

Laudo de Avaliação

**Soho's Place
Rua Maria Antônia, 140 – Vila Buarque
São Paulo/ SP**

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO
RENTA VAREJO FII
(CNPJ/MF Nº 15.576.907/0001-70)
REPRESENTADO PELA RIO BRAVO**

Ref.: 26_62478

Junho de 2026

**Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1830
12º Andar – Torre 4
Itaim Bibi, São Paulo**

**contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br**



São Paulo, 30 de junho de 2026

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII

Avenida Chedid Jafet, 222 – Bloco B, Conjunto 32 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C

Geovanni Araujo

Administração Fiduciária

***REF: Centro comercial localizado na Rua
Maria Antônia, 140 – Vila Buarque – São
Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da RIO BRAVO, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 30 de junho de 2026.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Resolução 175, de 23 de Dezembro de 2022 e Instrução 516, de 29 de Dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

ISABELA DORA COSTA

MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA DORA
COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2026.09.10 17:46:00 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	9
3.2. ENTORNO.....	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	14
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
5.1. PANORAMA DE MERCADO	20
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	25
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
7.1. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE	33
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	34
APÊNDICE A – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	35
APÊNDICE B – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	43
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	44

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII
PROPRIETÁRIO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA VAREJO FII
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor Justo para Venda
FINALIDADE	Comercialização
IDENTIFICAÇÃO	Soho's Place
TIPOLOGIA	Comercial - Strip Mall

OBJETO	Endereço	Rua Maria Antônia, 140
	Bairro	Vila Buarque
	Cidade/UF	São Paulo / SP
	Área Construída	3.353,37 m ²
	Área Bruta Locável	1.820,35 m ²
	Vagas de Garagem	22

DATA VISTORIA	17/06/2026	DATA BASE	30/06/2026
		ACOMPANHANTE	Jean Nascimento - Vigia

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 27.350.000,00	Vinte E Sete Milhões, Trezentos E Cinquenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FII RIO BRAVO RENDA VAREJO (CNPJ/MF Nº 15.576.907/0001-70), representado por **RIO BRAVO** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de 30 de junho de 2026, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

QUADRO DE ÁREAS - PLANTA				
Pavimento	Térreo (m²)	Mezanino (m²)	Cobertura (m²)	Área Privativa Total (m²)
LJ 1A	11,70	11,70	n/a	23,40
LJ 1B	11,70	11,70	n/a	23,40
LJ 02	85,57	77,01	n/a	162,58
LJ 03	61,85	40,07	n/a	101,92
LJ 04	1.031,11	45,39	455,22	1.531,72
LJ 05	55,61	55,61	n/a	111,22
LJ 06	105,66	62,13	n/a	167,79
Área Privativa	1.363,20	303,61	455,22	2.122,03

MATRÍCULAS & IPTUs				
Pavimento	Matrícula	IPTU	Área Construída (m²)	Vagas
LJ 1	71.705	007.077.1444-3	87,30	1
Sobreloja	71.706	007.077.1465-6	711,18	1
LJ 02	71.707	007.077.1445-1	87,30	1
LJ 03	71.708	007.077.1448-6	103,49	1
LJ 04	71.709	007.077.1449-4	103,49	1
LJ 05	71.710	007.077.1452-4	190,89	1
LJ 06	71.711	007.077.1454-0	79,46	1
LJ 07	71.712	007.077.1456-7	189,63	1
LJ 08	71.713	007.077.1458-3	129,27	1
LJ 09	71.714	007.077.1459-1	129,27	1
LJ 10	71.715	007.077.1460-5	129,27	1
LJ 11	71.716	007.077.1464-8	183,40	1
LJ 12	71.717	007.077.1461-3	129,27	1
LJ 13	71.718	007.077.1462-1	129,27	1
LJ 14	71.719	007.077.1463-1	129,27	1
LJ 15	71.720	007.077.1457-5	189,63	1
LJ 16	71.721	007.077.1455-9	79,46	1
LJ 17	71.722	007.077.1453-2	190,89	1
LJ 18	71.723	007.077.1450-8	103,49	1
LJ 19	71.724	007.077.1451-6	103,49	1
LJ 20	71.725	007.077.1446-1	87,30	1
LJ 21	71.726	007.077.1447-8	87,30	1
			3.353,37	22

CONTRATOS DE LOCAÇÃO					
Unidade	Locatário	Área Locável (m²)	Data de Início Contrato	Data de Término Contrato	Valor de Locação Inicial
Loja 01A	Smoov	11,76	01/10/2025	01/10/2029	6.000,00
Loja 01B	Oakberry	11,76	15/09/2025	15/09/2029	4.000,00
Loja 02	Santa Gula	87,28	01/08/2025	01/08/2029	22.500,00
Loja 03	Subway	61,00	24/12/2025	24/12/2029	14.000,00
Loja 06 a 16	Smart Fit	1.479,35	30/04/2025	30/04/2035	112.000,00
Loja 05	Mamoru Sushi	62,00	08/08/2025	08/08/2029	11.000,00
Lojas 19, 20 e 21	Mc Donald's	107,20	30/07/2025	30/07/2040	22.739,23
TOTAL		1.820,35			192.239,23

3.2. ENTORNO

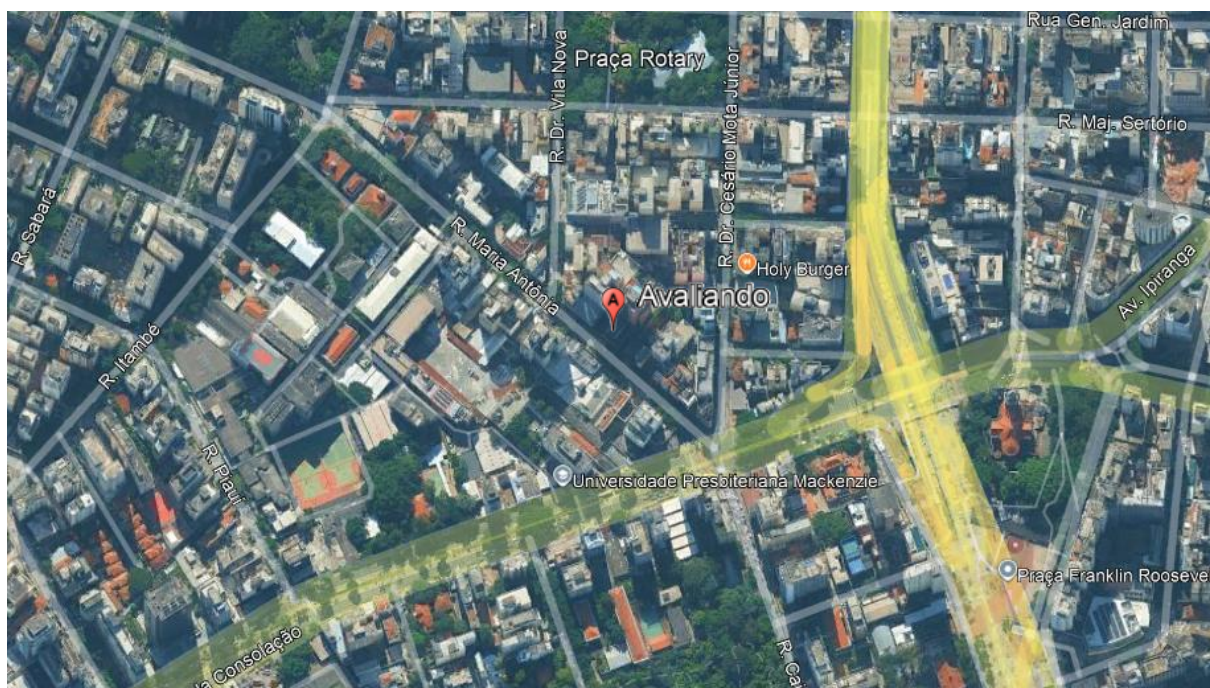


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Ótimo
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de metrô / universidades / escolas / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Maria Antônia



