

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 27.993.007/0623

SOLICITANTE:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	
OBJETO:	ENDEREÇO:	AVENIDA MAXIMILIANO GARLA, S/N – POLO INDUSTRIAL IGARASSU/PE
	TIPO:	GALPÃO
	USO:	INDUSTRIAL
	ÁREA DE TERRENO:	33.582,25 M² (CONF. MATRÍCULA)
	ÁREA CONSTRUÍDA:	15.163,03 M² (CONF. MATRÍCULA)
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\$ 70.787.000,00 (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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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.....	17
2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	18
2.1. LOCALIZAÇÃO.....	18
2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO	19
2.3. ASPECTOS FÍSICOS	20
2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO.....	21
3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	23
IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	54
V. AVALIAÇÃO E ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA (MÉTODO DA RENDA)	58
1. MODELO DE ANÁLISE	58
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	61
3. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO DO ACIONISTA (FCFE)	63
3.1. PARÂMETROS PARA PROJEÇÃO DE RESULTADOS	65
4. CUSTO DE CAPITAL	72
5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV).....	75
VI. AFERIÇÃO DOS VALORES PELO MÉTODO EVOLUTIVO (CUSTO).....	76
1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO	76
2. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO.....	77
3. VALOR DE MERCADO	78
4. MEMORIAL DE CÁLCULOS.....	79
VII. CONCLUSÃO	80
VIII. TERMO DE ENCERRAMENTO	81

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



FACHADA



FACHADA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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 Maximiliano Garla, S/N – Polo Industrial, Cidade de Igarassu, Estado de Pernambuco, classificado como Propriedade para Investimento do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DTVM**.

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

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

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

A Consult declara que não avaliou este imóvel anteriormente.

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

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

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

- *cópia da matrícula N°20.722 do cartório de Igarassu/PE Ofício Único Tabelionato e Registro públicos;*
- *cópia do IPTU;*
- *cópia do projeto.*

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

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

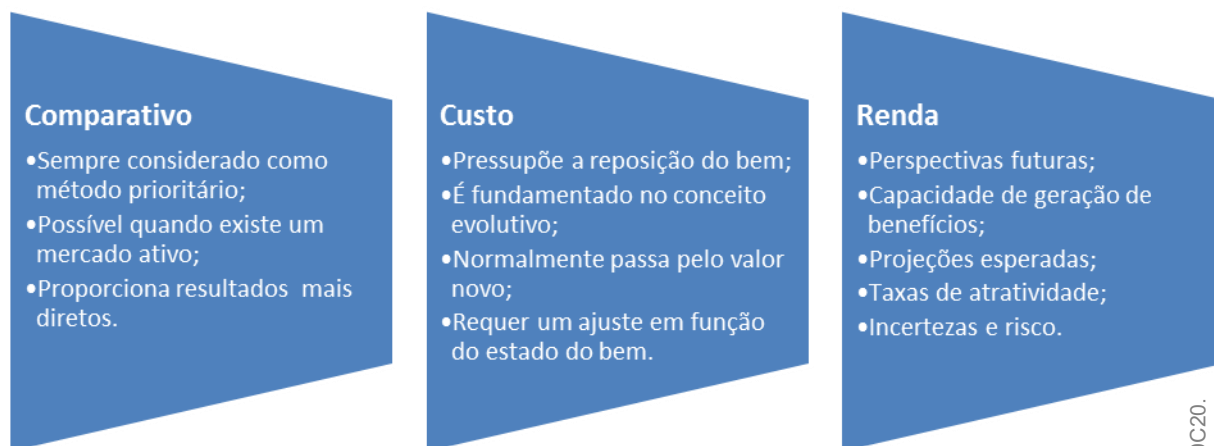
O presente trabalho estará embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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 indentificação 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 indedificação 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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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

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

5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

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

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

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

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

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

III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES

Uso Predominante:	Industrial
Distribuição da Ocupação Predominante:	Horizontal
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Atividade industrial na região
Área Sujeita a Enchentes:	Não



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

1.2. INFRAESTRUTURA URBANA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

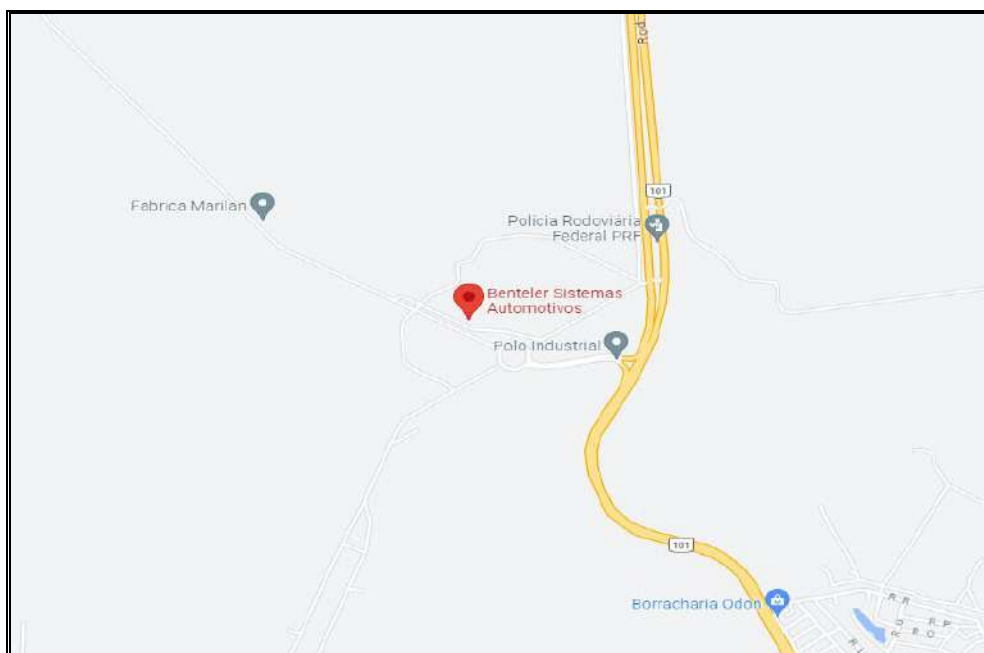
Principais Vias de Acesso:	Rodovia BR 101
Intensidade de Tráfego:	Baixa
Nível de Escoamento:	Bom
Acesso ao Imóvel:	Acesso direto
Tipos de Transportes Coletivos:	Ônibus
Melhoramentos Públicos:	Coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação, televisão e águas pluviais
Equipamentos Comunitários:	Segurança, educação, saúde, cultura e lazer

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à Avenida Maximiliano Garla, S/N, Bairro Polo Industrial - Cidade de Igarassu, Estado de Pernambuco.



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

2.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Denominação:	Av. Maximiliano Garla, S/N
Tipo:	Local
Quantidade de Faixas:	Duas
Mãos de Direção:	Única
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Calçadas:	Cimentado
Iluminação Pública:	Luminarias comuns
Nível Comercial:	Baixo



AVENIDA MAXIMILIANO GARLA

2.3. ASPECTOS FÍSICOS

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

Testada Principal:	313,74 m
Lateral Direita:	100,87 m
Lateral Esquerda:	173,14 m
Fundos:	313,74 m

=====
ÁREA TOTAL: 33.582,25 m² (conforme matrícula)
=====

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



DELIMITAÇÃO ESTIMADA DA ÁREA COM AUXÍLIO DE IMAGEM VIA SATÉLITE.

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

2.4. RESTRIÇÕES FÍSICAS E LEGAIS AO APROVEITAMENTO

De acordo com o levantamento efetuado, constatamos que o potencial de utilização do terreno avaliando está limitado pela Lei Complementar nº 089/2018 da Prefeitura Municipal de Igarassu/PE.

Enquadra-se na Zona ZIE – ZONA INDUSTRIAL ESPECIAL – STERO UBU E PASMADO, cujas restrições de uso e ocupação do solo são as seguintes:

Uso:	Industrial
Taxa de Ocupação Máxima:	60%
Coefficiente de Aproveitamento Máximo:	0,80
Características de Usos Permitidas:	
- conformes:	Industriais
- sujeito a controle especial:	
Características de Dimensionamento e Recuos:	
Dimensionamento:	
- lote mínimo:	750,00
- frente mínima:	15,00
Recuos:	
- frente:	10,00
- lateral:	3,00
- fundos:	5,00



MAPA DE ZONEAMENTO

3. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O imóvel é composto pelas edificações e benfeitorias descritas abaixo:

EDIFICAÇÃO Nº 01 – EDIFICAÇÃO PRINCIPAL E ANEXOS

CARACTERÍSTICAS GERAIS

Denominação:	Planta Industrial
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	02
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré Moldado
Fechamento Lateral:	Bloco estrutural e chapas metálicas
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Laje
Revestimento Externo:	Bloco estrutural e chapas metálicas
Pé Direito:	3,00 e 15,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade:	4 anos
Área Construída:	14.364,07 m ² (conforme matrícula)

COMPLEMENTOS

Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	Extintor, luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Gerador automatizado
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e concreto polido
Parede:	Fechamentos em TP e alvenaria
Forro:	Estrutura metálica e TP
Esquadria:	Alumínio

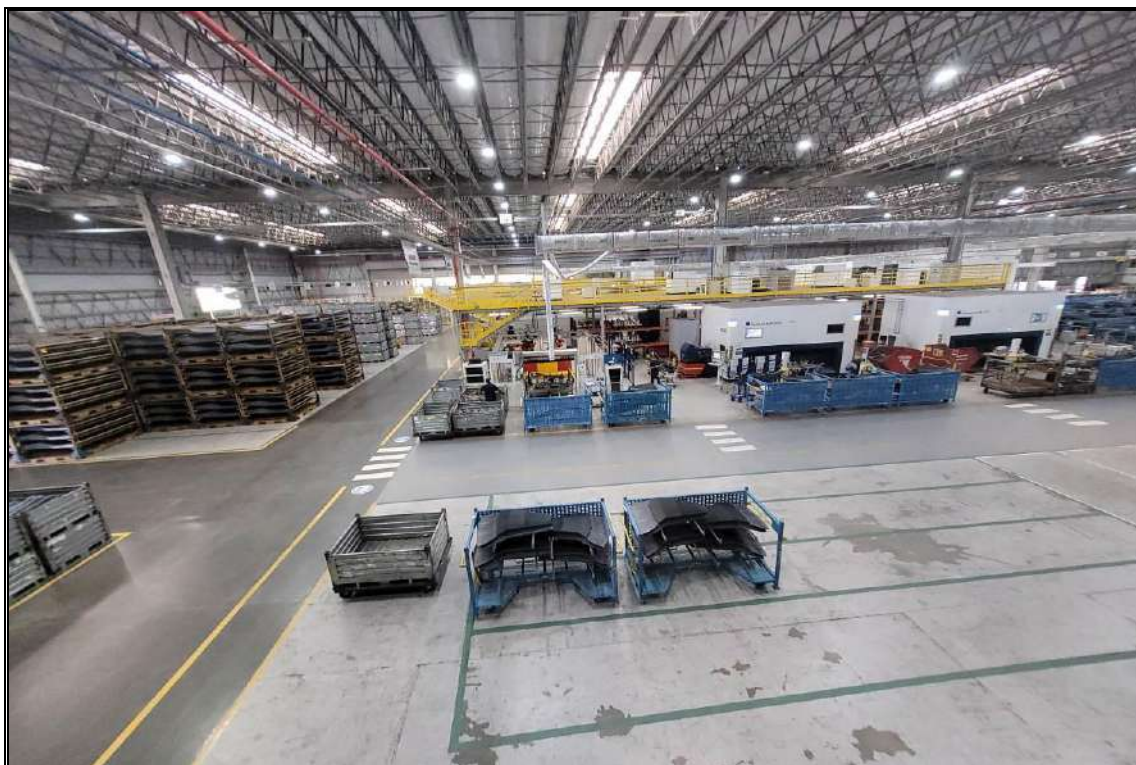


VISTA DO GALPÃO

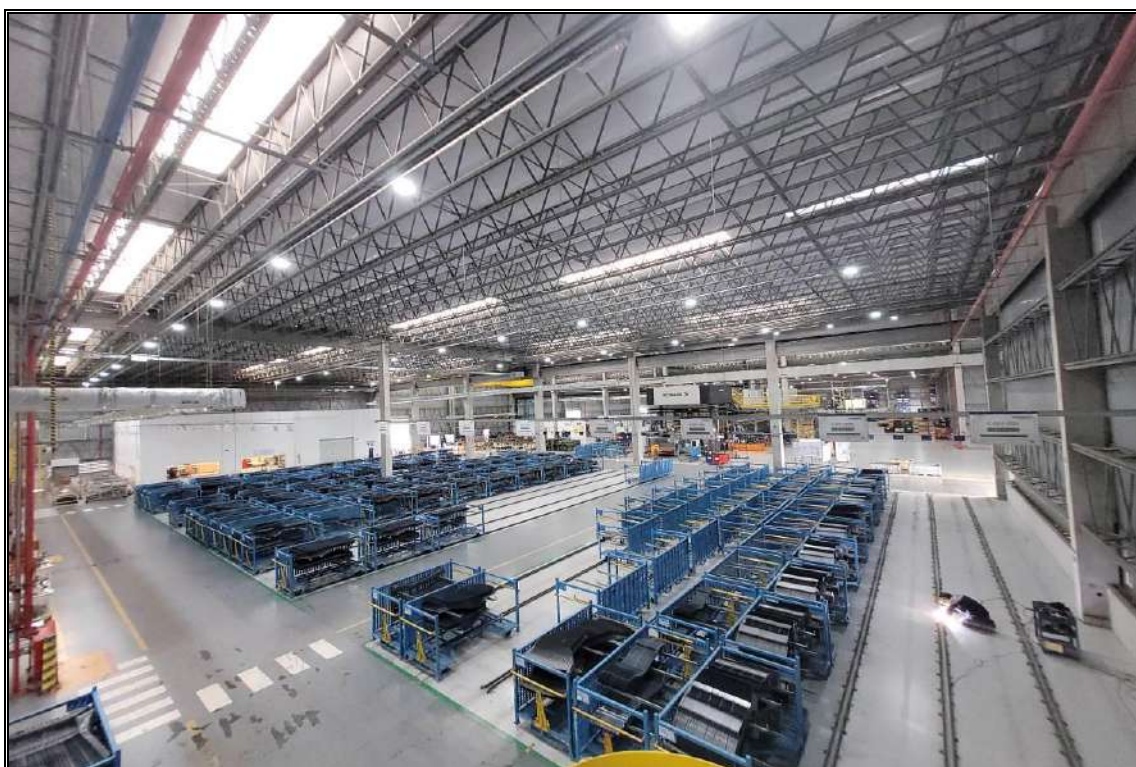


VISTA PARTE DO GALPÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvia José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.

