

Projeto FII Estado de Goiás

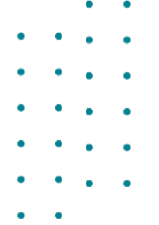
Relatório do Produto 02

Modelo de Estruturação Econômico-Financeira

Versão 10.06.2026



INSTITUTO
BRASILEIRO DE
ADMINISTRAÇÃO
PÚBLICA



ÍNDICE

1. Objeto do Estudo
2. Imóveis e Projetos
3. O Fluxo de Caixa dos Projetos no Tempo
4. Estrutura Sugerida do FII
5. Critérios Sugeridos de Seleção do Administrador e do Gestor do FII
6. Parâmetros Sugeridos de Remuneração do Administrador e do Gestor do FII
7. Custo de Transferência dos Imóveis ao FII
8. Custos de Estruturação e de Manutenção do FII
9. O Retorno Esperado do FII ao Estado de Goiás
10. Análises de Sensibilidade
11. Conclusões

Anexo I – Glossário – Conceitos e Definições

Anexo II – Máscaras de Entrada de Dados dos Imóveis – Projetos para Venda na Planta

Anexo III – Máscaras de Entrada de Dados dos Imóveis – Projetos para Renda

Anexo IV – Máscara de Entrada – Premissas do Fundo Imobiliário

Anexo V – TIR de Cada Imóvel - Fluxo das Permutas Financeiras x Valor de Liquidação Forçada

1. OBJETO DO ESTUDO

O presente relatório consiste na apresentação de um Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro (“EVE”) do aporte de determinados imóveis de propriedade do Estado de Goiás (“Imóveis”) em um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”) que, em parceria com incorporadores imobiliários (“Incorporadores”), desenvolverá determinados projetos imobiliários nos Imóveis (“Projetos”), em que participará na qualidade de permutante financeiro.

O objetivo deste EVE foi avaliar a atratividade econômico-financeira do aporte de imóveis do Estado de Goiás em um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), para monetização por meio de estrutura de pagamento de preço que o mercado denomina “permuta financeira” em projetos de desenvolvimento imobiliário, em comparação à alternativa de alienar os imóveis em dinheiro em até 12 meses, no estado em que se encontram. Entende-se por permuta financeira o formato de pagamento do preço de alienação dos imóveis, mediante o repasse de participação no resultado das vendas do empreendimento, para o que normalmente se estipula um percentual do volume geral de vendas (“VGV”). Embora denominada de permuta financeira, é, propriamente, uma forma de pagamento de preço diferida, já que a permuta prevista na legislação civil pressupõe a troca de um bem por outro.

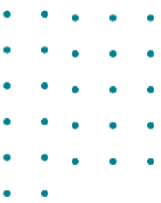
O presente EVE se insere no escopo do Produto 2 do Termo de Referência 202500005027969: *“Concepção de modelo e Estruturação Econômico-Financeira, contemplando a definição de parâmetros para Precificação e Contratação do Fundo de Investimento Imobiliário Público (FIIs)”*.

O escopo do presente EVE inclui, além da viabilidade econômico-financeira do FII para o Estado de Goiás, (i) o dimensionamento dos custos de transferência dos Imóveis para o FII, (ii) o dimensionamento dos custos de manutenção dos Imóveis no FII, considerando a perda da imunidade tributária atual dos Imóveis, (iii) a recomendação da estrutura de capital do FII, incluindo cotas sênior e júnior, (iv) os critérios sugeridos para seleção do administrador e do gestor do FII e (v) os parâmetros sugeridos de remuneração do administrador e do gestor do FII.

O presente EVE teve, como principal fonte de insumos, os laudos de avaliação dos Imóveis, realizados pelo IBAP, na data-base de dezembro 2025, identificados como LAIU - 001/26 a LAIU - 017/26 (“Laudos de Avaliação”), com o objetivo de determinar, para cada Imóvel (a) sua vocação imobiliária, (b) o Projeto que poderia ser nele desenvolvido, (c) o Percentual de Permuta Financeira que o FII poderia auferir ao participar no Projeto em parceria com Incorporadores, (d) o seu Valor de Mercado e (e) o seu Valor de Venda Forçada.

O **Capítulo 2** adiante lista os Imóveis que foram objeto dos Laudos de Avaliação e do presente EVE, incluindo, para cada Imóvel, (i) sua metragem, (ii) seu Valor de Mercado, (iii) seu Valor de Venda Forçada, (iv) vocação e Projeto a ele alocado, (v) o VGV do Projeto e o Percentual de Permuta Financeira que o FII auferiria numa parceria com um Incorporador para desenvolvimento do Projeto.

O **Capítulo 3** adiante apresenta o cronograma esperado de integralização de cada Imóvel ao FII, datas estimadas de aprovação, lançamento, início e término de obras de cada Projeto, incluindo o cronograma de VGV total lançado no mercado de Goiás.



O **Capítulo 4** adiante apresenta a estrutura sugerida de capital do FII, incluindo Cotas Subordinadas e Cotas Senior.

O **Capítulo 5** adiante apresenta os critérios sugeridos de seleção do Administrador e do Gestor do FII.

O **Capítulo 6** adiante apresenta os parâmetros sugeridos de remuneração do Administrador e do Gestor do FII e a comparação com fundos semelhantes do mercado.

O **Capítulo 7** adiante lista os custos de transferência dos Imóveis ao FII, via integralização de Cotas Subordinadas, além dos custos de manutenção dos Imóveis no FII, tais como IPTU, limpeza, manutenção e segurança.

O **Capítulo 8** adiante lista os custos de estruturação do FII (tais como comissões de estruturação e colocação, auditoria legal, taxas CVM e B3, etc) e os custos de manutenção do FII (tais como auditoria, laudos de avaliação dos Imóveis, taxas B3 e CVM, etc).

O **Capítulo 9** apresenta a taxa interna de retorno (“TIR”) esperada para o Estado de Goiás na integralização dos Imóveis ao FII e nos retornos esperados de cada Permuta Financeira, em comparação com o Valor de Venda Forçada dos Imóveis.

O **Capítulo 10** adiante apresenta uma análise de sensibilidade da TIR esperada para o Estado de Goiás, em cenários conservador e otimista de prazos e de VGV de cada Projeto.

O **Capítulo 11** adiante lista a conclusão do presente EVE e a atratividade da estrutura sugerida para o Estado de Goiás

O **Anexo I** adiante lista os principais conceitos e definições utilizados para a montagem do presente EVE.

Finalmente, os **Anexos II, III, IV, V e VI** adiante apresentam (i) as máscaras de entrada de dados utilizadas para cada Imóvel, (ii) a máscara de entrada de dados do FII, (iii) a TIR esperada para cada Imóvel, considerando seu Valor de Liquidação Forçada e o fluxo esperado dos recebíveis da permuta financeira para o FII e (iv) o fluxo de caixa completo projetado para o FII.

2. IMÓVEIS E PROJETOS

Conforme descrito no Item 1 – Objeto do Estudo, o presente EVE teve, como principal fonte de insumos, os laudos de avaliação dos Imóveis, realizados pelo IBAP, na data-base de dezembro 2025, identificados como LAIU - 001/26 a LAIU - 017/26 (“Laudos de Avaliação”).

Com base nos Laudos de Avaliação, foram determinados, para cada Imóvel:

- Seu **Valor de Venda Forçada**, tendo como premissa o valor que seria recebido pelo Estado de Goiás em dinheiro e à vista, para venda de Imóvel no seu estado atual, em 12 meses. Conforme detalhado abaixo, o Valor de Venda Forçada de todos os Imóveis foi avaliado em **R\$ 551 milhões**;
- Sua **Vocação Imobiliária**, em função de sua localização, zoneamento e características do entorno/bairro;
- O **Projeto** que poderia ser nele desenvolvido, com base na identificação de um projeto de desenvolvimento imobiliário potencial compatível com sua Vocação Imobiliária, incluindo suas características, número de unidades, valor de venda, Valor Geral de Vendas (“VGV”) potencial, etc. Conforme detalhado abaixo, o VGV potencial consolidado de todos os Imóveis foi estimado em **R\$ 12,3 bilhões**;
- Os **Prazos de Execução** do Projeto, com estimativa dos seus prazos de aprovação e registro imobiliário, lançamento, construção e entrega. Conforme detalhado abaixo, o prazo total de execução da totalidade dos Projetos foi estimado em **13 anos, com uma média de 06 anos**;
- O **Percentual de Permuta Financeira** que o Estado de Goiás teria no VGV do Projeto potencial identificado para o Imóvel, caso escriturasse o Imóvel para um Incorporador que nele desenvolveria o Projeto. Conforme detalhado abaixo, o Percentual de Permuta Financeira média do Estado de Goiás nos Projetos identificados para os Imóveis foi de **14,5%**;
- Seu **Valor de Mercado**, considerando o potencial de desenvolvimento do Projeto a ele alocado, para recebimento a prazo nos prazos de execução do Projeto. Conforme detalhado abaixo, o Valor de Mercado de todos os Imóveis foi avaliado em **R\$ 834 milhões**;

Para efeitos do EVE, para cada Imóvel os Projetos foram classificados em duas categorias:

- (i) **Projetos para Renda:** aqueles que se destinam a empreendimentos a serem construídos, locados e/ou operados e vendidos a investidores institucionais após um determinado tempo de maturação da operação, tais como galpões logísticos e operações hoteleiras:
 - a. **Projetos em 03** imóveis
 - b. **175.760m²** de área total
 - c. **R\$ 81 milhões** de Valor de Mercado
 - d. **R\$ 58 milhões** de Valor de Venda Forçada
 - e. **R\$ 481 milhões** de VGV potencial dos Projetos

(ii) **Projetos para Venda na Planta:** aqueles que se destinam à venda de unidades imobiliárias na planta, tais como incorporações residenciais verticais e horizontais, loteamentos e salas comerciais;

- a. **Projetos em 16** imóveis
- b. **1.391.234m²** de área total
- c. **R\$ 753 milhões** de Valor de Mercado
- d. **R\$ 493 milhões** de Valor de Venda Forçada
- e. **R\$ 11,8 bilhões** de VGV potencial dos Projetos
- f.

O quadro abaixo apresenta o detalhamento do Valor de Mercado, do Valor de Venda Forçada, da Vocação Imobiliária, do VGV do Projeto e do Percentual de Permuta Financeira para cada **Imóvel com Projetos para Renda:**

Imóvel Avaliado	Código do Laudo	Metragem	Valor de Mercado	Valor de Venda Forçada	Vocação do Imóvel	VGV do Projeto	% Esperado de Permuta para o FII
Chácara Retiro - Hotel	LAIU - 001b/26	4.500	R\$ 11.301.529	R\$ 7.962.479	Hotel 4 estrelas com 250 quartos	R\$ 121.820.022	16,70%
Aeroporto	LAIU - 005/26	161.660	R\$ 55.285.406	R\$ 40.175.919	Empreendimento de armazéns logísticos com 5 galpões de 15.000m ² cada	R\$ 259.402.500	33,43%
Antiga Dergo	LAIU - 007/26	9.600	R\$ 14.663.639	R\$ 10.153.550	Hotel 5 estrelas com 100 quartos	R\$ 99.961.900	26,49%
Total		175.760	R\$ 81.250.574	R\$ 58.291.948		R\$ 481.184.422	

O quadro abaixo apresenta o detalhamento do Valor de Mercado, do Valor de Venda Forçada, da Vocação Imobiliária, do VGV do Projeto e do Percentual de Permuta Financeira para cada **Imóvel com Projetos para Venda na Planta:**

Imóvel Avaliado	Código do Laudo	Metragem	Valor de Mercado	Valor de Venda Forçada	Vocação do Imóvel	VGv do Projeto	% Esperado de Permuta para o FII
Chácara Retiro - Parte Loteamento	LAIU - 001a/26	30.500	R\$ 5.000.000	R\$ 3.194.536	Loteamento de casas em condomínio fechado com 73 unidades de 180m2 em lotes de 270m2	R\$ 52.560.000	13,34%
Aeroviários	LAIU - 002/26	1.632	R\$ 4.968.593	R\$ 3.228.527	Edifício de salas comerciais com 200 unidades de 35m2 de área privativa	R\$ 74.000.000	10,86%
Parque Laranjeiras	LAIU - 003/26	22.111	R\$ 16.000.000	R\$ 10.430.207	Loteamento de casas em condomínio fechado, com 48 casas de 180m2 em lotes de 270m2	R\$ 62.231.781	35,41%
GO 164	LAIU 004/26	24.394	R\$ 1.500.000	R\$ 806.250	Loteamento com 49 lotes urbanizados de 300m2	R\$ 4.476.990	43,33%
Antigo Clube Telegoiás - Fase 1	LAIU - 006/26	27.263	R\$ 28.233.619	R\$ 18.283.302	residencial de médio padrão = 4.350 apartamentos de 60m2 - Fase 1 (2.175 aptos)	R\$ 984.618.663	6,83%
Antigo Clube Telegoiás - Fase 2	LAIU - 006/27	27.263	R\$ 28.233.619	R\$ 18.283.302	residencial de médio padrão = 4.350 apartamentos de 60m2 - Fase 1 (2.175 aptos)	R\$ 984.618.663	6,83%
Grajaú MCMV	LAIU - 008a/26	60.000	R\$ 17.007.906	R\$ 11.319.019	Conjunto residencial Minha Casa Minha Vida, com 1.200 apartamentos de 50m2	R\$ 257.774.064	10,68%
Grajaú Loteamento	LAIU - 008b/26	169.761	R\$ 26.200.000	R\$ 16.764.304	Loteamento com 380 lotes de 270m2	R\$ 55.126.980	59,12%
Setor Industrial	LAIU - 009/26	684.710	R\$ 29.900.000	R\$ 18.197.917	Loteamento com 1,640 lotes de 250m2 cada	R\$ 115.673.759	35,58%
Polícia Civil	LAIU - 010/26	15.441	R\$ 34.703.057	R\$ 23.264.421	Empreendimento comercial com 450 lojas (boxes de 30m2)	R\$ 182.742.422	32,14%