Rua Maria Antônia

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
IPTU	3.353,37	n/i	22
Planta	2.122,03	n/i	n/i
Contratos de Locação	n/i	1.820,35	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	3.353,37	1.820,35	n/a

n/i - não informado / n/a – não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno

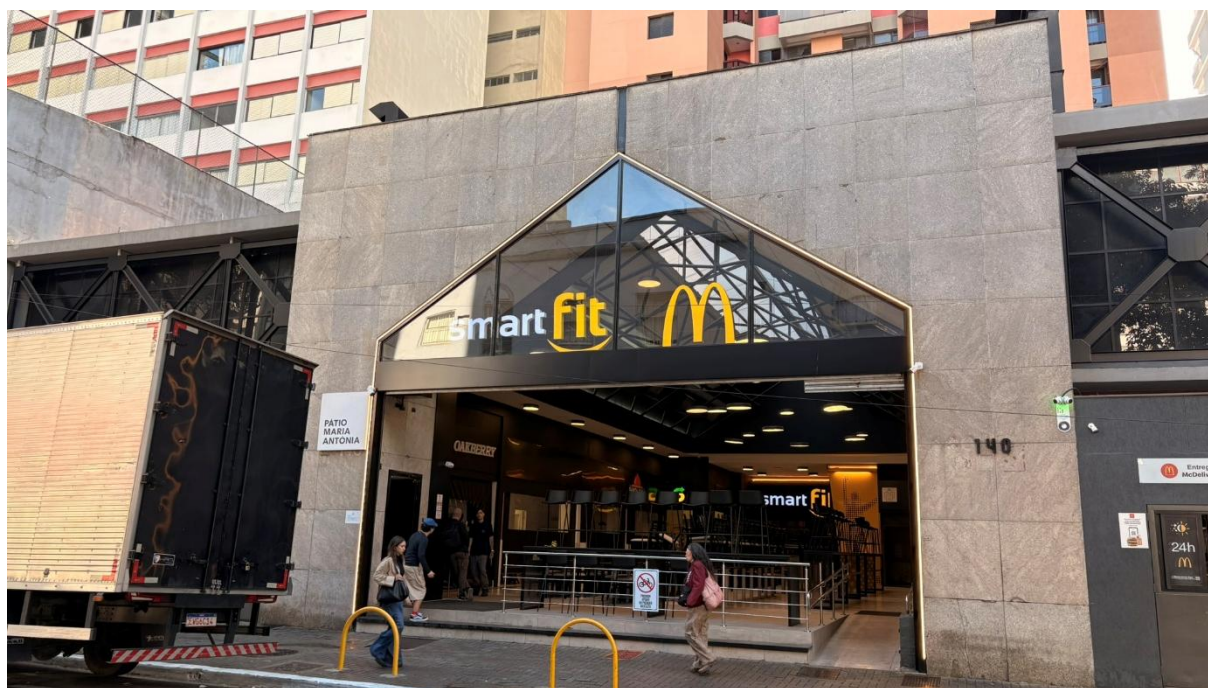


Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	30,00 metros – Rua Maria Antônia (conforme IPTU)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1 (uma)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Alinhada às divisas do terreno exceto na fachada
Nº de Pavimentos	3 Pavimentos: SS + Térreo + pavimento superior
Pé Direito	3,00 a 5,00 metros
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Metálica / Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Mármore / Pannel de vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio Transparente
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Idade Estimada	15 anos
Vida Útil Remanescente	45 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

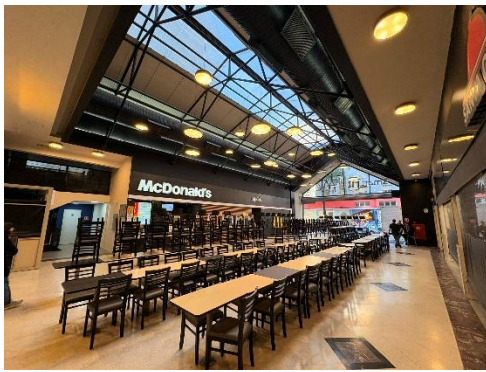
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Mármore	Alvenaria com revestimento em pedra	Telhado aparente
Área privativa das Lojas	Carpete	Alvenaria com pintura	Gesso
Áreas comuns dos andares	Granito	Concreto texturizado	Concreto aparente
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo parcial / Alvenaria com pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 1 Elevador da marca Montele para acessibilidade com capacidade para 225 kg; ▪ 1 Escada de emergência; e ▪ 1 Escada de uso social.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo ▪ Hidrantes e extintores ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores e quadros de energia individuais.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central com controle VAV;