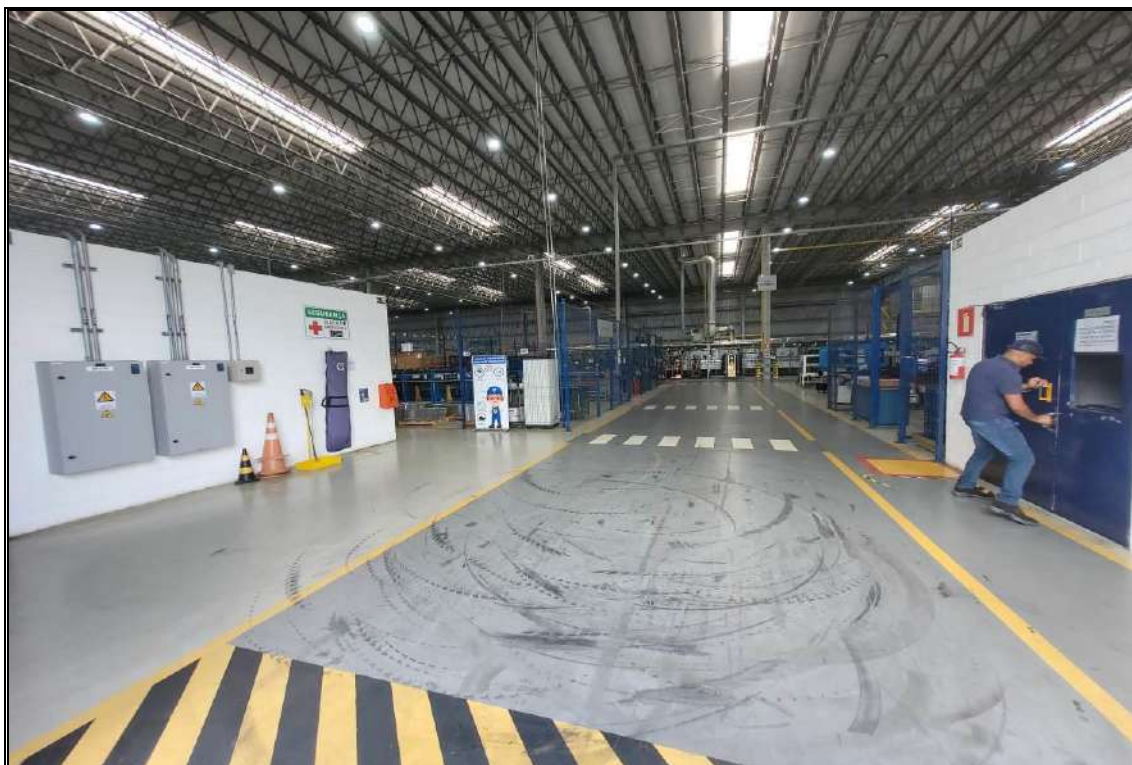


VISTA PARTE DO GALPÃO

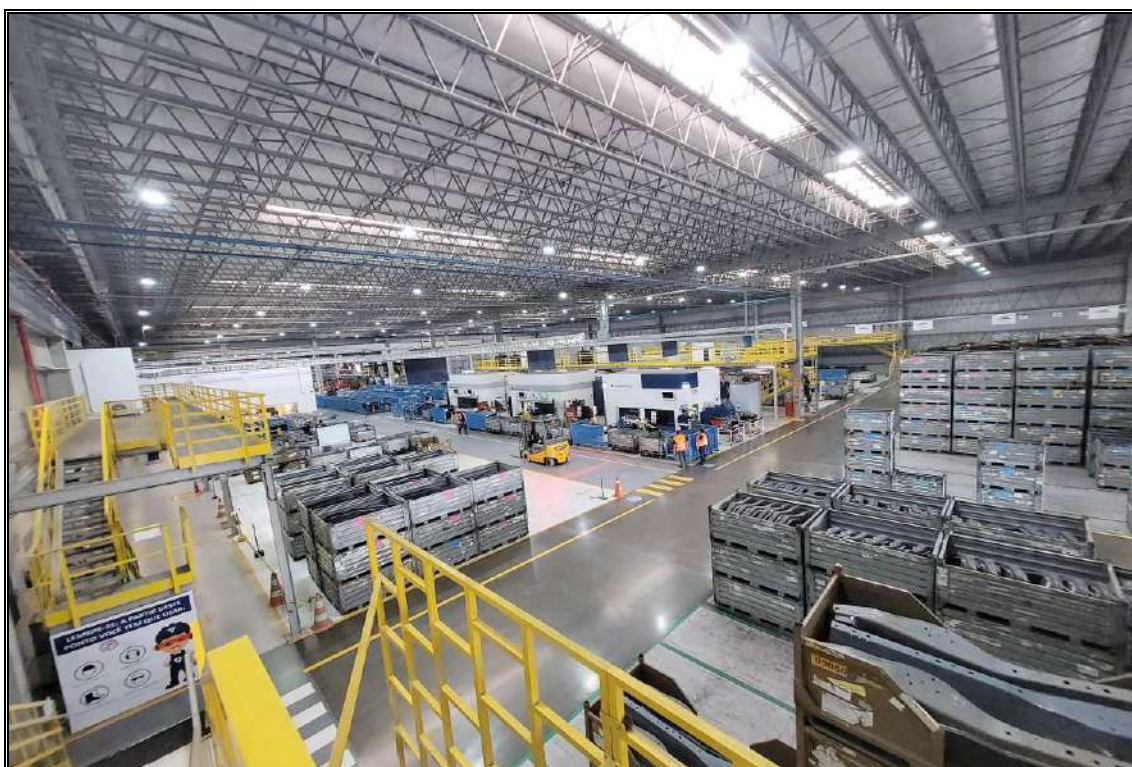


VISTA PARTE DO GALPÃO

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

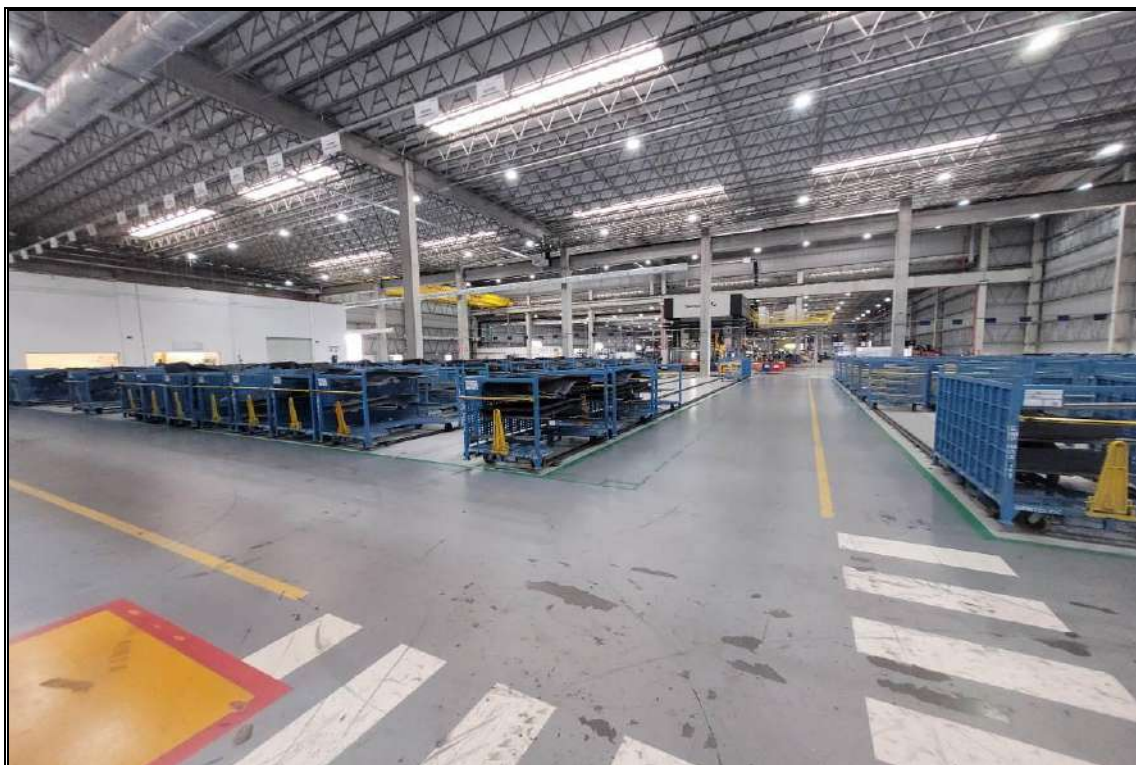


VISTA PARTE DO GALPÃO

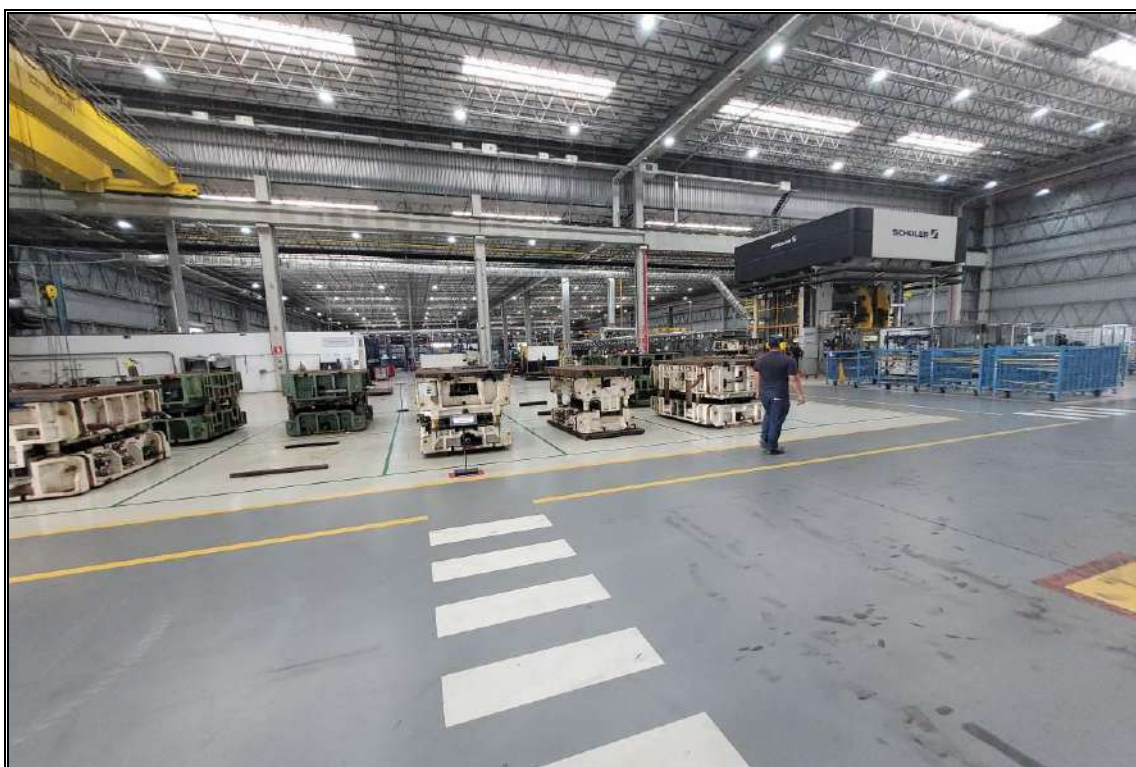


VISTA PARTE DO GALPÃO

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



VISTA PARTE DO GALPÃO



VISTA PARTE DO GALPÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.



BANHEIRO



BANHEIRO

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvío José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.

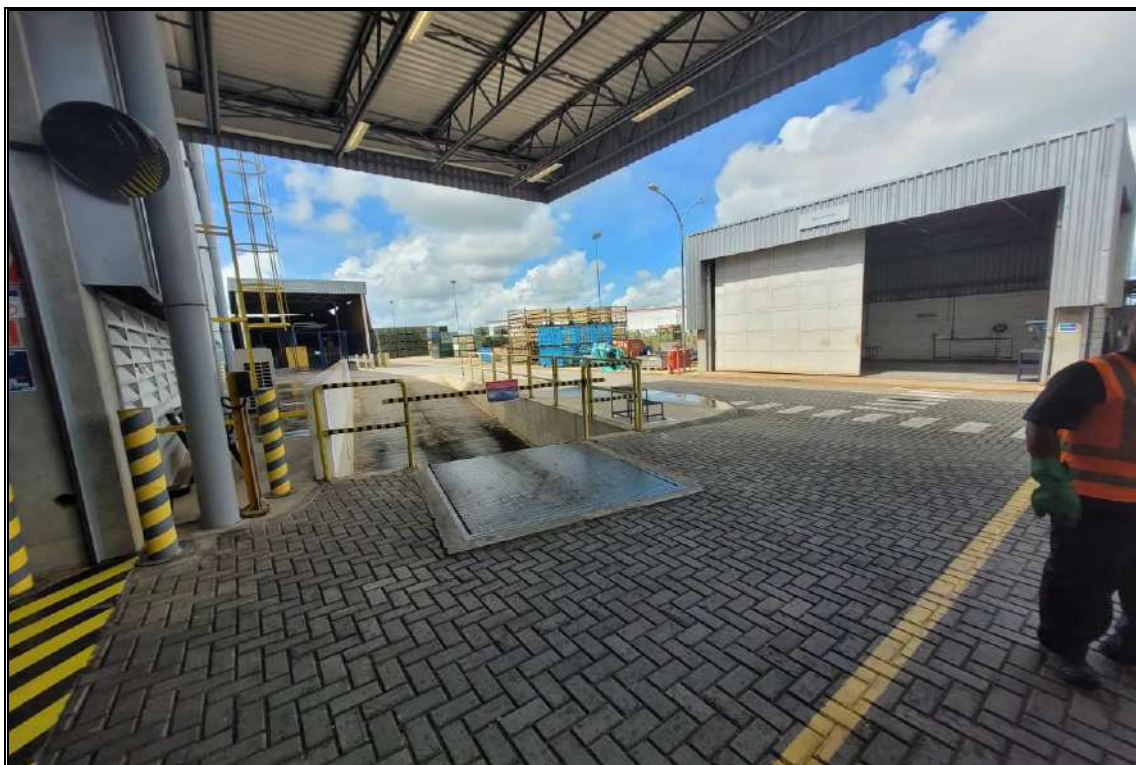


VISTA GERAIS DAS EDIFICAÇÕES COMPLEMENTARES



VISTA GERAIS DAS EDIFICAÇÕES COMPLEMENTARES

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



VISTA GERAIS DAS EDIFICAÇÕES COMPLEMENTARES



CENTRAL DE RESÍDUOS



CENTRAL DE BATERIAS



CENTRAL DE BATERIAS

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



SERRALHERIA



SERRALHERIA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



COMPRESSORES



SUBESTAÇÃO

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.

EDIFICAÇÃO Nº 02 - ESCRITÓRIO**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Salas administrativas
Situação:	Construído
Tipo:	Edificação
Nº de Pavimentos:	2
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré Moldado
Fechamento Lateral:	Bloco estrutural
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Laje
Revestimento Externo:	Bloco estrutural pintado
Pé Direito:	3,20 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	4 anos
Área Construída:	746,08 m ² (conforme matrícula)

COMPLEMENTOS

Nº Elevadores Deficiente:	01
Capacidade Total:	280 kg ou 03 pessoas
Marca:	Basic
Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Gerador automatizado
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

Piso:	Cerâmico e cimentado
Parede:	Massa com pintura a base de látex e azulejo
Forro:	Laje e gesso
Esquadria:	Alumínio

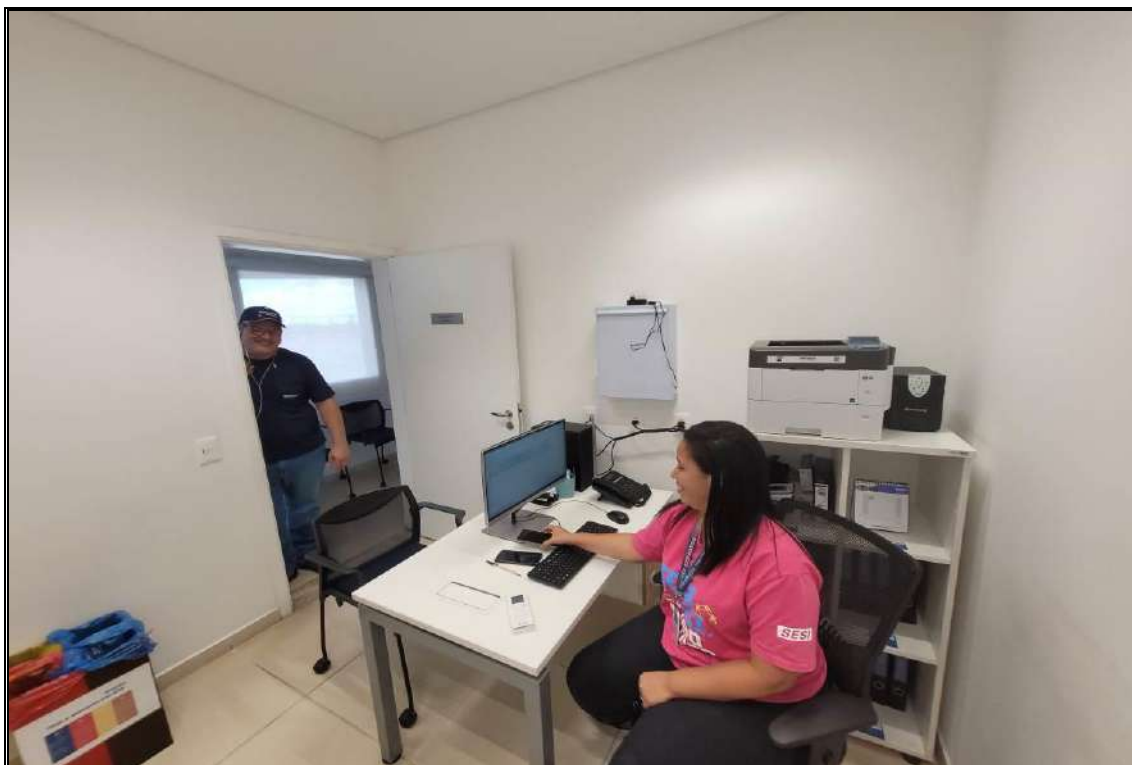


VISTA EXTERNA MARQUISE



VISTA EXTERNA MARQUISE

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

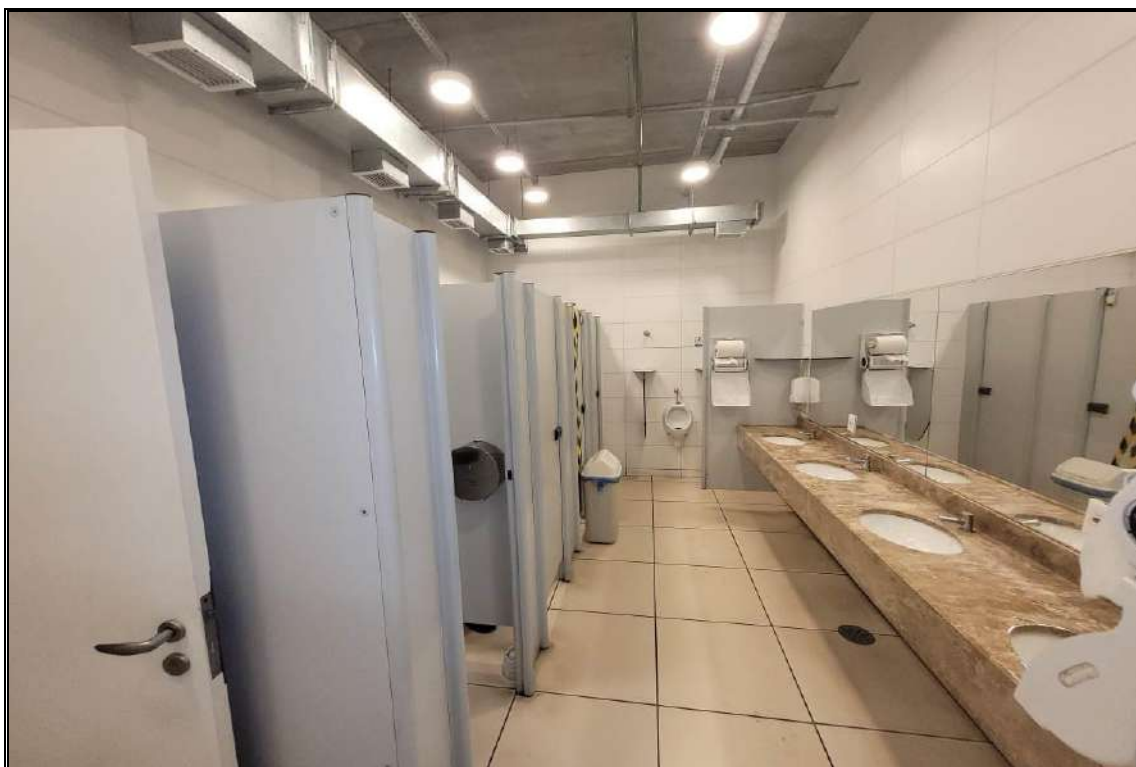


CONSULTORIO MEDICO



ENFERMARIA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



BANHEIRO MASCULINO



VESTIÁRIO FEMININO

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



REFEITÓRIO

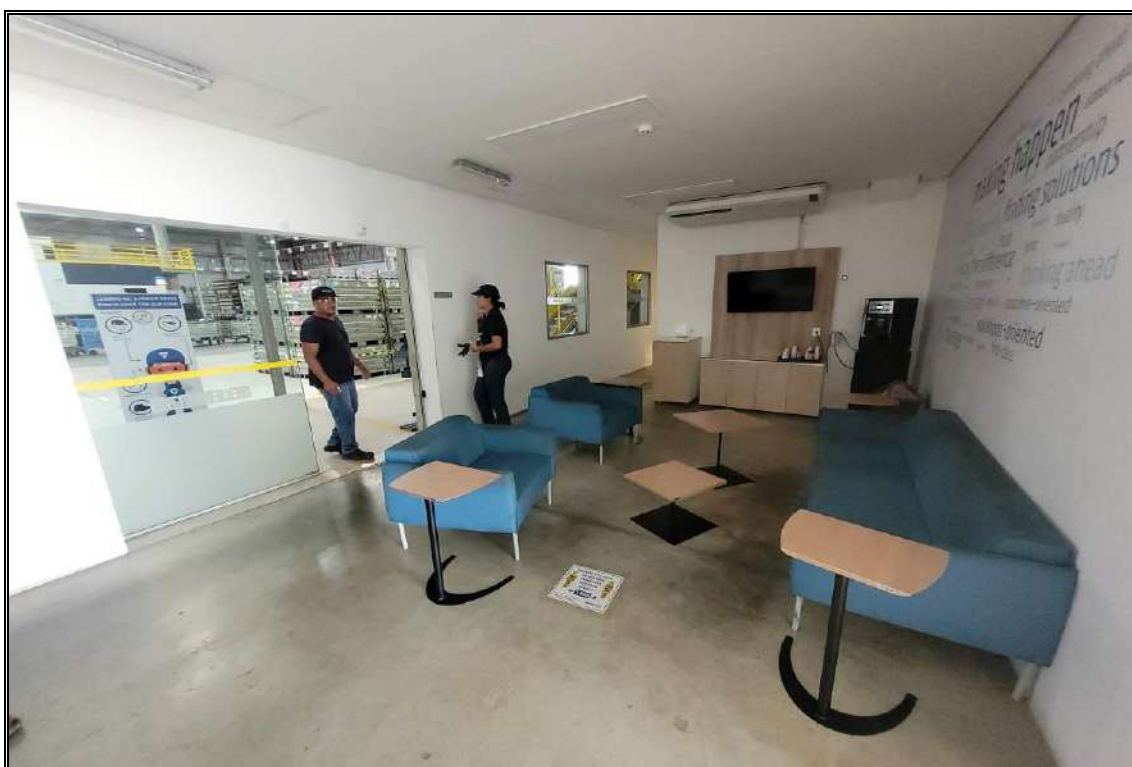


REFEITÓRIO

Este documento foi assinado eletronicamente por Sílvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.



REFEITÓRIO



SALA DE CONVIVENCIA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

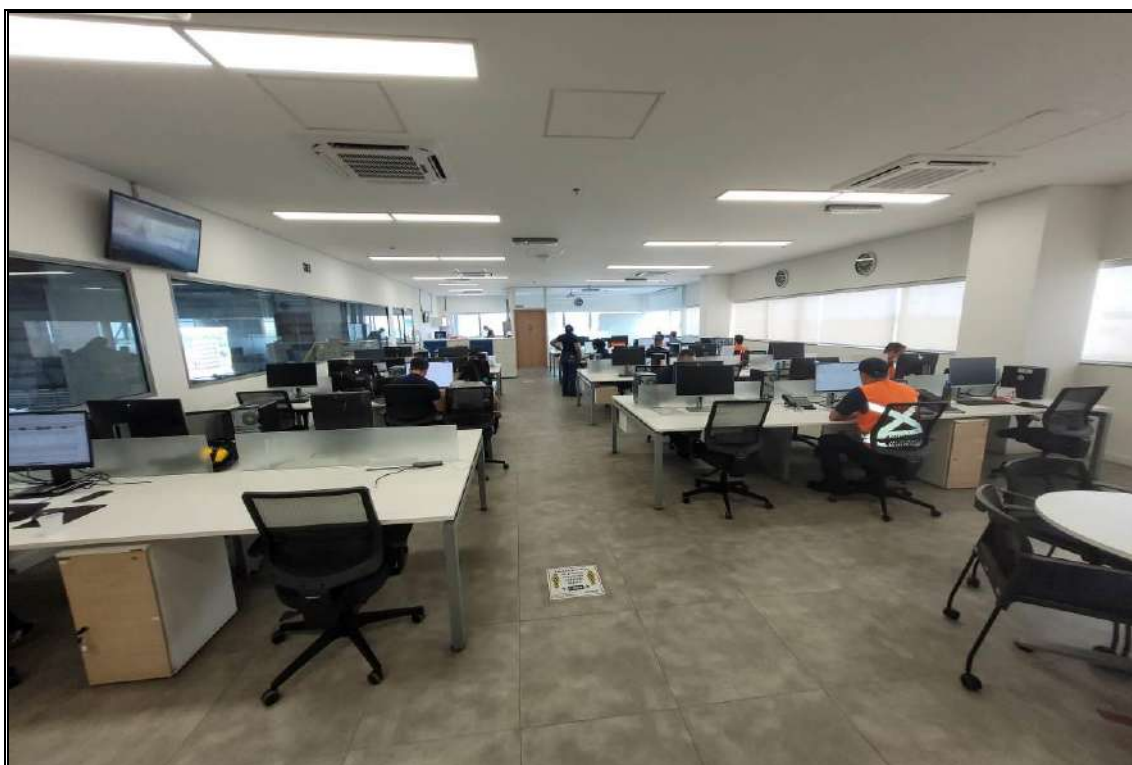


COZINHA



COZINHA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



SALAS ADMINISTRATIVAS 1º ANDAR



SALA DE REUNIAO 1º ANDAR

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



COPA 1º ANDAR



SALA DE REUNIAO 1º ANDAR

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



SALA DE REUNIÃO 1º ANDAR



SALA DE TRABALHO 1º ANDAR

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

EDIFICAÇÃO Nº 03 - PORTARIA**CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Denominação:	Portaria
Situação:	Construído
Tipo:	Galpão
Nº de Pavimentos:	1
Padrão Construtivo:	Médio
Posicionamento no Terreno:	Isolado e recuado do alinhamento da via pública
Estrutura:	Pré Moldado
Fechamento Lateral:	Bloco estrutural
Tipo de Cobertura:	Laje impermeabilizada e telha metálica
Apoio da Cobertura:	Concreto
Tipo de Telha:	Metálica
Revestimento Externo:	Bloco estrutural pintado
Pé Direito:	3,20 e 6,00 m
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	4 anos
Área Construída:	52,88 m ² (conforme matrícula)