Imóvel Avaliado	Código do Laudo	Metragem	Valor de Mercado	Valor de Venda Forçada	Vocação do Imóvel	VGv do Projeto	% Esperado de Permuta para o FII
Economia - Fase 1	LAIU - 011/26	22.257	R\$ 22.381.305	R\$ 14.770.600	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 1 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	8,86%
Economia - Fase 2	LAIU - 011/26	22.257	R\$ 22.381.305	R\$ 14.770.600	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 2 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	8,86%
Economia - Fase 3	LAIU - 011/26	22.257	R\$ 22.381.305	R\$ 14.770.600	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 3 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	8,86%
Economia - Fase 4	LAIU - 011/26	22.257	R\$ 22.381.305	R\$ 14.770.600	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 4 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	8,86%
SSP - Fase 1	LAIU - 012/26	17.570	R\$ 25.838.989	R\$ 17.062.827	Empreendimento residencial vertical com 2.420 apartamentos de 79m2 (Fase 1 - 1.210 aptos)	R\$ 621.717.360	8,55%
SSP - Fase 2	LAIU - 012/26	17.570	R\$ 25.838.989	R\$ 17.062.827	Empreendimento residencial vertical com 2.420 apartamentos de 79m2 (Fase 2 - 1.210 aptos)	R\$ 621.717.360	8,55%
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 1	LAIU - 013/26	18.864	R\$ 23.792.667	R\$ 15.807.324	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 1 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	9,41%
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 2	LAIU - 013/26	18.864	R\$ 23.792.667	R\$ 15.807.324	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 2 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	9,41%
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 3	LAIU - 013/26	18.864	R\$ 23.792.667	R\$ 15.807.324	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 3 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	9,41%
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 4	LAIU - 013/26	18.864	R\$ 23.792.667	R\$ 15.807.324	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 4 (1.305 aptos)	R\$ 601.670.934	9,41%
Batalhão do Giro	LAIU - 014/26	22.984	R\$ 86.329.416	R\$ 56.271.231	Empreendimento residencial vertical com 1.450 apartamentos de 79m2	R\$ 949.965.719	18,70%
Usina de Semente	LAIU - 015/26	11.132	R\$ 8.400.000	R\$ 5.416.608	Loteamento de casas em condomínio fechado, com 25 casas de 180m2 em lotes de 270m2	R\$ 32.412.386	35,70%
Agrodefesa	LAIU - 016/26	48.400	R\$ 2.950.000	R\$ 1.762.847	Loteamento com 96 lotes de 300m2 cada	R\$ 8.771.245	43,49%
Clube CELG	LAIU - 017/26	46.018	R\$ 227.000.477	R\$ 148.855.870	Empreendimento residencial com 1.300 unidades de 79m2 e 780 unidades de	R\$ 1.969.694.678	27,44%
Total		1.391.234	R\$ 752.800.552	R\$ 492.515.691		R\$ 11.791.469.543	

3. O FLUXO DE CAIXA DOS PROJETOS NO TEMPO

Com base nos Laudos de Avaliação, para cada Imóvel foi atribuído um fluxo de execução dos Projetos no tempo, com determinação de sua Data de Início, Data de Aprovação, Data de Lançamento, Data de Início da Construção e Data de Entrega:

- Para cada Imóvel, a **Data de início** foi definida como a data estimada em que o Imóvel estará apto para ser apresentado a potenciais incorporadores, para início do processo de estudos de viabilidade e de aprovação do Projeto a ele atribuído. A Data de Início levou em consideração eventuais necessidades de regularização e/ou desocupação do Imóvel e do potencial de absorção do mercado de Goiás;
- Para cada Projeto em um determinado Imóvel, foi definida uma **Data de Aprovação**, calculada a partir da Data de Início, levando em consideração o prazo estimado de aprovação do Projeto junto à respectiva municipalidade e o prazo de registro imobiliário (registro de incorporação e/ou alvará de construção);
- Para cada Projeto em um determinado Imóvel, foi definida uma **Data de Lançamento** do Projeto alocado ao Imóvel, sempre 03 meses após a respectiva Data de Aprovação. A partir da Data de Lançamento, foi definido para cada Projeto para Venda na Planta um **Período de Lançamento** de 06 meses, para início da venda das unidades imobiliárias a compradores, antes do início de obras;
- Para cada Projeto em um determinado Imóvel, foi definido um **Período de Obras** (entre 12 e 44 meses, dependendo do tipo de Projeto), sendo a **Data de Entrega** a data ao final do Período de Obras;
- Para cada Projeto para Renda, foi um definido um Período de Maturação de 03 anos, ao final do qual o Projeto é vendido a investidores (**Data de Venda do Projeto para Renda**).

De acordo com as datas indicadas nos Laudos de Avaliação, a distribuição da execução dos Projetos para Venda na Planta, se deu da seguinte forma:

Datas - Mês do Fluxo a partir da constituição do FII -->					
Imóvel	Início	Aprovação	Início Construção	Entrega	Venda
Chácara Retiro - Hotel	12	24	27	51	87
Aeroporto	18	30	33	57	93
Antiga Dergo	12	24	27	51	87

De acordo com as datas indicadas nos Laudos de Avaliação, a distribuição da execução dos Projetos para Venda na Planta, se deu da seguinte forma:

Datas - Mês do Fluxo a partir da constituição do FII -->

Imóvel	Início	Aprovação	Lançamento	Início Construção	Entrega
Chácara Retiro - Parte Loteamento	6	18	21	24	39
Aeroviários	9	18	21	27	47
Parque Laranjeiras	12	24	27	33	48
GO 164	6	15	18	24	36
Antigo Clube Telegoiás - Fase 1	18	33	36	42	72
Antigo Clube Telegoiás - Fase 2	30	45	48	54	78
Grajaú MCMV	6	15	18	24	39
Grajaú Loteamento	12	21	24	30	45
Setor Industrial	18	27	30	36	51
Polícia Civil	15	27	30	36	56
Economia - Fase 1	72	87	90	96	126
Economia - Fase 2	84	99	102	108	132
Economia - Fase 3	96	111	114	120	144
Economia - Fase 4	108	123	126	132	156
SSP - Fase 1	72	87	90	96	128
SSP - Fase 2	84	99	102	108	140
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 1	24	39	42	48	78
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 2	36	51	54	60	84
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 3	48	63	66	72	96
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 4	60	75	78	84	108
Batalhão do Giro	18	33	36	42	74
Usina de Semente	18	30	33	39	54
Agrodefesa	12	21	24	30	42
Clube CELG	12	24	27	33	77

Considerando as datas acima e o VGV estimado para cada Projeto em cada Imóvel (ver capítulo 2 – “Imóveis e Projetos”, este EVE definiu as seguintes premissas de Velocidade de Vendas e Condições de Venda de cada Projeto:

Para projeção do fluxo de caixa dos Projetos no tempo, foram estabelecidos a **Velocidade de Vendas** e as **Condições de Venda** de cada Projeto

Projetos para Venda na Planta

Velocidade de Vendas

- 50% durante o lançamento
- 30% durante obras
- 20% no habite-se

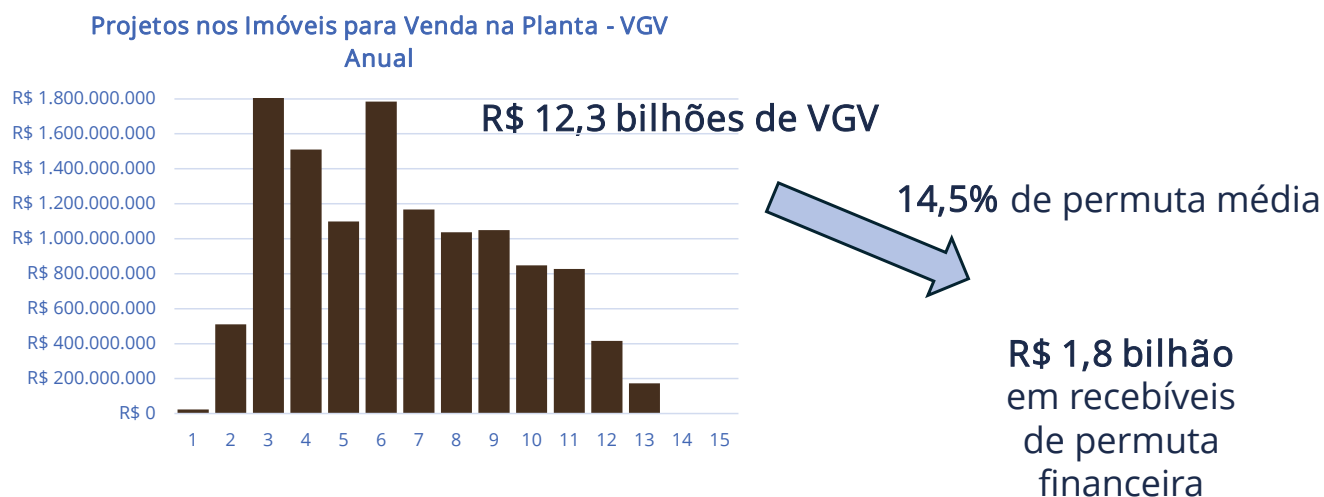
Condição de Vendas

- 10% de sinal
- 20% durante obras
- 70% no habite-se

Projetos para Renda

Venda ao final do 3º ano de operação do ativo, a um cap de 9% ao ano sobre o NOI (resultado operacional) líquido do ativo

Com base nas definições acima, o VGV total dos Projetos, de R\$ 12,3 bilhões, ficou distribuído em 13 anos (6 anos médios) e, considerando o Percentual de Permuta Financeira médio de 11,71%, resultou em um **potencial de R\$ 1,8 bilhão de recebíveis de permuta financeira para o Estado de Goiás:**



4. ESTRUTURA SUGERIDA DO FII

De modo a tornar mais eficiente a monetização dos recebíveis de permuta financeira para o Estado de Goiás, o presente EVE considera que o veículo a ser utilizado seria um Fundo de Investimento Imobiliário (“FII”), cetipado, com uma oferta inicial de **R\$ 854 milhões**, divididos em Cotas Júnior e Cotas Senior, da seguinte forma:

- **Cotas Sênior – R\$ 20 milhões em dinheiro**, objeto de compromissos de subscrição e integralização por investidores a prazo (R\$ 4,0 milhões iniciais + 18 aportes mensais de R\$ 889 mil, a partir do 7º mês após o aporte inicial), com remuneração mensal equivalente à taxa do CDI + 2,0%aa, vencimento em 48 meses a partir da constituição do FII e destinação de recursos para financiamento das despesas iniciais do FII nos primeiros 24 meses, desconsiderando-se qualquer receita de permuta financeira dos Imóveis ao FII:

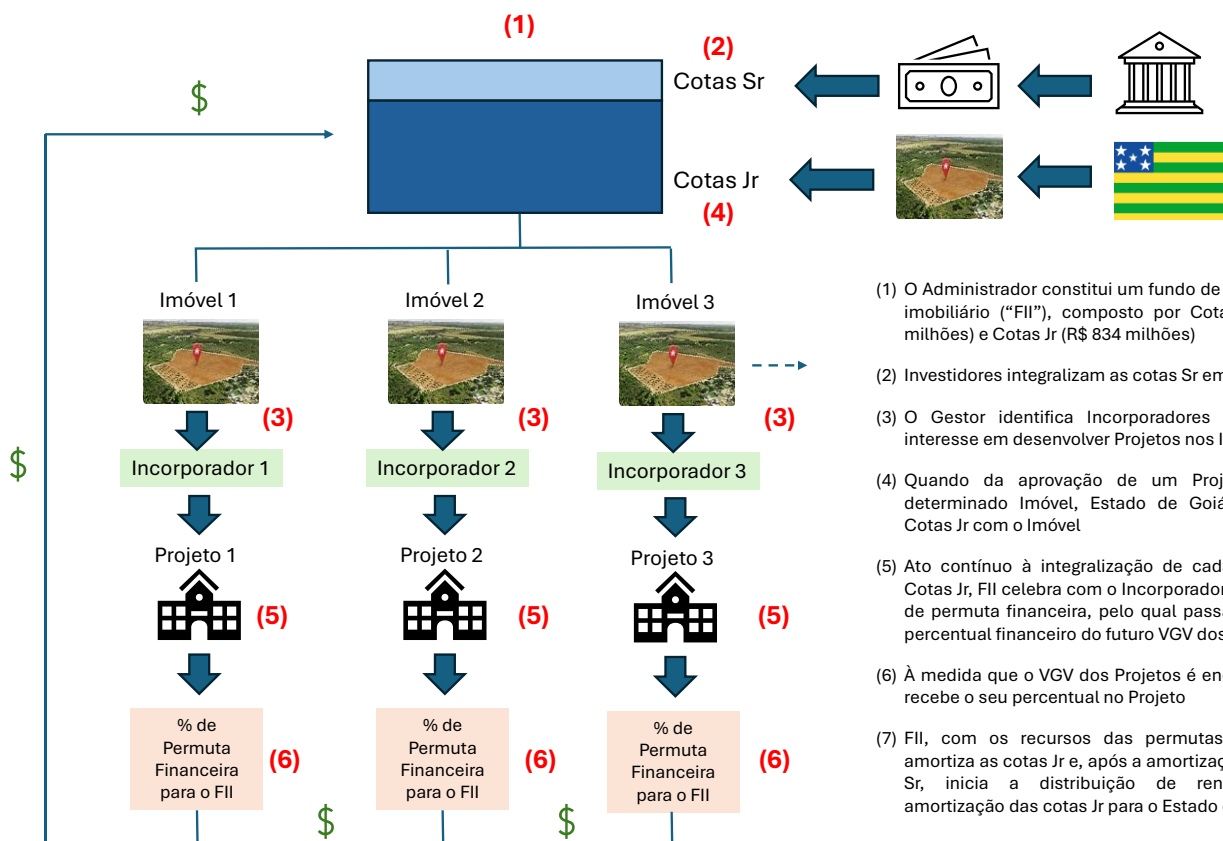
Aporte de Recursos em Cotas Sr - Abertura de Uso dos Recursos

Valor Total Cotas Senior	20.000.000
Linha de Custo	Valor
Custos da Oferta	R\$ 835.387
Custos de Transferência dos Imóveis nos Primeiros 24 meses	R\$ 10.171.494
Valores Mínimos de Taxa de Administração nos Primeiros 24 meses	R\$ 1.150.000
Valores Mínimos de Taxa de Gestão nos Primeiros 24 meses	R\$ 3.450.000
Custos de Escrituração nos Primeiros 24 meses	R\$ 24.068
Despesas com Juros das Cotas Senior nos Primeiros 24 meses	R\$ 2.565.773
Reserva de Caixa	R\$ 1.803.279
Total	R\$ 20.000.000

- **Cotas Subordinadas – R\$ 834 milhões via integralização dos Imóveis** (ao seu Valor de Mercado) pelo Estado de Goiás, também via compromissos de subscrição de cotas que serão integralizadas à medida que cada Projeto referente a cada Imóvel seja aprovado (ver datas previstas de aprovação no Capítulo 3 – “O Fluxo de Caixa dos Projetos no Tempo”).

O presente EVE também considera que o FII terá um Administrador e um Gestor, escolhidos e remunerados de acordo com os critérios sugeridos no Capítulo 5 (“Critérios Sugeridos de Escolha do Administrador e do Gestor do FII”) e no Capítulo 6 (“Critérios Sugeridos de Remuneração do Administrador e do Gestor do FII”)

A ilustração abaixo apresenta, de forma esquemática, a estrutura acima sugerida:



5. CRITÉRIOS SUGERIDOS DE ESCOLHA DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FII

Os critérios sugeridos de seleção de administrador e gestor do FII seguem os seguintes princípios:

- (i) Tempo mínimo de atuação nos mercados de administração e gestão de fundos de investimento imobiliário;
- (ii) Tamanho mínimo e relevância nos mercados de administração e de gestão de fundos de investimento imobiliário, que sejam compatíveis com um FII que terá, no tempo, um patrimônio líquido superior a R\$ 1 bilhão;
- (iii) Tamanho mínimo e relevância nos mercados de administração e de gestão de fundos de investimento imobiliário que tenham imóveis (terrenos, projetos de desenvolvimento imobiliário ou imóveis comerciais prontos) como ativo preponderante;
- (iv) Tamanho mínimo e experiência específica na gestão de investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário (seja via capital direto ou via permuta de terrenos);
- (v) Equipe própria especializada na gestão de investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário.

Em observância aos princípios acima, os critérios mínimos sugeridos de habilitação do administrador e do gestor do FII são:

• Administrador

- **Mais de 05 anos** de existência e atuação no mercado de administração de FIIs com **pelo menos 05 FIIs sob administração**;
- **Nos últimos 05 anos**, ter em média **mais de R\$ 2,0 bilhões** em recursos sob administração em fundos de investimento imobiliário e/ou outros tipos de fundo que tenham como objeto preponderante o investimento em ativos imobiliários (tais como imóveis, terrenos, projetos de desenvolvimento imobiliário, CRIs e crédito imobiliário em geral);
- **Nos últimos 05 anos**, ter em média **mais de R\$ 1,0 bilhão** em recursos sob administração em fundos de investimento imobiliário que tenham no seu ativo preponderantemente imóveis (terrenos, imóveis de renda e projetos de desenvolvimento imobiliário);
- Ser administrador fiduciário autorizado pela CVM a prestar serviços profissionais de administração de FII;
- Ser entidade integrante da ANBIMA e ter manifestado adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento;

- Inexistência de processo de inabilitação ou suspensão de atividades perante os órgãos regulatórios competentes;

- **Gestor**

- **Mais de 05 anos** de existência e atuação no mercado de gestão de FIs com **pelo menos 05 FIs sob gestão**;
- **Nos últimos 05 anos**, ter em média **mais de R\$ 2,0 bilhões** em recursos sob gestão em fundos de investimento imobiliário e/ou outros tipos de fundo que tenham como objeto preponderante o investimento em ativos imobiliários (tais como imóveis, terrenos, projetos de desenvolvimento imobiliário, CRIs e crédito imobiliário em geral);
- **Nos últimos 05 anos**, ter em média **mais de R\$ 1,0 bilhão** em recursos sob gestão em fundos de investimento imobiliário que tenham no seu ativo preponderantemente imóveis (terrenos, imóveis de renda e projetos de desenvolvimento imobiliário);
- **Nos últimos 05 anos**, ter em média **mais que R\$ 200 milhões** em fundos de investimento imobiliários e/ou FIPs e/ou sociedade de propósito específico (“SPEs”) sob gestão, dedicados especificamente a projetos de desenvolvimento imobiliário, seja via investimento direto em participação societária ou permuta com incorporadores;
- Ter **equipe especializada própria de gestão de investimentos em projetos de desenvolvimento imobiliário**, incluindo engenheiros e/ou arquitetos, com experiência relevante de **pelo menos 05 anos na área**.
- Ser gestor de recursos autorizado pela CVM a prestar serviços profissionais de gestão de FI;
- Ser entidade integrante da ANBIMA e ter manifestado adesão ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento;
- Inexistência de processo de inabilitação ou suspensão de atividades perante os órgãos regulatórios competentes;

6. CRITÉRIOS SUGERIDOS DE REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FII

Os parâmetros sugeridos de remuneração dos serviços de administração e gestão do FII seguem os seguintes princípios:

- (i) Uma remuneração inicial pelas atividades de constituição e estruturação do FII, dada a complexidade do FII, da existência de estrutura de subordinação de cotas (Júnior e Sênior), de chamadas de capital e do número e complexidade dos imóveis envolvidos;
- (ii) Uma remuneração mensal mínima que contemple o período em que o FII não auferirá receitas decorrentes dos Recebíveis de Permuta Financeira, em função de necessidades de regularização, adequação e desocupação dos Imóveis, prospecção de incorporadores e aprovação dos Projetos etc.;
- (iii) Uma remuneração variável para o Administrador que seja vinculada apenas ao patrimônio líquido do FII, em função da sua responsabilidade fiduciária na administração do FII;
- (iv) Uma remuneração variável para o Gestor que seja vinculada ao patrimônio líquido do FII e ao desempenho e retorno esperado do FII para o Estado de Goiás, incluindo uma remuneração de performance caso o Estado de Goiás obtenha no FII uma Taxa Interna de Retorno (TIR) superior ao *benchmark* do mercado para investimentos em permutas imobiliárias (inflação + 12%aa).;
- (v) Uma remuneração total agregada de administração e gestão do FII, calculadas sobre a média estimada do patrimônio líquido do FII no seu prazo estimado de duração, que seja compatível com FIIs comparáveis do mercado, que tenham projetos de desenvolvimento imobiliário como objeto de investimento e com o tamanho do FII, que deverá chegar a um Patrimônio Líquido superior a R\$ 1,2 bilhão.

Em observância aos princípios acima, os critérios sugeridos de seleção de administrador e gestor do FII são:

1. Uma **taxa inicial de estruturação de R\$ 200 mil**, pagos durante o período de estruturação e constituição do FII, dividida em partes iguais ao Gestor e ao Administrador do FII
2. Uma **Taxa de Administração de 0,20%aa sobre o Patrimônio Líquido do FII**, calculada e paga mensalmente ao Administrador do FII, observado um **valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 nos primeiros 36 meses a partir da sua constituição**, corrigidos anualmente pela variação do IPCA;
3. Uma **Taxa de Gestão de 1,00%aa sobre o Patrimônio Líquido do FII**, calculada e paga mensalmente ao Gestor do FII, observado um **valor mínimo mensal de R\$ 150.000,00 nos primeiros 36 meses a partir da sua constituição**, corrigidos anualmente pela variação do IPCA;

4. Uma **Taxa de Performance de 20% do retorno total de capital + lucros para o Estado de Goiás que exceder IPCA + 12%aa**, paga ao Gestor do FII.

Considerando todas as premissas utilizadas no presente EVE, o FII terá:

- Um valor total de integralização dos Imóveis de **R\$ 834 milhões**;
- Receitas de permuta financeira nos Projetos nos Imóveis de **R\$ 1,8 bilhão**;
- Um Patrimônio Líquido Médio de **R\$ 452 milhões em 13 anos**
- Um custo total de taxa de administração de **R\$ 14 milhões**
- Um custo total de taxa de gestão de **R\$ 50 milhões**

O racional da taxa agregada sugerida de administração e gestão do FII (1,20%aa) foi desenvolvido a partir de duas amostras de FIIs:

- (i) **Amostra 1** – Fundos de Investimento Imobiliário listados em bolsa no Brasil, que possuem projetos de desenvolvimento imobiliário como objeto preponderante de investimentos (ver tabela abaixo); e
- (ii) **Amostra 2** – Fundos de Investimento Imobiliário listados em bolsa no Brasil, que possuem imóveis como objeto preponderante de investimento e tamanho (medido pelo seu PL) similar ao tamanho máximo projetado do FII, de R\$ 1,2 bilhão.

AMOSTRA 1 - LEVANTAMENTO DE CUSTOS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE FIIS DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Fundo	Ticker	Administrador	Gestor	Objeto	PL Atual	% Adm+Gest (*)
Mérito Desenvolvimento Imobiliário I	MFII	Mérito	Mérito Investimentos	Incorporações Residenciais	654.337.013	2,00%
RB Capital Desenvolvimento Residencial III	RSPD	Oliveira Trust	RB Capital	Incorporações Residenciais	117.336.752	2,00%
RB Capital Desenvolvimento Residencial V	RBIR	Oliveira Trust	RB Capital	Incorporações Residenciais	138.477.081	1,15%
RB Capital Desenvolvimento Imobiliário IV	RBIR	Oliveira Trust	RB Capital	Incorporações Residenciais	132.608.331	2,00%
RB Capital TFO Situs	RBTS	Oliveira Trust	RB Capital	Permutas Residenciais	21.418.467	1,36%
RBR Desenvolvimento Comercial I	RDCI	BRL Trust	RBR Gestão	Desenvolvimento Comercial	250.864.154	1,70%
RBR Desenvolvimento Logístico I	RDLI	BTG Pactual	RBR Gestão	Desenvolvimento Logístico	211.962.217	1,50%
RBR Desenvolvimento Residencial III	RBRI	BTG Pactual	RBR Gestão	Desenvolvimento Residencial	67.763.464	1,70%
Kinea Even II	KEVE	Intrag	Kinea	Desenvolvimento Residencial	61.742.769	1,45%
Kinea Aquisições Residenciais	KRES	Intrag	Kinea	Desenvolvimento Residencial	245.038.241	1,25%
Permuta Financeira Lotes	BSLT	ID Corretora DTVM	Blue Asset	Permutas Residenciais	147.934.980	0,85%
Mauá Capital Desenvolvimento Residencial	MMPD	BTG Pactual	Mauá Capital	Incorporações Residenciais	57.917.247	1,45%
Hedge Realty Development	HRDF	Hedge Investments	Hedge Investments	Incorporações Comerciais	13.203.353	0,75%

(*) %aa sobre o PL do Fundo

Mínimo da Amostra - Taxas de Administração e Gestão - %aa sobre PL	0,75%
Máximo da Amostra - Taxas de Administração e Gestão - %aa sobre PL	2,00%
Média Ponderada (por PL) das Taxas de Administração e Gestão - %aa sobre PL	1,64%