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de entrada



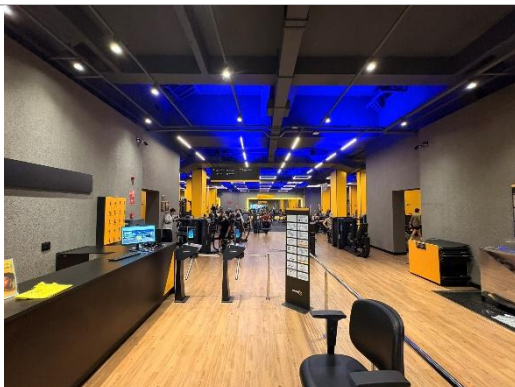
Mc Donald's



Santa Gula



Santa Gula



Smart Fit



Smart Fit



Subway



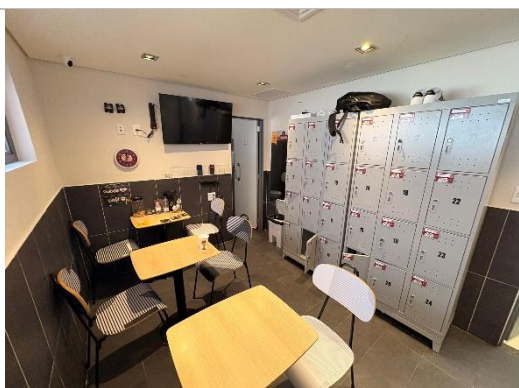
Subway



Mamoru Sushi



Mamoru Sushi



Copa



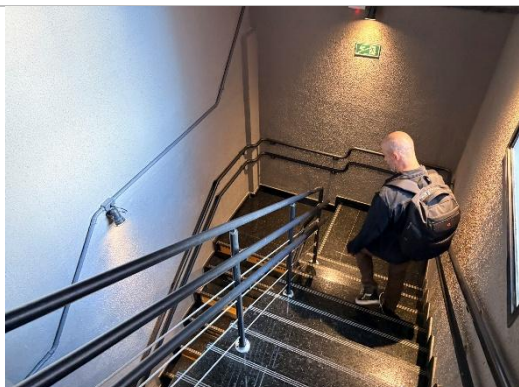
Banheiro social



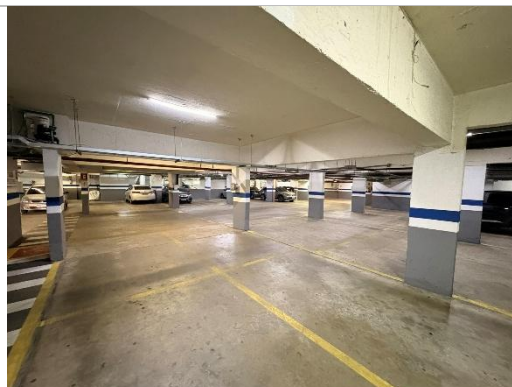
Banheiro dos funcionários



Elevador para acessibilidade



Escada de uso social



Estacionamento no subsolo

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	12.200.180 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659
(Fonte: IBGE)			
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	Médio-Alta
Demanda	Médio-Alta	Para Venda	Médio-Alta
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Bom estado de conservação; e ✓ Boa Localização e Acesso (Polo, eixo comercial, proximidade metrô, etc)		Pontos Fracos: ✓ Não observado.	
Oportunidades: ✓ Forte demanda para locação na região.		Ameaças: ✓ Não observado.	

5.1. PANORAMA DE MERCADO

CENÁRIO ECONÔMICO GLOBAL

A economia mundial permanece em processo de desaceleração gradual, refletindo os efeitos defasados do ciclo de aperto monetário implementado pelas principais economias nos últimos anos. Embora a inflação venha apresentando trajetória de convergência em diversas economias, o ambiente econômico internacional continua caracterizado por crescimento moderado, elevada incerteza e maior seletividade na alocação de capital pelos investidores.

As projeções dos principais organismos multilaterais indicam expansão global em ritmo inferior às médias históricas, influenciada pela desaceleração das economias desenvolvidas, pelas restrições fiscais em diversos países e pelas persistentes tensões geopolíticas e comerciais. Nesse contexto, a volatilidade dos mercados financeiros permanece elevada, exigindo maior cautela por parte dos investidores.

Nos Estados Unidos, a economia continua apresentando relativa resiliência, sustentada por um mercado de trabalho ainda sólido e pelo consumo das famílias. Entretanto, a condução da política monetária pelo Federal Reserve permanece condicionada ao comportamento da inflação, fazendo com que o processo de redução das taxas de juros ocorra de forma gradual e dependente da evolução dos indicadores econômicos.

Na Europa, a atividade econômica segue apresentando recuperação moderada, influenciada pelos desafios estruturais de crescimento, pelos elevados custos energéticos e pelos impactos das tensões geopolíticas sobre a atividade industrial e o comércio internacional.

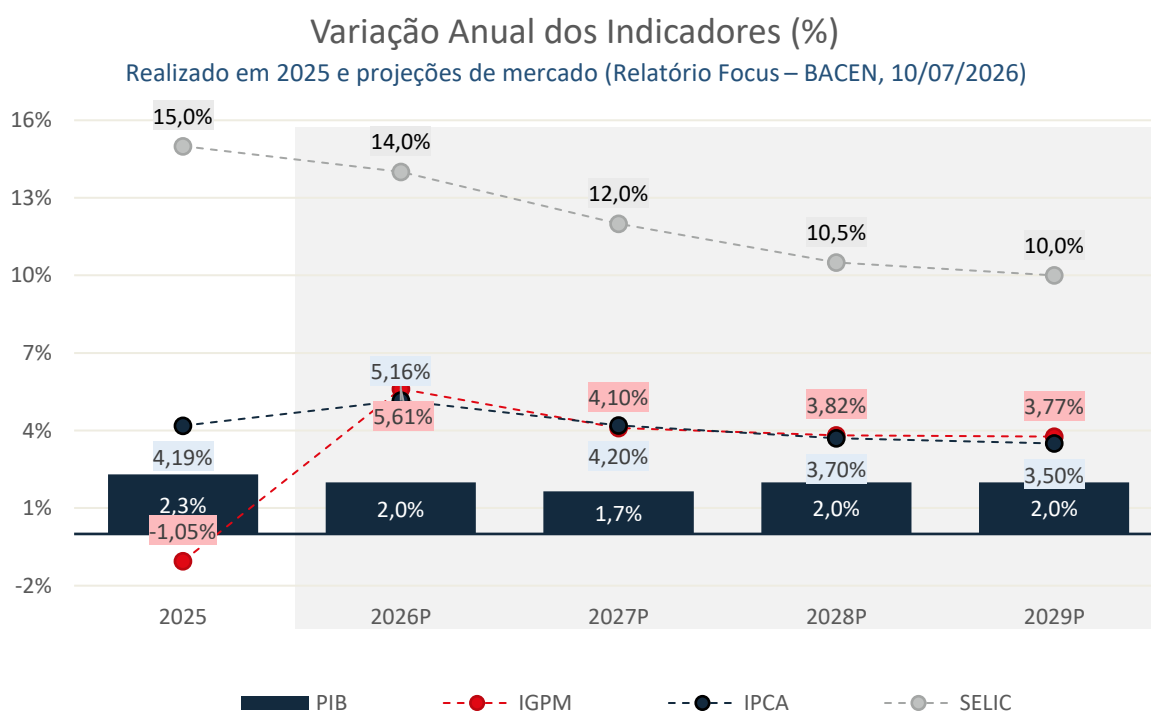
Paralelamente, observa-se um ambiente internacional marcado pela intensificação das disputas comerciais, pela reorganização das cadeias globais de suprimentos e pelo fortalecimento de políticas voltadas à segurança econômica e à reindustrialização. Esse movimento tem incentivado empresas e investidores a diversificarem mercados, fornecedores e destinos de capital, ampliando a importância de economias emergentes no cenário internacional.

Para o Brasil, esse contexto produz efeitos ambíguos. A desaceleração do comércio global pode limitar o dinamismo das exportações e reduzir o ritmo de crescimento da atividade econômica. Em contrapartida, a diversificação das cadeias produtivas internacionais, aliada à posição estratégica do país como fornecedor de commodities e receptor potencial de investimentos, cria oportunidades para ampliação da participação brasileira no comércio internacional e para atração de capital estrangeiro.

De forma geral, o ambiente econômico global continua exigindo cautela dos agentes econômicos, sendo caracterizado por crescimento moderado, maior seletividade dos investimentos e condições financeiras ainda restritivas, fatores que influenciam diretamente o comportamento dos mercados imobiliários em âmbito mundial.

