	74	74	73	74	73	76	76	75	75
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	65	65	64	64	64	64	64	63	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	540	538	536	534	532	530	566	564	559	557	555	554
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	540	538	536	534	532	530	566	564	559	557	555	554
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	540	538	536	534	532	530	566	564	559	557	555	554
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	540	538	536	534	532	530	566	564	559	557	555	554
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	540	538	536	534	532	530	566	564	559	557	555	554
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	13	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	526	524	523	521	519	517	552	550	545	543	541	539
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(70.560)	(70.036)	(69.513)	(68.992)	(68.473)	(67.956)	(67.405)	(66.855)	(66.309)	(65.766)	(65.225)	(64.685)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	43.987	44.512	45.034	45.555	46.074	46.591	47.143	47.693	48.238	48.782	49.323	49.862
-	Remuneração de Cotistas	526	524	523	521	519	517	552	550	545	543	541	539
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	-	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	-
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	526	524	523	521	519	517	552	550	545	543	541	539
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	526	524	523	521	519	517	552	550	545	543	541	539

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	626	624	622	620	618	616	652	650	648	645	643	641
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	48,90	48,73	48,56	48,39	48,22	48,05	50,91	50,73	50,55	50,38	50,20	50,03
	Potencial de Mercado de Aluguéis	659,33	657,04	654,76	652,48	650,21	647,95	686,43	684,05	681,67	679,30	676,94	674,59
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	626	624	622	620	618	616	652	650	648	645	643	641
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	75	75	74	74	74	73	74	73	76	76	75	75
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	65	65	64	64	64	64	64	63	66	66	65	65
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	552	550	548	546	544	542	578	576	572	570	568	566
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	552	550	548	546	544	542	578	576	572	570	568	566
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	552	550	548	546	544	542	578	576	572	570	568	566
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	552	550	548	546	544	542	578	576	572	570	568	566
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	552	550	548	546	544	542	578	576	572	570	568	566
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	538	536	534	532	530	528	564	562	557	555	553	551
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(64.148)	(63.612)	(63.078)	(62.547)	(62.017)	(61.489)	(60.925)	(60.364)	(59.807)	(59.252)	(58.699)	(58.148)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	50.400	50.936	51.469	52.001	52.531	53.059	53.622	54.184	54.741	55.296	55.849	56.399
-	Remuneração de Cotistas	538	536	534	532	530	528	564	562	557	555	553	551
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	0	(0)	-	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	-	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	0	0	0	0	0	0	(0)	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	538	536	534	532	530	528	564	562	557	555	553	551
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	538	536	534	532	530	528	564	562	557	555	553	551

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	639	636	634	632	630	628	665	663	660	658	656	653
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	49,85	49,68	49,51	49,34	49,16	48,99	51,90	51,72	51,54	51,36	51,19	51,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	672,25	669,91	667,58	665,26	662,95	660,65	699,88	697,45	695,03	692,61	690,20	687,81
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	639	636	634	632	630	628	665	663	660	658	656	653
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	563	561	558	556	554	552	589	586	584	582	580	577
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	563	561	558	556	554	552	589	586	584	582	580	577
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	563	561	558	556	554	552	589	586	584	582	580	577
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	563	561	558	556	554	552	589	586	584	582	580	577
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	563	561	558	556	554	552	589	586	584	582	580	577
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	548	546	544	541	539	537	573	571	569	566	564	562
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(57.600)	(57.054)	(56.511)	(55.969)	(55.430)	(54.893)	(54.320)	(53.749)	(53.180)	(52.614)	(52.050)	(51.488)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	56.947	57.493	58.037	58.578	59.118	59.655	60.228	60.799	61.367	61.934	62.498	63.060
-	Remuneração de Cotistas	548	546	544	541	539	537	573	571	569	566	564	562
=	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	548	546	544	541	539	537	573	571	569	566	564	562
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	548	546	544	541	539	537	573	571	569	566	564	562