AMOSTRA 2 - FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE IMÓVEIS, MULTI-ATIVOS E COM PL ENTRE R\$ 1,0 BILHÃO E R 2,0 BILHÕES

Código	Negociação	Categoria	Nome do Fundo	Gestor	Administrador	Valor Patrimonial	Taxa de Adm + Gestão - %aa sobre PL
LVBI11		Logísticos	VBI Logístico	Pátria-VBI Asset	BTG PACTUAL	R\$ 1.939.738.835,00	1,30%
HGRE11		Lajes Comerciais	Pátria Escritórios	PATRIA INVESTIMENTOS	BANCO GENIAL	R\$ 1.743.790.178,00	1,00%
MCLO11		Logísticos	Mauá Capital Logística	JIVE MAUÁ	XP INVESTIMENTOS	R\$ 1.720.698.861,00	1,31%
VILG11		Logísticos	Vinci Logística	VINCI REAL ESTATE	BRL TRUST	R\$ 1.683.317.586,00	0,75%
TVRI11		Agências Bancárias	Tivio Renda Imobiliária	TIVIO CAPITAL	BEM DTVM	R\$ 1.657.343.777,00	0,28%
PMML11		Shopping/Varejo	Pátria Malls	Pátria-VBI Asset	GENIAL INVESTIMENTOS	R\$ 1.636.012.659,00	0,50%
CPSH11		Shopping/Varejo	Capitânia Shoppings	CAPITANIA CAPITAL S.A.	BTG PACTUAL	R\$ 1.434.255.815,00	0,94%
HSLG11		Logísticos	HSI Logística	Hemisfério Sul Investimentos	BRL TRUST	R\$ 1.387.834.683,00	1,00%
BROF11		Lajes Comerciais	BRPR Corporate Offices	BGR Asset	BTG PACTUAL	R\$ 1.275.538.099,00	0,60%
GTWR11		Lajes Comerciais	Green Towers	TIVIO CAPITAL	TIVIO CAPITAL	R\$ 1.216.811.757,00	0,50%
GSFI11		Shopping/Varejo	General Shopping e Outlets	CAPITANIA INVESTIMENTOS	PLANNER CORRETORA	R\$ 1.213.736.472,00	1,00%
KORE11		Lajes Comerciais	Kinea Oportunidades Real Estate	KINEA	INTRAG	R\$ 1.021.677.565,00	1,20%
Média Ponderada por PL							0,87%

Considerando que o FII Estado de Goiás possuirá uma complexidade de gestão dos fundos imobiliários listados na Amostra 1 (média ponderada de 1,64%aa sobre o PL) e um tamanho compatível com a Amostra 2 (média ponderada de 0,87%aa sobre o PL), a sua taxa sugerida deveria estar próxima da média entre as duas Amostras, de 1,25%aa.

Deste modo, conclui-se que a taxa global sugerida de **1,20%aa** de administração e gestão para o FII é amparada e suportada pelo levantamento de taxas médias de administração e gestão das Amostras 1 e 2 acima, de **1,25%aa**.

Os custos de administração e de gestão dos fundos listados nas Amostras 1 e 2 acima podem ser verificados nos seus respectivos regulamentos, encontrados na plataforma Fundos.NET da B3, e/ou na página de internet e/ou no link:

<https://na01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fdriveoci.freitasleite.com.br%2Findex.php%2Fs%2F7yUKNC9G7P51vjm&data=05%7C02%7C%7Ca83d0fe1d8c34ef1c0ab08deb50ddb33%7C84df9e7fe9f640afb435aaaaaaaaaaaa%7C1%7C0%7C639147268286550455%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJFbXB0eU1hcGkiOnRydWUsIlYiOiIlwLjAuMDAwMCIsIlAiOiJXaW4zMilslkFOljoITWVpbCIsIlldUljoyfQ%3D%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=NHlzCpl9QeTEIKOj5mQfoO69u2zQ9Fvsic2Hd%2BdRox4%3D&reserved=0>

7. CUSTO DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS AO FII

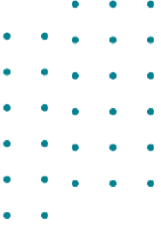
O EVE considera que os Imóveis serão integralizados no FII na Data de Aprovação do Projeto identificado para cada Imóvel nos Laudos de Avaliação (“Data de Integralização no FII”).

Os valores considerados em cada Data de Integralização no FII foram os correspondentes ao Valor de Mercado de cada Imóvel, conforme indicados nos Laudos de Avaliação.

Em cada Data de Integralização, os custos de transferência dos Imóveis arcados pelo FII (“Custos de Transferência”) foram calculados com base nos Valores de Mercado de cada Imóvel multiplicados pela alíquota de ITBI em cada localidade, somada a 1,0% a título de custos gerais de cartório e registro imobiliário), resultando em um custo total de transferência de **R\$ 25,3 milhões**:

Imóvel	Mês de Integralização	Valor de Mercado	% de Custos de Transferência	Custo de Transferência
Chácara Retiro - Parte Loteamento	18	R\$ 5.000.000	3,0%	R\$ 150.000
Aeroviários	18	R\$ 4.968.593	3,0%	R\$ 149.058
Parque Laranjeiras	24	R\$ 16.000.000	3,0%	R\$ 480.000
GO 164	15	R\$ 1.500.000	5,0%	R\$ 75.000
Antigo Clube Telegoiás - Fase 1	33	R\$ 28.233.619	3,0%	R\$ 847.009
Antigo Clube Telegoiás - Fase 2	45	R\$ 28.233.619	3,0%	R\$ 847.009
Grajaú MCMV	15	R\$ 17.007.906	3,0%	R\$ 510.237
Grajaú Loteamento	21	R\$ 26.200.000	3,0%	R\$ 786.000
Setor Industrial	27	R\$ 29.900.000	3,0%	R\$ 897.000
Polícia Civil	27	R\$ 34.703.057	3,0%	R\$ 1.041.092
Economia - Fase 1	87	R\$ 22.381.305	3,0%	R\$ 671.439
Economia - Fase 2	99	R\$ 22.381.305	3,0%	R\$ 671.439
Economia - Fase 3	111	R\$ 22.381.305	3,0%	R\$ 671.439
Economia - Fase 4	123	R\$ 22.381.305	3,0%	R\$ 671.439
SSP - Fase 1	87	R\$ 25.838.989	3,0%	R\$ 775.170
SSP - Fase 2	99	R\$ 25.838.989	3,0%	R\$ 775.170
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 1	39	R\$ 23.792.667	3,0%	R\$ 713.780
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 2	51	R\$ 23.792.667	3,0%	R\$ 713.780
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 3	63	R\$ 23.792.667	3,0%	R\$ 713.780
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 4	75	R\$ 23.792.667	3,0%	R\$ 713.780
Batalhão do Giro	33	R\$ 86.329.416	3,0%	R\$ 2.589.882
Usina de Semente	30	R\$ 8.400.000	3,0%	R\$ 252.000
Agrodefesa	21	R\$ 2.950.000	5,0%	R\$ 147.500
Clube CELG	24	R\$ 227.000.477	3,0%	R\$ 6.810.014
Chácara Retiro - Hotel	24	R\$ 11.301.529	3,0%	R\$ 339.046
Aeroporto	30	R\$ 55.285.406	3,0%	R\$ 1.658.562
Antiga Dergo	24	R\$ 14.663.639	4,0%	R\$ 586.546
Total		R\$ 834.051.126		R\$ 25.257.170

Adicionalmente, na hipótese de os Imóveis serem integralizados antes da aprovação dos Projetos, haveria um **custo mensal para o FII estimado em R\$ 532 mil, por conta de despesas com IPTU, limpeza, manutenção e segurança dos Imóveis (“Custos de Manutenção”)**, conforme indicado nos Laudos de Avaliação. No entanto, como o EVE assume que cada Imóvel será integralizado no FII apenas na aprovação de cada Projeto e, ato contínuo, escriturado ao Incorporador do Projeto em permuta financeira



pelo VGV do Projeto, o fluxo de caixa do FII não foi impactado pelos Custos de Manutenção dos Imóveis.

8. CUSTOS DE ESTRUTURAÇÃO E MANUTENÇÃO DO FII

Conforme detalhado no Capítulo 4 – “Estrutura Sugerida do FII”, a estrutura recomendada do FII pressupõe um **valor total de oferta de R\$ 854 milhões**, divididos em Cotas Senior (**R\$ 20 milhões em dinheiro**) e Cotas Subordinadas (**R\$ 834 milhões via integralização dos Imóveis**).

Dada a recomendação que o fundo seja cetipado, os seguintes custos de estruturação da oferta foram considerados no EVE:

Item de Custo	Observações	Valor do Custo
Taxa de Registro CVM	0,03% sobre o valor total da oferta	R\$ 256.215,24
Taxa de Registro B3 – Cetipado	0,0230% sobre o valor da oferta, considerando a faixa entre R\$ 250 milhões e R\$ 1,0 bilhão de oferta	R\$ 149.458,95
Taxa Anbima	0,003479% sobre o valor da oferta, com limite mínimo de R\$ 3.396,00 e limite máximo de R\$ 56.683,00	R\$ 29.712,44
Assessor Legal – Oferta	Produção de todos os documentos da oferta (tais como regulamento, compromissos de investimento, etc)	R\$ 200.000,00
Taxa de Estruturação	1,00% sobre o valor da Oferta das Cotas Senior, pago ao Gestor e ao Administrador do FII, em partes iguais	R\$ 200.000,00
Total de Custos da Oferta		R\$ 833.857,35

Os Custos de Estruturação do FII, acima descritos, representam um percentual de **0,10%** sobre o valor total de oferta do FII (R\$ 851.051.126) e, conforme detalhado no Capítulo 4 – “Estrutura Sugerida do FII” e serão arcados pelas Cotas Senior.

Adicionalmente, o EVE considera que o FII terá custos recorrentes (além das taxas de administração e gestão) da ordem de **0,30%aa** sobre o seu Patrimônio Líquido, por conta de despesas tais como taxas de fiscalização CVM, auditoria, laudos de avaliação dos imóveis e taxas de escrituração.

9. O RETORNO ESPERADO DO FII AO ESTADO DE GOIÁS

O Objetivo do presente EVE foi determinar qual seria a taxa de retorno esperada ao Estado de Goiás de integralizar os Imóveis em um FII e monetizá-los através dos Recebíveis de Permuta Financeira dos Imóveis, de acordo com os Projetos a eles alocados, em comparação com o Valor de Venda Forçada dos Imóveis, assumindo que eles poderiam ser monetizados pelo Estado de Goiás no seu estado atual, no 12º mês após a constituição do FII.

Os pressupostos básicos utilizados no Cenário Base do EVE foram baseados em:

- Nos Imóveis selecionados pelo Estado de Goiás e que foram objeto dos Laudos de Avaliação, listados no **Capítulo 2**, incluindo seu Valor de Venda Forçada, sua Vocação Imobiliária, Projetos potenciais que poderiam ser neles desenvolvidos, Percentual de Permuta Financeira potencial que poderia ser auferido nos Projetos e o seu Valor de Mercado;
- No cronograma esperado de integralização de cada Imóvel ao FII, segundo as datas estimadas de aprovação de cada Projeto
- No fluxo projetado de recebimentos imobiliários do FII, decorrente da permuta financeira dos Projetos, em função das datas de início, aprovação, lançamento e término de obras de cada Projeto, descritos no **Capítulo 3**;
- Na estrutura sugerida de capital do FII, incluindo Cotas Subordinadas e Cotas Senior, descrita no **Capítulo 4**;
- Nos custos decorrentes da remuneração do Administrador e do Gestor do FII descritos no **Capítulo 6**;
- Nos custos que o FII suportar  na transferência dos Imóveis ao FII, via integralização de Cotas Subordinadas, além dos custos de manutenção dos Imóveis no FII, descritos no **Capítulo 7**; e
- Nos custos de estruturação e manutenção do FII descritos no **Capítulo 8**.

De acordo com todas as premissas acima e com o fluxo projetado de caixa do FII, exibido abaixo, os **R\$ 551 milhões de Valor de Venda Forçada** dos Imóveis são monetizados em **R\$ 1,8 bilhão para o Estado de Goiás** (Cotas Subordinadas) **em um período total de 13 anos e médio de 06 anos**, via recebimento das Permutas Financeiras dos Projetos nos respectivos Imóveis.