COMPLEMENTOS

Segurança:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme(infra-vermelho)
Segurança contra Incêndio:	luz e alarme de emergência
Ar Condicionado:	Individual
Energia:	Gerador automatizado
Tecnologia:	Comunicação com satélite, fibra ótica, linha digital e TV a cabo

ACABAMENTOS INTERNOS OBSERVADOS

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

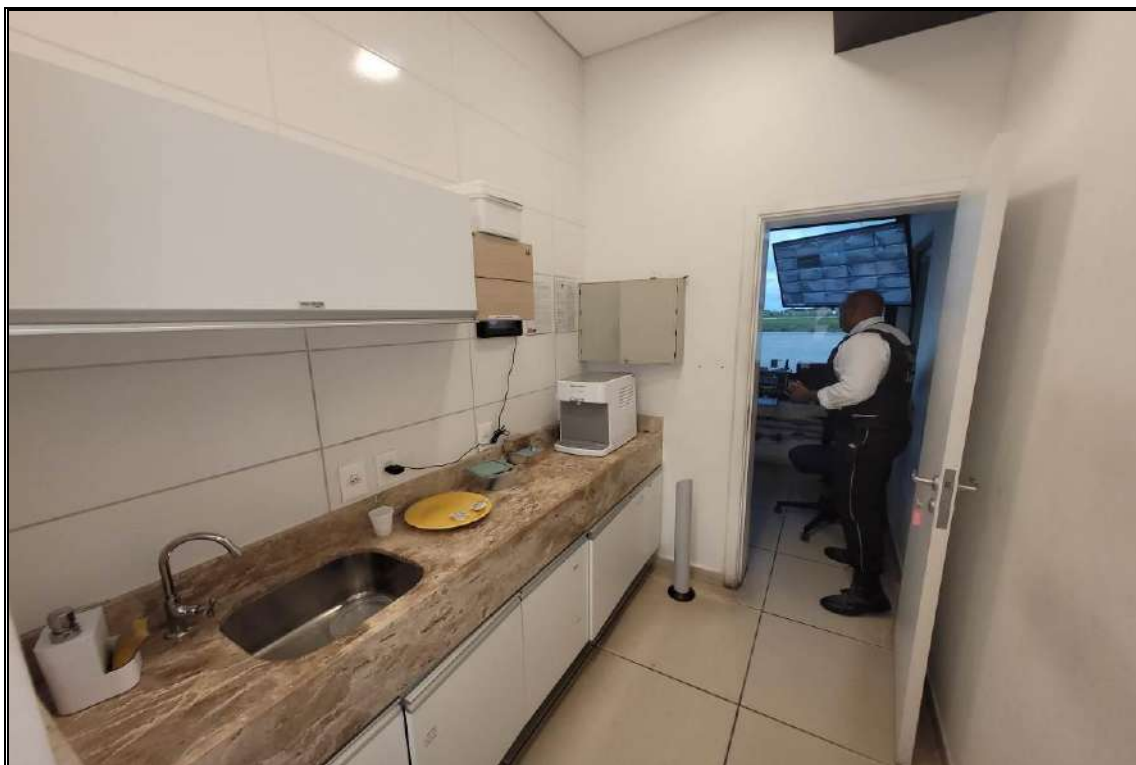


VISTA GERAL DA PORTARIA



RECEPÇÃO DA PORTARIA

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 488D-A2F7-97C7-0C20.



COPA DA PORTARIA



PORTARIA MONITORAMENTO

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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

BENFEITORIA Nº 01

Tipo:	Pavimentação (Blokret)
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	4 anos
Área:	9.200,00 m ²
Observações:	Área estimada com auxílio de imagem via satélite

**PAVIMENTAÇÃO EM BLOKRET**

BENFEITORIA Nº 02

Tipo:	Pavimentação (concreto)
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	4 anos
Área:	1.800,00 m ²
Observações:	Área estimada com auxílio de imagem via satélite

**PAVIMENTAÇÃO EM CONCRETO**

BENFEITORIA Nº 03

Tipo:	Fechamento lateral (tipo alambrado)
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	4 anos
Comprimento:	900,00 m
Observações:	Área estimada com auxílio de imagem via satélite



FECHAMENTO LATERAL EM ALAMBRADO

BENFEITORIA Nº 04

Tipo:	Reservatório metálico elevado
Estado de Conservação:	Novo
Idade Aparente:	4 anos
Volume:	240,00 m ³



RESERVATÓRIO METÁLICO

IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

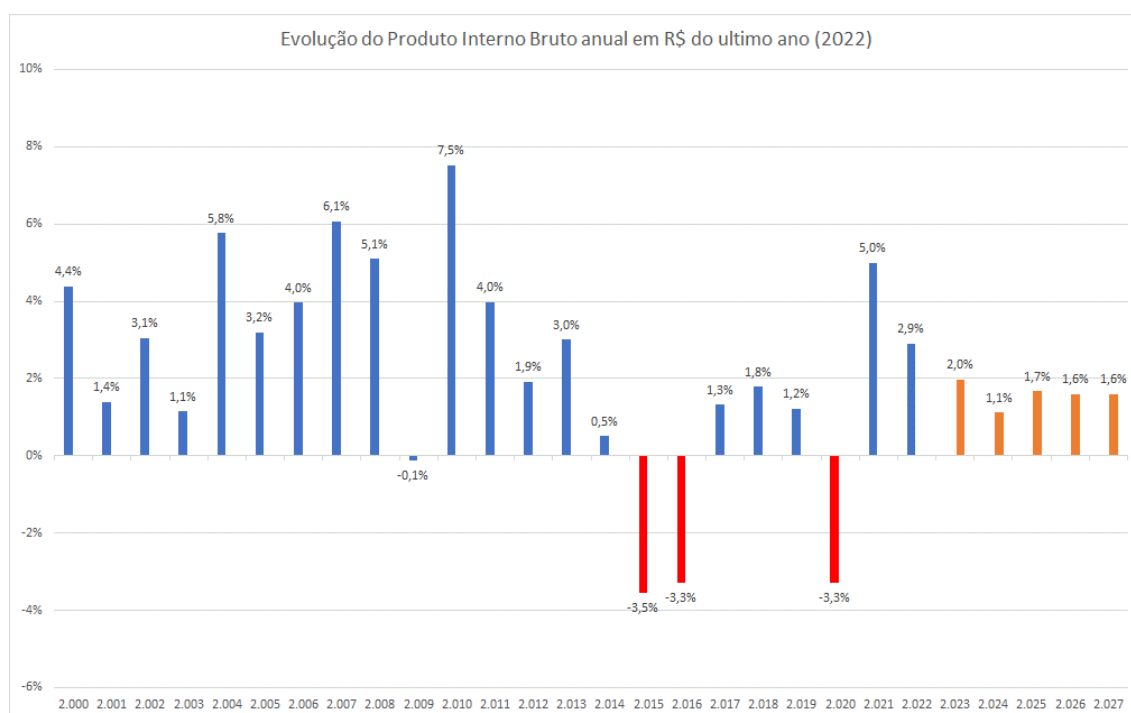
Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora 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 Avenida Maximiliano Garla, S/N – Polo Industrial, Cidade de Igarassu, Estado de Pernambuco., em local em início de urbanização horizontal;
 - b) O uso atual do imóvel em análise, sob a óptica do mercado, está adequado e apresenta a seguinte situação conforme informações obtidas no imóvel e com a solicitante¹:
 - (i) As edificações estão posicionadas adequadamente no terreno;
 - (ii) O projeto de implantação das edificações no terreno está adequado;
 - (iii) Existe sobra de coeficiente de aproveitamento para ampliação das edificações de acordo com a legislação;
 - (iv) Existe sobra física de terreno para ampliação das edificações;
 - (v) Se necessário é possível fisicamente ampliar a área construída mantendo as edificações atuais;
 - (vi) O uso atual está compatível com o entorno do local;
 - (vii) Não existe conflito entre o uso atual e os imóveis da vizinhança;

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

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

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

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

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

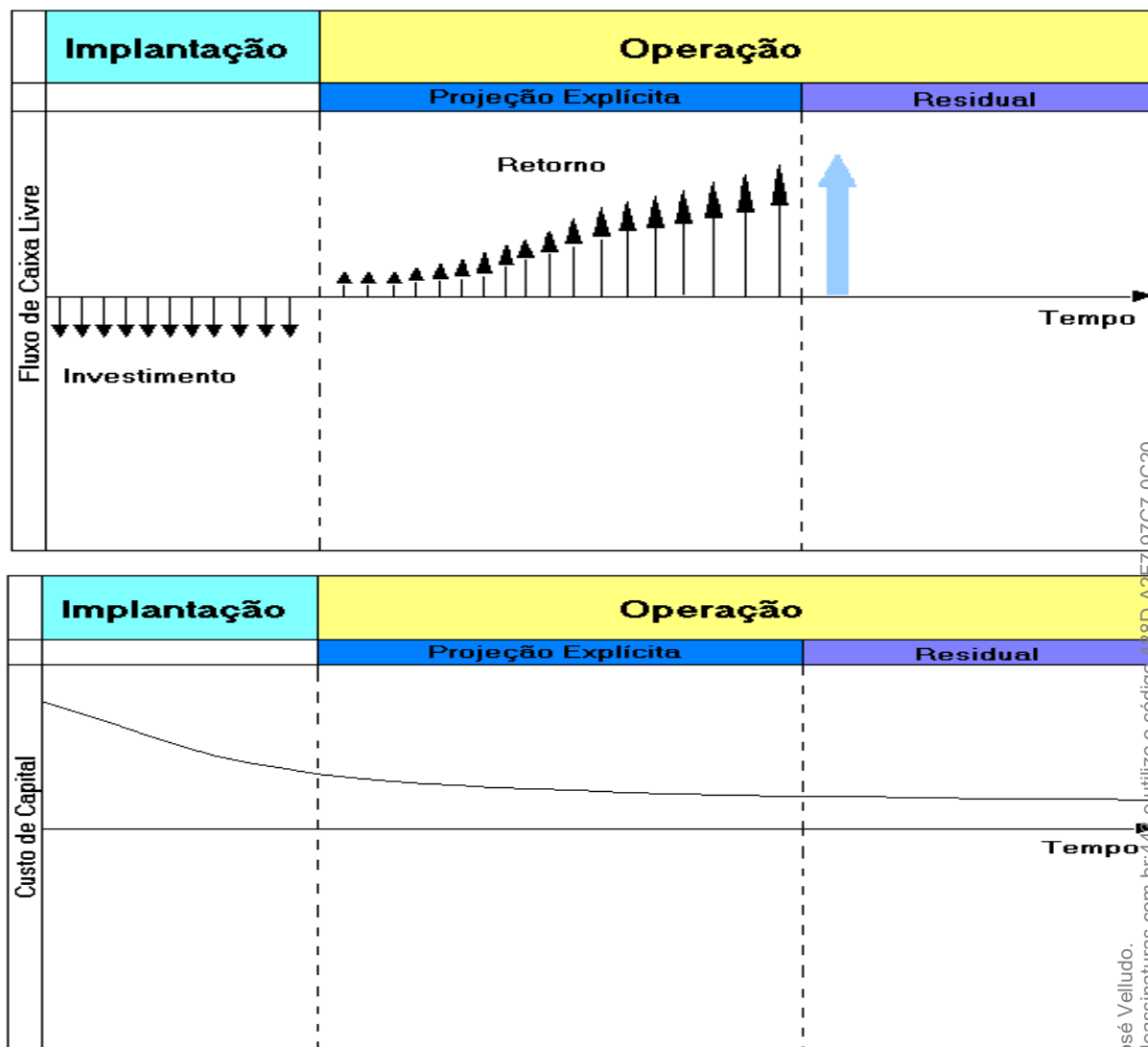
1. MODELO DE ANÁLISE

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

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

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

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



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

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

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 irrecuperável		
	Gestão de contratos de locação		
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		
-	Depreciação		
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)		
-	Impostos (IR/CSSL)		
=	Lucro líquido		
+	Depreciação e Amortização		
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		
-	Investimento em novos ativos		
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		
=	Fluxos de Caixa Acumulados		
+	Integralização dos Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Acumulados		
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		
=	Fluxos de Caixa Líquidos da Entidade		
+	Valor Residual		
=	Fluxos de Caixa Líquidos Final		

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.

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:

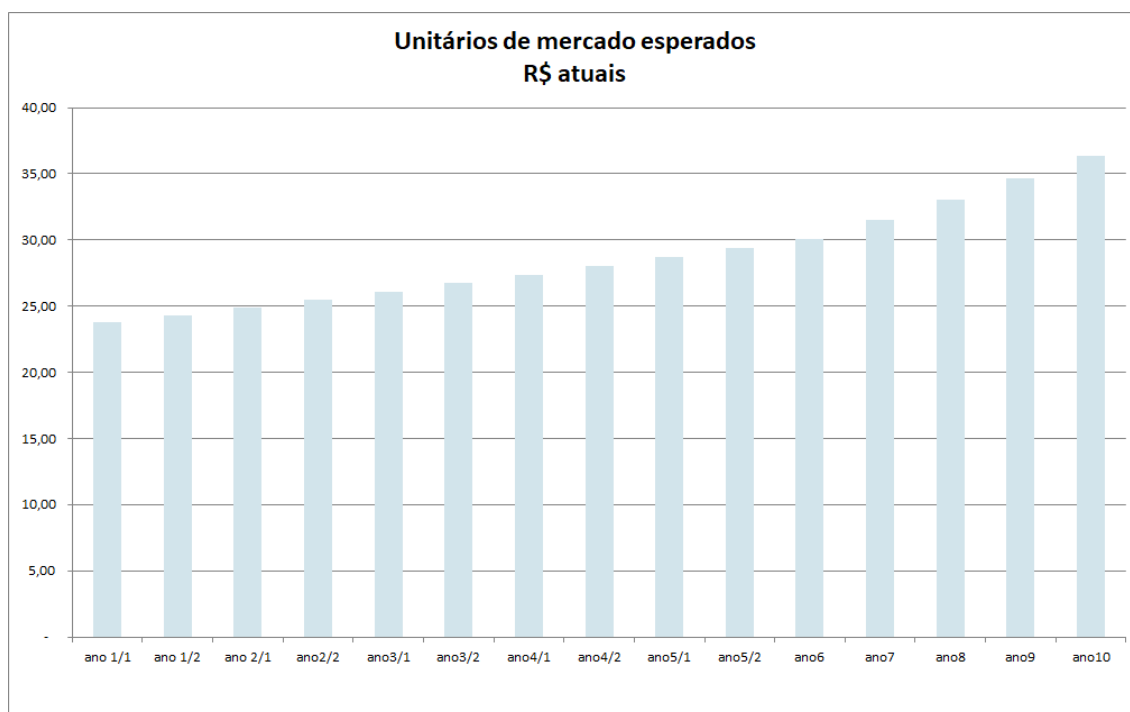
Bases dos contratos	Contrato 5
Cenário : BuyToLease	007_Benteler_Igarassu_PE
Área Locável (m2)	15.163,03
Aluguel contratado - R\$/m2	41,65
Aluguel contratado	631.513,68
Data base aluguel contratado	01/06/2022
Mês de reajuste	6
Periodicidade de reajuste	12
Periodicidade de pagamento	1
Índice de reajuste	FIPCA
Data de início do contrato	01/06/2020
Data de início do pagamento	01/06/2020
Data de fim de contrato	01/06/2030
Locatários	007_Benteler_Igarassu_PE
1 - Aluguel corrigido vigente - data início pagamento	656.369,00
2 - Aluguel ajustado em moeda constante - data início pagamento	655.253,46
3 - Aluguel data base estudo - data início pagamento	656.369,00

- (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.

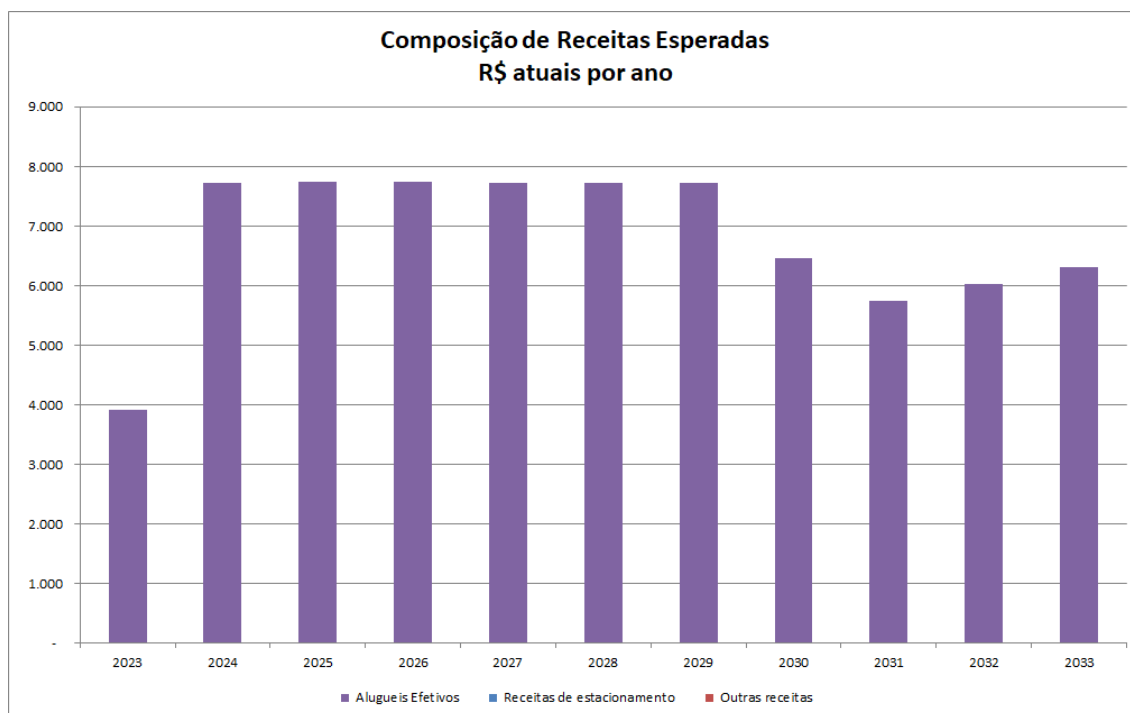
Para as projeções de receitas de alugueis após o término dos contratos relacionados anteriormente, projetamos valores esperados por metro quadrado de locação com base na pesquisa de mercado anexa, admitindo-se os parâmetros de projeção conforme abaixo:

Parâmetros esperados de mercado	<u>Contrato 5</u>
Cenário : BuyToLease	007_Benteler_Igar assu_PE
Aluguel de mercado inicial - R\$	360.452
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	23,77
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	43,89
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	156
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	39,50
Ocupação inicial - %	100%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	83
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	3,75
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	3,75
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56

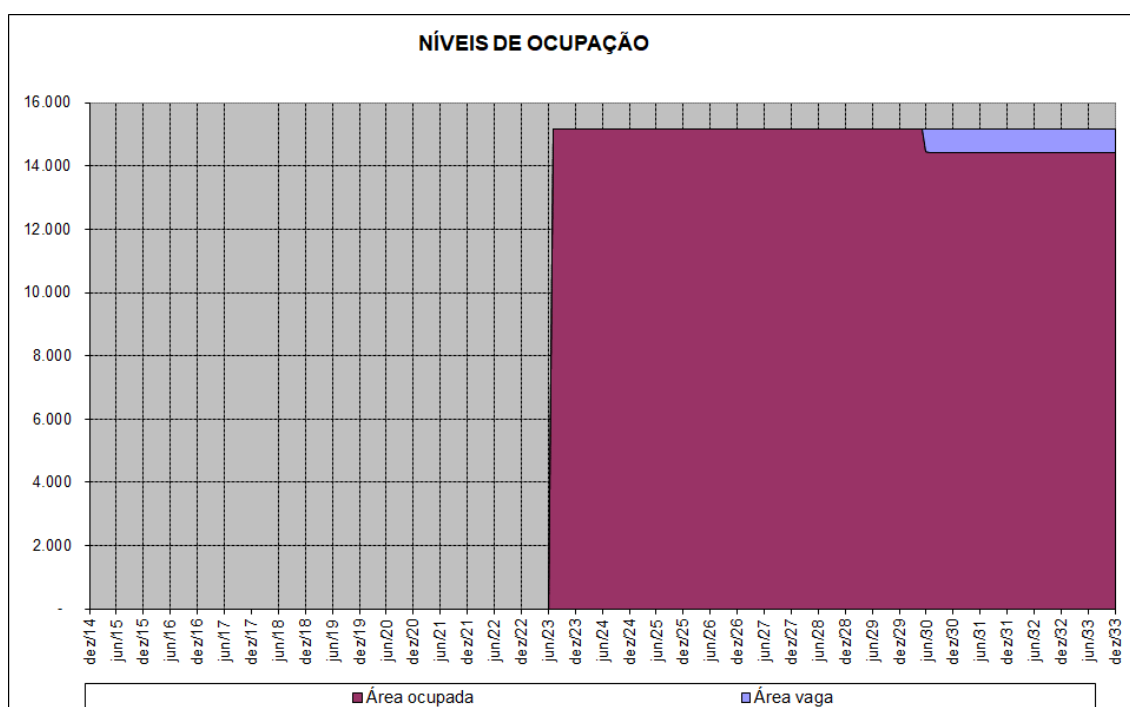
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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