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	651	649	647	644	642	640	678	676	673	671	669	666
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	50,83	50,65	50,48	50,30	50,13	49,95	52,92	52,74	52,55	52,37	52,19	52,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	685,42	683,03	680,66	678,30	675,94	673,59	713,59	711,11	708,64	706,18	703,73	701,28
	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)	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674	674
	Aluguéis Efetivos	651	649	647	644	642	640	678	676	673	671	669	666
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	575	573	571	568	566	564	602	599	597	595	592	590
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	575	573	571	568	566	564	602	599	597	595	592	590
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	575	573	571	568	566	564	602	599	597	595	592	590
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	575	573	571	568	566	564	602	599	597	595	592	590
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	575	573	571	568	566	564	602	599	597	595	592	590
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	560	557	555	553	551	549	585	583	581	578	576	574
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(50.928)	(50.371)	(49.816)	(49.263)	(48.712)	(48.163)	(47.578)	(46.995)	(46.414)	(45.836)	(45.260)	(44.686)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	63.619	64.177	64.732	65.285	65.836	66.384	66.970	67.553	68.133	68.712	69.288	69.861
-	Remuneração de Cotistas	560	557	555	553	551	549	585	583	581	578	576	574
=	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	560	557	555	553	551	549	585	583	581	578	576	574
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	560	557	555	553	551	549	585	583	581	578	576	574

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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	664	662	659	657	655	652	677	675	672	670	668	665
	Área locável (m2)	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484	13.484
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	51,83	51,65	51,47	51,29	51,11	50,93	52,92	52,74	52,55	52,37	52,19	52,01
	Potencial de Mercado de Aluguéis	698,84	696,42	694,00	691,58	689,18	686,79	713,59	711,11	708,64	706,18	703,73	701,28
	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)	674	674	674	674	674	674	692	692	692	692	692	692
	Aluguéis Efetivos	664	662	659	657	655	652	677	675	672	670	668	665
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76	76
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	588	585	583	581	579	576	601	598	596	594	591	589
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	588	585	583	581	579	576	601	598	596	594	591	589
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	588	585	583	581	579	576	601	598	596	594	591	589
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	588	585	583	581	579	576	601	598	596	594	591	589
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	588	585	583	581	579	576	601	598	596	594	591	589
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	16	16	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	571	569	567	565	562	560	584	581	579	577	574	572
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(44.115)	(43.545)	(42.978)	(42.414)	(41.851)	(41.291)	(40.708)	(40.126)	(39.547)	(38.971)	(38.396)	(37.824)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	70.433	71.002	71.569	72.134	72.696	73.256	73.840	74.421	75.000	75.577	76.151	76.724
-	Remuneração de Cotistas	571	569	567	565	562	560	584	581	579	577	574	572
=	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	571	569	567	565	562	560	584	581	579	577	574	572
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.777
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	571	569	567	565	562	560	584	581	579	577	574	97.349

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

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 1D73-0E83-76E1-C0F7.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	PrazoContrato	ÁreaConstruída
1	Avenida Papa João Paulo I, 871		Jardim presidente Dutra	Guarulhos	SP	mai/23	235.000	12	oferta	36	8.000,00
2	Avenida Júlia Gaiolli, 742		Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	342.885	12	oferta	36	10.715,00
3	Avenida Amâncio Gaiolli, 1146		Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	444.000	12	Oferta	36	18.500,00
4	Estrada Bonsucesso Itaquaquecetuba	Próximo ao N 1800	Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	242.000	12	oferta	36	11.253,00
5	Estrada Água Chata, 3387		Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	170.000	12	oferta	36	6.800,00
6	Rodovia Presidente Dutra, 207		Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	149.700	12	oferta	36	6.580,00
Avaliando	Av. Amâncio Gaiolli, 1493		Bonsucesso	Guarulhos	SP	mai/23		12	transação		13.484,34