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia brasileira apresenta sinais de crescimento moderado, em um contexto de convergência gradual da inflação e perspectivas de redução das taxas de juros ao longo do horizonte projetado. Esta seção apresenta indicadores macroeconômicos que fornecem o contexto econômico-financeiro para o *valuation* do imóvel, e que influenciam no cálculo do valor de mercado e liquidez. Os índices selecionados — **PIB, IGPM, IPCA e Selic** — captam a dinâmica econômica nacional com abrangência geral, servindo como termômetro fundamental para os fatores que moldam a confiança dos investidores, os custos de financiamento, o valor dos ativos imobiliários e sua rentabilidade.



Fonte: Realizado 2025 PIB (IBGE)¹, IGPM (FGV)², IPCA (IBGE)³, Selic (BACEN)⁴; Projeções futuras (Focus, BACEN)⁵

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). PIB cresce 2,3% em 2025. Rio de Janeiro: IBGE, 03 mar. 2026. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/45969-pib-cresce-2-3-em-2025#:~:text=O%20Produto%20Interno%20Bruto%20\(PIB,Ind%C3%BAria%20\(1%2C4%25\)](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/45969-pib-cresce-2-3-em-2025#:~:text=O%20Produto%20Interno%20Bruto%20(PIB,Ind%C3%BAria%20(1%2C4%25).). Acesso em: 10 abr. 2026.

² FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV). Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) fecha 2025 com queda de 1,05%. Rio de Janeiro: FGV IBRE, IGP-M de dez. de 2025. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br>. Acesso em: 10 abr. 2026.

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA: resultados de dezembro de 2025. Rio de Janeiro: IBGE, 2026. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7236>. Acesso em: 10 abr. 2026.

⁴ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN, BCB). Taxa Selic: histórico mensal de 2025. Brasília: BCB, 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em: 10 abr. 2026.

⁵ BANCO CENTRAL DO BRASIL (BACEN). Relatório Focus: expectativas de mercado. Brasília: Banco Central do Brasil, 10 jul. 2026. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br>. Acesso em: 20 jul. 2026. Dados de PIB, IGPM, IPCA e Selic extraídos da mesma edição.

O gráfico acima apresenta a evolução recente dos principais indicadores macroeconômicos — PIB, IGP-M, IPCA e Taxa Selic — contemplando os valores realizados e as projeções de mercado para os próximos anos. Em conjunto, esses indicadores fornecem uma visão abrangente do ambiente econômico brasileiro, permitindo contextualizar as condições que influenciam o mercado imobiliário, o custo de capital, a atratividade dos investimentos e a formação do valor dos ativos imobiliários. As informações apresentadas são baseadas em dados oficiais e nas expectativas de mercado consolidadas pelo Relatório Focus do Banco Central do Brasil de 10 de julho de 2026, servindo como importante referência para a análise econômico-financeira desenvolvida neste laudo.

O **Produto Interno Bruto (PIB)**, calculado e divulgado pelo IBGE, representa a soma dos bens e serviços produzidos no país, servindo como métrica do desempenho econômico. Um PIB em expansão estimula a confiança de investidores e a demanda por imóveis comerciais e residenciais, enquanto retrações podem restringir transações. Após o resultado observado no último exercício, as expectativas de mercado indicam continuidade do crescimento econômico em ritmo moderado nos próximos anos, refletindo perspectivas de expansão sustentada, porém em ritmo mais moderado ao longo do horizonte projetado.

O **Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M)**, elaborado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), mede a inflação com base em preços no atacado, varejo e construção civil, sendo o principal índice para correção de aluguéis em contratos imobiliários tradicionais, especialmente em lajes corporativas e shoppings. Sua trajetória influencia diretamente a rentabilidade de ativos e o valor de mercado dos imóveis. Após a elevada volatilidade observada nos últimos anos, as expectativas apontam para a manutenção do IGP-M em patamares positivos e mais próximos da normalidade histórica, contribuindo para maior previsibilidade dos reajustes contratuais e da rentabilidade dos ativos imobiliários.

O **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**, também calculado pelo IBGE, é a inflação oficial do Brasil, monitorando bens e serviços consumidos pelas famílias. É o segundo índice mais utilizado para correção de aluguéis, depois do IGPM, e é o principal índice de referência para o setor imobiliário de varejo (ex.: lojas, franquias), balizando expectativas de custos e investimentos. As projeções indicam convergência gradual da inflação para níveis mais próximos da meta estabelecida pelo Banco Central, reforçando um ambiente de maior estabilidade macroeconômica e previsibilidade para os investimentos de longo prazo.

A **Taxa Selic (Sistema Especial de Liquidação e Custódia)**, definida pelo Banco Central do Brasil, é a taxa básica de juros que orienta o custo de financiamentos e o rendimento de investimentos. No mercado imobiliário, este índice impacta diretamente o custo de crédito (ex.: CRIs, financiamentos

bancários), os *yields* de fundos imobiliários (FIIs) e os *cap rates*, influenciando decisões de investidores. A trajetória esperada para a Taxa Selic reflete o processo de normalização da política monetária, com perspectivas de redução gradual dos juros ao longo dos próximos anos, condicionada ao comportamento da inflação e do cenário fiscal. A diminuição do custo de capital tende a favorecer o mercado imobiliário, ampliando o acesso ao crédito, reduzindo o custo de financiamento e aumentando a atratividade relativa dos investimentos em ativos reais.

Em conjunto, esses indicadores sintetizam as condições macroeconômicas que influenciam diretamente o mercado imobiliário brasileiro. Sua análise permite compreender o ambiente de investimentos no qual o imóvel está inserido, fornecendo suporte às premissas adotadas neste laudo e contribuindo para uma avaliação alinhada às expectativas econômicas vigentes.

VISÃO GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro permanece inserido em um ambiente de gradual estabilização macroeconômica, caracterizado por expectativas de redução das taxas de juros ao longo do horizonte projetado, convergência da inflação e crescimento econômico moderado. Esse contexto tende a favorecer o aumento da liquidez do setor, a retomada gradual dos investimentos e a ampliação da demanda por ativos imobiliários, embora persistam desafios relacionados ao cenário fiscal doméstico e às incertezas do ambiente econômico internacional.

Em razão do longo ciclo de maturação dos empreendimentos imobiliários e da elevada intensidade de capital característica do setor, o mercado permanece altamente sensível às condições de financiamento e ao custo de capital. Nesse contexto, a trajetória esperada para a Taxa Selic exerce influência direta sobre o mercado de crédito, os custos de financiamento, as taxas de desconto utilizadas em avaliações imobiliárias, os *cap rates* observados no mercado e a atratividade relativa dos ativos imobiliários frente às demais alternativas de investimento. Além do custo de capital, observa-se crescente seletividade por parte dos investidores institucionais, que vêm priorizando ativos com elevada qualidade construtiva, localização consolidada, contratos resilientes e maior previsibilidade de fluxo de caixa.

Nos últimos anos, observa-se o fortalecimento do mercado de capitais como importante fonte de financiamento para o setor imobiliário brasileiro. Instrumentos como Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e demais estruturas de securitização consolidaram-se como mecanismos relevantes para captação de recursos, contribuindo para o aumento da liquidez do mercado e para a diversificação das alternativas de investimento disponíveis aos agentes econômicos.