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

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

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

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

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

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

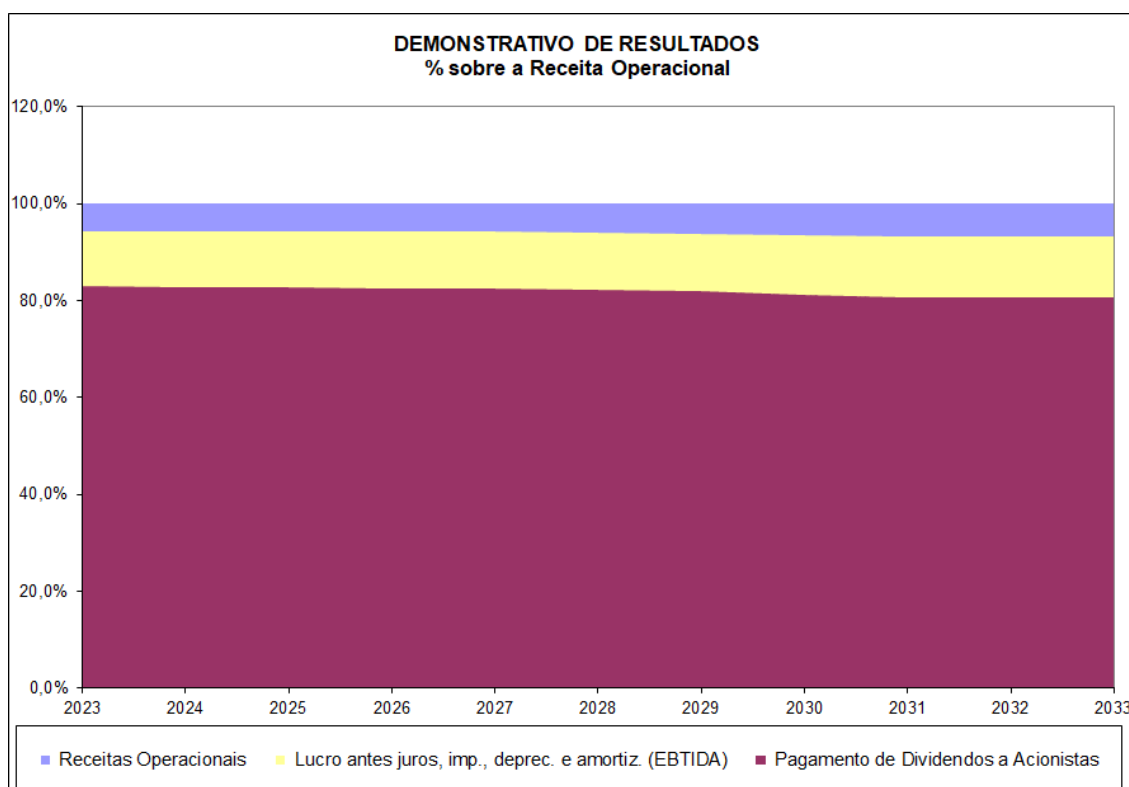
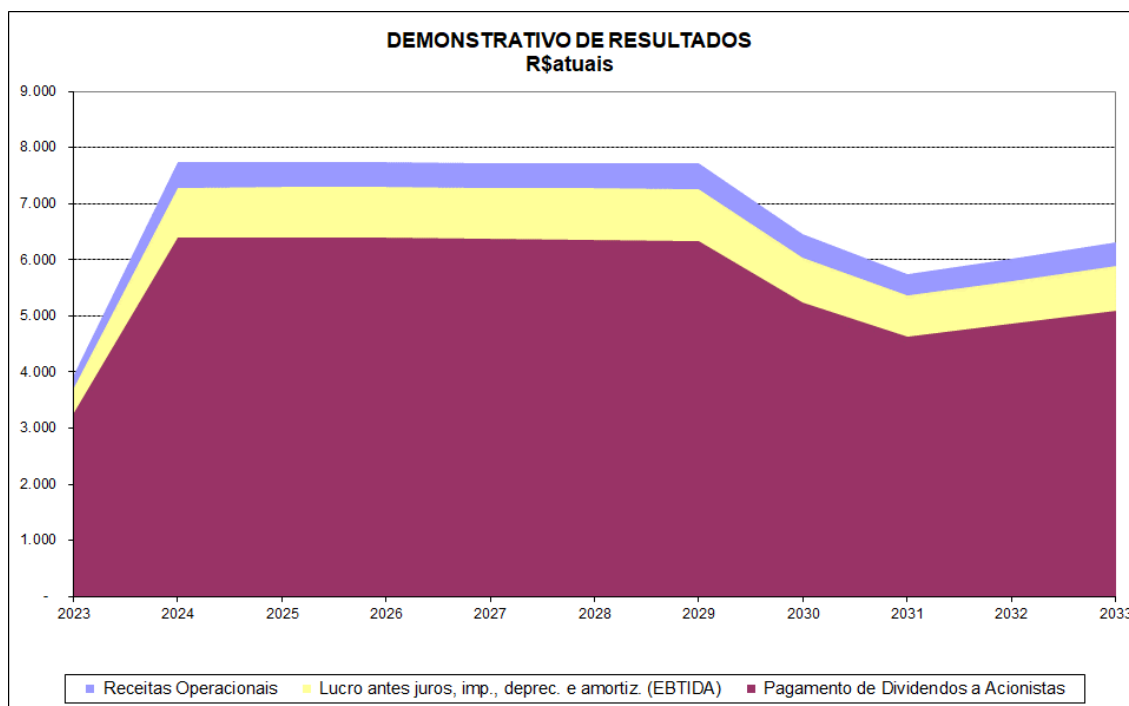
1. Investimentos em Capex efetuadas pelo proprietário: Não informado;
2. Despesas Operacionais
 - a. Condomínio/IPTU efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - b. Condomínio/IPTU efetuadas pelo locatário: R\$ 44.926,38 (em 2023);
 - c. Manutenção/conservação efetuadas pelo proprietário: Não informado;
 - d. Manutenção/conservação efetuadas pelo locatário: Não informado;
 - e. Outras despesas efetuadas pelo proprietário: Não informado.

Adicionalmente consideramos as provisões para reinvestimentos reais, que compõem o Fundo de Reposição de Ativos que foi projetado com base no conceito de depreciação de edificações conforme critério de Kuentzle, que estabelece menor intensidade de depreciação na fase inicial de vida do prédio, aumentando com o envelhecimento da construção seguindo a equação de uma parábola. A vida útil real arbitrada foi de 60 anos total, ajustando cada imóvel em função da sua idade aparente e considerando que o FRA provisionado pelos proprietários refere-se a 35% desta depreciação calculada.

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

Este critério adotado pode ser comparado ao conceito tradicional de estabelecer uma perpetuidade ao final do ciclo de projeção explícita que teria um resultado equivalente caso adotássemos uma taxa de desconto de 7,2% ao ano. Na comparação ao conceito de capital potencial de mercado seria um equivalente a 9,4% 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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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 (Ke), 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:

$$Ke = Rf + (Rp \times \text{Beta}) + Rliq$$

Onde:

Rf = taxa de retorno livre de risco

Rp = prêmio de risco esperado para o mercado em geral

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

Rliq = risco de liquidez e porte

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

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

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

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

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

Consideramos as taxas de atratividade de investidores do mercado imobiliário e fixamos o beta médio desalavancado de 0,48 e o prêmio pelo risco de liquidez de 0,60%, para o momento atual em que o empreendimento já está operando e considerando-se suas características específicas conforme aspectos relacionados.

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

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

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

$$Ke = 4,00\% + (5,14\% \times 0,60) + 0,80\% = 7,78\% \text{ (valor residual)}$$

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

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

5. VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor de Mercado Empreendimento: R\$ 70.787.000,00

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 (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terreno	33.582,25	169,72				1,00	5.699.579	5.699.579
Edificações								
01. Edificação Principal e anexos	14.364,07	2.600,00	4	a	55	0,96	37.346.582	35.852.719
02. ADM (Salas)	746,08	3.140,00	4	a	55	0,96	2.342.691	2.248.983
03. Portaria	52,88	2.050,00	4	a	55	0,96	108.404	104.068
Subtotal Edificações	15.163,03						39.797.677	38.205.770
Benfeitorias								
01. Pavimentação (Blokret) m²	9.200,00	120,00	4	a	46	0,96	1.104.000	1.059.840
02. Pavimentação (concreto) m²	1.800,00	200,00	4	a	46	0,96	360.000	345.600
03. Fechamento lateral (tipo alambrado) (m)	900,00	250,00	4	a	46	0,96	225.000	216.000
04. Reservatório metálico elevado (m²)	240,00	1.500,00	4	a	46	0,96	360.000	345.600
Subtotal Benfeitorias							2.049.000	1.967.040
Edificações e Benfeitorias	15.163,03	2.759,78			55	0,96	41.846.677	40.172.810
Custos							47.546.256	45.872.389
Valor do Empreendimento					F. Comercialização	1,54		70.787.000

A análise dos valores pelo Método Evolutivo (Custo) nos indica um fator de comercialização positivo de 54% 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\$ 5.700.000,00
VALOR DAS EDIFICAÇÕES:	R\$ 65.087.000,00
VIDA ÚTIL REMANESCENTE:	55 anos

A pedido da solicitante apresentamos o custo de reedição estimado para as edificações:²
Custo de Reedição das Edificações: R\$ 40.173.000,00

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\$ 70.787.000,00

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
ENGº 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 27.993.007/0623, que se compõe de 81 (oitenta e uma) 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, 06 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 488D-A2F7-97C7-0C20.

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: BuyToLease												
		Ano	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante													
+	Receitas Operacionais		3.915	7.730	7.736	7.737	7.728	7.728	7.728	6.453	5.746	6.023	6.314	74.837
-	Área locável (m2)		7.582	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		24	24	25	27	28	29	30	32	33	35	37	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		2.154	4.399	4.615	4.838	5.066	5.310	5.504	5.769	6.048	6.340	6.646	56.689
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	438	758	758	758	
-	Aluguéis Efetivos		3.915	7.730	7.736	7.737	7.728	7.728	7.728	6.453	5.746	6.023	6.314	74.837
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		143	282	282	282	282	282	282	236	210	220	230	2.732
-	PIS		25	50	50	50	50	50	50	42	37	39	41	486
-	COFINS		117	232	232	232	232	232	232	194	172	181	189	2.245
-	Despesas Operacionais		82	162	162	162	162	170	193	181	178	185	192	1.830
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	20	34	34	34	122
-	Inadimplência irreversível		4	8	8	8	8	15	39	32	29	30	32	212
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		78	155	155	155	155	155	155	129	115	120	126	1.497
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		3.690	7.286	7.292	7.292	7.283	7.276	7.252	6.037	5.358	5.619	5.892	70.275
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		3.690	7.286	7.292	7.292	7.283	7.276	7.252	6.037	5.358	5.619	5.892	70.274
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		3.690	7.286	7.292	7.292	7.283	7.276	7.252	6.037	5.358	5.619	5.892	70.274
-	Impostos (IR/CSSL)		426	841	842	842	841	841	841	702	625	655	687	8.142
=	Lucro líquido		3.264	6.444	6.450	6.450	6.442	6.435	6.412	5.334	4.733	4.963	5.205	62.132
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		3.264	6.445	6.450	6.450	6.443	6.435	6.412	5.335	4.733	4.963	5.205	62.133
-	Investimento em novos ativos		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		18	41	49	57	65	73	81	90	98	106	114	791
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(43.609)	6.404	6.401	6.393	6.377	6.362	6.330	5.245	4.635	4.857	5.091	14.487
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(43.609)	(37.205)	(30.804)	(24.411)	(18.033)	(11.672)	(5.341)	(96)	4.539	9.397	14.487	
+	Integralização dos Acionistas		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		3.246	6.404	6.401	6.393	6.377	6.362	6.330	5.245	4.635	4.857	5.091	61.341
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0	0	0	0	0	0	(0)	(0)	0	0	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
+	Distribuição de Dividendos		3.246	6.404	6.401	6.393	6.377	6.362	6.330	5.245	4.635	4.857	5.091	61.341
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.855	70.855
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(43.609)	6.404	6.401	6.393	6.377	6.362	6.330	5.245	4.635	4.857	75.946	85.342

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)												
-	Potencial de Mercado de Aluguéis	55,0%	56,9%	59,7%	62,5%	65,6%	68,7%	71,2%	89,4%	105,3%	105,3%	105,3%	75,7%
-	Vacância do empreendimento												
-	Área vaga (m2)												
-	Aluguéis Efetivos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Receitas de estacionamento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Outras receitas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Impostos sobre receitas	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
-	PIS	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
-	COFINS	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
-	Despesas Operacionais	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,2%	2,5%	2,8%	3,1%	3,1%	3,0%	2,4%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,5%	0,2%
-	Inadimplência irre recuperável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-	Gestão e comercialização de contratos de locação	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
-	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)	94,3%	94,3%	94,3%	94,3%	94,3%	94,1%	93,9%	93,5%	93,3%	93,3%	93,3%	93,9%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,1%	93,8%	93,5%	93,3%	93,3%	93,3%	93,9%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,2%	94,1%	93,8%	93,5%	93,3%	93,3%	93,3%	93,9%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,3%	83,0%	82,7%	82,4%	82,4%	82,4%	83,0%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,4%	83,3%	83,0%	82,7%	82,4%	82,4%	82,4%	83,0%
-	Investimento em novos ativos	1196,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,6%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,4%	1,7%	1,8%	1,8%	1,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-1113,9%	82,8%	82,7%	82,6%	82,5%	82,3%	81,9%	81,3%	80,7%	80,6%	80,6%	19,4%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-1113,9%	-481,3%	-398,2%	-315,5%	-233,4%	-151,0%	-69,1%	-1,5%	79,0%	156,0%	229,4%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	1196,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,6%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	1196,8%	606,1%	605,6%	605,6%	606,3%	606,3%	606,3%	726,1%	815,5%	777,9%	742,1%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	82,9%	82,8%	82,7%	82,6%	82,5%	82,3%	81,9%	81,3%	80,7%	80,6%	80,6%	82,0%
=	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	1196,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,6%
+	Distribuição de Dividendos	82,9%	82,8%	82,7%	82,6%	82,5%	82,3%	81,9%	81,3%	80,7%	80,6%	80,6%	82,0%
-	Impostos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1122,2%	94,7%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-1113,9%	82,8%	82,7%	82,6%	82,5%	82,3%	81,9%	81,3%	80,7%	80,6%	1202,8%	114,0%

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	-	-	-	-	-	-	655	654	653	652	651	650
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	23,77	23,73	23,69	23,65	23,61	23,57
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	360,45	359,84	359,23	358,62	358,01	357,40
	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	-	-	-	-	-	-	655	654	653	652	651	650
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	24	24	24	24	24	24
	PIS	-	-	-	-	-	-	4	4	4	4	4	4
	COFINS	-	-	-	-	-	-	20	20	20	20	20	19
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	13	13	13	13	13	13
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	618	617	615	614	613	612
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	618	617	615	614	613	612
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	-	-	-	-	-	-	618	617	615	614	613	612
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	71	71	71	71	71	71
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	546	545	544	544	543	542
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	546	545	544	544	543	542
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(46.854)	543	542	541	540	540	539
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(46.854)	(46.311)	(45.769)	(45.227)	(44.687)	(44.147)	(43.609)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	543	1.086	1.627	2.167	2.707	3.246
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	543	542	541	540	540	539
=	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	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	543	542	541	540	540	539
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(46.854)	543	542	541	540	540	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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	639	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,84	23,76	23,68	23,60	23,52	23,44	24,92	24,83	24,75	24,67	24,58	24,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	361,55	360,32	359,08	357,86	356,63	355,42	377,86	376,57	375,28	374,00	372,72	371,45
	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	641	639	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	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)	604	602	600	598	596	619	617	614	612	610	608	606
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	604	602	600	598	596	619	617	614	612	610	608	606
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	604	602	600	598	596	619	617	614	612	610	608	606
-	Impostos (IR/CSSL)	70	69	69	69	69	71	71	71	71	70	70	70
=	Lucro líquido	534	532	531	529	527	547	545	543	542	540	538	536
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	534	532	531	529	527	547	545	543	542	540	538	536
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	531	529	528	526	524	544	542	540	538	536	534	532
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(43.077)	(42.548)	(42.020)	(41.495)	(40.971)	(40.427)	(39.885)	(39.345)	(38.807)	(38.271)	(37.737)	(37.205)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	3.777	4.306	4.834	5.359	5.883	6.428	6.969	7.509	8.047	8.583	9.117	9.649
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	531	529	528	526	524	544	542	540	538	536	534	532
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	(0)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	(0)	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas													
-	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	531	529	528	526	524	544	542	540	538	536	534	532
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	531	529	528	526	524	544	542	540	538	536	534	532

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,02	24,94	24,86	24,77	24,69	24,61	26,12	26,04	25,95	25,87	25,78	25,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	379,36	378,12	376,89	375,66	374,43	373,21	396,11	394,82	393,53	392,24	390,96	389,69
	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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	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)	605	603	601	599	597	619	617	615	613	611	609	607
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	605	603	601	599	597	619	617	615	613	611	609	607
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	605	603	601	599	597	619	617	615	613	611	609	607
-	Impostos (IR/CSSL)	70	70	69	69	69	71	71	71	71	70	70	70
=	Lucro líquido	535	533	531	530	528	547	545	544	542	540	538	537
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	535	533	531	530	528	547	545	544	542	540	538	537
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	531	529	528	526	524	543	541	539	537	536	534	532
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(36.674)	(36.144)	(35.617)	(35.091)	(34.567)	(34.023)	(33.482)	(32.943)	(32.405)	(31.870)	(31.336)	(30.804)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	10.180	10.710	11.237	11.763	12.287	12.831	13.372	13.911	14.449	14.984	15.518	16.050
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	531	529	528	526	524	543	541	539	537	536	534	532
=	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	531	529	528	526	524	543	541	539	537	536	534	532
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	531	529	528	526	524	543	541	539	537	536	534	532

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,23	26,14	26,06	25,97	25,89	25,80	27,39	27,30	27,21	27,12	27,03	26,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	397,69	396,39	395,10	393,81	392,52	391,24	415,24	413,89	412,54	411,19	409,85	408,51
	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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	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)	605	603	601	599	597	619	617	615	613	611	609	607
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	605	603	601	599	597	619	617	615	613	611	609	607
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	605	603	601	599	597	619	617	615	613	611	609	607
-	Impostos (IR/CSSL)	70	70	69	69	69	71	71	71	71	70	70	70
=	Lucro líquido	535	533	531	530	528	547	545	544	542	540	538	537
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	535	533	531	530	528	547	545	544	542	540	538	537
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	530	529	527	525	523	543	540	539	537	535	533	532
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.273)	(29.744)	(29.218)	(28.692)	(28.169)	(27.626)	(27.086)	(26.547)	(26.010)	(25.475)	(24.942)	(24.411)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	16.581	17.110	17.637	18.162	18.685	19.228	19.768	20.307	20.844	21.379	21.912	22.443
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	530	529	527	525	523	543	540	539	537	535	533	532
=	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	530	529	527	525	523	543	540	539	537	535	533	532
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	530	529	527	525	523	543	540	539	537	535	533	532

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,36	27,27	27,17	27,08	26,99	28,71	28,61	28,51	28,41	28,31	28,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	416,37	414,92	413,48	412,04	410,61	409,18	435,30	433,79	432,28	430,78	429,28	427,79
	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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	14	14	14	14	14	14	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	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)	604	602	600	597	595	619	616	614	612	610	608	606
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	604	602	600	597	595	619	616	614	612	610	608	606
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	604	602	600	597	595	619	616	614	612	610	608	606
-	Impostos (IR/CSSL)	70	69	69	69	69	71	71	71	71	70	70	70
=	Lucro líquido	534	532	530	528	527	547	545	543	542	540	538	536
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	534	532	530	528	527	547	545	543	542	540	538	536
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	529	527	525	523	522	542	540	538	536	534	532	530
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.882)	(23.355)	(22.829)	(22.306)	(21.784)	(21.242)	(20.703)	(20.165)	(19.629)	(19.095)	(18.563)	(18.033)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	22.972	23.500	24.025	24.548	25.070	25.612	26.151	26.689	27.225	27.759	28.291	28.821
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	529	527	525	523	522	542	540	538	536	534	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	529	527	525	523	522	542	540	538	536	534	532	530
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	529	527	525	523	522	542	540	538	536	534	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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,79	28,69	28,59	28,49	28,39	28,29	30,09	29,99	29,89	29,78	29,68	29,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	436,48	434,96	433,45	431,94	430,44	428,95	456,32	454,74	453,16	451,58	450,01	448,45
	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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	14	14	14	14	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
	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)	604	602	600	597	595	619	616	614	612	607	605	603
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	604	602	600	597	595	619	616	614	612	607	605	603
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	604	602	600	597	595	619	616	614	612	607	605	603
-	Impostos (IR/CSSL)	70	69	69	69	69	71	71	71	71	70	70	70
=	Lucro líquido	534	532	530	528	527	547	545	543	542	537	535	533
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	534	532	530	528	527	547	545	543	542	537	535	533
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	528	526	525	523	521	541	539	537	535	531	529	527
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(17.505)	(16.978)	(16.454)	(15.931)	(15.410)	(14.869)	(14.330)	(13.793)	(13.258)	(12.727)	(12.198)	(11.672)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	29.349	29.876	30.400	30.923	31.444	31.985	32.524	33.061	33.596	34.127	34.656	35.182
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	528	526	525	523	521	541	539	537	535	531	529	527
=	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	528	526	525	523	521	541	539	537	535	531	529	527
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	528	526	525	523	521	541	539	537	535	531	529	527