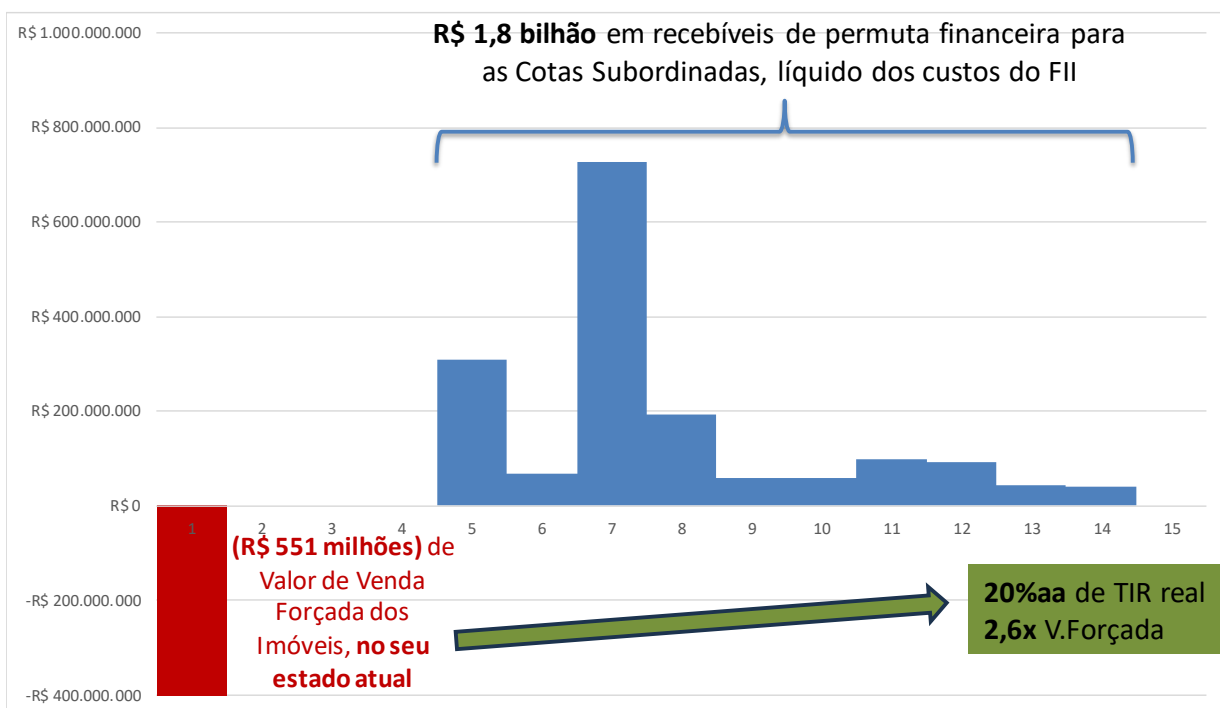
De acordo com o fluxo projetado de caixa do FII (detalhado abaixo), o Estado de Goiás auferiria uma **taxa interna de retorno de 20%% aa sobre os Valores de Venda Forçada dos Imóveis**, em moeda constante.

Do mesmo modo, o fluxo de caixa projetado do FII indica um **Múltiplo de 2,6x** para o Estado de Goiás em um período total de 13 anos e médio de 06 anos, ou seja, **para cada real que seria obtido pelo Estado de Goiás na venda forçada dos Imóveis no estado em que se encontram, o Estado de Goiás obter  2,6x mais recursos em um período médio de 06 anos**.

O quadro abaixo apresenta o fluxo detalhado de caixa anual projetado para o FII, considerando todas as receitas, custos e despesas acima descritas:

Mês	Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Integralização/Baixa dos Imóveis x PL do Fundo	-	-	347.025.797	840.650.942	(114.486.797)	(96.510.135)	(69.479.930)	(666.454.647)	(92.297.314)	44.605.642	33.530.096	(88.598.152)	(92.829.145)	(45.156.356)	-	-
Integralização dos Imóveis no Fundo	834.051.126	-	326.592.144	242.851.498	52.026.286	23.792.667	23.792.667	23.792.667	48.220.294	48.220.294	22.381.305	22.381.305	-	-	-	-
Baixa dos Imóveis no Fundo	(834.051.126)	-	(57.626.499)	(425.487.727)	(138.355.702)	(23.792.667)	(23.792.667)	(23.792.667)	(48.220.294)	(48.220.294)	(22.381.305)	(22.381.305)	-	-	-	-
Recebíveis de Permuta Financeira dos Imóveis	1.777.342.943	-	80.923.739	1.083.154.962	123.866.690	56.617.235	56.617.235	56.617.235	106.464.879	106.464.879	53.308.045	53.308.045	-	-	-	-
Baixa dos Recebíveis de Permuta Financeira dos Imóveis	(1.777.342.943)	-	(2.863.587)	(59.867.792)	(152.024.070)	(153.127.370)	(126.097.165)	(723.071.862)	(198.762.194)	(61.859.237)	(19.777.949)	(141.906.196)	(92.829.145)	(45.156.356)	-	-
Fluxo de Caixa dos Imóveis para o Fundo	1.751.553.429	-	(7.307.906)	52.392.898	150.429.086	152.398.106	125.367.900	722.342.618	197.273.327	60.370.371	19.086.639	141.214.887	92.829.145	45.156.356	-	-
Despesas com Imóveis para Venda na Planta	(23.161.808)	-	(9.234.200)	(5.794.480)	(1.594.984)	(729.264)	(729.264)	(729.264)	(1.488.866)	(1.488.866)	(691.309)	(691.309)	-	-	-	-
Recitas de Permuta com Imóveis para Venda na Planta	1.613.062.878	-	2.863.587	59.867.792	152.024.070	150.277.653	115.807.973	711.378.286	59.314.634	61.859.237	19.777.949	141.906.196	92.829.145	45.156.356	-	-
Despesas com Imóveis para Renda	(2.627.707)	-	-	(937.293)	(1.690.413)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Recitas de Permuta com Imóveis para Renda	164.280.065	-	-	-	-	2.849.717	10.289.192	11.693.596	139.447.560	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(100.336.914)	(3.720.517)	(4.425.051)	(15.326.853)	(20.606.861)	(15.950.609)	(14.816.965)	(8.785.984)	(3.972.781)	(3.308.930)	(3.403.723)	(3.428.583)	(1.891.173)	(698.882)	-	-
Taxa de Administração - Valor Mínimo	(1.750.000)	(550.000)	(600.000)	(600.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração - Variável	(11.054.955)	-	-	(1.112.792)	(2.441.185)	(2.126.748)	(1.975.595)	(1.171.465)	(529.704)	(441.191)	(453.830)	(457.144)	(252.156)	(93.184)	-	-
Taxa de Escrituração	(2.937.817)	(1.481)	(22.587)	(428.198)	(610.296)	(531.687)	(493.899)	(292.866)	(132.426)	(110.298)	(113.457)	(114.286)	(63.039)	(23.296)	-	-
Taxa de Gestão - Valor Mínimo	(5.250.000)	(1.650.000)	(1.800.000)	(1.800.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Gestão - Variável	(56.474.975)	-	-	(6.763.962)	(12.205.926)	(10.633.739)	(9.877.977)	(5.857.323)	(2.648.521)	(2.205.954)	(2.269.149)	(2.285.722)	(1.260.782)	(465.922)	-	-
Outros Custos	(14.689.085)	(7.405)	(112.936)	(2.140.990)	(3.051.481)	(2.658.435)	(2.469.494)	(1.464.331)	(662.130)	(551.488)	(567.287)	(571.430)	(315.195)	(116.480)	-	-
Juros Cota SR	(7.344.655)	(676.245)	(1.889.528)	(2.480.910)	(2.297.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oferta	(835.387)	(835.387)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de Caixa do Fundo		5.911.788	(261.179)	38.828.355	117.798.991	(157.653.455)	51.591.918	(11.514.235)	(682.920)	234.221	(42.719.119)	40.036.944	(633.533)	(366.704)	(40.581.072)	(0)
Saldo Inicial de Caixa	-	5.911.788	5.650.610	44.478.964	162.277.956	4.624.500	56.216.418	44.702.183	44.019.264	44.253.484	1.534.365	41.571.309	40.947.776	40.581.072	0	0
Fluxo de Caixa dos Imóveis	1.751.553.429	-	(7.307.906)	52.392.898	150.429.086	152.398.106	125.367.900	722.342.618	197.273.327	60.370.371	19.086.639	141.214.887	92.829.145	45.156.356	-	-
Despesas do Fundo	(100.336.914)	(3.720.517)	(4.425.051)	(15.326.853)	(20.606.861)	(15.950.609)	(14.816.965)	(8.785.984)	(3.972.781)	(3.308.930)	(3.403.723)	(3.428.583)	(1.891.173)	(698.882)	-	-
Recitas Financeiras	20.011.388	298.972	805.112	1.762.309	7.976.766	1.248.439	491.519	4.171.514	1.122.987	330.237	214.820	682.971	529.184	258.885	117.671	0
Aportes / (Retornos) Cotas Senior	0	9.333.333	10.666.667	-	(20.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retornos da Cotas Junior	(1.671.227.903)	-	-	-	-	(295.349.391)	(59.450.536)	(729.242.382)	(195.106.454)	(57.157.456)	(58.616.856)	(98.432.331)	(92.090.690)	(45.083.063)	(40.698.743)	(0)
Saldo Final de Caixa		5.911.788	5.650.610	44.478.964	162.277.956	4.624.500	56.216.418	44.702.183	44.019.264	44.253.484	1.534.365	41.571.309	40.947.776	40.581.072	0	0
Fluxo de Caixa dos Cotistas																
Aportes Cotas Sr - Caixa	20.000.000	9.333.333	10.666.667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aportes Cotas Jr - Imóveis	834.051.126	-	326.592.144	242.851.498	52.026.286	23.792.667	23.792.667	23.792.667	48.220.294	48.220.294	22.381.305	22.381.305	-	-	-	-
Retornos Cotas Sr - Caixa	(20.000.000)	-	-	-	(20.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Retornos Cotas Jr - Caixa	(1.671.227.903)	-	-	-	-	(295.349.391)	(59.450.536)	(729.242.382)	(195.106.454)	(57.157.456)	(58.616.856)	(98.432.331)	(92.090.690)	(45.083.063)	(40.698.743)	(0)
Juros Cotas Sr	(7.344.655)	(676.245)	(1.889.528)	(2.480.910)	(2.297.972)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Investido Cotas Sr	49.333.333	9.333.333	20.000.000	20.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Investido Cotas Jr	2.181.674.250	326.592.144	569.443.642	621.469.927	349.913.203	314.255.334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Líquido de Caixa Cotas Sr	7.344.655	(8.657.088)	(8.777.139)	2.480.910	22.297.972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Líquido de Caixa Cotas Jr	837.176.777	-	(326.592.144)	(242.851.498)	(52.026.286)	271.556.724	35.657.869	705.449.715	146.886.160	8.937.163	36.235.551	76.051.026	92.090.690	45.083.063	40.698.743	0
PL		5.911.788	352.676.406	1.232.155.703	1.235.467.897	981.304.307	963.416.295	285.447.413	192.467.178	237.307.042	228.118.018	179.556.811	86.104.132	40.581.072	0	0
Caixa	5.911.788	5.650.610	44.478.964	162.277.956	4.624.500	56.216.418	44.702.183	44.019.264	44.253.484	1.534.365	41.571.309	40.947.776	40.581.072	0	0	0
Imóveis	-	347.025.797	1.187.676.738	1.073.189.942	976.679.806	907.199.877	240.745.229	148.447.915	193.053.557	226.583.653	137.985.502	45.156.356	-	0	0	0
TIR Estado de Goiás x Valor de Liquidação Forçada	Múltiplo															
13,30%	1,42	(8.657.088)	(8.777.139)	2.480.910	22.297.972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19,82%	2,53	(550.807.639)	-	-	-	295.349.391	59.450.536	729.242.382	195.106.454	57.157.456	58.616.856	98.432.331	92.090.690	45.083.063	40.698.743	0

A ilustração abaixo apresenta, de forma esquemática, o comparativo do Valor de Venda Forçada dos Imóveis do Estado de Goiás, em comparação com o valor que o Estado de Goiás obterá na estruturação do FII e na monetização dos Imóveis nos termos deste EVE.



10. ANÁLISES DE SENSIBILIDADE

A partir do cenário base do EVE, apresentado no Capítulo 09, foram desenvolvidos 02 cenários alternativos, para análise de sensibilidade da TIR e do Múltiplo do Estado de Goiás, em função da variação das premissas de Data de Início, VGV e Taxas de Capitalização na venda dos Projetos.