O mercado imobiliário brasileiro apresenta elevado grau de heterogeneidade entre seus diversos

segmentos. Enquanto o segmento logístico permanece apresentando fundamentos sólidos, sendo beneficiado pelo crescimento estrutural do comércio eletrônico e pela expansão das operações de distribuição, o segmento corporativo vem apresentando recuperação gradual, especialmente nos empreendimentos de maior qualidade construtiva e melhor localização, impulsionados pela busca por edifícios mais eficientes e sustentáveis. Os segmentos de varejo, residencial, hospitalar, educacional e demais ativos especializados apresentam dinâmicas próprias, influenciadas por fatores específicos de oferta, demanda e características operacionais de cada mercado.

Independentemente do segmento analisado, a localização permanece como um dos principais determinantes do valor de mercado de um imóvel. Aspectos como infraestrutura urbana, acessibilidade, disponibilidade de transporte público, perfil socioeconômico da região, oferta de serviços, adensamento empresarial, restrições urbanísticas e perspectivas de desenvolvimento local exercem influência direta sobre a liquidez, a competitividade e o potencial de valorização dos ativos.

Adicionalmente, fatores relacionados à qualidade construtiva, eficiência operacional, flexibilidade de ocupação, certificações ambientais, especificações técnicas e capacidade de adaptação às novas demandas dos usuários passaram a exercer papel cada vez mais relevante na diferenciação entre ativos concorrentes, refletindo tendências estruturais observadas tanto no mercado nacional quanto internacional.

Dessa forma, a determinação do valor de mercado de um imóvel exige análise integrada dos fatores macroeconômicos, das condições específicas do segmento imobiliário em que o ativo está inserido e das características próprias do imóvel avaliado. Essa abordagem permite refletir de forma mais adequada o comportamento observado dos agentes de mercado e as condições efetivamente observadas no mercado na data-base da avaliação.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã-Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “*o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades*”. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraíndo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1 VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

LUC	Loja	Classificação	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
01A	Smooov	Quiosque	01/10/25	01/10/2029	6.000,00	510,20
01B	Oakberry	Quiosque	15/09/25	15/09/2029	4.000,00	340,14
02	Santa Gula	Satélite	01/08/25	01/08/2029	22.500,00	257,79
03	Subway	Satélite	24/12/25	24/12/2029	14.000,00	229,51
06 a 16	Smart Fit	Âncora	30/04/25	30/04/2035	112.000,00	75,71
05	Mamoru Sushi	Satélite	08/08/25	08/08/2029	11.000,00	177,42
19, 20 e 21	Mc Donald's	Satélite	30/07/25	30/07/2040	22.739,23	212,12

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Revisional:** conforme contratos de locação, as partes têm direito a revisional para valor de mercado.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes, para as novas locações, adotou-se prazo contratual de 48 meses para os quiosque e lojas satélites e de 120 meses para a loja âncora.

- **Vacância após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 3 meses de vacância para as lojas satélites e um mês para os quiosques.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** adotamos uma valorização de 1,0% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda potencial após o 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3,0% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Encargos Comuns:** Para a projeção dos encargos condominiais, foram considerados os valores previstos nos contratos vigentes, conforme demonstrado na tabela a seguir.

Lojista	ABL (m²)	Encargos	Classificação	R\$/m²
Smoov	11,76	1.250,00	Quiosque	106,29
Santa Gula	87,28	13.250,00	Satélite	151,81
Mamoru Sushi	62,00	6.000,00	Satélite	96,77
Mc Donald's	107,20	18.000,00	Satélite	167,91

Para o lojista Oakberry, adotou-se o mesmo valor unitário aplicado ao Smoov, em razão de ambos se enquadrarem na categoria de quiosque. Já para o Subway, foi adotado o valor unitário correspondente à média ponderada dos encargos das lojas satélites, considerando a respectiva área locável.

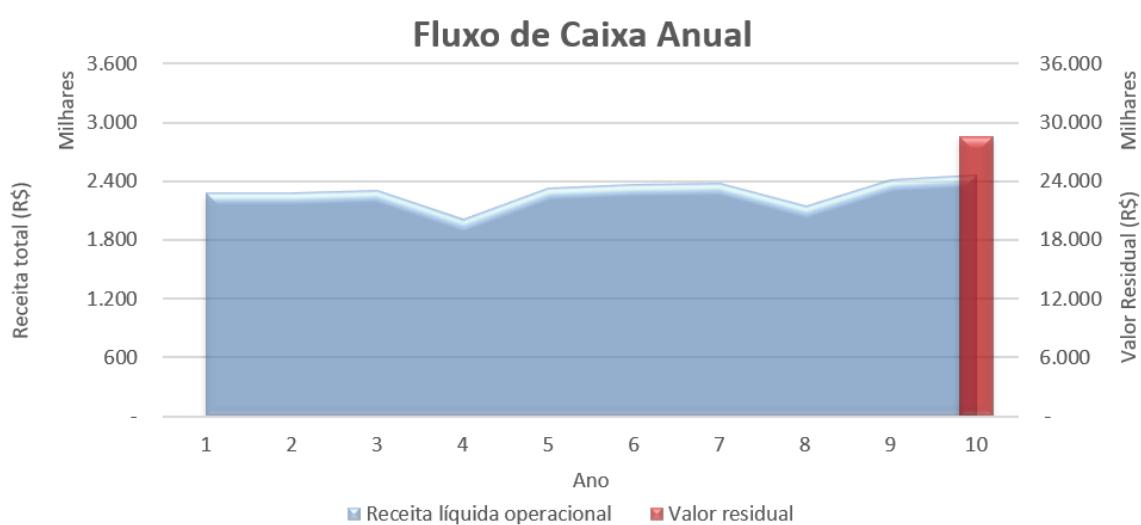
- **Taxa de Vacância na Perpetuidade:** 2,0% para as lojas satélites (exceto Mc Donald's)
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,25% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 27.350.000,00	Vinte E Sete Milhões, Trezentos E Cinquenta Mil Reais
-------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



78. Soho's Place

Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		2.306.871	2.309.566	2.333.150	2.184.332	2.352.194	2.393.430	2.402.577	2.278.088	2.461.120	2.489.488	23.510.815
Receita de Locação Corrigida		2.306.871	2.309.566	2.333.150	2.184.332	2.352.194	2.393.430	2.402.577	2.278.088	2.461.120	2.489.488	23.510.815
Desconto de locação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Carência		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas		(28.836)	(28.870)	(29.164)	(172.634)	(29.402)	(29.918)	(30.032)	(141.912)	(54.594)	(31.119)	(576.481)
Comissão de locação		-	-	-	(59.242)	-	-	-	(35.917)	(15.160)	-	(110.319)
Encargos Comuns (Condomínio + IPTU)		-	-	-	(86.828)	-	-	-	(77.969)	(8.859)	-	(173.656)
Fundo de Reposição de Ativo - FRA		(23.069)	(23.096)	(23.331)	(21.251)	(23.522)	(23.934)	(24.036)	(22.422)	(24.460)	(24.895)	(234.005)
Gestão de contrato		(5.767)	(5.774)	(5.833)	(5.313)	(5.880)	(5.984)	(6.006)	(5.605)	(6.115)	(6.224)	(58.501)
Receita líquida operacional		2.278.035	2.280.696	2.303.985	2.011.698	2.322.792	2.363.512	2.372.545	2.136.175	2.406.526	2.458.370	22.934.334
Valor de Venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.535.560	29.535.560
Comissão de venda		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(886.067)	(886.067)
Valor residual		-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.649.493	28.649.493
VPL (Valor Presente Líquido)		(27.346.805)										
Fluxo de caixa		2.278.035	2.280.696	2.303.985	2.011.698	2.322.792	2.363.512	2.372.545	2.136.175	2.406.526	31.107.863	51.583.827
Fluxo de caixa acumulado		2.278.035	4.558.731	6.862.716	8.874.414	11.197.206	13.560.718	15.933.263	18.069.438	20.475.964	51.583.827	51.583.827

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no Anexo.