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,47	29,37	29,27	29,17	29,06	28,96	31,55	31,44	31,33	31,22	31,11	31,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,89	445,34	443,79	442,25	440,71	439,18	478,36	476,70	475,04	473,39	471,75	470,11
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	24	24	24	24	24	24	23
	PIS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	COFINS	19	19	19	19	19	20	20	20	19	19	19	19
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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)	601	599	597	595	593	616	614	612	610	607	605	603
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	601	599	597	595	593	616	614	612	610	607	605	603
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	601	599	597	595	593	616	614	612	610	607	605	603
-	Impostos (IR/CSSL)	70	69	69	69	69	71	71	71	71	70	70	70
=	Lucro líquido	531	530	528	526	524	545	543	541	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	531	530	528	526	524	545	543	541	539	537	535	533
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	525	523	521	520	518	538	536	534	532	530	528	526
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(11.147)	(10.623)	(10.102)	(9.582)	(9.065)	(8.527)	(7.991)	(7.457)	(6.926)	(6.396)	(5.868)	(5.341)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	35.708	36.231	36.752	37.272	37.789	38.327	38.863	39.397	39.929	40.458	40.987	41.513
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	525	523	521	520	518	538	536	534	532	530	528	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	525	523	521	520	518	538	536	534	532	530	528	526
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	525	523	521	520	518	538	536	534	532	530	528	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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	439	476	475	473	471	470	468
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,90	30,79	30,68	30,58	30,47	30,36	33,07	32,96	32,84	32,73	32,61	32,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	468,48	466,85	465,23	463,61	462,00	460,39	501,47	499,72	497,99	496,26	494,53	492,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	708	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	641	638	636	634	632	439	476	475	473	471	470	468
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	23	23	23	23	23	16	17	17	17	17	17	17
	PIS	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	19	19	19	19	19	13	14	14	14	14	14	14
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	16	14	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	13	13	13	13	13	9	10	9	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	601	599	597	595	593	409	444	443	441	440	438	437
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	601	599	597	595	593	409	444	443	441	440	438	437
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	601	599	597	595	593	409	444	443	441	440	438	437
-	Impostos (IR/CSSL)	70	69	69	69	69	48	52	52	51	51	51	51
=	Lucro líquido	531	530	528	526	524	361	392	391	390	388	387	386
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	531	530	528	526	524	362	392	391	390	388	387	386
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	524	523	521	519	517	354	385	383	382	381	379	378
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(4.817)	(4.294)	(3.774)	(3.255)	(2.738)	(2.384)	(1.999)	(1.616)	(1.234)	(853)	(474)	(96)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	42.037	42.560	43.080	43.599	44.116	44.471	44.855	45.238	45.620	46.001	46.380	46.758
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	524	523	521	519	517	354	385	383	382	381	379	378
=	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	523	521	519	517	354	385	383	382	381	379	378
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	524	523	521	519	517	354	385	383	382	381	379	378

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	467	465	463	462	460	458	499	498	496	494	492	491
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	32,39	32,28	32,16	32,05	31,94	31,83	34,67	34,55	34,43	34,31	34,19	34,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	491,10	489,40	487,70	486,00	484,31	482,63	525,69	523,86	522,04	520,23	518,42	516,62
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	467	465	463	462	460	458	499	498	496	494	492	491
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	17	17	17	17	17	17	18	18	18	18	18	18
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
-	Despesas Operacionais	15	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	435	433	432	430	429	427	466	464	463	461	459	458
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	435	433	432	430	429	427	466	464	463	461	459	458
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	435	433	432	430	429	427	466	464	463	461	459	458
-	Impostos (IR/CSSL)	51	51	50	50	50	50	54	54	54	54	54	53
=	Lucro líquido	384	383	382	380	379	378	412	410	409	407	406	404
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	384	383	382	380	379	378	412	410	409	407	406	404
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	376	375	374	372	371	370	403	402	400	399	397	396
=	Fluxos de Caixa Acumulados	280	655	1.029	1.401	1.773	2.142	2.545	2.947	3.347	3.746	4.143	4.539
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	47.134	47.509	47.883	48.256	48.627	48.996	49.399	49.801	50.201	50.600	50.997	51.393
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	376	375	374	372	371	370	403	402	400	399	397	396
=	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	376	375	374	372	371	370	403	402	400	399	397	396
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	376	375	374	372	371	370	403	402	400	399	397	396

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	489	487	486	484	482	481	524	522	520	518	516	514
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	33,95	33,83	33,72	33,60	33,48	33,37	36,34	36,22	36,09	35,97	35,84	35,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	514,82	513,03	511,25	509,47	507,70	505,94	551,08	549,16	547,25	545,35	543,46	541,57
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	489	487	486	484	482	481	524	522	520	518	516	514
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	18	18	18	18	18	18	19	19	19	19	19	19
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	15	15	15	15	14	14	16	16	16	16	15	15
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	456	455	453	451	450	448	488	487	485	483	482	480
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	456	455	453	451	450	448	488	487	485	483	482	480
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	456	455	453	451	450	448	488	487	485	483	482	480
-	Impostos (IR/CSSL)	53	53	53	53	52	52	57	57	57	56	56	56
=	Lucro líquido	403	402	400	399	397	396	432	430	429	427	426	424
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	403	402	400	399	397	396	432	430	429	427	426	424
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	394	393	392	390	389	387	422	421	419	418	416	415
=	Fluxos de Caixa Acumulados	4.934	5.327	5.718	6.109	6.497	6.885	7.307	7.728	8.147	8.565	8.982	9.397
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	51.788	52.181	52.572	52.963	53.351	53.739	54.161	54.582	55.002	55.419	55.836	56.251
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	394	393	392	390	389	387	422	421	419	418	416	415
=	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	394	393	392	390	389	387	422	421	419	418	416	415
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	394	393	392	390	389	387	422	421	419	418	416	415

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	513	511	509	507	506	504	549	547	545	543	541	539
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	35,59	35,47	35,35	35,22	35,10	34,98	38,10	37,97	37,83	37,70	37,57	37,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	539,69	537,81	535,94	534,08	532,23	530,38	577,69	575,69	573,69	571,69	569,71	567,73
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	513	511	509	507	506	504	549	547	545	543	541	539
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	19	19	19	18	18	20	20	20	20	20	20
	PIS	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
	COFINS	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	16	16	16	16	15	15	17	17	16	16	16	16
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	478	477	475	473	472	470	512	510	509	507	505	503
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	478	477	475	473	472	470	512	510	509	507	505	503
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	478	477	475	473	472	470	512	510	509	507	505	503
-	Impostos (IR/CSSL)	56	56	55	55	55	55	60	60	59	59	59	59
=	Lucro líquido	423	421	420	418	417	415	453	451	449	448	446	445
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	423	421	420	418	417	415	453	451	449	448	446	445
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	413	412	410	409	408	406	443	441	440	438	436	435
=	Fluxos de Caixa Acumulados	9.810	10.222	10.632	11.041	11.449	11.855	12.298	12.739	13.178	13.616	14.052	14.487
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	56.664	57.076	57.486	57.895	58.303	58.709	59.152	59.593	60.032	60.470	60.907	61.341
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	413	412	410	409	408	406	443	441	440	438	436	435
=	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	413	412	410	409	408	406	443	441	440	438	436	435
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.855
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	413	412	410	409	408	406	443	441	440	438	436	71.290

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Aluguel (R\$)	Reajuste	SituaçãoA	ÁreaConstruída
1	BR 101	Próximo a unilever	Ana Albuquerque	Igarassu	PE	mai/23	36.000	12	oferta	2.400,00
2	Av. Assedip	Ao lado da BabyKids Futurista	Distrito Industrial	Abreu e Lima	PE	mai/23	76.000	12	oferta	7.600,00
3	Rua da Linha	As margens da BR 101	Passarinho	Paulista	PE	mai/23	54.400	12	oferta	4.730,00
4	As margens da BR 101, 53		Paratibe	Paulista	PE	mai/23	30.200	12	oferta	1.675,00
5	Av. Assedip	Esq. Rua Sofia	Timbó	Abreu e Lima	PE	mai/23	69.000	12	oferta	6.000,00
Avaliando	Avenida Maximiliano Garla, S/N		Polo Industrial	Igarassu	PE	mai/23		12	transação	15.163,03

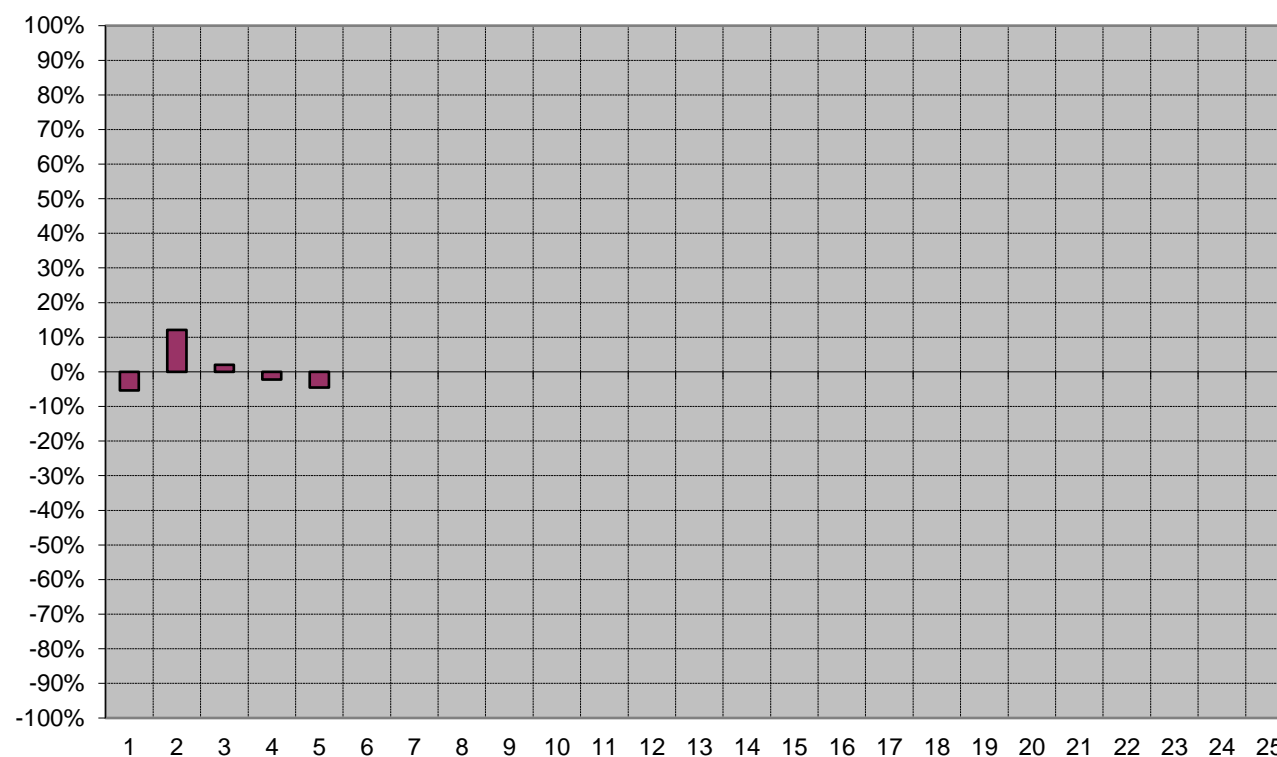
Amostra	ÁreaTerreno	ÁreaDescoberta	ÁreaEquivalente	Padrão	NotaPadrão	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	5.900,00	3.500,00	2.575,00	médio	5,0	25	e	8,5	IG Galpões	Bruno	(81) 98715-2275(81) 99126-9051
2	15.200,00	7.600,00	7.980,00	médio	5,0	30	e	7,5	IG Galpões	João	(81) 98715-2275(81) 99126-9051
3	4.730,00		4.730,00	médio	5,0	25	e	7,0	IG Galpões	João	(81) 98715-2275(81) 99126-9051
4	1.675,00		1.675,00	médio	6,0	20	d	7,5	IG Galpões	João	(81) 98715-2275(81) 99126-9051
5	10.000,00	4.000,00	6.200,00	médio	5,0	30	e	7,0	Absoluta Imob	Kali	(81) 3088-8232(81) 99618-1798
Avaliando	33.582,25	18.858,91	16.105,98	Médio	8,0	4	a	7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	13,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	12,58	1,60	1,66	0,80	0,82	1,00	1,00	1,00	1,88	23,65
2	9,52	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	8,57	1,60	1,88	0,92	0,93	1,00	1,00	1,00	2,33	19,97
3	11,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,35	1,60	1,66	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	2,12	21,94
4	18,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	16,23	1,33	1,35	0,80	0,93	1,00	1,00	1,00	1,41	22,88
5	11,13	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	10,02	1,60	1,88	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	2,34	23,45

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	13,98	13,23	(0,75)	-5%
2	9,52	10,67	1,15	12%
3	11,50	11,73	0,23	2%
4	18,03	17,64	(0,39)	-2%
5	11,13	10,63	(0,50)	-5%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%

RESÍDUOS RELATIVOS



PESQUISA DE VALORES DE TERRENO

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

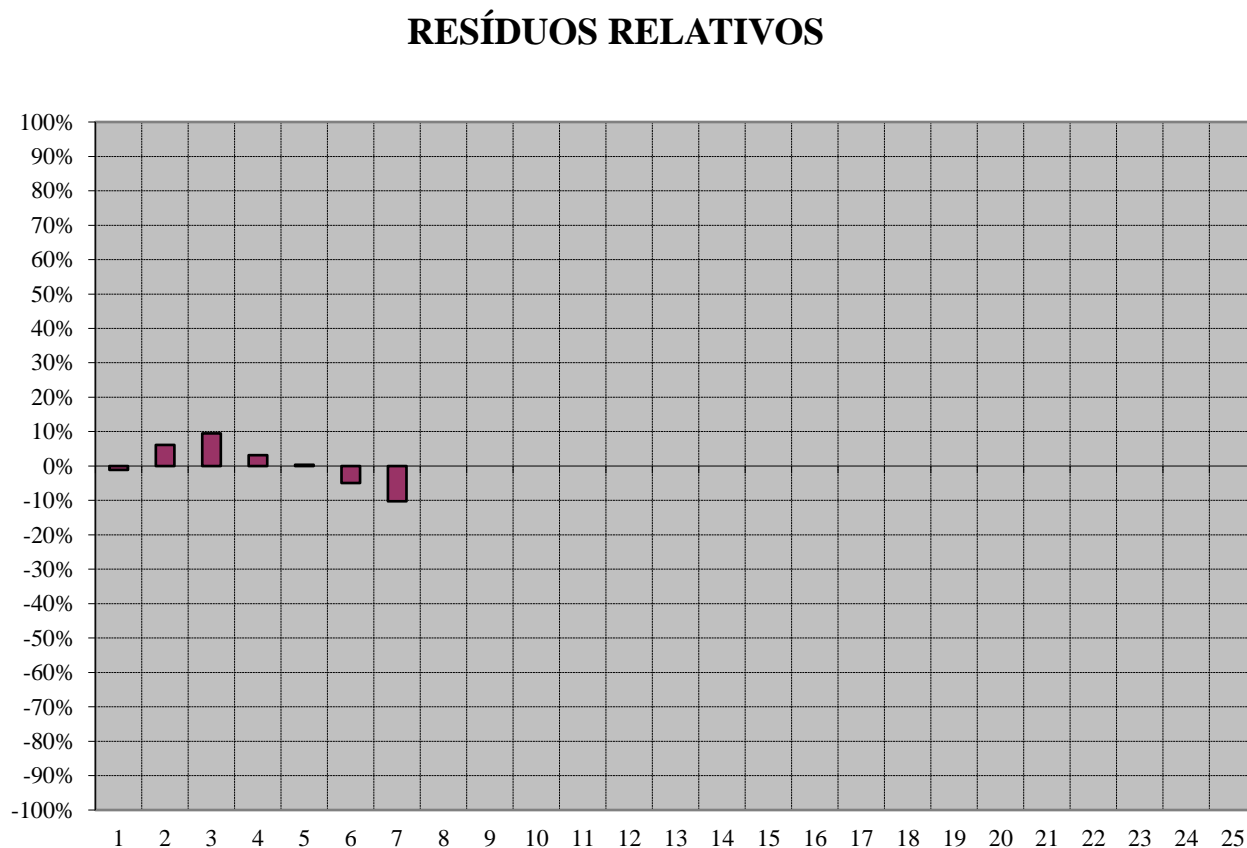
Amostra	Endereço	Complemento	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	% à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno
1	Lote 4 - Quadra "E"	Dentro do Polo Empresarial de Igarassu	Distrito Industrial	Igarassu	PE	mai/23	316.379	100%	oferta	1.077,77
2	Lote 8 - Quadra "a"	Dentro do Polo Empresarial de Igarassu	Distrito Industrial	Igarassu	PE	mai/23	444.188	100%	oferta	1.725,00
3	Lote 3 - Quadra "a"	Dentro do Polo Empresarial de Igarassu	Distrito Industrial	Igarassu	PE	mai/23	828.599	100%	oferta	3.656,66
4	Lote 5 - Quadra "b"	Dentro do Polo Empresarial de Igarassu	Distrito Industrial	Igarassu	PE	mai/23	547.188	100%	oferta	2.125,00
5	Lote 1 - Quadra "b"	Dentro do Polo Empresarial de Igarassu	Distrito Industrial	Igarassu	PE	mai/23	683.060	100%	oferta	2.652,66
6	Rua Tubarão	Próx da PE-035	Sítio dos Marcos	Igarassu	PE	mai/23	9.280.000	100%	oferta	58.000,00
7	Lote 2 - Quadra "A"	Dentro do Polo Empresarial de Igarassu	Distrito Industrial	Igarassu	PE	mai/23	6.500.000	100%	oferta	30.000,00
Avaliando	Avenida Maximiliano Garla, S/N		Polo Industrial	Igarassu	PE	mai/23		100%	transação	33.582,25

Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	VTO Imob	Paulo Ferreira	(81) 9 9800-2333
2	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	VTO Imob	Paulo Ferreira	(81) 9 9800-2333
3	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	VTO Imob	Paulo Ferreira	(81) 9 9800-2333
4	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	VTO Imob	Paulo Ferreira	(81) 9 9800-2333
5	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	VTO Imob	Paulo Ferreira	(81) 9 9800-2333
6	bom	seca	plano	ao nível	médio	6,0	Imobiliária Marcos Trigueiro Eireli	Marcos	(81) 98512-0022(81) 97906-4218
7	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0	IG Galpões	Bruno	(81) 98715-2275(81) 99126-9051
Avaliando	bom	seca	plano	ao nível	médio	7,0			

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Reajuste	Fator Renda	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Testada	Fator Profund.	Fator Frentes	Fator Topog.	Fator Nivel.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Zona	Fator C.A.máx	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento	
1	293,55	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	264,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,65	171,73	dentro
2	257,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	231,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	159,91	dentro
3	226,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	203,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	154,99	dentro
4	257,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	231,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,71	164,54	dentro
5	257,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	231,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	169,18	dentro
6	160,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	144,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,24	178,56	dentro
7	216,67	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	195,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	189,15	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	293,55	290,12	(3,43)	-1%
2	257,50	273,30	15,80	6%
3	226,60	248,13	21,53	10%
4	257,50	265,60	8,10	3%
5	257,50	258,33	0,83	0%
6	160,00	152,08	(7,92)	-5%
7	216,67	194,41	(22,26)	-10%
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				5%