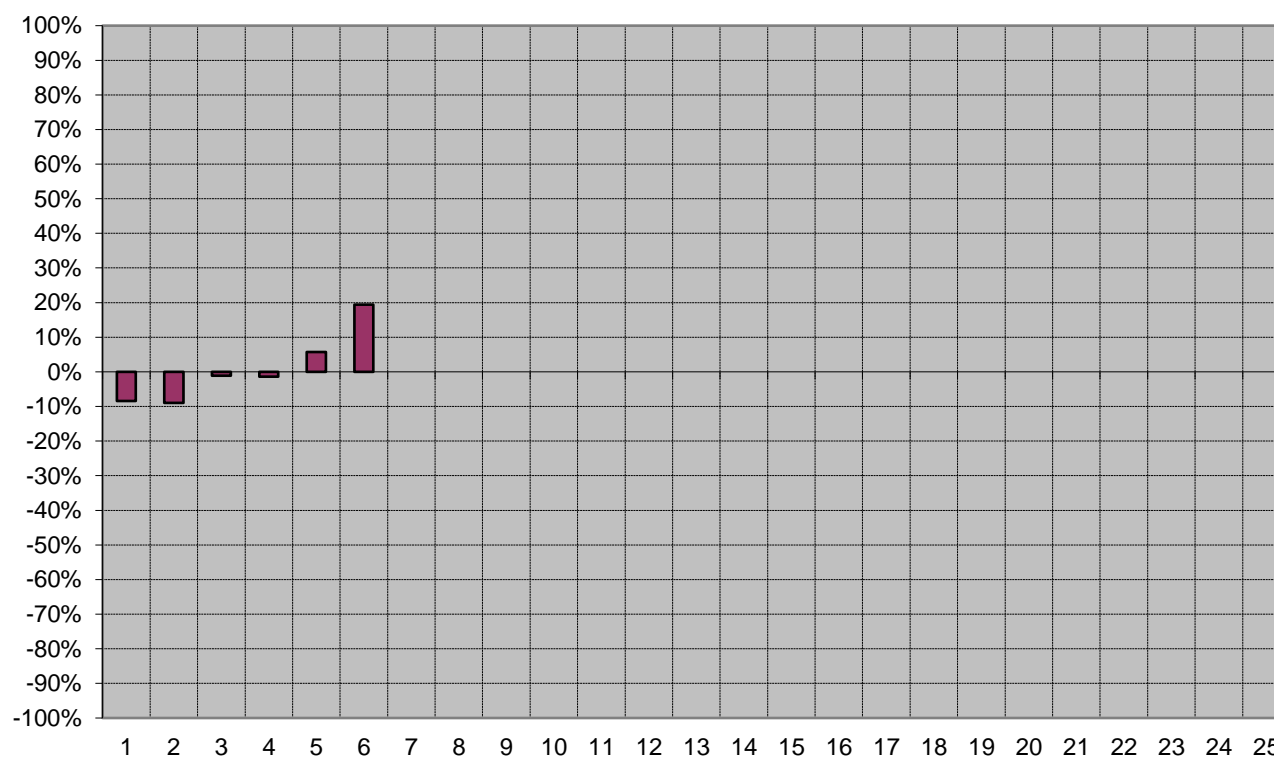
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	9.800,00	5.277,00	9.055,40	médio	7	20	c	7,0	Galpões almeida	Almeida	(11) 94766-0370
2	22.000,00	16.500,00	14.015,00	médio	7	20	c	7,0	RS Negócios imobiliarios	Paulo	(19) 97408-9084
3	28.621,00	6.000,00	19.700,00	médio	7	20	c	7,0	Zuccaro Imóveis	Marcondes	(11) 2463-7888
4	21.000,00	2.700,00	11.793,00	médio	7	12	b	5,5	Vitoria Valentina	Vitoria Valentina	(11) 99898-6998
5	15.000,00	8.200,00	8.440,00	médio	6	5	b	6,0	Zuccaro Imóveis	Marcondes	(11) 2463-7888
6	7.000,00		6.580,00	médio	7	10	c	7,0	Portal Raposo Imóveis	Mônica	(11) 4702-3031(11) 95782-6753
Avaliando	61.790,81	49.302,47	23.344,83	Superior	8	11	c	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	25,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	23,36	1,14	1,14	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	28,03
2	24,47	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	22,02	1,14	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	28,19
3	22,54	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	20,29	1,14	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	25,97
4	20,52	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18,47	1,23	0,99	0,92	1,27	1,00	1,00	1,00	1,41	26,04
5	20,14	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	18,13	1,33	0,92	0,92	1,17	1,00	1,00	1,00	1,34	24,29
6	22,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	20,48	1,14	0,99	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	21,50

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	25,95	23,77	(2,18)	-8%
2	24,47	22,28	(2,19)	-9%
3	22,54	22,28	(0,26)	-1%
4	20,52	20,23	(0,29)	-1%
5	20,14	21,29	1,15	6%
6	22,75	27,16	4,41	19%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