7.1. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade											
	Limites de sensibilidade		Escala	Varição							
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%							
Taxa de desconto (%a.a.)	-2,00%	2,00%	0,50%	0,0%							
Taxa de capitalização (%a.a.)	-20,00%	25,00%	5,00%	0,0%							

Taxa de desconto	Valor de locação - Consolidado										
	84,48	89,76	95,05	100,33	105,61	110,89	116,17	121,45	126,73		
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	7,00%	-2,00%	25.707.357	27.060.606	28.413.854	29.767.103	31.120.352	32.473.601	33.826.849	35.180.098	36.533.347
	7,50%	-1,50%	24.897.519	26.201.196	27.504.874	28.808.552	30.112.230	31.415.907	32.719.585	34.023.263	35.326.940
	8,00%	-1,00%	24.123.425	25.379.758	26.636.092	27.892.425	29.148.758	30.405.092	31.661.425	32.917.758	34.174.092
	8,50%	-0,50%	23.383.257	24.594.359	25.805.461	27.016.563	28.227.665	29.438.767	30.649.869	31.860.971	33.072.073
	9,00%	0,00%	22.675.299	23.843.176	25.011.052	26.178.928	27.346.805	28.514.681	29.682.557	30.850.434	32.018.310
	9,50%	0,50%	21.997.931	23.124.486	24.251.041	25.377.596	26.504.151	27.630.706	28.757.261	29.883.817	31.010.372
	10,00%	1,00%	21.349.621	22.436.664	23.523.707	24.610.750	25.697.792	26.784.835	27.871.878	28.958.920	30.045.963
	10,50%	1,50%	20.728.926	21.778.175	22.827.424	23.876.673	24.925.921	25.975.170	27.024.419	28.073.668	29.122.917
	11,00%	2,00%	20.134.480	21.147.567	22.160.655	23.173.743	24.186.831	25.199.919	26.213.007	27.226.095	28.239.183

Taxa de desconto	Taxa de capitalização (%a.a.)										
	6,80%	7,23%	7,65%	8,08%	8,50%	8,93%	9,35%	9,78%	10,20%		
	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%		
	7,00%	-2,00%	34.761.339	33.690.461	32.738.568	31.886.876	31.120.352	30.426.830	29.796.356	29.220.706	28.693.027
	7,50%	-1,50%	33.587.370	32.565.270	31.656.736	30.843.838	30.112.230	29.450.298	28.848.542	28.299.113	27.795.470
	8,00%	-1,00%	32.466.323	31.490.569	30.623.232	29.847.193	29.148.758	28.516.841	27.942.371	27.417.855	26.937.049
	8,50%	-0,50%	31.395.478	30.463.769	29.635.582	28.894.573	28.227.665	27.624.272	27.075.733	26.574.893	26.115.790
	9,00%	0,00%	30.372.268	29.482.426	28.691.455	27.983.744	27.346.805	26.770.526	26.246.636	25.768.302	25.329.829
	9,50%	0,50%	29.394.270	28.544.235	27.788.649	27.112.597	26.504.151	25.953.652	25.453.199	24.996.263	24.577.405
	10,00%	1,00%	28.458.197	27.647.019	26.925.083	26.279.141	25.697.792	25.171.810	24.693.645	24.257.059	23.856.856
	10,50%	1,50%	27.564.890	26.788.723	26.098.796	25.481.494	24.925.921	24.423.261	23.966.297	23.549.068	23.166.609
	11,00%	2,00%	26.709.308	25.967.403	25.307.932	24.717.879	24.186.831	23.706.360	23.269.567	22.870.757	22.505.180

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa)	R\$ 27.350.000,00	Vinte E Sete Milhões, Trezentos E Cinquenta Mil Reais
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil

CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA

MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA

DORA COSTA

MONASTERSKY:14400445895

Dados: 2026.09.10 17:46:20 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

Diretora de Consultoria e Avaliações

CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Smooov																
										Quilômetro						
Total					733.527	0	926.416	1.639.942	6.182	27.792	2.500	7.278	1.818	-45.566	1.614.376	
VPL					487.262	0	391.328	878.590	4.572	11.740	1.586	4.827	1.207	-23.932	854.639	
Período										Despesas						
Ano	Mês	%ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Confiança	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio + saneat)	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul 26	1	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
ago 26	2	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
set 26	3	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
out 26	4	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
nov 26	5	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
dez 26	6	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
jan 27	7	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
fev 27	8	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
mar 27	9	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
abr 27	10	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
mai 27	11	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
jun 27	12	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
jul 27	13	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
ago 27	14	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
set 27	15	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
out 27	16	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
nov 27	17	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
dez 27	18	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
jan 28	19	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
fev 28	20	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
mar 28	21	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
abr 28	22	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
mai 28	23	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
jun 28	24	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
jul 28	25	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
ago 28	26	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
set 28	27	100%	510,20	1,00	510,20	6.000	0	0	6.000	0	0	0	60	-15	75	5.925
out 28	28	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
nov 28	29	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
dez 28	30	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
jan 29	31	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
fev 29	32	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
mar 29	33	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
abr 29	34	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
mai 29	35	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
jun 29	36	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
jul 29	37	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
ago 29	38	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
set 29	39	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
out 29	40	100%	520,46	1,02	520,46	6.121	0	0	6.121	0	0	0	61	-15	77	6.044
nov 29	41	0%	510,20	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	1.250	0	0	-1.250	1.250
dez 29	42	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	6.182	0	0	0	0	-6.182	0
jan 30	43	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
fev 30	44	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
mar 30	45	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
abr 30	46	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
mai 30	47	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jun 30	48	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jul 30	49	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
ago 30	50	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
set 30	51	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
out 30	52	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
nov 30	53	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
dez 30	54	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jan 31	55	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
fev 31	56	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
mar 31	57	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
abr 31	58	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
mai 31	59	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jun 31	60	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jul 31	61	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
ago 31	62	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
set 31	63	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
out 31	64	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
nov 31	65	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
dez 31	66	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jan 32	67	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
fev 32	68	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
mar 32	69	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
abr 32	70	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
mai 32	71	100%	510,20	1,03	525,66	6.182	0	0	6.182	0	0	0	62	-15	77	6.105
jun 32	72	100%	510,20	1,03												