A tabela abaixo sumariza as premissas utilizadas no Cenário Base e as premissas utilizadas em Cenários Otimista e Conservador:

	Cenário Base	Cenário Otimista	Cenário Conservador
Datas de Início	Datas indicadas nos Laudos de Avaliação dos Imóveis – Listadas no Capítulo 04	Datas indicadas nos Laudos de Avaliação dos Imóveis – Listadas no Capítulo 04, adiantadas em 06 meses	Datas indicadas nos Laudos de Avaliação dos Imóveis – Listadas no Capítulo 04, atrasadas em 06 meses
VGV dos Projetos nos Imóveis para Venda na Planta	VGV dos Projetos indicados nos Laudos de Avaliação dos Imóveis – Listadas no Capítulo 03 e 04	VGV dos Projetos indicados nos Laudos de Avaliação dos Imóveis – Listadas no Capítulo 03 e 04, acrescidos de 10%	VGV dos Projetos indicados nos Laudos de Avaliação dos Imóveis – Listadas no Capítulo 03 e 04, deduzidos de 10%
Taxas de Capitalização na Venda dos Projetos nos Imóveis para Renda	9,0%aa sobre o NOI Líquido de cada Projeto nos Imóveis de Renda,	8,0%aa sobre o NOI Líquido de cada Projeto nos Imóveis de Renda	10,0%aa sobre o NOI Líquido de cada Projeto nos Imóveis de Renda,

As premissas acima resultam nas seguintes métricas do EVE para o Estado de Goiás:

	Cenário Base	Cenário Otimista	Cenário Conservador
Valor de Venda Forçada dos Imóveis	R\$ 551 milhões	R\$ 551 milhões	R\$ 551 milhões
Mês da 1ª Integralização do Estado de Goiás no FII	Mês 15	Mês 9	Mês 21
Mês da Última Integralização do Estado de Goiás no FII	Mês 123	Mês 111	Mês 135
VGV dos Projetos nos Imóveis para Venda na Planta	R\$ 11,8 bilhões	R\$ 13,0 bilhões	R\$ 10,6 bilhões
Valor de Venda dos Imóveis para Renda	R\$ 481 milhões	R\$ 529 milhões	R\$ 433 milhões
Receita Total de Permuta Financeira do FII	R\$ 1,78 bilhão	R\$ 1,96 bilhão	R\$ 1,60 bilhão
TIR do Estado de Goiás	20%aa	25%aa	15%aa
Múltiplo do Estado de Goiás	2,6x	2,9x	2,2x

11. CONCLUSÕES

Conforme descrito no Capítulo 01, o objetivo do presente EVE foi avaliar a atratividade econômico-financeira do aporte de imóveis do Estado de Goiás em um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), para monetização por meio de permuta financeira em projetos de desenvolvimento imobiliário, em comparação à alternativa de alienar os imóveis em dinheiro em até 12 meses, no estado em que se encontram.

Para tanto, o fluxo líquido projetado de caixa do FII para o Estado de Goiás foi comparado com a alternativa de venda dos Imóveis no estado atual, em 12 meses, pelo seu Valor de Venda Forçada, conforme estabelecido nos Laudos de Avaliação.

O fluxo líquido de caixa do FII para o Estado de Goiás, considerando as premissas e pressupostos anteriormente descritos, acima, resultou em uma **taxa interna de retorno (“TIR”) estimada de 20%aa em moeda real e um múltiplo de retorno de recursos de 2,6x, em comparação com o Valor de Venda Forçada dos Imóveis.**

A análise de sensibilidade da TIR e do múltiplo acima, de acordo com as premissas assumidas no Capítulo 10, resulta (i) no Cenário Conservador, em uma TIR de 15%aa em moeda real e um múltiplo de 2,2x e, (ii) no Cenário Otimista, em uma TIR de 25%aa em moeda real e um múltiplo de 2,9x.

Considerando que o *benchmark* de mercado para investimentos em permutas imobiliárias (em que o proprietário transfere o terreno para um incorporador, em troca de uma participação no projeto que o incorporador pretende nele desenvolver) é de **no mínimo 12%aa em moeda real, a conclusão é que a estrutura apresentada neste EVE é viável e apresenta vantajosidade ao Estado de Goiás, em comparação com a alternativa de monetização dos Imóveis no seu estado atual, pelo seu Valor de Venda Forçada.**

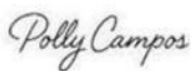
ASSINATURAS DOS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DESTE RELATÓRIO

DocuSigned by:
Rossano Nonino
7ADEC833FC4E455...

Rossano Nonino – CPF 070.957.578-52



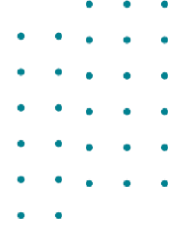
Paula Passos
Gerente de Projetos do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública



Pollyanna Campos Michel
Coordenador do Projeto do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública



Daniel Fernandes Guimarães
Diretor/Presidente do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública



ANEXOS

Anexo I – Glossário – Conceitos e Definições

Termo	Definição
Administrador do FII	O responsável pela administração fiduciária do FII e da representação fiduciária do FII perante os órgãos reguladores.
Cotas Senior	Cotas a serem subscritas e integralizadas em dinheiro, via chamadas de capital, com a finalidade de financiar a necessidade inicial de caixa do FII, antes do início do retorno financeiro dos Imóveis ao FII. O EVE considera que as Cotas Subordinadas terão prazo de duração determinado de 48 meses e remuneração mensal equivalente a CDI + 2,0%aa, sendo subscritas por investidores em geral.
Cotas Subordinadas	Cotas a serem subscritas e integralizadas com os Imóveis pelo Estado de Goiás. O EVE considera que as Cotas Júnior serão detidas pelo Estado de Goiás, subordinadas às Cotas Senior e terão prazo de duração indeterminado, sendo a sua amortização e rendimentos dependentes do retorno das Permutas Financeiras dos Projetos nos Imóveis ao FII.
Condições de Vendas	As condições de venda aos adquirentes das unidades imobiliárias nos Projetos dos Imóveis para Venda na Planta, arbitrado como 10% do preço de venda de cada unidade durante o Prazo de Lançamento, 20% durante o Prazo de Obras e 70% na entrega do Projeto.
Custos de Estruturação do FII	Custos com registro da oferta pública de cotas do FII (Senior-Caixa e Júnior-Imóveis), tais como taxas de registro (CVM, B3 e Anbima) e com prestadores de serviço (publicidade, assessores legais e distribuidores).
Custos de IPTU	Os custos com IPTU de cada Imóvel no FII, entre a Data de Integralização no FII e a Data de Permuta do Projeto. O EVE considera que, a partir da Data de Permuta do Projeto, tais custos serão suportados exclusivamente pelo Incorporador do Projeto.
Custos de Manutenção	Os custos de manutenção de cada Imóvel no FII, estimados nos Laudos de Avaliação, entre a Data de Integralização no FII e a Data de Permuta do Projeto, considerando os custos indicados de limpeza, manutenção e segurança de cada Imóvel. O EVE considera que, a partir da Data de Permuta do Projeto, tais custos serão suportados exclusivamente pelo Incorporador do Projeto.
Custos de Transferência	Os custos de transferência de cada Imóvel ao FII na Data de Integralização no FII, considerando uma alíquota de 2,0% de ITBI e 1,0% de escritura/emolumentos, incidentes sobre o Valor de Mercado de cada Imóvel;
Data de Encerramento do Fundo	Data em que todos os Recebíveis de Permuta Financeira dos Imóveis tenham sido efetivamente encaixados pelo FII.
Data de Integralização no FII	Para cada Imóvel, a Data de Aprovação do Projeto, com base nas estimativas constantes nos Laudos de Avaliação.
Data de Início	Para cada Imóvel, a data estimada em que estará apto a ser apresentado a potenciais Incorporadores, para início de estudos de viabilidade e processo de aprovação de cada Projeto, a partir da data de constituição do FII. A Data de Início foi determinada nos Laudos de Avaliação, em função de eventuais necessidades de regularização de cada Imóvel e do potencial de absorção pelo mercado de Goiás.

Data de Permuta do Projeto	Para cada Imóvel, a data estimada em que um determinado Imóvel será alienado pelo FII ao Incorporador do Projeto, que neste EVE foi assumida como a Data Esperada de Aprovação do Projeto.
Data Esperada de Aprovação do Projeto	Para cada Imóvel, a data ao final do Prazo de Aprovação do Projeto.
Data Esperada de Entrega do Projeto	Para cada Imóvel, a data ao final do Prazo de Construção do Projeto.
Data Esperada de Início da Construção do Projeto	Para cada Imóvel para Venda na Planta, a data ao final do Prazo de Lançamento do Projeto e, para cada Imóvel para Renda, a data ao final de 03 meses após a Data Esperada de Aprovação do Projeto.
Data Esperada de Lançamento do Projeto	Para cada Imóvel, a data ao final de 03 meses após a Data Esperada de Aprovação do Projeto.
Data Esperada de Venda do Projeto	Para cada Imóvel para Renda, a data ao final do Período de Maturação para Venda do Projeto.
EVE	O presente estudo de viabilidade econômico-financeira do aporte dos Imóveis no FII, a ser administrado e gerido de forma a realizar a monetização de tais Imóveis através de permuta financeira dos Imóveis por Projetos a serem neles desenvolvidos.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário a ser constituído, para o qual os Imóveis serão integralizados na Data de Integralização no FII, pelo Valor de Mercado, tendo o Estado de Goiás como cotista majoritário e sendo administrado e gerido por Administrador e Gestor a serem contratados.
Gestor do FII	O responsável pela gestão do portfolio de Imóveis do FII, incluindo a prospecção de potenciais Incorporadores para desenvolvimento dos Projetos, acompanhamento do processo de aprovação dos Projetos pelos Incorporadores e a negociação, estruturação e monitoramento das Permutas Financeiras do FII nos Projetos.
Imóveis	Determinados terrenos e benfeitorias de propriedade do Estado de Goiás, que foram objeto dos Laudos de Avaliação.
Projetos para Renda	Projetos para construção, aluguel e posterior venda para investidores institucionais e/ou estratégicos.
Projetos para Venda na Planta	Projetos para venda na planta, tais como projetos residenciais e salas comerciais.
Laudos de Avaliação	Laudos de Avaliação dos Imóveis realizados pelo IBAP, na data-base de dezembro 2025, identificados como LAIU - 001/26 a LAIU - 017/26, com o objetivo de determinar, para cada Imóvel (a) sua vocação imobiliária, (b) o Projeto que poderia ser nele desenvolvido, (c) o Percentual de Permuta Financeira que o FII poderia auferir ao participar no Projeto por meio de Permuta Financeira com Incorporadores, (d) o seu Valor de Mercado e (e) o seu Valor de Venda.
Múltiplo do Estado de Goiás	O resultado da divisão da soma simples de todos os retornos de caixa das cotas Junior, divididos pela soma simples de todos os Valores de Venda Forçada dos Imóveis.
NOI líquido	Para cada Imóvel para Renda, o resultado operacional líquido esperado do Projeto após sua entrega, indicado nos Laudos de Avaliação, considerando as receitas

	brutas de operação e custos operacionais, tais como vacância, administração e condomínio.
Permuta Financeira	Estrutura em que o FII aliena um Imóvel de sua propriedade a um Incorporador, em troca de uma participação do FII nas futuras receitas de venda e/ou aluguel do Projeto a ser desenvolvido pelo Incorporador no Imóvel.
Percentual de Permuta Financeira	O percentual estimado e indicado nos Laudos de Avaliação para cada Imóvel, equivalente à participação financeira que o FII terá nas receitas brutas de venda e/ou locação do Projeto identificado para cada Imóvel.
Período de Maturação para Venda do Projeto	Para cada Imóvel para Renda, o período de 03 anos a contar da Data Esperada de Entrega do Projeto.
PL do FII	A soma do saldo líquido de caixa do FII com o saldo investido em Imóveis e/ou Recebíveis de Permuta Financeira em um determinado momento.
Prazo de Aprovação e Prospecção	24 meses a contar da data de constituição do FII.
Prazo de Aprovação do Projeto	Para cada Imóvel, o prazo indicado nos Laudos de Avaliação para aprovação do Projeto (considerando todo o processo de aprovação do Projeto e alvará de construção na municipalidade competente), mais o prazo de registro imobiliário do Projeto, em número de meses a partir da Data de Início;
Prazo de Construção do Projeto	Para cada Imóvel, o prazo indicado nos Laudos de Avaliação para construção e entrega do Projeto, a partir da Data Esperada de Início da Construção do Projeto;
Prazo de Lançamento do Projeto	Para cada Imóvel para Venda na Planta, o prazo indicado nos Laudos de Avaliação para lançamento do Projeto e início de venda de unidades antes do início da construção do Projeto, em número de meses a partir da Data Esperada de Lançamento do Projeto e até a Data Esperada de Início da Construção do Projeto.
Projeto	Para cada Imóvel, o projeto de desenvolvimento imobiliário indicado nos Laudos de Avaliação, considerando as suas características, vocação e zoneamento em cada localização.
Recebíveis de Permuta Financeira dos Imóveis	Os recebíveis do FII, decorrente da multiplicação do Percentual de Permuta Financeira pelo VGV do Projeto no Imóvel (no caso dos Imóveis para Venda na Planta) ou do NOI Líquido e Valor de Venda do Imóvel de Renda (no caso dos Imóveis para Renda)
TIR do Estado de Goiás	A taxa interna de retorno esperada do FII para o Estado de Goiás, considerando o fluxo líquido de caixa do FII para as Cotas Júnior, comparado com a alternativa de venda dos Imóveis no estado atual, em 12 meses, pelo seu Valor de Venda Forçada, conforme estabelecido nos Laudos de Avaliação.
Taxa de Administração	A remuneração a ser paga mensalmente ao Administrador do FII, fixada no EVE em 0,20%aa sobre o PL do FII, observado um valor mínimo de R\$ 50.000/mês.
Taxa de Escrituração	0,05%aa sobre o PL do Fundo, apurada e alocada mensalmente no fluxo de caixa do FII.
Taxa de Gestão	A remuneração a ser paga mensalmente ao Gestor do FII, fixada no EVE em 2,0% das receitas de permuta financeira do FII, observados valores mínimos entre R\$ 150 mil mês e R\$ 50 mil/mês.
Valor de Mercado	Valor de mercado de cada Imóvel, informado em cada Laudo de Avaliação, considerando liquidez superior a 02 anos via participação em Permuta Financeira com Incorporadores no Projeto a ele alocado.