RESÍDUOS RELATIVOS



PESQUISA DE VALORES DE TERRENO

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV
1	Avenida River,736		Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	61.000.000	100%	oferta
2	Avenida Carmela Dutra, 779		Jardim Presidente Dutra	Guarulhos	SP	mai/23	59.673.000	100%	oferta
3	Av. Amâncio Gaioli	Frete ao N° 426	Água Chata	Guarulhos	SP	mai/23	15.000.000	100%	oferta
4	Rua Eduardo Froner, 1102 e 1194		Parque Das Nacoes	Guarulhos	SP	mai/23	22.000.000	100%	oferta
5	Rodovia Presidente Dutra	Ao lado da Filtros Tecfil	Jardim Presidente Dutra	Guarulhos	SP	mai/23	150.000.000	100%	oferta
6	Rodovia Presidente Dutra	Ao lado do Armazéns Gerais Triângulo	Jardim Presidente Dutra	Guarulhos	SP	mai/23	90.000.000	100%	oferta
7	Rodovia Presidente Dutra, 01	Ao lado da Maggion Indústrias de Pneus e Máquinas	Porto da Igreja	Guarulhos	SP	mai/23	71.000.000	100%	oferta
Avaliando	Av. Amâncio Gaioli		Bonsucesso	Guarulhos	SP	mai/23		100%	transação

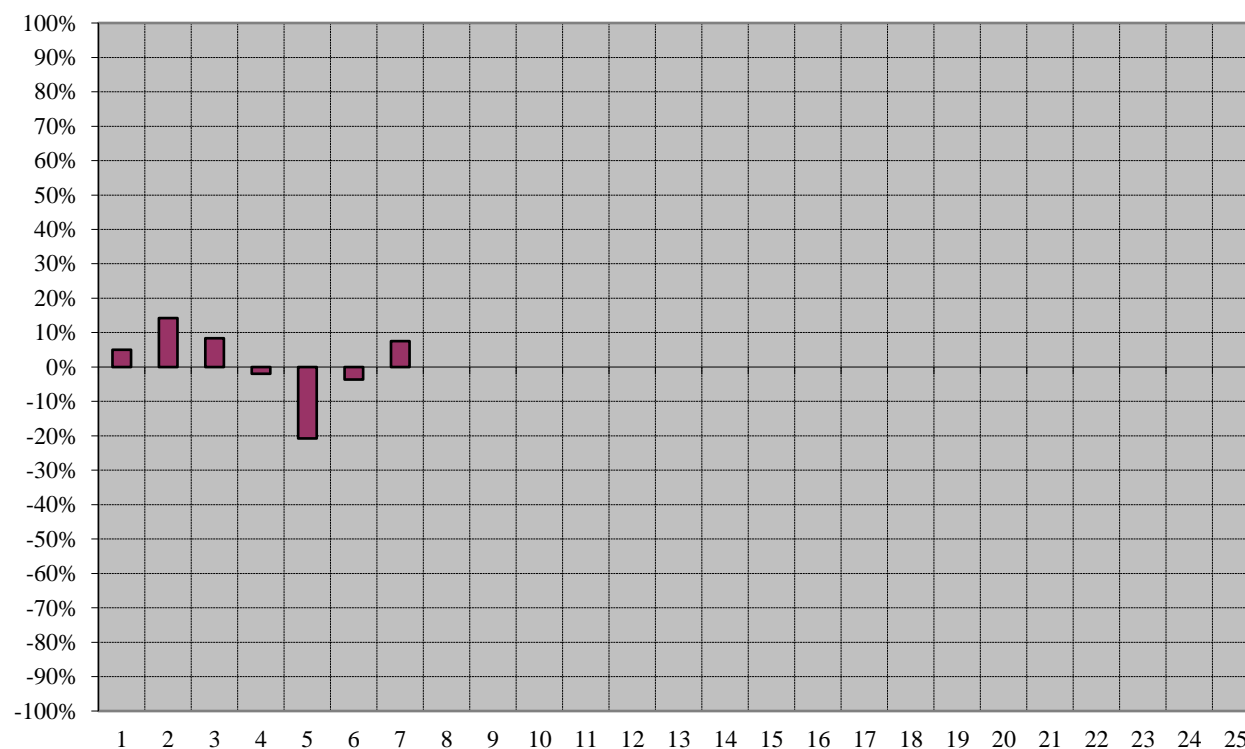
Amostra	ÁreaTerreno	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	60.500,00	regular	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	6,5	Aliança	Marcio	(11) 2442-3100
2	59.673,00	regular	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	7,0	Corretora	Suleide	(11) 97043-8269
3	12.000,00	regular	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	7,0	Imobiliária Industrial	Monique	(11) 2483-2000
4	20.000,00	regular	seca	aclive até 10%	ao nível	médio	6,0	Akira Soluções Imobiliárias	Akira	(11) 97145-8797
5	100.000,00	regular	seca	plano	ao nível	médio	7,5	Akira Soluções Imobiliárias	Akira	(11) 97145-8797
6	70.000,00	regular	seca	plano	ao nível	médio	7,5	Moderna Imóveis	Cleiton	(11) 2412-2063(11) 94031-0551
7	59.000,00	regular	seca	plano	ao nível	médio	7,5	Petrucci Imóveis	Claúdia	(19) 98883-3000
Avaliando	67.790,81	regular	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 Zona	Fator C.A.máx	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	1.008,26	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	907,43	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,97	1,08	1,00	1,00	1,00	1,10	998,17	dentro
2	1.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	900,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	918,00	dentro
3	1.250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.125,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	967,50	dentro
4	1.100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	990,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	0,86	1,17	1,00	1,00	1,00	1,08	1.069,20	dentro
5	1.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.350,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,93	1,00	1,00	1,00	0,98	1.323,00	dentro
6	1.285,71	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.157,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,93	1,00	1,00	1,00	0,94	1.087,71	dentro
7	1.203,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1.083,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	1,00	1,00	1,00	0,90	974,75	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.008,26	1.058,92	50,66	5%
2	1.000,00	1.141,97	141,97	14%
3	1.250,00	1.354,43	104,43	8%
4	1.100,00	1.078,53	(21,47)	-2%
5	1.500,00	1.188,58	(311,42)	-21%
6	1.285,71	1.239,16	(46,55)	-4%
7	1.203,39	1.294,23	90,84	8%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				9%