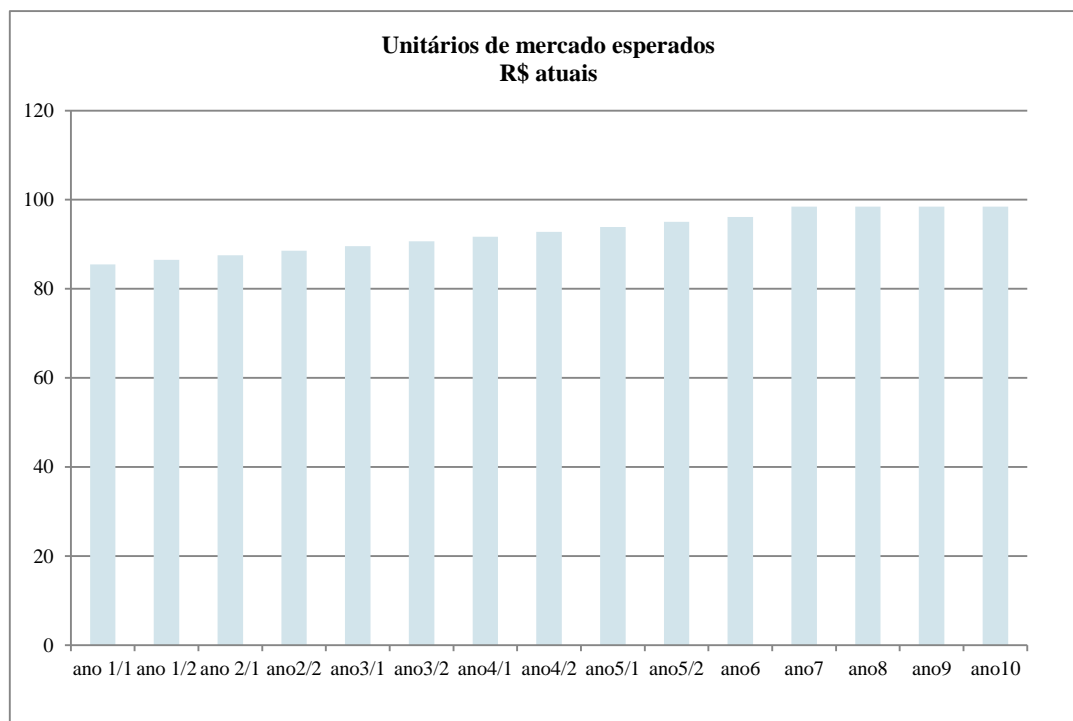
SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DE MERCADO ABERTO

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

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

Parâmetros esperados de mercado	Contrato 1
Aluguel de mercado inicial - R\$	360.452
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	23,77
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	43,89
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	156
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	276
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	39,50
Ocupação inicial - %	100,0%
Prazo de ocupação até estabilizar vacância - meses	83
Vacância estabilizada - %	5,0%
Prazo de manutenção da estabilização de vacância - meses	138
Vacância no final da vida útil - %	7,0%
Encargos áreas vagas inicial - R\$/m2	3,75
Prazo para estabilizar os encargos áreas vagas - meses	12
Encargos áreas vagas estabilizado - R\$/m2	3,75
Vida útil remanescente de projeção (anos)	56

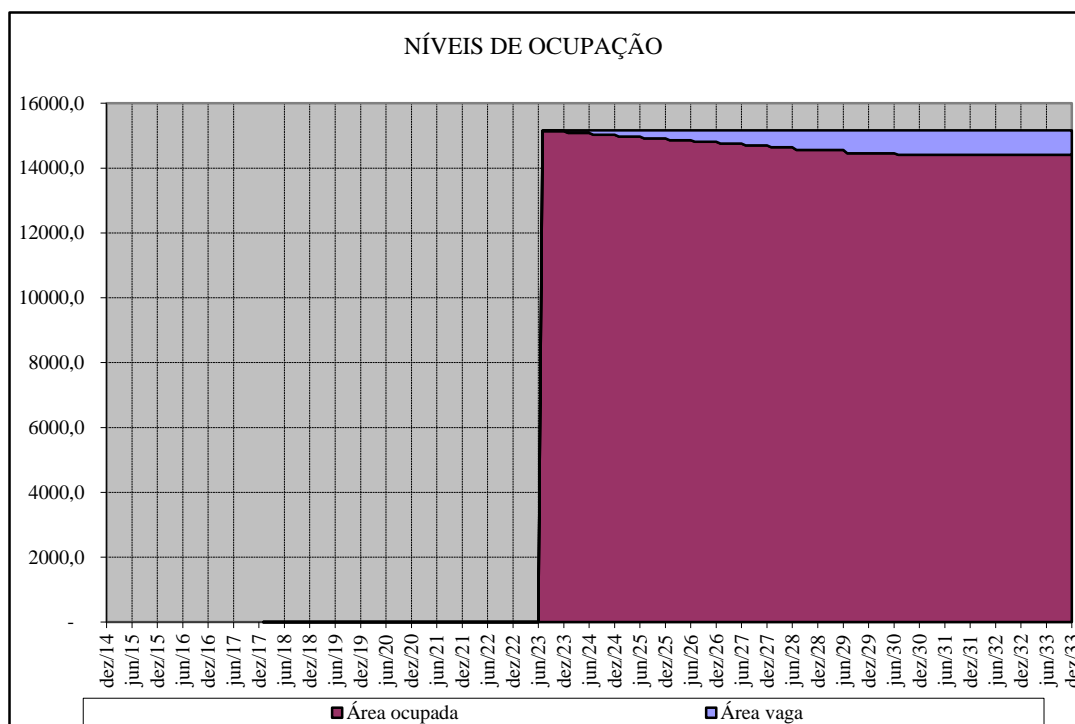
A evolução dos unitários de mercado para o imóvel em análise pode ser visualizada na ilustração abaixo:



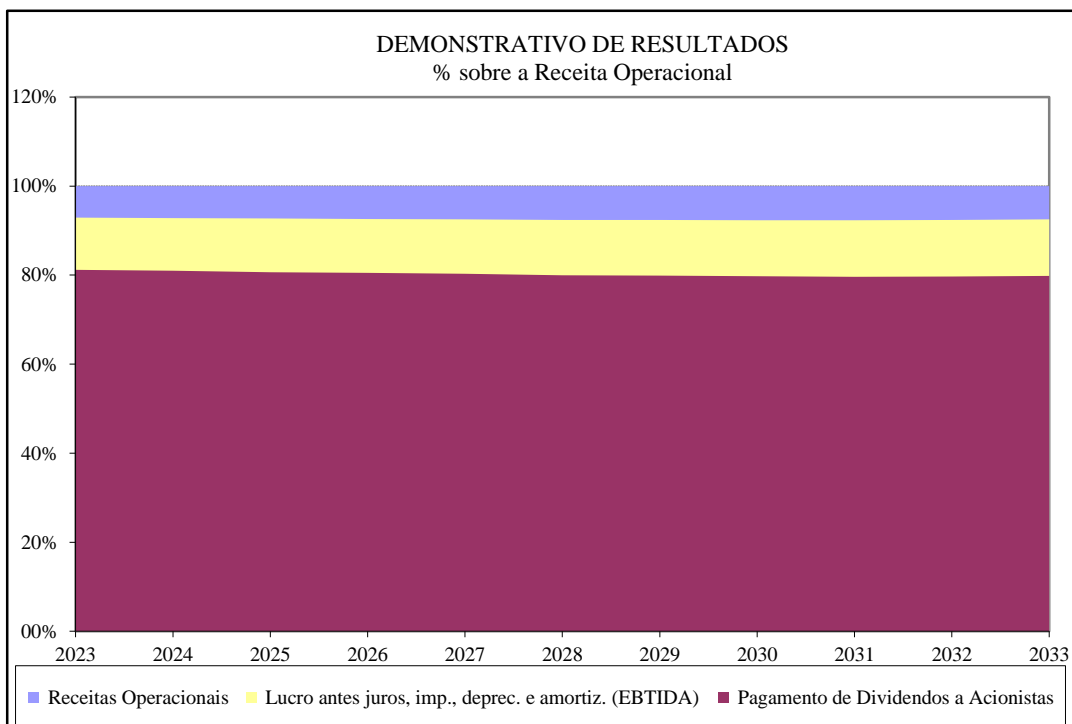
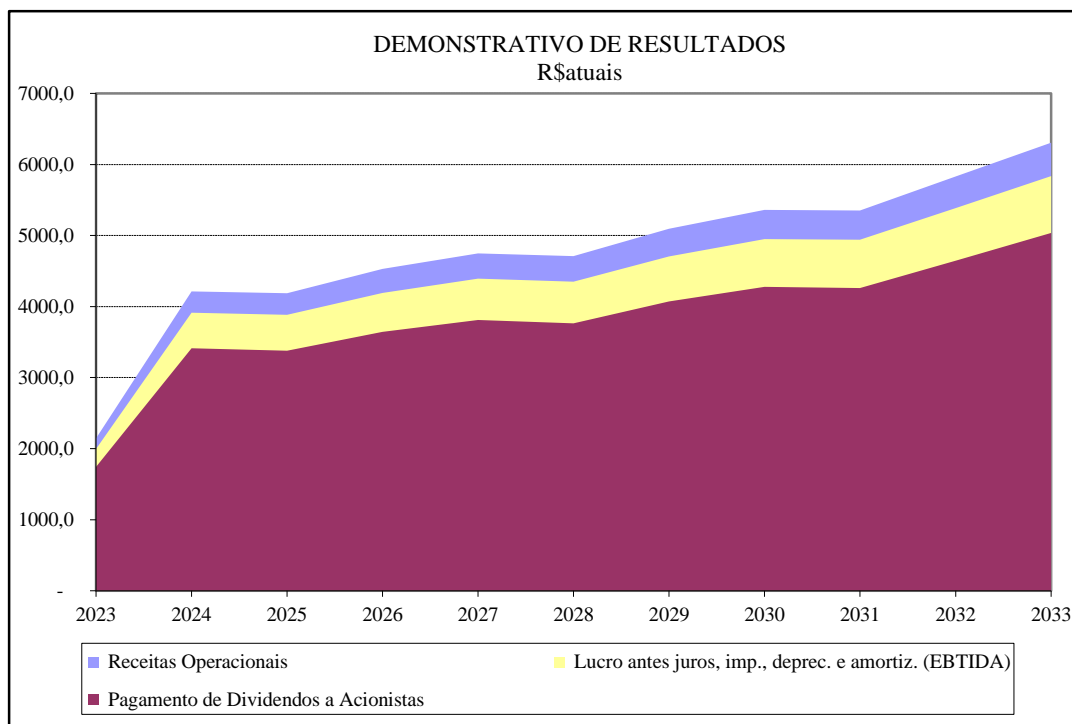
Com base nas condições e expectativas de evolução de mercado, teremos a seguinte projeção de receitas para os próximos anos:



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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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

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

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

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPV_i = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento: R\$ 52.892.000,00

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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		2.146	4.214	4.187	4.528	4.748	4.708	5.096	5.361	5.352	5.831	6.306	52.477
-	Área locável (m2)		7.582	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		24	24	25	27	28	29	30	32	33	35	37	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		2.154	4.399	4.615	4.838	5.066	5.310	5.504	5.769	6.048	6.340	6.646	56.689
-	Vacância do empreendimento		0,2%	0,7%	1,4%	2,2%	2,9%	3,7%	4,3%	4,8%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		14	110	219	329	438	562	655	733	758	758	758	
-	Aluguéis Efetivos		2.146	4.214	4.187	4.528	4.748	4.708	5.096	5.361	5.352	5.831	6.306	52.477
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		78	154	153	165	173	172	186	196	195	213	230	1.915
-	PIS		14	27	27	29	31	31	33	35	35	38	41	341
-	COFINS		64	126	126	136	142	141	153	161	161	175	189	1.574
-	Despesas Operacionais		74	148	152	169	181	185	203	215	216	232	240	2.016
-	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)		1	5	10	15	20	25	29	33	34	34	34	240
-	Inadimplência irreversível		15	30	29	32	33	33	36	38	37	41	36	359
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		58	114	113	122	128	127	138	145	144	157	170	1.417
-	Despesas recorrentes FII		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.994	3.912	3.882	4.194	4.394	4.351	4.707	4.950	4.940	5.386	5.836	48.546
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		1.994	3.912	3.882	4.194	4.394	4.351	4.707	4.950	4.940	5.386	5.836	48.546
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		1.994	3.912	3.882	4.194	4.394	4.351	4.707	4.950	4.940	5.386	5.836	48.546
-	Impostos (IR/CSSL)		233	459	456	493	517	512	554	583	582	634	686	5.710
=	Lucro líquido		1.761	3.454	3.426	3.701	3.877	3.839	4.153	4.367	4.358	4.751	5.150	42.836
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.761	3.454	3.426	3.701	3.877	3.839	4.153	4.367	4.358	4.751	5.150	42.837
-	Investimento em novos ativos		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		18	41	49	57	65	73	81	90	98	106	114	791
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(45.112)	3.413	3.378	3.644	3.812	3.766	4.071	4.277	4.260	4.646	5.036	(4.809)
=	Fluxos de Caixa Acumulados		(45.112)	(41.699)	(38.321)	(34.677)	(30.865)	(27.099)	(23.028)	(18.751)	(14.490)	(9.845)	(4.809)	
+	Integralização dos Acionistas		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados		46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	46.854	
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas		1.742	3.413	3.378	3.644	3.812	3.766	4.071	4.277	4.260	4.646	5.036	42.045
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Acionistas														
-	Integralização dos Acionistas		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
+	Distribuição de Dividendos		1.742	3.413	3.378	3.644	3.812	3.766	4.071	4.277	4.260	4.646	5.036	42.045
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.241	70.241
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas		(45.112)	3.413	3.378	3.644	3.812	3.766	4.071	4.277	4.260	4.646	75.277	65.433

Pessoa Jurídica Convencional		Cenário: Mercado aberto											
Ano		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
	R\$ em moeda constante												
+	Receitas Operacionais	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
-	Área locável (m2)												
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	100,4%	104,4%	110,2%	106,8%	106,7%	112,8%	108,0%	107,6%	113,0%	108,7%	105,4%	108,0%
-	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	3,4%	3,5%	3,6%	3,7%	3,8%	3,9%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	3,8%	3,8%
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)	0,0%	0,1%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,5%	0,5%
-	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	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
-	Despesas recorrentes FI	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	92,9%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,4%	92,3%	92,3%	92,4%	92,5%	92,5%
-	Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	92,9%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,4%	92,3%	92,3%	92,4%	92,5%	92,5%
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de Impostos	92,9%	92,8%	92,7%	92,6%	92,5%	92,4%	92,4%	92,3%	92,3%	92,4%	92,5%	92,5%
-	Impostos (IR/CSSL)	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%	10,9%
=	Lucro líquido	82,0%	82,0%	81,8%	81,7%	81,7%	81,5%	81,5%	81,5%	81,4%	81,5%	81,7%	81,6%
+	Depreciação e Amortização	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	82,0%	82,0%	81,8%	81,7%	81,7%	81,5%	81,5%	81,5%	81,4%	81,5%	81,7%	81,6%
-	Investimento em novos ativos	2183,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,3%
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	0,9%	1,0%	1,2%	1,3%	1,4%	1,6%	1,6%	1,7%	1,8%	1,8%	1,8%	1,5%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-2102,1%	81,0%	80,7%	80,5%	80,3%	80,0%	79,9%	79,8%	79,6%	79,7%	79,9%	-9,2%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	-2102,1%	-989,5%	-915,2%	-765,8%	-650,1%	-575,6%	-451,9%	-349,8%	-270,8%	-168,8%	-76,3%	0,0%
+	Integralização dos Acionistas	2183,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,3%
+	Reservas e provisões	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Acumulado	2183,3%	1111,8%	1119,0%	1034,8%	986,8%	995,2%	919,5%	874,0%	875,5%	803,5%	743,0%	0,0%
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	81,2%	81,0%	80,7%	80,5%	80,3%	80,0%	79,9%	79,8%	79,6%	79,7%	79,9%	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	2183,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	89,3%
+	Distribuição de Dividendos	81,2%	81,0%	80,7%	80,5%	80,3%	80,0%	79,9%	79,8%	79,6%	79,7%	79,9%	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%	1113,9%	133,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-2102,1%	81,0%	80,7%	80,5%	80,3%	80,0%	79,9%	79,8%	79,6%	79,7%	1193,7%	124,7%

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	-	-	-	-	-	-	359	359	358	357	357	356
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	23,77	23,73	23,69	23,65	23,61	23,57
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	360,45	359,84	359,23	358,62	358,01	357,40
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	27	27	27	27	27	27
	Alugueis Efetivos	-	-	-	-	-	-	359	359	358	357	357	356
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	13	13	13	13	13	13
	PIS	-	-	-	-	-	-	2	2	2	2	2	2
	COFINS	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11	11	11
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-	12	12	12	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	10	10	10	10	10	10
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	-	334	333	333	332	331	331
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	-	334	333	333	332	331	331
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	-	334	333	333	332	331	331
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	39	39	39	39	39	39
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	-	295	294	294	293	293	292
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	-	295	294	294	293	293	292
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(46.854)	292	291	291	290	290	289
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(46.854)	(46.562)	(46.271)	(45.981)	(45.691)	(45.401)	(45.112)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	-	292	583	873	1.164	1.453	1.742
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	-	-	-	-	-	-	292	291	291	290	290	289
=	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	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
+	Distribuição de Dividendos	-	-	-	-	-	-	292	291	291	290	290	289
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	-	-	-	-	-	(46.854)	292	291	291	290	290	289

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	350	349	348	346	345	358	356	355	354	352	351	350
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,84	23,76	23,68	23,60	23,52	23,44	24,92	24,83	24,75	24,67	24,58	24,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	361,55	360,32	359,08	357,86	356,63	355,42	377,86	376,57	375,28	374,00	372,72	371,45
	Vacância do empreendimento	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
	Área vaga (m2)	82	82	82	82	82	82	137	137	137	137	137	137
	Aluguéis Efetivos	350	349	348	346	345	358	356	355	354	352	351	350
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	11	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11	10
-	Despesas Operacionais	12	12	12	12	12	12	13	13	13	12	12	12
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	325	324	323	322	321	333	330	329	328	327	326	325
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	325	324	323	322	321	333	330	329	328	327	326	325
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	325	324	323	322	321	333	330	329	328	327	326	325
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	38	38	39	39	39	38	38	38	38
=	Lucro líquido	287	286	285	284	283	294	292	291	290	289	288	287
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	287	286	285	284	283	294	292	291	290	289	288	287
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	284	283	282	281	280	291	288	287	286	285	284	283
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(44.828)	(44.545)	(44.263)	(43.982)	(43.702)	(43.411)	(43.123)	(42.836)	(42.551)	(42.266)	(41.982)	(41.699)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	2.026	2.309	2.591	2.872	3.152	3.443	3.731	4.018	4.304	4.588	4.872	5.155
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	284	283	282	281	280	291	288	287	286	285	284	283
=	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	284	283	282	281	280	291	288	287	286	285	284	283
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	284	283	282	281	280	291	288	287	286	285	284	283

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	348	347	346	344	343	356	353	352	351	350	349	348
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,02	24,94	24,86	24,77	24,69	24,61	26,12	26,04	25,95	25,87	25,78	25,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	379,36	378,12	376,89	375,66	374,43	373,21	396,11	394,82	393,53	392,24	390,96	389,69
	Vacância do empreendimento	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
	Área vaga (m2)	192	192	192	192	192	192	247	247	247	247	247	247
	Aluguéis Efetivos	348	347	346	344	343	356	353	352	351	350	349	348
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
	PIS	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	COFINS	10	10	10	10	10	11	11	11	11	10	10	10
-	Despesas Operacionais	13	13	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	10	10	10	9	9	9	9
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	323	322	320	319	318	330	328	327	325	324	323	322
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	323	322	320	319	318	330	328	327	325	324	323	322
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de impostos	323	322	320	319	318	330	328	327	325	324	323	322
-	Impostos (IR/CSSL)	38	38	38	37	37	39	38	38	38	38	38	38
=	Lucro líquido	285	284	283	282	281	291	289	288	287	286	285	284
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	285	284	283	282	281	291	289	288	287	286	285	284
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	281	280	279	278	277	288	285	284	283	282	281	280
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(41.418)	(41.138)	(40.858)	(40.580)	(40.303)	(40.015)	(39.731)	(39.447)	(39.164)	(38.882)	(38.601)	(38.321)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	5.436	5.716	5.996	6.274	6.551	6.839	7.124	7.407	7.690	7.972	8.253	8.533
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	281	280	279	278	277	288	285	284	283	282	281	280
=	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	281	280	279	278	277	288	285	284	283	282	281	280
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	281	280	279	278	277	288	285	284	283	282	281	280

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	345	344	343	342	341	407	404	403	402	400	399	398
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,23	26,14	26,06	25,97	25,89	25,80	27,39	27,30	27,21	27,12	27,03	26,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	397,69	396,39	395,10	393,81	392,52	391,24	415,24	413,89	412,54	411,19	409,85	408,51
	Vacância do empreendimento	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%
	Área vaga (m2)	301	301	301	301	301	301	356	356	356	356	356	356
	Aluguéis Efetivos	345	344	343	342	341	407	404	403	402	400	399	398
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	13	13	13	12	12	15	15	15	15	15	15	15
	PIS	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	10	10	10	10	10	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	13	13	13	13	13	15	15	15	15	15	15	15
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	9	9	9	9	9	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	320	319	318	317	316	377	374	373	372	371	370	368
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	320	319	318	317	316	377	374	373	372	371	370	368
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	320	319	318	317	316	377	374	373	372	371	370	368
-	Impostos (IR/CSSL)	38	37	37	37	37	44	44	44	44	44	43	43
=	Lucro líquido	282	281	280	279	279	333	330	329	328	327	326	325
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	282	281	280	279	279	333	330	329	328	327	326	325
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	278	277	276	275	274	329	325	324	323	322	321	320
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(38.043)	(37.766)	(37.490)	(37.215)	(36.941)	(36.612)	(36.287)	(35.963)	(35.640)	(35.318)	(34.997)	(34.677)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	8.811	9.088	9.364	9.639	9.913	10.242	10.567	10.891	11.214	11.536	11.857	12.177
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	278	277	276	275	274	329	325	324	323	322	321	320
=	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	278	277	276	275	274	329	325	324	323	322	321	320
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	278	277	276	275	274	329	325	324	323	322	321	320