Valor de Venda do Imóvel de Renda	O valor decorrente da divisão do NOI Líquido de um Imóvel para Renda na Data Esperada de Venda do Projeto, pelo <i>Cap Rate</i> atribuído ao Projeto.
Valor de Venda Forçada	Valor de mercado de cada Imóvel, informado em cada Laudo de Avaliação, considerando sua venda no estado atual, para pagamento em dinheiro em até 02 anos.
Velocidade de Vendas	A velocidade de vendas de unidades imobiliárias nos Projetos dos Imóveis para Venda na Planta, arbitrado como 50% durante o Prazo de Lançamento, 30% durante o Prazo de Obras e 20% na entrega do Projeto.
VGV	A soma das receitas brutas de venda de unidades imobiliárias do Projeto indicado para um Imóvel para Venda na Planta.
Cap Rate	Para cada Imóvel para Renda, a taxa de capitalização utilizada para cálculo do Valor de Venda do Imóvel de Renda na Data Esperada de Venda do Projeto, com base no NOI Líquido do 3º ano do Projeto.

Anexo II – Máscara de Entrada de Dados – Imóveis para Venda na Planta

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro - FII Imóveis do Estado de Goiás - Imóveis para Venda na Planta

INPUTS - IMÓVEIS PARA VENDA NA PLANTA

Descrição		Chácara Retiro - Parte Loteamento	Aeroviários	Parque Laranjeiras	GO 164	Antigo Clube Telegoiás - Fase 1	Antigo Clube Telegoiás - Fase 2	Grajaú MCMV
Código do Laudo		LAIU - 001a/26	LAIU - 002/26	LAIU - 003/26	LAIU 004/26	LAIU - 006/26	LAIU - 006/27	LAIU - 008a/26
Metragem	m2	30.500	1.632	22.111	24.394	27.263	27.263	60.000
Valor de Mercado	R\$	5.000.000	4.968.593	16.000.000	1.500.000	28.233.619	28.233.619	17.007.906
Valor de Mercado por m2	R\$	164	3.044	724	61	1.036	1.036	283
Valor de Venda Forçada	R\$	3.194.536	3.228.527	10.430.207	806.250	18.283.302	18.283.302	11.319.019
Custos de Manutenção	R\$/ano	62.743	24.000	24.000	24.000	100.000	100.000	31.337
Custos com IPTU	R\$/ano	48.561	8.311	58.047	96.000	124.538	124.538	89.057
Custos de Transferência	%	3,0%	3,0%	3,0%	5,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Vocação do Imóvel		Loteamento de casas em condomínio fechado com 73 unidades de 180m2 em lotes de 270m2	Edifício de salas comerciais com 200 unidades de 35m2 de área privativa	Loteamento de casas em condomínio fechado, com 48 casas de 180m2 em lotes de 270m2	Loteamento com 49 lotes urbanizados de 300m2	Empreendimento residencial de médio padrão = 4.350 apartamentos de 60m2 - Fase 1 (2.175 aptos)	Empreendimento residencial de médio padrão = 4.350 apartamentos de 60m2 - Fase 1 (2.175 aptos)	Conjunto residencial Minha Casa Minha Vida, com 1.200 apartamentos de 50m2
Número de Unidades	No	73	200	48	49	2.175	2.175	1.200
Área Privativa de cada unidade	m2	180	35	180	300	60	60	50
Área Privativa Total	m2	13.140	7.000	8.640	14.700	130.500	130.500	60.000
Valor de Venda por m2	R\$/m2	4.000	10.571	7.203	305	7.545	7.545	4.296
Valor de venda por unidade	R\$	720.000	370.000	1.296.495	91.367	452.698	452.698	214.812
VGV	R\$	52.560.000	74.000.000	62.231.781	4.476.990	984.618.663	984.618.663	257.774.064
Velocidade de Vendas - % no Lançamento	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Velocidade de Vendas - % durante obras	%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Velocidade de Vendas - % no habite-se	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Condição de Venda - % durante lançamento	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Condição de Venda - % durante obras	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Condição de Venda - % no Habite-se	%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Prazo de Aprovação de Projeto	Mês	12	9	12	9	15	15	9
Prazo de Lançamento	Mês	3	6	6	6	6	6	6
Prazo de Construção	Mês	15	20	15	12	30	24	15
Data de Início	Mês	6	9	12	6	18	30	6
Data Esperada de Aprovação Final de Projeto	Mês	18	18	24	15	33	45	15
Data Esperada de Lançamento do Projeto	Mês	21	21	27	18	36	48	18
Data Esperada de Início da Construção do Projeto	Mês	24	27	33	24	42	54	24
Data Esperada de Entrega do Projeto	Mês	39	47	48	36	72	78	39
Receíveis do Projeto durante Lançamento	R\$	2.628.000	3.700.000	3.111.589	223.849	49.230.933	49.230.933	12.888.703
Rcebíveis do Projeto durante Obras	R\$	9.986.400	14.060.000	11.824.038	850.628	187.077.546	187.077.546	48.977.072
Receíveis do Projeto no Habite-se	R\$	39.945.600	56.240.000	47.296.154	3.402.512	748.310.184	748.310.184	195.908.289
Data de Integralização no Fundo (*)	2	18	18	24	15	33	45	15
% Esperado de Permuta Financeira Fundo x Incorpor	% do VGV	13,34%	10,86%	35,41%	43,33%	6,83%	6,83%	10,68%
Receitas Esperadas de Permuta Financeira ao FII	R\$	7.011.504	8.036.400	22.036.274	1.939.880	67.249.455	67.249.455	27.530.270
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Laudo de Avaliação		1,40	1,62	1,38	1,29	2,38	2,38	1,62
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Venda Forçada		2,19	2,49	2,11	2,41	3,68	3,68	2,43

Anexo II – Máscara de Entrada de Dados – Imóveis para Venda na Planta (continuação)

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro - FII Imóveis do Estado de Goiás - Imóveis para Venda na Planta

INPUTS - IMÓVEIS PARA VENDA NA PLANTA

Descrição		Grajaú Loteamento	Setor Industrial	Polícia Civil	Economia - Fase 1	Economia - Fase 2	Economia - Fase 3	Economia - Fase 4
Código do Laudo		LAIU - 008b/26	LAIU - 009/26	LAIU - 010/26	LAIU - 011/26	LAIU - 011/26	LAIU - 011/26	LAIU - 011/26
Metragem	m2	169.761	684.710	15.441	22.257	22.257	22.257	22.257
Valor de Mercado	R\$	26.200.000	29.900.000	34.703.057	22.381.305	22.381.305	22.381.305	22.381.305
Valor de Mercado por m2	R\$	154	44	2.247	1.006	1.006	1.006	1.006
Valor de Venda Forçada	R\$	16.764.304	18.197.917	23.264.421	14.770.600	14.770.600	14.770.600	14.770.600
Custos de Manutenção	R\$/ano	88.663	100.000	36.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Custos com IPTU	R\$/ano	251.975	900.000	101.036	148.442	148.442	148.442	148.442
Custos de Transferência	%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Vocação do Imóvel		Loteamento com 380 lotes de 270m2	Loteamento com 1.640 lotes de 250m2 cada	Empreendimento comercial com 450 lojas (boxes de 30m2)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 1 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 2 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 3 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 4 (1.305 aptos)
Número de Unidades	No	380	1640	450	1.305	1.305	1.305	1.305
Área Privativa de cada unidade	m2	270	250	30	70	70	70	70
Área Privativa Total	m2	102.600	410.000	13.500	91.350	91.350	91.350	91.350
Valor de Venda por m2	R\$/m2	537	282	13.536	6.586	6.586	6.586	6.586
Valor de venda por unidade	R\$	145.071	70.533	406.094	461.051	461.051	461.051	461.051
VGv	R\$	55.126.980	115.673.759	182.742.422	601.670.934	601.670.934	601.670.934	601.670.934
Velocidade de Vendas - % no Lançamento	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Velocidade de Vendas - % durante obras	%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Velocidade de Vendas - % no habite-se	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Condição de Venda - % durante lançamento	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Condição de Venda - % durante obras	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Condição de Venda - % no Habite-se	%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Prazo de Aprovação de Projeto	Mês	9	9	12	15	15	15	15
Prazo de Lançamento	Mês	6	6	6	6	6	6	6
Prazo de Construção	Mês	15	15	20	30	24	24	24
Data de Início	Mês	12	18	15	72	84	96	108
Data Esperada de Aprovação Final de Projeto	Mês	21	27	27	87	99	111	123
Data Esperada de Lançamento do Projeto	Mês	24	30	30	90	102	114	126
Data Esperada de Início da Construção do Projeto	Mês	30	36	36	96	108	120	132
Data Esperada de Entrega do Projeto	Mês	45	51	56	126	132	144	156
Recebiáveis do Projeto durante Lançamento	R\$	2.756.349	5.783.688	9.137.121	30.083.547	30.083.547	30.083.547	30.083.547
Recebiáveis do Projeto durante Obras	R\$	10.474.126	21.978.014	34.721.060	114.317.477	114.317.477	114.317.477	114.317.477
Recebiáveis do Projeto no Habite-se	R\$	41.896.505	87.912.057	138.884.241	457.269.910	457.269.910	457.269.910	457.269.910
Data de Integralização no Fundo (*)	2	21	27	27	87	99	111	123
% Esperado de Permuta Financeira Fundo x Incorpor	% do VGv	59,12%	35,58%	32,14%	8,86%	8,86%	8,86%	8,86%
Receitas Esperadas de Permuta Financeira ao FII	R\$	32.591.071	41.156.724	58.733.414	53.308.045	53.308.045	53.308.045	53.308.045
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Laudo de Avaliação		1,24	1,38	1,69	2,38	2,38	2,38	2,38
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Venda Forçada		1,94	2,26	2,52	3,61	3,61	3,61	3,61

Anexo II – Máscara de Entrada de Dados – Imóveis para Venda na Planta (continuação)

INPUTS - IMÓVEIS PARA VENDA NA PLANTA

Descrição		SSP - Fase 1	SSP - Fase 2	Regimento da Cavalaria da PM - Fase 1	Regimento da Cavalaria da PM - Fase 2	Regimento da Cavalaria da PM - Fase 3	Regimento da Cavalaria da PM - Fase 4	Batalhão do Giro	Usina de Semente	Agrodefesa	Clube CELG
Código do Laudo		LAIU - 012/26	LAIU - 012/26	LAIU - 013/26	LAIU - 013/26	LAIU - 013/26	LAIU - 013/26	LAIU - 014/26	LAIU - 015/26	LAIU - 016/26	LAIU - 017/26
Metragem	m2	17.570	17.570	18.864	18.864	18.864	18.864	22.984	11.132	48.400	46.018
Valor de Mercado	R\$	25.838.989	25.838.989	23.792.667	23.792.667	23.792.667	23.792.667	86.329.416	8.400.000	2.950.000	227.000.477
Valor de Mercado por m2	R\$	1.471	1.471	1.261	1.261	1.261	1.261	3.756	755	61	4.933
Valor de Venda Forçada	R\$	17.062.827	17.062.827	15.807.324	15.807.324	15.807.324	15.807.324	56.271.231	5.416.608	1.762.847	148.855.870
Custos de Manutenção	R\$/ano	120.000	120.000	60.000	60.000	60.000	60.000	240.000	24.000	24.000	240.000
Custos com IPTU	R\$/ano	148.645	148.645	125.810	125.810	125.810	125.810	206.533	57.857	96.000	350.000
Custos de Transferência	%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	5,0%	3,0%
Vocação do Imóvel		Empreendimento residencial vertical com 2.420 apartamentos de 79m2 (Fase 1 - 1.210 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 2.420 apartamentos de 79m2 (Fase 2 - 1.210 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 1 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 2 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 3 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 5.220 apartamentos de 70m2 - Fase 4 (1.305 aptos)	Empreendimento residencial vertical com 1.450 apartamentos de 79m2	Loteamento de casas em condomínio fechado, com 25 casas de 180m2 em lotes de 270m2	Loteamento com 96 lotes de 300m2 cada	Empreendimento residencial com 1.300 unidades de 79m2 e 780 unidades de 120m2
Número de Unidades	No	1.210	1.210	1.305	1.305	1.305	1.305	1.450	25	96	2080
Área Privativa de cada unidade	m2	79	79	70	70	70	70	79	180	300	109,3749821
Área Privativa Total	m2	95.590	95.590	91.350	91.350	91.350	91.350	114.550	4.500	28.800	227.500
Valor de Venda por m2	R\$/m2	6.504	6.504	6.586	6.586	6.586	6.586	8.293	7.203	305	8.658
Valor de venda por unidade	R\$	513.816	513.816	461.051	461.051	461.051	461.051	655.149	1.296.495	91.367	946.969
VGV	R\$	621.717.360	621.717.360	601.670.934	601.670.934	601.670.934	601.670.934	949.965.719	32.412.386	8.771.245	1.969.694.678
Velocidade de Vendas - % no Lançamento	%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Velocidade de Vendas - % durante obras	%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Velocidade de Vendas - % no habite-se	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Condição de Venda - % durante lançamento	%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Condição de Venda - % durante obras	%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Condição de Venda - % no Habite-se	%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
Prazo de Aprovação de Projeto	Mês	15	15	15	15	15	15	15	12	9	15
Prazo de Lançamento	Mês	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Prazo de Construção	Mês	32	32	30	24	24	24	32	15	12	44
Data de Início	Mês	72	84	24	36	48	60	18	18	12	12
Data Esperada de Aprovação Final de Projeto	Mês	87	99	39	51	63	75	33	30	21	27
Data Esperada de Lançamento do Projeto	Mês	90	102	42	54	66	78	36	33	24	30
Data Esperada de Início da Construção do Projeto	Mês	96	108	48	60	72	84	42	39	30	36
Data Esperada de Entrega do Projeto	Mês	128	140	78	84	96	108	74	54	42	80
Recebeíveis do Projeto durante Lançamento	R\$	31.085.868	31.085.868	30.083.547	30.083.547	30.083.547	30.083.547	47.498.286	1.620.619	438.562	98.484.734
Recebeíveis do Projeto durante Obras	R\$	118.126.298	118.126.298	114.317.477	114.317.477	114.317.477	114.317.477	180.493.487	6.158.353	1.666.537	374.241.989
Recebeíveis do Projeto no Habite-se	R\$	472.505.194	472.505.194	457.269.910	457.269.910	457.269.910	457.269.910	721.973.947	24.633.414	6.666.147	1.496.967.955
Data de Integralização no Fundo (*)	2	87	99	39	51	63	75	33	30	21	27
% Esperado de Permuta Financeira Fundo x Incorporação	% do VGV	8,55%	8,55%	9,41%	9,41%	9,41%	9,41%	18,70%	35,70%	43,49%	27,44%
Receitas Esperadas de Permuta Financeira ao FII	R\$	53.156.834	53.156.834	56.617.235	56.617.235	56.617.235	56.617.235	177.643.590	11.571.222	3.814.615	540.484.220
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Laudo de Avaliação		2,06	2,06	2,38	2,38	2,38	2,38	2,06	1,38	1,29	2,38
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Venda Forçada		3,12	3,12	3,58	3,58	3,58	3,58	3,16	2,14	2,16	3,63