Oakberry																			
Quiosque																			
Total					489.306	0	617.611	1.106.917	-4.121	-18.528	2.500	4.852	1.213	-31.214	1.075.702				
VPL					324.994	0	260.885	585.880	-3.070	-7.827	1.598	3.219	-805	-16.518	569.361				
Período					Receita				Despesas										
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Carteira	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio + IPTU)	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional			
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
jul 26	1	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
ago 26	2	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
set 26	3	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
out 26	4	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
nov 26	5	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
dez 26	6	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
jan 27	7	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
fev 27	8	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
mar 27	9	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
abr 27	10	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
mai 27	11	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
jun 27	12	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
jul 27	13	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
ago 27	14	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
set 27	15	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
out 27	16	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
nov 27	17	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
dez 27	18	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
jan 28	19	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
fev 28	20	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
mar 28	21	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
abr 28	22	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
mai 28	23	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
jun 28	24	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
jul 28	25	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
ago 28	26	100%	340,14	1,00	340,14	4,000	0	0	4,000	0	0	0	-40	10	50	3,950			
set 28	27	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
out 28	28	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
nov 28	29	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
dez 28	30	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
jan 29	31	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
fev 29	32	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
mar 29	33	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
abr 29	34	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
mai 29	35	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
jun 29	36	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
jul 29	37	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
ago 29	38	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
set 29	39	100%	340,14	1,02	346,97	4,080	0	0	4,080	0	0	0	-41	10	51	4,029			
out 29	40	0%	340,14	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	-1.250	0	0	-1.250	1.250			
nov 29	41	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	-4.121	0	0	0	0	-4.121	0			
dez 29	42	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jan 30	43	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
fev 30	44	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
mar 30	45	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
abr 30	46	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
mai 30	47	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jun 30	48	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jul 30	49	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
ago 30	50	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
set 30	51	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
out 30	52	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
nov 30	53	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
dez 30	54	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jan 31	55	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
fev 31	56	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
mar 31	57	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
abr 31	58	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
mai 31	59	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jun 31	60	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jul 31	61	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
ago 31	62	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
set 31	63	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
out 31	64	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
nov 31	65	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
dez 31	66	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
jan 32	67	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
fev 32	68	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
mar 32	69	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0	0	0	-41	10	52	4,070			
abr 32	70	100%	340,14	1,03	350,44	4,121	0	0	4,121	0									

Santa Gula																
										Satélite						
Total						2.637.479	0	3.404.578	6.062.057	47.305	-102.137	-79.500	26.102	6.525	-261.969	5.800.487
VPL						1.768.406	0	1.438.131	3.206.536	29.516	-43.144	50.505	17.389	4.347	-144.900	3.061.636
Período										Despesas						
Receita																
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio +	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul 26	1	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
ago 26	2	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
set 26	3	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
out 26	4	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
nov 26	5	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
dez 26	6	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
jan 27	7	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
fev 27	8	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
mar 27	9	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
abr 27	10	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
mai 27	11	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
jun 27	12	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
jul 27	13	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
ago 27	14	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
set 27	15	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
out 27	16	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
nov 27	17	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
dez 27	18	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
jan 28	19	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
fev 28	20	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
mar 28	21	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
abr 28	22	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
mai 28	23	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
jun 28	24	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
jul 28	25	100%	257,79	1,00	257,79	22.500	0	0	22.500	0	0	0	0	225	-56	281
ago 28	26	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
set 28	27	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
out 28	28	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
nov 28	29	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
dez 28	30	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
jan 29	31	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
fev 29	32	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
mar 29	33	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
abr 29	34	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
mai 29	35	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
jun 29	36	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
jul 29	37	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
ago 29	38	100%	257,79	1,02	262,97	22.952	0	0	22.952	0	0	0	0	230	-57	287
set 29	39	0%	257,79	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	11.250	0	0	11.250	11.250
out 29	40	0%	257,79	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	11.250	0	0	11.250	11.250
nov 29	41	0%	257,79	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	11.250	0	0	11.250	11.250
dez 29	42	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	-23.182	0	0	0	0	23.182	0
jan 30	43	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
fev 30	44	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
mar 30	45	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
abr 30	46	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
mai 30	47	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
jun 30	48	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
jul 30	49	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
ago 30	50	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
set 30	51	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
out 30	52	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
nov 30	53	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
dez 30	54	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
jan 31	55	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
fev 31	56	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
mar 31	57	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
abr 31	58	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
mai 31	59	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
jun 31	60	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
jul 31	61	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
ago 31	62	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
set 31	63	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
out 31	64	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
nov 31	65	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
dez 31	66	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
jan 32	67	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
fev 32	68	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
mar 32	69	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
abr 32	70	100%	257,79	1,03	265,60	23.182	0	0	23.182	0	0	0	0	232	-58	290
mai 32	71	100%	257,79	1,03												

Subway																	
										Satélite							
Total				1.633.105		0	2.118.404	3.771.509	-29.584	-63.552	53.156	16.235	4.059	166.587	3.604.923		
VPL				1.100.932		0	894.837	1.995.769	17.920	-26.845	32.813	10.830	2.708	-91.116	1.904.653		
Período										Despesas							
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio +	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional	
jun 26	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
jul 26	1	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
ago 26	2	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
set 26	3	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
out 26	4	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
nov 26	5	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
dez 26	6	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
jan 27	7	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
fev 27	8	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
mar 27	9	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
abr 27	10	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
mai 27	11	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
jun 27	12	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
jul 27	13	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
ago 27	14	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
set 27	15	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
out 27	16	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
nov 27	17	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
dez 27	18	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
jan 28	19	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
fev 28	20	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
mar 28	21	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
abr 28	22	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
mai 28	23	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
jun 28	24	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
jul 28	25	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
ago 28	26	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
set 28	27	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
out 28	28	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
nov 28	29	100%	229,51	1,00	229,51	14.000	0	0	14.000	0	0	0	140	-35	-175	13.825	
dez 28	30	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
jan 29	31	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
fev 29	32	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
mar 29	33	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
abr 29	34	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
mai 29	35	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
jun 29	36	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
jul 29	37	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
ago 29	38	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
set 29	39	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
out 29	40	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
nov 29	41	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
dez 29	42	100%	229,51	1,02	234,12	14.281	0	0	14.281	0	0	0	143	-36	-179	14.103	
jan 30	43	0%	229,51	1,00	0,00	0	0	0	0	8.859	0	8.859	0	0	8.859	8.859	
fev 30	44	0%	229,51	1,00	0,00	0	0	0	0	8.859	0	8.859	0	0	8.859	8.859	
mar 30	45	0%	229,51	1,00	0,00	0	0	0	0	8.859	0	8.859	0	0	8.859	8.859	
abr 30	46	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	-14.424	0	0	0	0	14.424	0	
mai 30	47	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
jun 30	48	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
jul 30	49	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
ago 30	50	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
set 30	51	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
out 30	52	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
nov 30	53	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
dez 30	54	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
jan 31	55	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
fev 31	56	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
mar 31	57	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
abr 31	58	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
mai 31	59	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
jun 31	60	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
jul 31	61	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
ago 31	62	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
set 31	63	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
out 31	64	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
nov 31	65	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
dez 31	66	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
jan 32	67	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0	0	14.424	0	0	0	144	-36	-180	14.244	
fev 32	68	100%	229,51	1,03	236,46	14.424	0										