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	394	393	392	390	389	404	401	400	398	397	396	394
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,36	27,27	27,17	27,08	26,99	28,71	28,61	28,51	28,41	28,31	28,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	416,37	414,92	413,48	412,04	410,61	409,18	435,30	433,79	432,28	430,78	429,28	427,79
	Vacância do empreendimento	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
	Área vaga (m2)	411	411	411	411	411	411	466	466	466	466	466	466
	Aluguéis Efetivos	394	393	392	390	389	404	401	400	398	397	396	394
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	14	14	14	14	14	15	15	15	15	14	14	14
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
	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	11	11	11	11	10	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	365	364	362	361	360	374	371	370	369	367	366	365
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	365	364	362	361	360	374	371	370	369	367	366	365
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	365	364	362	361	360	374	371	370	369	367	366	365
-	Impostos (IR/CSSL)	43	43	43	42	42	44	44	43	43	43	43	43
=	Lucro líquido	322	321	320	319	318	330	327	326	325	324	323	322
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	322	321	320	319	318	330	327	326	325	324	323	322
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	317	316	315	314	313	325	322	321	319	318	317	316
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(34.360)	(34.044)	(33.729)	(33.416)	(33.103)	(32.778)	(32.456)	(32.136)	(31.816)	(31.498)	(31.181)	(30.865)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	12.494	12.810	13.125	13.439	13.751	14.076	14.398	14.718	15.038	15.356	15.673	15.989
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	317	316	315	314	313	325	322	321	319	318	317	316
=	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	317	316	315	314	313	325	322	321	319	318	317	316
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	317	316	315	314	313	325	322	321	319	318	317	316

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	391	390	389	387	386	401	397	396	395	393	392	391
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,79	28,69	28,59	28,49	28,39	28,29	30,09	29,99	29,89	29,78	29,68	29,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	436,48	434,96	433,45	431,94	430,44	428,95	456,32	454,74	453,16	451,58	450,01	448,45
	Vacância do empreendimento	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
	Área vaga (m2)	521	521	521	521	521	521	603	603	603	603	603	603
	Aluguéis Efetivos	391	390	389	387	386	401	397	396	395	393	392	391
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	14	14	14	14	14	15	15	14	14	14	14	14
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16	16
	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	11	11	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	362	361	359	358	357	371	367	366	365	363	362	361
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	362	361	359	358	357	371	367	366	365	363	362	361
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	362	361	359	358	357	371	367	366	365	363	362	361
-	Impostos (IR/CSSL)	43	42	42	42	42	44	43	43	43	43	43	42
=	Lucro líquido	319	318	317	316	315	327	324	323	322	320	319	318
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	319	318	317	316	315	327	324	323	322	321	319	318
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	313	312	311	310	309	321	317	316	315	314	313	312
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(30.551)	(30.239)	(29.928)	(29.618)	(29.309)	(28.987)	(28.670)	(28.353)	(28.038)	(27.724)	(27.411)	(27.099)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	16.303	16.615	16.926	17.237	17.546	17.867	18.184	18.501	18.816	19.130	19.443	19.755
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	313	312	311	310	309	321	317	316	315	314	313	312
=	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	313	312	311	310	309	321	317	316	315	314	313	312
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	313	312	311	310	309	321	317	316	315	314	313	312

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	389	388	386	385	384	459	455	453	451	450	448	447
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,47	29,37	29,27	29,17	29,06	28,96	31,55	31,44	31,33	31,22	31,11	31,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,89	445,34	443,79	442,25	440,71	439,18	478,36	476,70	475,04	473,39	471,75	470,11
	Vacância do empreendimento	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
	Área vaga (m2)	603	603	603	603	603	603	708	708	708	708	708	708
	Aluguéis Efetivos	389	388	386	385	384	459	455	453	451	450	448	447
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	14	14	14	14	14	17	17	17	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	12	12	12	12	12	14	14	14	14	13	13	13
-	Despesas Operacionais	15	15	15	15	15	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	11	10	10	10	10	12	12	12	12	12	12	12
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	359	358	357	356	354	425	420	418	417	415	414	413
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	359	358	357	356	354	425	420	418	417	415	414	413
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	359	358	357	356	354	425	420	418	417	415	414	413
-	Impostos (IR/CSSL)	42	42	42	42	42	50	49	49	49	49	49	49
=	Lucro líquido	317	316	315	314	313	375	370	369	368	367	365	364
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	317	316	315	314	313	375	370	369	368	367	365	364
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	311	310	308	307	306	368	363	362	361	359	358	357
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(26.789)	(26.479)	(26.171)	(25.863)	(25.557)	(25.188)	(24.825)	(24.463)	(24.102)	(23.743)	(23.385)	(23.028)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	20.065	20.375	20.684	20.991	21.297	21.666	22.029	22.391	22.752	23.111	23.469	23.826
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	311	310	308	307	306	368	363	362	361	359	358	357
=	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	311	310	308	307	306	368	363	362	361	359	358	357
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	311	310	308	307	306	368	363	362	361	359	358	357

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	445	444	442	441	439	456	453	451	450	448	447	445
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,90	30,79	30,68	30,58	30,47	30,36	33,07	32,96	32,84	32,73	32,61	32,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	468,48	466,85	465,23	463,61	462,00	460,39	501,47	499,72	497,99	496,26	494,53	492,82
	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)	708	708	708	708	708	708	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	445	444	442	441	439	456	453	451	450	448	447	445
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	14	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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)	411	410	408	407	405	421	418	417	415	414	412	411
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	411	410	408	407	405	421	418	417	415	414	412	411
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	411	410	408	407	405	421	418	417	415	414	412	411
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	48	48	50	49	49	49	49	49	48
=	Lucro líquido	363	361	360	359	358	372	369	368	366	365	364	363
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	363	361	360	359	358	372	369	368	366	365	364	363
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	356	354	353	352	351	365	361	360	359	357	356	355
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(22.673)	(22.318)	(21.965)	(21.613)	(21.263)	(20.898)	(20.537)	(20.177)	(19.819)	(19.461)	(19.105)	(18.751)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	24.182	24.536	24.889	25.241	25.591	25.956	26.317	26.677	27.035	27.393	27.749	28.103
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	356	354	353	352	351	365	361	360	359	357	356	355
=	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	356	354	353	352	351	365	361	360	359	357	356	355
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	356	354	353	352	351	365	361	360	359	357	356	355

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	444	442	441	439	437	455	453	451	450	448	447	445
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	32,39	32,28	32,16	32,05	31,94	31,83	34,67	34,55	34,43	34,31	34,19	34,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	491,10	489,40	487,70	486,00	484,31	482,63	525,69	523,86	522,04	520,23	518,42	516,62
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	444	442	441	439	437	455	453	451	450	448	447	445
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	17	17	16	16	16	16	16
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	14	14	14	13	13	13	13
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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)	410	408	407	405	404	420	418	417	415	414	412	411
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	410	408	407	405	404	420	418	417	415	414	412	411
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	410	408	407	405	404	420	418	417	415	414	412	411
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	48	48	49	49	49	49	49	49	48
=	Lucro líquido	361	360	359	357	356	370	369	368	366	365	364	363
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	361	360	359	357	356	370	369	368	366	365	364	363
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	353	352	351	350	348	362	360	359	358	357	355	354
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(18.397)	(18.045)	(17.694)	(17.345)	(16.996)	(16.634)	(16.273)	(15.914)	(15.556)	(15.200)	(14.844)	(14.490)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	28.457	28.809	29.160	29.510	29.858	30.220	30.581	30.940	31.298	31.654	32.010	32.364
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	353	352	351	350	348	362	360	359	358	357	355	354
=	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	353	352	351	350	348	362	360	359	358	357	355	354
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	353	352	351	350	348	362	360	359	358	357	355	354

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	444	442	441	439	437	524	522	520	518	516	515	513
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	33,95	33,83	33,72	33,60	33,48	33,37	36,34	36,22	36,09	35,97	35,84	35,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	514,82	513,03	511,25	509,47	507,70	505,94	551,08	549,16	547,25	545,35	543,46	541,57
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	444	442	441	439	437	524	522	520	518	516	515	513
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	16	16	16	16	16	19	19	19	19	19	19	19
	PIS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	COFINS	13	13	13	13	13	16	16	16	16	15	15	15
-	Despesas Operacionais	18	18	18	18	18	21	21	21	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
	Gestão e comercialização de contratos de locação	12	12	12	12	12	14	14	14	14	14	14	14
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	410	408	407	405	404	484	482	481	479	477	476	474
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	410	408	407	405	404	484	482	481	479	477	476	474
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	410	408	407	405	404	484	482	481	479	477	476	474
-	Impostos (IR/CSSL)	48	48	48	48	48	57	57	57	56	56	56	56
=	Lucro líquido	361	360	359	357	356	427	425	424	423	421	420	418
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	361	360	359	357	356	427	425	424	423	421	420	418
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	353	352	350	349	348	419	416	415	413	412	410	409
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(14.138)	(13.786)	(13.436)	(13.087)	(12.739)	(12.321)	(11.904)	(11.489)	(11.076)	(10.664)	(10.254)	(9.845)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	32.717	33.068	33.418	33.767	34.115	34.533	34.950	35.365	35.778	36.190	36.600	37.009
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	353	352	350	349	348	419	416	415	413	412	410	409
=	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	353	352	350	349	348	419	416	415	413	412	410	409
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	353	352	350	349	348	419	416	415	413	412	410	409

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	511	509	508	506	504	504	549	547	545	543	541	539
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	35,59	35,47	35,35	35,22	35,10	34,98	38,10	37,97	37,83	37,70	37,57	37,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	539,69	537,81	535,94	534,08	532,23	530,38	577,69	575,69	573,69	571,69	569,71	567,73
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	511	509	508	506	504	504	549	547	545	543	541	539
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	19	19	19	18	18	18	20	20	20	20	20	20
	PIS	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
	COFINS	15	15	15	15	15	15	16	16	16	16	16	16
-	Despesas Operacionais	20	20	20	20	19	19	20	20	20	20	20	20
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	14	14	14	14	14	14	15	15	15	15	15	15
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	472	471	469	467	467	467	508	507	505	503	501	500
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	472	471	469	467	467	466	508	507	505	503	501	500
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	472	471	469	467	467	466	508	507	505	503	501	500
-	Impostos (IR/CSSL)	56	55	55	55	55	55	60	60	59	59	59	59
=	Lucro líquido	417	415	414	412	412	412	449	447	446	444	442	441
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	417	415	414	412	412	412	449	447	446	444	442	441
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	407	406	405	403	403	403	439	437	436	434	433	431
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(9.437)	(9.031)	(8.627)	(8.224)	(7.821)	(7.418)	(6.979)	(6.542)	(6.107)	(5.672)	(5.240)	(4.809)
+	Integralização dos Acionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	37.417	37.823	38.227	38.631	39.033	39.436	39.875	40.312	40.748	41.182	41.614	42.045
-	Pagamento de Dividendos a Acionistas	407	406	405	403	403	403	439	437	436	434	433	431
=	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	407	406	405	403	403	403	439	437	436	434	433	431
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.241
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Acionistas	407	406	405	403	403	403	439	437	436	434	433	70.672

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

SIMULAÇÃO DE REFERENCIAIS DE VALORES NO CONTEXTO DO FII

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

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

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

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

Despesas iniciais do Fundo	
Montante R\$	
Custos iniciais	2.123.613

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

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

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

VALOR ECONÔMICO DO EMPREENDIMENTO (NPV)

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

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

Onde:

NPVi = Valor Econômico do empreendimento na data (i)

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

Ke = custo de capital próprio

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

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

Valor do Empreendimento: R\$ 75.919.000,00

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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		3.915	7.730	7.736	7.737	7.728	7.728	7.728	6.453	5.746	6.023	6.314	74.837
-	Área locável (m2)		7.582	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	
-	Unitário de mercado locação (R\$/m2)		24	24	25	27	28	29	30	32	33	35	37	
-	Potencial de Mercado de Aluguéis		2.154	4.399	4.615	4.838	5.066	5.310	5.504	5.769	6.048	6.340	6.646	56.689
-	Vacância do empreendimento		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,9%	5,0%	5,0%	5,0%	
-	Área vaga (m2)		-	-	-	-	-	-	-	438	758	758	758	
-	Aluguéis Efetivos		3.915	7.730	7.736	7.737	7.728	7.728	7.728	6.453	5.746	6.023	6.314	74.837
-	Receitas de estacionamento		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Outras receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	PIS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	COFINS		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais		2.466	673	674	674	673	681	704	706	722	726	730	9.427
-	Despesas de condomínio/ IPTU (vacância)		-	-	-	-	-	-	-	20	34	34	34	122
-	Inadimplência irreversível		4	8	8	8	8	15	39	32	29	30	32	212
-	Gestão e comercialização de contratos de locação		35	70	70	70	70	70	70	58	52	54	57	674
-	Despesas recorrentes FII		303	596	596	596	596	596	596	596	607	607	607	6.296
-	Despesas iniciais de estruturação e distribuição		2.124	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.124
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		1.449	7.057	7.063	7.063	7.055	7.047	7.024	5.747	5.024	5.297	5.584	65.410
-	Depreciação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		1.449	7.057	7.063	7.063	7.055	7.047	7.024	5.747	5.024	5.297	5.584	65.410
-/+	Receitas/Despesas financeiras		(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos		1.449	7.057	7.063	7.063	7.055	7.047	7.024	5.747	5.024	5.297	5.584	65.410
-	Impostos (IR/CSSL)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido		1.449	7.057	7.063	7.063	7.055	7.047	7.024	5.747	5.024	5.297	5.584	65.410
+	Depreciação e Amortização		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		1.449	7.057	7.063	7.063	7.055	7.047	7.024	5.747	5.024	5.297	5.584	65.410
-	Investimento em novos ativos		46.854	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.854
-	Reinvestimentos para reposição de ativos		18	41	49	57	65	73	81	90	98	106	114	791
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		(45.423)	7.016	7.014	7.006	6.990	6.974	6.942	5.658	4.926	5.192	5.470	17.765
=	Fluxos de Caixa Acumulado		(45.423)	(38.407)	(31.393)	(24.387)	(17.398)	(10.424)	(3.482)	2.176	7.103	12.294	17.765	
+	Integralização dos Cotistas		48.978	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.978
+	Reservas e provisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado		48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	48.978	
-	Remuneração de Cotistas		3.555	7.016	7.014	7.006	6.990	6.974	6.942	5.658	4.926	5.192	5.470	66.742
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		(0)	0	0	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades		(0)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		48.978	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.978
+	Remuneração das Cotas		3.555	7.016	7.014	7.006	6.990	6.974	6.942	5.658	4.926	5.192	5.470	66.742
-	Impostos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.248	79.248
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		(45.423)	7.016	7.014	7.006	6.990	6.974	6.942	5.658	4.926	5.192	84.718	97.013

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)												
-		Potencial de Mercado de Aluguéis	55,0%	56,9%	59,7%	62,5%	65,6%	68,7%	71,2%	89,4%	105,3%	105,3%	105,3%	75,7%
-		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		63,0%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,8%	9,1%	10,9%	12,6%	12,0%	11,6%	12,6%
-		Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	0,6%	0,5%	0,2%
-		Inadimplência irrecoverável	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%
-		Gestão e comercialização de contratos de locação	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%	0,9%
-		Despesas recorrentes FII	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	9,2%	10,6%	10,1%	9,6%	8,4%
-		Despesas iniciais de estruturação e distribuição	54,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)		37,0%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,2%	90,9%	89,1%	87,4%	88,0%	88,4%	87,4%
-		Depreciação	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)		37,0%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,2%	90,9%	89,1%	87,4%	88,0%	88,4%	87,4%
-/+	Receitas/Despesas financeiras		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Lucro antes de impostos		37,0%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,2%	90,9%	89,1%	87,4%	88,0%	88,4%	87,4%
-	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		37,0%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,2%	90,9%	89,1%	87,4%	88,0%	88,4%	87,4%
+	Depreciação e Amortização		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações		37,0%	91,3%	91,3%	91,3%	91,3%	91,2%	90,9%	89,1%	87,4%	88,0%	88,4%	87,4%
-		Investimento em novos ativos	1196,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	62,6%
-		Reinvestimentos para reposição de ativos	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,4%	1,7%	1,8%	1,8%	1,1%
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos		-1160,3%	90,8%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	89,8%	87,7%	85,7%	86,2%	86,6%	23,7%
=	Fluxos de Caixa Acumulado		-1160,3%	-496,8%	-405,8%	-315,2%	-225,1%	-134,9%	-45,1%	33,7%	123,6%	204,1%	281,4%	0,0%
+	Integralização dos Cotistas		1251,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	65,4%
+	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		1251,1%	633,6%	633,1%	633,1%	633,8%	633,8%	633,8%	759,0%	852,4%	813,2%	775,7%	0,0%
-	Remuneração de Cotistas		90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	89,8%	87,7%	85,7%	86,2%	86,6%	89,2%
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=	Aplicações + Disponibilidades		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Cotistas														
-	Investimento na aquisição das Cotas		1251,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	65,4%
+	Remuneração das Cotas		90,8%	90,8%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	89,8%	87,7%	85,7%	86,2%	86,6%	89,2%
-	Impostos		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
+	Valor Residual		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1255,1%	105,9%
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas		-1160,3%	90,8%	90,7%	90,6%	90,4%	90,2%	89,8%	87,7%	85,7%	86,2%	1341,8%	129,6%

FLUXO DE CAIXA MENSAL PROJETADO CONTEXTO FII

Este documento foi assinado eletronicamente por Silvio José Velludo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	-	-	-	-	-	-	655	654	653	652	651	650
	Área locável (m2)	-	-	-	-	-	-	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	-	-	-	-	-	-	23,77	23,73	23,69	23,65	23,61	23,57
	Potencial de Mercado de Alugueis	-	-	-	-	-	-	360,45	359,84	359,23	358,62	358,01	357,40
	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	-	-	-	-	-	-	655	654	653	652	651	650
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	2.124	57	57	57	57	57	57
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	-	-	-	-	-	-	51	50	51	51	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	2.124	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	-	-	-	-	-	(2.124)	598	597	596	595	594	593
-	Depreciação	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	-	-	-	-	-	(2.124)	598	597	596	595	594	593
-/+	Receitas/Despesas financeiras	-	-	-	-	-	-	(0)	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de Impostos	-	-	-	-	-	(2.124)	598	597	596	595	594	593
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	-	-	-	-	-	(2.124)	598	597	596	595	594	593
+	Depreciação e Amortização	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	-	-	-	-	-	(2.124)	598	597	596	595	594	593
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	46.854	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	-	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	-	-	-	-	-	(48.978)	595	594	593	592	591	590
=	Fluxos de Caixa Acumulados	-	-	-	-	-	(48.978)	(48.383)	(47.788)	(47.196)	(46.604)	(46.013)	(45.423)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	48.978	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	-	-	-	-	-	0	595	1.189	1.782	2.374	2.965	3.555
-	Remuneração de Cotistas	-	-	-	-	-	-	595	594	593	592	591	590
=	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	-	-	-	-	-	48.978	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	-	-	-	-	-	-	595	594	593	592	591	590
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	-	-	-	-	-	(48.978)	595	594	593	592	591	590

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	639	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	23,84	23,76	23,68	23,60	23,52	23,44	24,92	24,83	24,75	24,67	24,58	24,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	361,55	360,32	359,08	357,86	356,63	355,42	377,86	376,57	375,28	374,00	372,72	371,45
	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	641	639	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	56	56	56	56	56	56	55	55	57	57	57	57
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irrecoverável	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	585	583	581	579	577	601	599	597	593	591	589	587
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	585	583	581	579	577	601	599	597	593	591	589	587
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	0	0	0	(0)	0	0	(0)	(0)	(0)	0	0
=	Lucro antes de impostos	585	583	581	579	577	601	599	597	593	591	589	587
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	585	583	581	579	577	601	599	597	593	591	589	587
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	585	583	581	579	577	601	599	597	593	591	589	587
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	581	579	577	575	574	598	595	593	589	587	585	583
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(44.842)	(44.262)	(43.685)	(43.109)	(42.536)	(41.938)	(41.343)	(40.750)	(40.161)	(39.575)	(38.990)	(38.407)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	4.136	4.715	5.293	5.868	6.442	7.040	7.635	8.228	8.816	9.403	9.988	10.571
-	Remuneração de Cotistas	581	579	577	575	574	598	595	593	589	587	585	583
=	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	581	579	577	575	574	598	595	593	589	587	585	583
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	581	579	577	575	574	598	595	593	589	587	585	583