RESÍDUOS RELATIVOS



ANÁLISES DE SENSIBILIDADE E DESVIOS

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 1D73-0E83-76E1-C0F7.

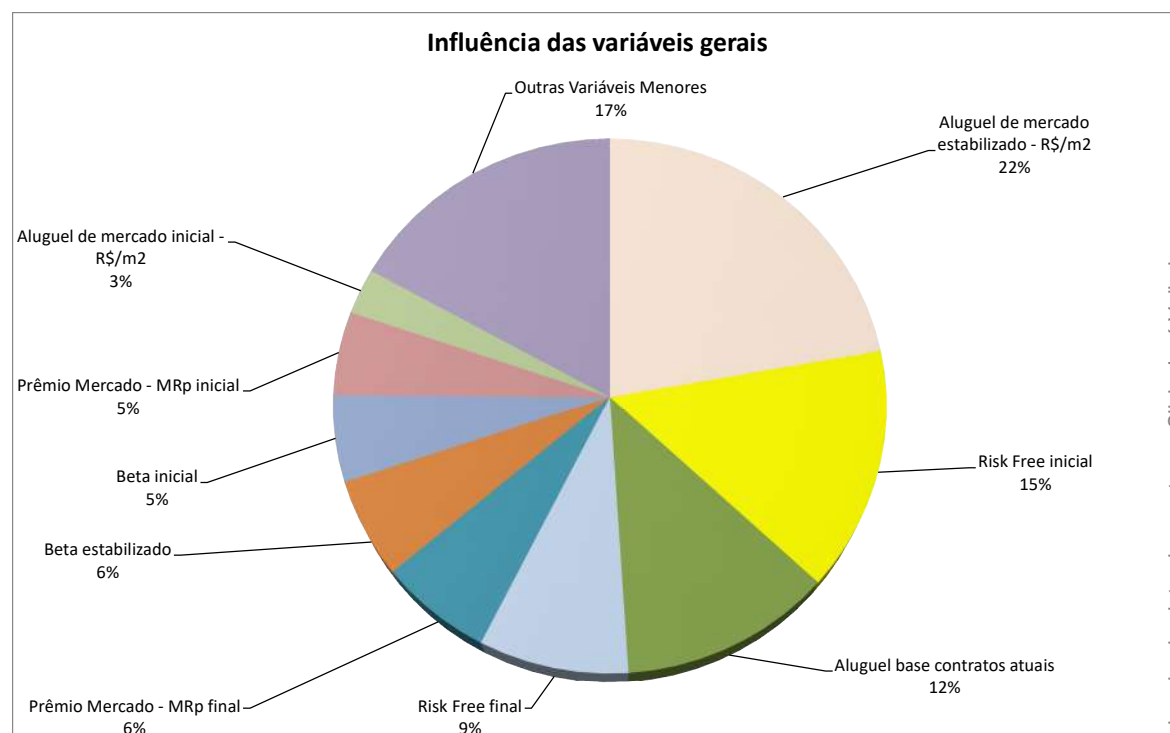
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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, aquilutando 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.