Smart Fit																
Ancora																
Total					13.878.984	0	17.293.094	31.172.078	0	-518.793	0	138.790	34.697	692.280	30.479.798	
VPL					9.210.260	0	7.304.790	16.525.050	0	-219.144	0	92.103	23.026	-334.272	16.180.778	
Período										Despesas						
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Rat. de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Carência	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio + IPTU)	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul 26	1	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
ago 26	2	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
set 26	3	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
out 26	4	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
nov 26	5	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
dez 26	6	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
jan 27	7	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
fev 27	8	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
mar 27	9	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
abr 27	10	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
mai 27	11	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
jun 27	12	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
jul 27	13	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
ago 27	14	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
set 27	15	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
out 27	16	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
nov 27	17	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
dez 27	18	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
jan 28	19	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
fev 28	20	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
mar 28	21	100%	75,71	1,00	75,71	112.000	0	0	112.000	0	0	0	1.120	-280	-1.400	110.600
abr 28	22	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
mai 28	23	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jun 28	24	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jul 28	25	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
ago 28	26	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
set 28	27	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
out 28	28	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
nov 28	29	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
dez 28	30	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jan 29	31	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
fev 29	32	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
mar 29	33	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
abr 29	34	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
mai 29	35	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jun 29	36	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jul 29	37	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
ago 29	38	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
set 29	39	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
out 29	40	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
nov 29	41	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
dez 29	42	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jan 30	43	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
fev 30	44	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
mar 30	45	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
abr 30	46	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
mai 30	47	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jun 30	48	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jul 30	49	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
ago 30	50	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
set 30	51	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
out 30	52	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
nov 30	53	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
dez 30	54	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
jan 31	55	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
fev 31	56	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
mar 31	57	100%	75,71	1,01	76,47	113.120	0	0	113.120	0	0	0	1.131	-288	-1.414	111.706
abr 31	58	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
mai 31	59	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
jun 31	60	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
jul 31	61	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
ago 31	62	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
set 31	63	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
out 31	64	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0	0	116.548	0	0	0	1.165	-296	-1.457	115.091
nov 31	65	100%	75,71	1,04	78,78	116.548	0									

Mamoru Sushi															
Total VPL		Satélite													
				1.299.212	1.664.460	2.963.672	-23.127	-49.934	36.000	12.761	3.190	-125.012	2.838.660		
				864.554	703.086	1.567.640	-14.430	-21.093	22.870	8.501	2.125	-69.019	1.498.621		
Período		Receita					Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio +)	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul 26	1	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
ago 26	2	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
set 26	3	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
out 26	4	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
nov 26	5	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
dez 26	6	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
jan 27	7	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
fev 27	8	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
mar 27	9	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
abr 27	10	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
mai 27	11	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
jun 27	12	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
jul 27	13	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
ago 27	14	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
set 27	15	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
out 27	16	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
nov 27	17	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
dez 27	18	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
jan 28	19	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
fev 28	20	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
mar 28	21	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
abr 28	22	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
mai 28	23	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
jun 28	24	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
jul 28	25	100%	177,42	1,00	177,42	11.000	0	11.000	0	0	0	110	28	-138	10.863
ago 28	26	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
set 28	27	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
out 28	28	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
nov 28	29	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
dez 28	30	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
jan 29	31	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
fev 29	32	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
mar 29	33	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
abr 29	34	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
mai 29	35	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
jun 29	36	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
jul 29	37	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
ago 29	38	100%	177,42	1,02	180,99	11.221	0	11.221	0	0	0	112	28	-140	11.081
set 29	39	0%	177,42	1,00	0,00	0	0	0	0	0	6.000	0	0	6.000	6.000
out 29	40	0%	177,42	1,00	0,00	0	0	0	0	0	6.000	0	0	6.000	6.000
nov 29	41	0%	177,42	1,00	0,00	0	0	0	0	0	6.000	0	0	6.000	6.000
dez 29	42	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	-11.333	0	0	0	0	-11.333	0
jan 30	43	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
fev 30	44	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
mar 30	45	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
abr 30	46	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
mai 30	47	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jun 30	48	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jul 30	49	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
ago 30	50	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
set 30	51	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
out 30	52	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
nov 30	53	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
dez 30	54	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jan 31	55	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
fev 31	56	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
mar 31	57	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
abr 31	58	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
mai 31	59	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jun 31	60	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jul 31	61	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
ago 31	62	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
set 31	63	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
out 31	64	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
nov 31	65	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
dez 31	66	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jan 32	67	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
fev 32	68	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
mar 32	69	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
abr 32	70	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
mai 32	71	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0	0	113	28	-142	11.192
jun 32	72	100%	177,42	1,03	182,80	11.333	0	11.333	0	0					

Mc Donald's															
								Satélite							
Total					2.814.421	3.510.997	6.325.418	0	105.330	0	28.144	-7.036	-140.510	6.184.908	
VPL					1.868.437	1.483.083	3.351.520	0	44.492	0	18.684	-4.671	67.848	3.283.672	
Período		Receita					Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Encargos Comuns (Condomínio + ...)	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jun 26	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
jul 26	1	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
ago 26	2	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
set 26	3	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
out 26	4	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
nov 26	5	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
dez 26	6	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
jan 27	7	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
fev 27	8	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
mar 27	9	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
abr 27	10	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
mai 27	11	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
jun 27	12	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
jul 27	13	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
ago 27	14	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
set 27	15	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
out 27	16	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
nov 27	17	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
dez 27	18	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
jan 28	19	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
fev 28	20	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
mar 28	21	100%	212,12	1,00	212,12	22.739	0	22.739	0	0	0	227	-57	-284	22.455
abr 28	22	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
mai 28	23	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jun 28	24	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jul 28	25	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
ago 28	26	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
set 28	27	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
out 28	28	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
nov 28	29	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
dez 28	30	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jan 29	31	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
fev 29	32	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
mar 29	33	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
abr 29	34	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
mai 29	35	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jun 29	36	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jul 29	37	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
ago 29	38	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
set 29	39	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
out 29	40	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
nov 29	41	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
dez 29	42	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jan 30	43	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
fev 30	44	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
mar 30	45	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
abr 30	46	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
mai 30	47	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jun 30	48	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jul 30	49	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
ago 30	50	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
set 30	51	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
out 30	52	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
nov 30	53	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
dez 30	54	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
jan 31	55	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
fev 31	56	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
mar 31	57	100%	212,12	1,01	214,24	22.967	0	22.967	0	0	0	230	-57	-287	22.680
abr 31	58	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
mai 31	59	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
jun 31	60	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
jul 31	61	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
ago 31	62	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
set 31	63	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
out 31	64	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
nov 31	65	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
dez 31	66	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
jan 32	67	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
fev 32	68	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
mar 32	69	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
abr 32	70	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
mai 32	71	100%	212,12	1,04	220,73	23.663	0	23.663	0	0	0	237	-59	-296	23.367
jun 32	72	100%	212,12	1,04	220,										

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	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 quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):							Grau I
---	--	--	--	--	--	--	---------------

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
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

APÊNDICE B – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão do tamanho dos arquivos, deixamos de incluir os anexos neste laudo. Os documentos utilizados nesta avaliação encontram-se em nossa base de dados para o caso de necessidade de consulta.