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	25,02	24,94	24,86	24,77	24,69	24,61	26,12	26,04	25,95	25,87	25,78	25,70
	Potencial de Mercado de Aluguéis	379,36	378,12	376,89	375,66	374,43	373,21	396,11	394,82	393,53	392,24	390,96	389,69
	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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	56	56	56	56	56	56	56	55	57	57	57	57
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-/+	Receitas/Despesas financeiras	0	(0)	0	(0)	(0)	-	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	581	580	578	576	574	597	594	592	588	587	585	583
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(37.826)	(37.246)	(36.668)	(36.093)	(35.519)	(34.922)	(34.328)	(33.735)	(33.147)	(32.560)	(31.976)	(31.393)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	11.152	11.732	12.309	12.885	13.459	14.056	14.650	15.242	15.831	16.417	17.002	17.585
-	Remuneração de Cotistas	581	580	578	576	574	597	594	592	588	587	585	583
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	0	(0)	0	0	0	(0)	0	(0)	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	(0)	0	(0)	0	0	-	0	0	0	0	0	0
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	581	580	578	576	574	597	594	592	588	587	585	583
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	581	580	578	576	574	597	594	592	588	587	585	583

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	26,23	26,14	26,06	25,97	25,89	25,80	27,39	27,30	27,21	27,12	27,03	26,94
	Potencial de Mercado de Aluguéis	397,69	396,39	395,10	393,81	392,52	391,24	415,24	413,89	412,54	411,19	409,85	408,51
	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	642	639	637	635	633	656	654	652	650	648	646	644
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	56	56	56	56	56	56	56	55	57	57	57	57
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	585	583	581	579	578	601	599	597	593	591	589	587
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	581	579	577	575	573	596	594	592	588	586	584	582
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(30.812)	(30.233)	(29.656)	(29.081)	(28.508)	(27.912)	(27.318)	(26.727)	(26.139)	(25.553)	(24.969)	(24.387)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	18.165	18.744	19.321	19.896	20.469	21.066	21.659	22.251	22.839	23.425	24.008	24.590
-	Remuneração de Cotistas	581	579	577	575	573	596	594	592	588	586	584	582
=	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	581	579	577	575	573	596	594	592	588	586	584	582
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	581	579	577	575	573	596	594	592	588	586	584	582

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	27,46	27,36	27,27	27,17	27,08	26,99	28,71	28,61	28,51	28,41	28,31	28,21
	Potencial de Mercado de Aluguéis	416,37	414,92	413,48	412,04	410,61	409,18	435,30	433,79	432,28	430,78	429,28	427,79
	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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	56	56	56	56	56	56	55	55	57	57	57	57
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	584	582	580	578	576	601	599	597	592	590	588	586
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	584	582	580	578	576	601	599	597	592	590	588	586
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	584	582	580	578	576	601	599	597	592	590	588	586
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	584	582	580	578	576	601	599	597	592	590	588	586
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	584	582	580	578	576	601	599	597	592	590	588	586
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	579	577	575	573	571	596	593	591	587	585	583	581
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(23.808)	(23.231)	(22.656)	(22.083)	(21.512)	(20.916)	(20.323)	(19.732)	(19.145)	(18.561)	(17.978)	(17.398)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	25.170	25.747	26.322	26.895	27.466	28.062	28.655	29.246	29.832	30.417	31.000	31.580
-	Remuneração de Cotistas	579	577	575	573	571	596	593	591	587	585	583	581
=	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	579	577	575	573	571	596	593	591	587	585	583	581
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	579	577	575	573	571	596	593	591	587	585	583	581

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	28,79	28,69	28,59	28,49	28,39	28,29	30,09	29,99	29,89	29,78	29,68	29,58
	Potencial de Mercado de Aluguéis	436,48	434,96	433,45	431,94	430,44	428,95	456,32	454,74	453,16	451,58	450,01	448,45
	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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	56	56	56	56	56	56	55	55	57	59	59	59
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irreversível	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	584	582	580	578	576	601	599	597	592	588	586	584
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	584	582	580	578	576	601	599	597	592	588	586	584
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	584	582	580	578	576	601	599	597	592	588	586	584
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	584	582	580	578	576	601	599	597	592	588	586	584
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	584	582	580	578	576	601	599	597	592	588	586	584
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	579	576	574	572	570	595	592	590	586	581	579	577
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(16.819)	(16.243)	(15.668)	(15.096)	(14.525)	(13.930)	(13.338)	(12.748)	(12.162)	(11.581)	(11.001)	(10.424)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	32.159	32.735	33.309	33.882	34.452	35.047	35.640	36.230	36.816	37.397	37.976	38.554
-	Remuneração de Cotistas	579	576	574	572	570	595	592	590	586	581	579	577
=	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	579	576	574	572	570	595	592	590	586	581	579	577
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	579	576	574	572	570	595	592	590	586	581	579	577

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	29,47	29,37	29,27	29,17	29,06	28,96	31,55	31,44	31,33	31,22	31,11	31,00
	Potencial de Mercado de Aluguéis	446,89	445,34	443,79	442,25	440,71	439,18	478,36	476,70	475,04	473,39	471,75	470,11
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Aluguéis Efetivos	641	638	636	634	632	656	654	652	650	647	645	643
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	59	59	58	58	58	58	58	58	60	59	59	59
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Inadimplência irre recuperável	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	582	580	578	576	574	598	596	594	590	588	586	584
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	582	580	578	576	574	598	596	594	590	588	586	584
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	(0)	0	0	0	0	0	(0)	0	(0)
=	Lucro antes de impostos	582	580	578	576	574	598	596	594	590	588	586	584
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	582	580	578	576	574	598	596	594	590	588	586	584
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	582	580	578	576	574	598	596	594	590	588	586	584
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	575	573	571	569	567	592	589	587	583	581	579	577
=	Fluxos de Caixa Acumulados	(9.849)	(9.275)	(8.704)	(8.135)	(7.568)	(6.976)	(6.387)	(5.800)	(5.218)	(4.637)	(4.058)	(3.482)
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reservas	39.129	39.702	40.273	40.843	41.410	42.002	42.591	43.177	43.760	44.341	44.919	45.496
-	Remuneração de Cotistas	575	573	571	569	567	592	589	587	583	581	579	577
=	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	575	573	571	569	567	592	589	587	583	581	579	577
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	575	573	571	569	567	592	589	587	583	581	579	577

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	641	638	636	634	632	439	476	475	473	471	470	468
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	30,90	30,79	30,68	30,58	30,47	30,36	33,07	32,96	32,84	32,73	32,61	32,50
	Potencial de Mercado de Aluguéis	468,48	466,85	465,23	463,61	462,00	460,39	501,47	499,72	497,99	496,26	494,53	492,82
	Vacância do empreendimento	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	Área vaga (m2)	-	-	-	-	-	708	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	641	638	636	634	632	439	476	475	473	471	470	468
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	59	59	58	58	58	58	58	58	60	60	60	59
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	-	-	-	-	-	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	6	6	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	50	50	50	49	49	49	49	49	51	50	50	50
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	582	580	578	576	574	381	418	417	413	412	410	409
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	582	580	578	576	574	381	418	417	413	412	410	409
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	0	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	582	580	578	576	574	381	418	417	413	412	410	409
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	582	580	578	576	574	381	418	417	413	412	410	409
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	582	580	578	576	574	381	418	417	413	412	410	409
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	7	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	575	573	571	569	567	374	410	409	405	404	402	401
=	Fluxos de Caixa Acumulado	(2.907)	(2.334)	(1.764)	(1.195)	(629)	(255)	155	564	969	1.373	1.775	2.176
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reserv	46.071	46.643	47.214	47.782	48.349	48.723	49.133	49.542	49.947	50.351	50.753	51.154
-	Remuneração de Cotistas	575	573	571	569	567	374	410	409	405	404	402	401
=	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	575	573	571	569	567	374	410	409	405	404	402	401
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	575	573	571	569	567	374	410	409	405	404	402	401

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 488D-A2F7-97C7-0C20.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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	467	465	463	462	460	458	499	498	496	494	492	491
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	32,39	32,28	32,16	32,05	31,94	31,83	34,67	34,55	34,43	34,31	34,19	34,07
	Potencial de Mercado de Aluguéis	491,10	489,40	487,70	486,00	484,31	482,63	525,69	523,86	522,04	520,23	518,42	516,62
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	467	465	463	462	460	458	499	498	496	494	492	491
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Despesas recorrentes FII	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	407	405	403	402	400	399	439	437	436	434	432	430
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	407	405	403	402	400	399	439	437	436	434	432	430
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	0	0	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	0
=	Lucro antes de impostos	407	405	403	402	400	399	439	437	436	434	432	430
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	407	405	403	402	400	399	439	437	436	434	432	430
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	407	405	403	402	400	399	439	437	436	434	432	430
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	399	397	396	394	392	391	430	429	427	425	424	422
=	Fluxos de Caixa Acumulado	2.575	2.972	3.368	3.762	4.154	4.545	4.976	5.404	5.832	6.257	6.681	7.103
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	51.553	51.950	52.346	52.740	53.132	53.523	53.953	54.382	54.809	55.235	55.658	56.080
-	Remuneração de Cotistas	399	397	396	394	392	391	430	429	427	425	424	422
=	Fluxos de Caixa Líquidos do período	0	(0)	0	(0)	(0)	0	0	-	0	(0)	(0)	0
=	Aplicações + Disponibilidades Inicial	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)
=	Aplicações + Disponibilidades	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	0	(0)	0
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	399	397	396	394	392	391	430	429	427	425	424	422
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	399	397	396	394	392	391	430	429	427	425	424	422

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	489	487	486	484	482	481	524	522	520	518	516	514
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	33,95	33,83	33,72	33,60	33,48	33,37	36,34	36,22	36,09	35,97	35,84	35,72
	Potencial de Mercado de Aluguéis	514,82	513,03	511,25	509,47	507,70	505,94	551,08	549,16	547,25	545,35	543,46	541,57
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	489	487	486	484	482	481	524	522	520	518	516	514
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	60	60	60	60	60	60	61	61	61	61	61	61
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Inadimplência irreversível	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
	Gestão e comercialização de contratos de locação	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
	Despesas recorrentes FII	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	429	427	425	424	422	420	463	461	459	457	456	454
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e Impostos (EBIT)	429	427	425	424	422	420	463	461	459	457	456	454
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	(0)	(0)	(0)	0	0	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de Impostos	429	427	425	424	422	420	463	461	459	457	456	454
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	429	427	425	424	422	420	463	461	459	457	456	454
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	429	427	425	424	422	420	463	461	459	457	456	454
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	420	419	417	415	414	412	454	452	450	448	446	445
=	Fluxos de Caixa Acumulado	7.523	7.942	8.359	8.774	9.188	9.600	10.053	10.505	10.955	11.403	11.850	12.294
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulado após integralizações e reser	56.501	56.919	57.336	57.752	58.165	58.577	59.031	59.483	59.933	60.381	60.827	61.272
-	Remuneração de Cotistas	420	419	417	415	414	412	454	452	450	448	446	445
=	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	420	419	417	415	414	412	454	452	450	448	446	445
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	420	419	417	415	414	412	454	452	450	448	446	445

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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	513	511	509	507	506	504	549	547	545	543	541	539
	Área locável (m2)	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163	15.163
	Unitário de mercado locação (R\$/m2)	35,59	35,47	35,35	35,22	35,10	34,98	38,10	37,97	37,83	37,70	37,57	37,44
	Potencial de Mercado de Aluguéis	539,69	537,81	535,94	534,08	532,23	530,38	577,69	575,69	573,69	571,69	569,71	567,73
	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)	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758
	Aluguéis Efetivos	513	511	509	507	506	504	549	547	545	543	541	539
	Receitas de estacionamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Outras receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Impostos sobre receitas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PIS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	COFINS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Despesas Operacionais	61	61	61	61	61	60	61	61	61	61	61	61
	Despesas de condomínio/IPTU (vacância)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	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	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
	Despesas iniciais de estruturação e distribuição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro antes juros, imp., deprec. e amortiz. (EBTIDA)	452	450	449	447	445	443	488	486	484	482	480	478
-	Depreciação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Lucro antes de juros e impostos (EBIT)	452	450	449	447	445	443	488	486	484	482	480	478
-/+	Receitas/Despesas financeiras	(0)	0	(0)	0	(0)	0	0	-	0	(0)	(0)	(0)
=	Lucro antes de impostos	452	450	449	447	445	443	488	486	484	482	480	478
-	Impostos (IR/CSSL)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Lucro líquido	452	450	449	447	445	443	488	486	484	482	480	478
+	Depreciação e Amortização	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
=	Fluxos de Caixa Provenientes de Operações	452	450	449	447	445	443	488	486	484	482	480	478
-	Necessidade de acréscimo de Capital de Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Investimento em novos ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reinvestimentos para reposição de ativos	9	9	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10
=	Fluxos de Caixa Operações + Investimentos	443	441	439	438	436	434	478	476	474	472	470	469
=	Fluxos de Caixa Acumulados	12.737	13.178	13.618	14.056	14.491	14.926	15.404	15.880	16.354	16.826	17.296	17.765
+	Integralização dos Cotistas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Reservas e provisões	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
=	Fluxos de Caixa Acumulados após integralizações e reser	61.715	62.156	62.596	63.033	63.469	63.903	64.381	64.857	65.331	65.804	66.274	66.742
-	Remuneração de Cotistas	443	441	439	438	436	434	478	476	474	472	470	469
=	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
Cotistas													
-	Investimento na aquisição das Cotas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Remuneração das Cotas	443	441	439	438	436	434	478	476	474	472	470	469
-	Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
+	Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.248
=	Fluxos de Caixa Líquidos dos Cotistas	443	441	439	438	436	434	478	476	474	472	470	79.717

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

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 488D-A2F7-97C7-0C20.

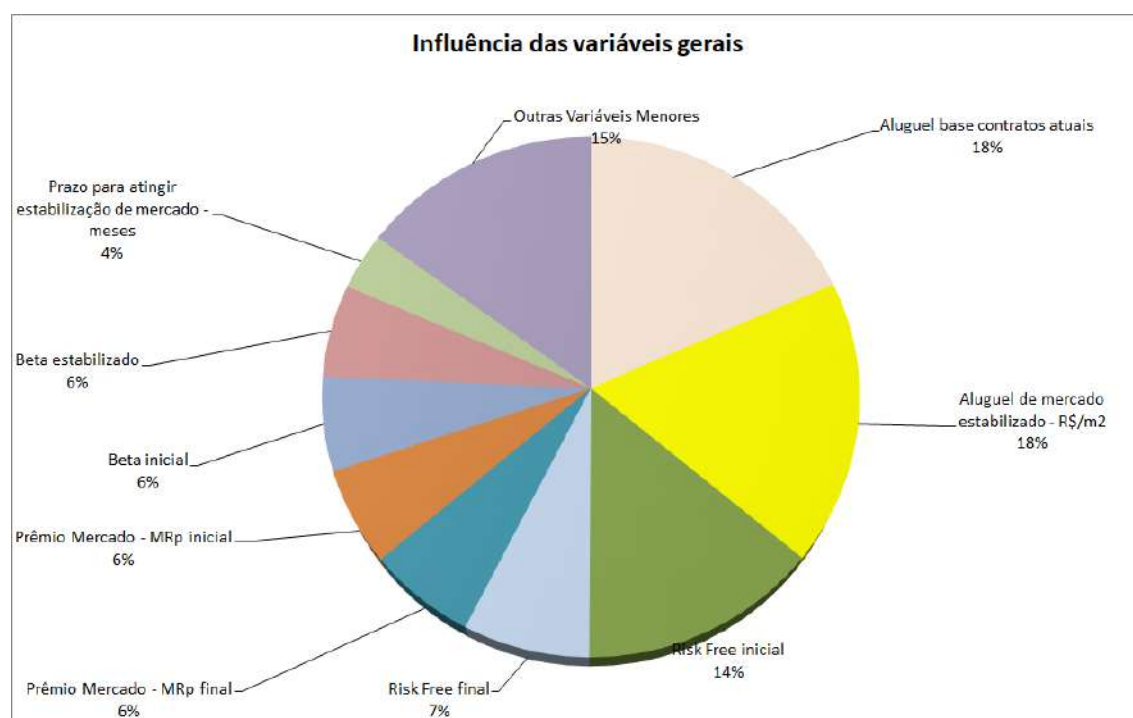
ANÁLISE DE SENSIBILIDADE E NÍVEL DE INCERTEZAS

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

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

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

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



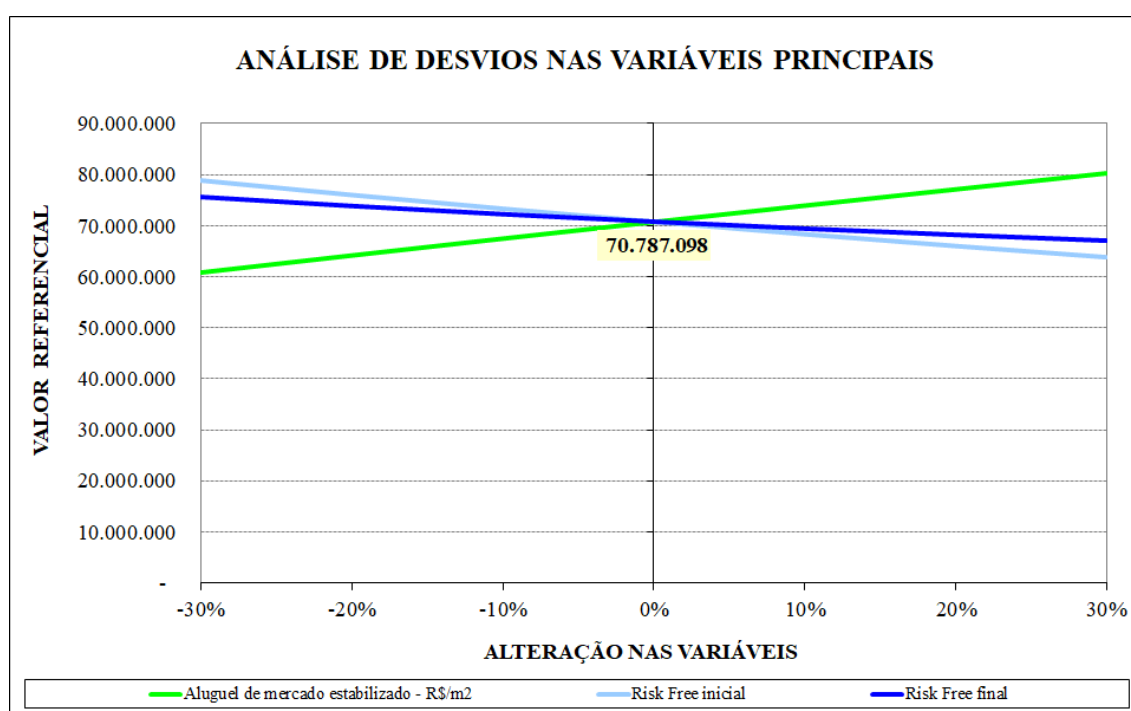
Variáveis	Influência	Incerteza
Aluguel base contratos atuais	18,37%	-
Aluguel de mercado estabilizado - R\$/m2	17,66%	2,50
Risk Free inicial	14,07%	1,00
Risk Free final	7,39%	2,00
Prêmio Mercado - MRp final	6,37%	2,00
Prêmio Mercado - MRp inicial	6,00%	1,00
Beta inicial	5,85%	1,50
Beta estabilizado	5,78%	1,50
Prazo para atingir estabilização de mercado - meses	3,57%	3,00
Outras Variáveis Menores	14,95%	
Aluguel de mercado inicial - R\$/m2	2,74%	1,50
Vida útil remanescente de projeção (anos)	1,43%	1,50
Prêmio Risco Liquidez final	1,43%	2,50
Prêmio Risco Liquidez inicial	1,32%	2,00
Prazo para estabilizar o beta - anos	1,20%	2,00
Vacância estabilizada - %	1,08%	2,50
Gestão de contratos de locação - % do potencial da receita bruta	0,96%	1,50
Custo de Aquisição dos imóveis	0,87%	-
Despesas de compra (ITBI/Registros)	0,81%	1,00
Aluguel de mercado no final vida útil - R\$/m2	0,78%	2,50
% da Depreciação técnica para FRA (período residual)	0,60%	3,00
Inflação estabilizada - % ao ano	0,49%	2,00
Prazo para estabilizar o Risco Liquidez	0,41%	3,00
% da Depreciação técnica para FRA (período explícito)	0,26%	2,50
Vacância no final da vida útil - %	0,26%	3,00
Condomínio/IPTU estabilizado - R\$/m2	0,14%	3,00
Prazo de manutenção da estabilização de mercado - meses	0,11%	3,00
Total	100,00%	1,48

A análise de sensibilidade das variáveis na visão do investidor mostra que a variável mais significativa do modelo de avaliação é o Aluguel base contratos atuais, seguido do Aluguel de mercado estabilizado e do Risk Free inicial. O nível de incertezas é classificado como médio/baixo, com um coeficiente de 1,48.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

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

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



Esta análise mostra que a variável principal (Aluguel de mercado estabilizado) tem influência maior, contudo não muito superior do que as 2 outras secundárias (Risk Free inicial e Risk Free final), que apresentam influências isoladas relevantes. 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/488D-A2F7-97C7-0C20> 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: 488D-A2F7-97C7-0C20



Hash do Documento

A87AB5CA4CB789E46BE06DECB547E37099B15403775767CDF0D34725906CBB98

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 09:59 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Jul 10 2023 09:59:49 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 187.0.235.6

Assinatura:



Hash Evidências:

A81DE66EEBFDBD8AADDFFE8577C79EBAC1A1B0BBDEA98145F995B11C98E5895F