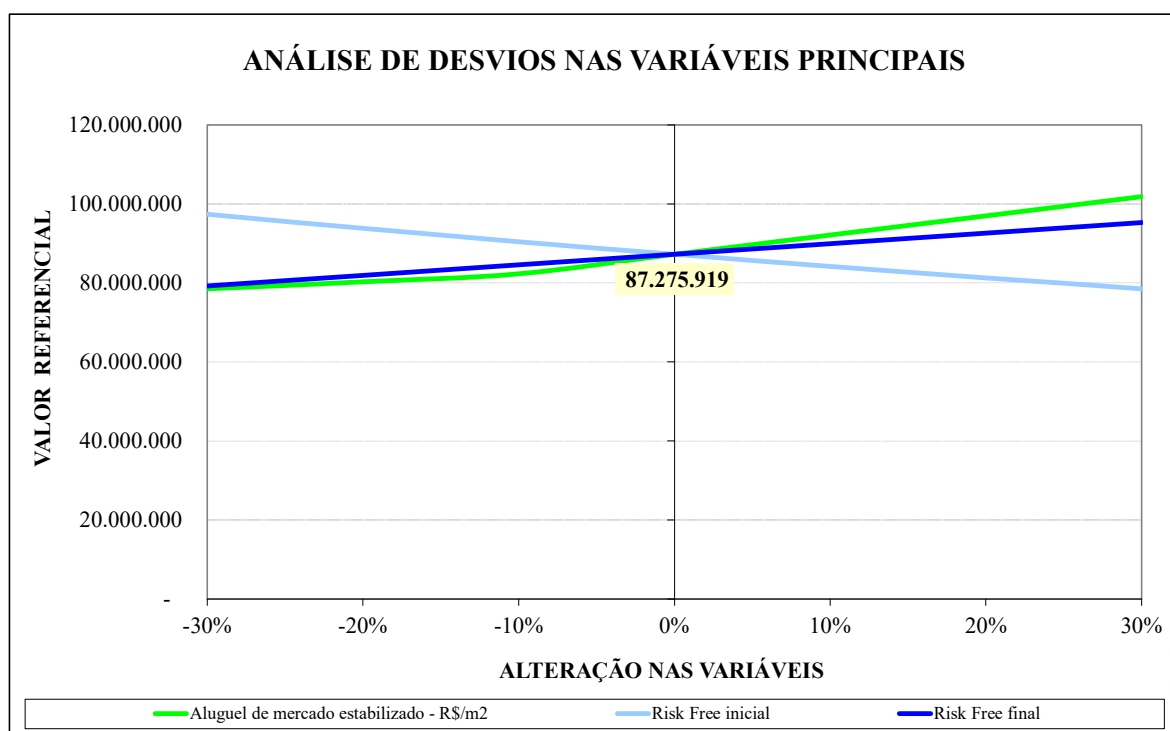
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m ²	22,20%	2,50
Risk Free inicial	14,67%	1,00
Aluguel base contratos atuais	12,10%	-
Risk Free final	8,50%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	6,47%	2,00
Beta estabilizado	5,94%	1,50
Beta inicial	5,23%	1,50
Prêmio Mercado - MRp inicial	5,10%	1,00
Aluguel de mercado inicial - R\$/m ²	2,77%	1,50
Outras Variáveis Menores	17,02%	
Vida útil remanescente de projeção (anos)	2,57%	1,50
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m ²	1,83%	2,50
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,68%	2,00
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	1,39%	3,00
Prêmio Risco Liquidez final	1,35%	2,50
Custo de Aquisição dos imóveis	1,24%	-
Vacância estabilizada - %	1,23%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,03%	2,00
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,94%	1,50
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,82%	1,00
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,75%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,49%	2,50
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,48%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,48%	2,00
Vacância no final da vida útil - %	0,39%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,19%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m ²	0,09%	3,00
Total	100,00%	1,61

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 1,61.

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/1D73-0E83-76E1-C0F7> 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: 1D73-0E83-76E1-C0F7



Hash do Documento

7D1C7D0398B27B453C745C84C5B22E65AC2EA8639686E1961A8B5E3A768A99DA

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 10:04 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Jul 10 2023 10:04:29 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 187.0.235.6

Assinatura:



Hash Evidências:

DDC6F3EE1EEF0A085428BE5D2331CC7FE4E2E40A0BFC9871D4F7D6AA6F646C93