Anexo III – Máscara de Entrada de Dados – Imóveis para Renda

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro - FII Imóveis do Estado de Goiás

INPUTS - IMÓVEIS PARA RENDA

Descrição		Chácara Retiro - Hotel	Aeroporto	Antiga Dergo
Código do Laudo		LAIU - 001b/26	LAIU - 005/26	LAIU - 007/26
Metragem	m2	4.500	161.660	9.600
Valor de Mercado	R\$	11.301.529	52.285.406	14.663.639
Valor de Mercado por m2	R\$	2.511	323	1.527
Valor de Venda Forçada	R\$	7.962.479	36.071.832	10.153.550
Custos de Manutenção	R\$/ano	9.257	120.000	24.000
Custos com IPTU	R\$/ano	7.165	262.214	100.000
Custos de Transferência	%	3,0%	3,0%	4,0%
Vocação do Imóvel		Hotel 4 estrelas com 250 quartos	Empreendimento de armazéns logísticos com 5 galpões de 15.000m2 cada	Hotel 5 estrelas com 100 quartos
Número de Unidades	No	250	5	100
Área Privativa de cada unidade	m2	25	10.000	40
Área Privativa Total	m3	6.250	50.000	4.000
NOI Líquido - 1o Ano de Operação	R\$	4.385.521	19.455.188	3.394.807
NOI Líquido - 2o Ano de Operação	R\$	10.963.802	22.049.213	8.996.571
NOI Líquido - 3o Ano de Operação	R\$	10.963.802	23.346.225	8.996.571
Prazo de Aprovação de Projeto + Registro Imobiliário	Mês	12	12	12
Prazo de Construção	Mês	24	24	24
Prazo de Maturação para Venda	Mês	36	36	36
Dta de Início	Mês	12	18	12
Data Esperada de Aprovação Final de Projeto	Mês	24	30	24
Data Esperada de Início da Construção do Projeto	Mês	27	33	27
Data Esperada de Entrega do Projeto	Mês	51	57	51
Data Esperada de Venda do Empreendimento	Mês	87	93	87
Cap de Venda a Terceiros	%aa	9,0%	9,0%	9,0%
Valor de Venda a Terceiros	R\$	121.820.022	259.402.500	99.961.900
Data de Integralização no Fundo (*)	2	24	30	24
% Esperado de Permuta Financeira Fundo x Incorporador	% das Receitas	16,70%	33,43%	26,49%
Receita Esperada de Permuta Financeira ao FII na Venda	R\$	20.343.944	86.718.256	26.479.907
Receitas Totais Esperadas de Permuta Financeira ao FII	R\$	24.585.656	107.747.433	31.946.976
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Laudo de Avaliação		2,18	2,06	2,18
Relação Receitas Esperadas de Permuta / Venda Forçada		3,09	2,99	3,15

Anexo IV – Máscara de Entrada – Premissas do Fundo Imobiliário

Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro - FII Imóveis do Estado de Goiás - Premissas do Fundo Imobiliário

Fundo		
Integralização dos Imóveis na Aprovação	SR	SIM
Oferta Cotas Sr - Caixa - R\$	20.000.000	DIMENSIONAR ATÉ E15 >= ZERO
Quotas Cotas Sr integralizadas por Investidores ?	NAO	
Rentabilidade da Cota Sr - Caixa	2,00% + CDI	
Oferta Cotas Jr - Imóveis - R\$	834.051.126	
PL Máximo do Fundo	1.257.061.860	R\$
Valor Mínimo de Caixa do Fundo	2.029.606,30	NÃO PODE SER MENOR QUE ZERO
Chamada de Capital	SIM	
Valor da Chamada Inicial	4.000.000,00	
Número de Chamadas Subsequentes de Capital	23	
Início das Chamadas Subsequentes de Capital	7	
Chamadas Subsequentes	888.888,89	
Prazo de Vencimento da Cota Sr	48	
Período de Aprovação e Prospecção	24	
Início do Período de Retorno e Desinvestimento	24	
Data de Encerramento do Fundo	156	

Custos da Oferta		
Registros		
Taxa de Registro CVM	0,030%	256.215,34
Taxa de Registro B3	0,018%	149.458,95
Taxa de Registro ANBIMA	0,003479%	29.712,44
TOTAL TAXAS		435.386,72
Prestadores		
Publicidade	-	-
Assessor Legal da Oferta	200.000,00	200.000,00
Fee de Estruturação (SR)	1,00%	200.000,00
Fee de Distribuição (SR)	3,00%	-
TOTAL PRESTADORES		400.000,00

Custos Recorrentes FII - Valores sobre PL			
Tx de Administração	0,20%	a.a.	0,017% a.m.
Tx. de Escrituração	0,05%	a.a.	0,004% a.m.
Outros Custos	0,25%	a.a.	0,021% a.m.
Tx de Gestão	1,00%	a.a.	0,083% a.m.

Fee de Performance - Gestor		
Benchmark (TIR ao ano) / % do Excedente	12,00%	20,00%

Custos Recorrentes FII - Valores Mínimos Mensais (*)		Início	Fim
Tx de Administração	50.000	R\$/mês	1 36
Tx de Gestão	150.000	R\$/mês	1 36

Indexadores			
Início	Fim	IPCA	CDI
Ano 0	Mês 12	5,00%	13,00%
Ano 1	Mês 24	5,00%	12,00%
Ano 2	Mês 36	4,00%	11,00%
Ano 3	Mês 48	3,00%	10,00%
Ano 4	Mês 60	3,00%	9,00%
Ano 5	Mês 72	3,00%	9,00%
Ano 6	Mês 84	3,00%	9,00%

0,10%

Anexo V – TIR de Cada Imóvel - Fluxo das Permutas Financeiras x Valor de Liquidação Forçada

Mês	TIR - %aa	Múltiplo	Valor de Liquidação Forçada
Chácara Retiro - Parte Loteamento	44,7%	2,14	(3.194.536)
Aeroviários	40,0%	2,44	(3.228.527)
Parque Laranjeiras	29,3%	2,07	(10.430.207)
GO 164	54,9%	2,30	(806.250)
Antigo Clube Telegoiás - Fase 1	32,7%	3,63	(18.283.302)
Antigo Clube Telegoiás - Fase 2	28,3%	3,63	(18.283.302)
Grajaú MCMV	52,8%	2,39	(11.319.019)
Grajaú Loteamento	28,1%	1,90	(16.764.304)
Setor Industrial	29,4%	2,21	(18.197.917)
Polícia Civil	30,5%	2,48	(23.264.421)
Economia - Fase 1	15,0%	3,56	(14.770.600)
Economia - Fase 2	14,0%	3,56	(14.770.600)
Economia - Fase 3	12,6%	3,56	(14.770.600)
Economia - Fase 4	11,5%	3,56	(14.770.600)
SSP - Fase 1	12,9%	3,07	(17.062.827)
SSP - Fase 2	11,5%	3,07	(17.062.827)
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 1	28,3%	3,54	(15.807.324)
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 2	24,9%	3,54	(15.807.324)
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 3	20,8%	3,54	(15.807.324)
Regimento da Cavalaria da PM - Fase 4	17,9%	3,54	(15.807.324)
Batalhão do Giro	27,2%	3,11	(56.271.231)
Usina de Semente	24,8%	2,09	(5.416.608)
Agrodefesa	35,6%	2,07	(1.762.847)
Clube CELG	31,1%	3,58	(148.855.870)
TOTAL	23,3%	3,23	(492.515.691)

Mês	TIR - %aa	Múltiplo	Valor de Liquidação Forçada
Chácara Retiro - Hotel	20,0%	3,04	(7.962.479)
Aeroporto	16,0%	2,64	(40.175.919)
Antiga Dergo	20,1%	3,09	(10.153.550)
TOTAL	17,3%	2,77	(58.291.948)

Assinatura dos Responsáveis pelo Projeto



Documento assinado digitalmente

ARMANDO VINICIUS FLORES IAZZETTA

Data: 10/06/2026 21:24:07-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Armando Vinicius Flores Iazzetta – CREA-GO 5062023376
Pesquisador do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública

Assinado eletronicamente por:
Fernanda Costa Neves do Amaral
CPF: 175.316.518-07
Data: 10/06/2026 22:46:21 -03:00



Fernanda Costa Neves do Amaral – OAB/SP no 140.348
Pesquisadora do Projeto do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública

DocuSigned by:

Rossano Nonino

7ADEC833FC4E455...

Rossano Nonino– CNPJ: 070.957.578-52
Pesquisador do Projeto do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública

Daniel Guimarães

Daniel Fernandes Guimarães CPF: 025.921.916-90
Diretor/Presidente do IBAP – Instituto Brasileiro de Administração Pública

Projeto_FII_Imoveis_do_Estado_de_Goias_-_Relatorio_Produto_02_-_10.06.2026.VF_assinado-Assinado.pdf

Documento número #691130ad-4a5f-48e7-b45a-b3512b7b50b9

Hash do documento original (SHA256): 262a12f8f3cc91535c63d2d36b357c09d16142559bfa741f26619a08a52de80b

Assinaturas



Daniel Guimarães

CPF: 025.921.916-90

Assinou em 10 jun 2026 às 23:09:03

Daniel Guimarães

Log

- 10 jun 2026, 23:08:14 Operador com email fguimaraes.daniel@gmail.com na Conta 70593e68-9ebd-4d91-8235-88bb9f496da6 criou este documento número 691130ad-4a5f-48e7-b45a-b3512b7b50b9. Data limite para assinatura do documento: 10 de julho de 2026 (23:08). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 10 jun 2026, 23:08:48 Operador com email fguimaraes.daniel@gmail.com na Conta 70593e68-9ebd-4d91-8235-88bb9f496da6 adicionou à Lista de Assinatura: fguimaraes.daniel@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniel Guimarães e CPF 025.921.916-90.
- 10 jun 2026, 23:09:03 Daniel Guimarães assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail fguimaraes.daniel@gmail.com. CPF informado: 025.921.916-90. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 32c66e(...), vide anexo manuscript_02 mar 2026, 15-54-32.png. IP: 179.148.17.161. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.97269195535401 e longitude -43.97393928005356. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1459.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 10 jun 2026, 23:09:04 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 691130ad-4a5f-48e7-b45a-b3512b7b50b9.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 691130ad-4a5f-48e7-b45a-b3512b7b50b9, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Daniel Guimarães

Assinou o documento em 10 jun 2026 às 23:09:03

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 32c66e(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Daniel Guimarães", is enclosed within a dashed rectangular border. The signature is written in a cursive style. In the background, there is a faint, semi-transparent watermark that reads "Clicksign" and "REPRODUÇÃO PROIBIDA" (Reproduction Prohibited).

Daniel Guimarães
manuscript_02 mar 2026, 15-54-32.png